

Trondheim Kommune, Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Kommentarer til utbyggingsplaner for:

Flatås Nordre, del av gnr/bnr 189/1, detaljregulering

(utsendt til offentlig høring 15.09.2017 med svarfrist 28.10.2017)

Denne uttalelsen representerer 350 boenheter i Nordre Flatåsen borettslag og Søndre Flatåsen borettslag. Våre borettslag er av de nærmeste naboene, og vi blir sterkt berørt av denne utbyggingen. Vi ønsker derfor en sterk vektlegging av våre kommentarer når de endelige planene skal vedtas. Kommentarene er resultat av en prosess hvor beboere har vært involvert og dette brevet representerer et felles syn på den forestående utbyggingen.

Oppsummering

Borettslaget er ikke i utgangspunktet imot utbygging av området, men ser med stor bekymring på den foreslåtte størrelsen på utbyggingen. Det er en større utbygging enn Nordre- og Søndre Flatåsen borettslag til sammen. Den foreslåtte utbyggingen tar lite hensyn til eksisterende bomiljø, infrastruktur (skole, barnehage, kollektivtransport, leikeplasser), natur og miljø, fortetting og utnyttelsesgrad, trafikksikkerhet, HMS og geologi.

Vi har også en del bekymringer og spørsmål rundt hva som vil skje under selve anleggsperioden. Etter vårt syn er dette et umodent forslag til utbygging, hvor det er mange uavklarte spørsmål. De kravene vi stiller under de respektive senere detaljkapitler bør avklares før kommunen gir tillatelse til å fortsette med utbyggingsprosjektet.

Som en av de største og sterkest berørte nabogrupper tilbød vi oss, i forrige kommentarrunde, til å være med i en høringsgruppe for videre planer, slik at eksisterende beboere sine interesser og meninger skulle bli hørt underveis i prosessen. (ref. vårt brev til Voll Arkitekter AS datert 17.10.2016). Vi fikk beklageligvis ingen respons på dette.

Hensyn til eksisterende bomiljø

Størrelse på utbyggingen, fortetting og utnyttelsesgrad

Det nåværende forslaget med rekkehus nærmest Nedre Flatåsveg og blokkbebyggelse lenger bak er bedre enn det forrige forslaget, men: Dere beskriver fremdeles den nåværende utbyggingsplanen som en naturlig forlengelse av det eksisterende bomiljøet. Etter vår mening så stemmer ikke dette. Vi i Nordre og Søndre Flatåsen Borettslag, nærmeste nabo mot sør, har en bebyggelse bestående av 350 rekkehus. Mot øst er det noen småhus, Høgreina Borettslag mot vest har rekkehus pluss noen kjedehus og mot nord har vi Leirelva. Derfor mener vi det er dokumentert at blokkbebyggelse er en svært unaturlig i forhold til eksisterende bebyggelse.

De nåværende planene viser en utnyttelsesgrad på 8,7 boliger pr. dekar. Det vil si at utbyggers forslag boligtetthet er 45% høyere enn kommunens krav på 6,0 boliger pr. dekar. Boligtettheten er økt fra 7,9 boliger pr. dekar i det forrige forslaget.

Siden det eksisterende bomiljøet domineres av eneboliger og rekkehus, og at det er en sårbar fauna og geologi rundt området med blant annet en viltkorridor og kvikkleireområder (se eget pkt.om geologi), finner vi det urimelig med en så høy boligtetthet.

Vi vil også referere til bystyrevedtak datert 26/5-16 med saksnummer FO 0045/16 som lyder slik:
«Bystyret ønsker at Trondheim kommune skal fortsette en aktiv fortetningspolitikk. Når det gjelder fortetting i etablerte småhusområder, skal det legges vekt på at utbyggere kan vise til at fortettingen ikke vesentlig forringer bomiljøet til naboer. Forhold som særlig skal vurderes er: Tilpasning til eksisterende bebyggelse, utnyttelsesgrad, terrenginngrep, byggehøyde, sol- og lysforhold, utsikt, 4-metersgrense, krav til uterom, trær og vegetasjon og trafiksikkerhet. Bystyret ber Rådmannen innarbeide en fortetningsstrategi, inkludert eplehagefortetting, i den kommende strategien for byutvikling som en del av del kommunale planstrategisaken som legges fram høsten 2016. Strategien for byutvikling vil danne grunnlag for den framtidige rullering av kommuneplanens arealdel.»

Vår mening er at det nåværende utbyggingsforslaget ikke støtter Trondheim kommune sitt vedtak og visjon om fortetting innover, ref. pkt. 5.20 side 13 i forslaget.

Det er også litt merkelig at forslaget legger opp til en så gigantisk fortetting i byens 'randsone' mens andre byer legger opp til å ha den største fortettingen innover mot sentrum. Fortetting i randsonen vil ikke gi noe vesentlig bidrag til effektivisering av infrastruktur. Det vil heller ikke hjelpe på nullvekstmålet for biltrafikk i byen vår. Vi mener at en ren rekkehusbebyggelse hadde vært en mere naturlig utbygging, og ønsker primært dette som løsning.

Når det gjelder høyden på de blokkene som er foreslått anser vi dem som urimelig høye. De vil dominere landskapet i altfor stor grad og forringe bo-kvaliteten til både eksisterende og nye beboere. Det refereres også til rådmannens punkt 2 i 'Vedtak og Saksfremstilling' vedrørende byggehøyde. Når det gjelder byggehøyde på blokkene og hvordan dette påvirker eksisterende beboeres utsikt mot horisonten då har vi et spesifikt krav til dokumentasjon som er kommunisert med kommunen i forkant av denne offentlige høringen. Dette er beskrevet i neste avsnitt.

Utsikt mot horisonten fra eksisterende bebyggelse

Det refereres til vedlegg 1 som er en kopi fra kommunens saksbehandling. Her skriver kommunens saksbehandler:

"Men plankontoret kan og vil kreve nytt materiale og nye illustrasjoner til sluttbehandling om vi mener at disse illustrasjonene er viktige for å kunne belyse virkningene av plansaken og slik at den blir tilstrekkelig belyst for politikerne."

Vi krever å få se en dokumentasjon i.h.t. våre krav i vedlegg 1, slik at vi kan se hvordan våre beboeres utsikt mot horisonten faktisk blir. Om sola går ned over Gråkallen/Kystad (naturlige horisonter) eller om sola går ned i et hustak på en altfor høy blokk har faktisk betydning for oss.

Vi ser at utbygger gjør et stort nummer av at utsikten fra krysset Høgreina – Øvre Flatåsvei får beholde utsikt og viser en snittegning av dette. En tilsvarende snittegning som viser hvordan utsikten blir (eller ikke blir) fra den nærmeste berørte naboen er helt utelatt. I forbindelse med dette stiller vi oss noen spørsmål. Er det viktigere å belyse utsikten fra et veikryss enn for de nærmeste naboene? Dersom slik dokumentasjon viser at den foreslåtte utbyggingen gir en altfor stor forringelse av den naturlige horisonten foreslår vi at den foreslåtte høyden på blokkene reduseres.

Infrastruktur (skole, barnehager, kollektivtransport)

Skole

Når det gjelder hensynet til barna er det også knyttet bekymring rundt kapasiteten til skolen og barnehagene på Flatåsen. Skolen(e) ble bygd i forbindelse med den store utbyggingen av området på 70/80-tallet, og kapasiteten er allerede sprengt, spesielt på barnetrinnet. Området/bydelen i sin helhet tiltrekker seg først og fremst barnefamilier, og elevgrunnet ved skolene vil ikke gå ned med det første. En bygging av ny skole, eller utvidelse av skolen bør derfor vurderes i sammenheng med denne utbyggingen, og da samtidig med den og ikke fem år etter, som det ble nevnt på beboermøtet. Dette gjelder også kapasiteten ved barnehagene i området. Kommunen bør vurdere dette, da det i andre bydeler har oppstått store problemer med skolekapasitet ved større utbygninger og utvidelser av byen, ref. Ranheim.

På side 9 i "Planbeskrivelsen" skrives dette om Flatåsen skole:

«Med den kunnskapen rådmannen har i dag, vil det på sikt bli problemer med skolekapasiteten på Flatåsen. Det må stilles rekkefølgekrav knyttet til skolekapasitet til hver byggesak».

I Bygningsrådets saksprotokoll fra 05.09.2017 på side 8 er det skrevet dette om Flatåsen skole:

«...skolekapasiteten på Flatåsen skolekrets må på sikt utvides, som følge av boligutbygginger i området. Det medfører økonomiske konsekvenser for kommunen. Planforslaget forutsetter at Trondheim kommune iverksetter nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet.»

Vi krever å få vite om det er satt av penger til skole og når den eventuelt skal oppgraderes ref. planbeskrivelsen og saksprotokoll fra bygningsrådet. Vi mener det må være et rekkefølgekrav at penger er satt av til utbygging av skolen før utbyggingen av Buengvegen 100 gjennomføres og at skolen utvides samtidig med utbyggingen. Vi vil også at politikerne forplikter seg til at de minste barna på skolen ikke må busses til andre skoler som følge av utbyggingen.

Barnehage

Det er også stort press på barnehagene i området og utbyggingen vil påvirke disse ytterligere. Vi mener at et rekkefølgekrav må være at kommunens tomt på Høgreina utbygges og ny barnehage etableres der samtidig som utbyggingen på Buengvegen 100

Kollektivtransport

Busstoppet som er nærmest byggefeltet i Nedre Flatåsveg er kun brukt som stopp for matebuss i dag, og da bare i rushtiden, og ikke i helge- eller sommerruter. Vi stiller oss tvilende til at en slik betjening av denne bussholdeplassen vil være med å bidra til nullvekstvisjonen i biltrafikk. Vi har også betenkeligheter rundt hvordan bevegelseshemmede skal få et fullt ut godt nok kollektivtilbud med dagens betjening av holdeplassen. Det blir ikke lett å komme seg opp til Høgreina og det blir langt til Flatåsen senter, samt at et ekstra bussbytte i Husebytunet er ikke til det bedre for de fleste brukergrupper.

Vi krever å få vite hvordan kommunen har tenkt å gi beboerne et tilfredsstillende kollektivtilbud både på dagtid, kveldstid og i helgene.

Selv om vi ser store utfordringer med infrastrukturen er det alltid noe som kan gjøres med dette. Vi er veldig positive til at akebakken beholdes. Vi er også tilfredse med planene for lekeplasser i utbyggingen og håper at inspirasjonen fra andre lekeplasser ivaretas.

Natur og miljø

Nordre- og Søndre Flatåsen borettslag stiller seg bak høringsuttalelsene til Forum for Natur og Friluftsliv datert 4/10-16, sendt til Voll arkitekter, der de er skeptiske til å bruke arealet til boligformål da boligene sannsynligvis vil påvirke faunaen negativt i Leirelvkorridoren og området ellers. Det uttales at Leirelvkorridoren med denne utbyggingen må anses som tapt. Vi undrer oss da over at det samtidig planlegges viltovergang for Leirelvkorridoren over E6, og at det lenger opp mot Bymarka også er satt i verk tiltak for å bevare den.

Det registreres også at miljøenheten til kommunen, ved Haldor Sesseng, uttaler seg svært kritisk til utbyggingen av Flatåsen Nordre (Ref. Sweco sin viltutredning s. 12). Borettslagene mener at kommunen bør vektlegge uttalelser fra disse fagmiljøene.

Det kan videre nevnes at det av beboerne i borettslaget svært ofte blir observert hjortevilt og elg i området. Hvert år blir det også observert vipe på jordet.

Trafikksikkerhet og HMS.

Det er flere svært viktige aspekt rundt trafikksikkerheten som vi mener det bør tas hensyn til ved den planlagte utbyggingen. Krysset mellom Nedre Flatåsvei/Buengveien er per i dag uoversiktlig. Det vil få svært økt belastning og bli et potensielt ulykkespunkt. I tillegg ligger det i dag en stor barnehage noen få meter lenger opp, og antall foreldre som leverer og henter med bil er betydelig. Trafikkbildet vil med andre ord bli kaotisk, spesielt i rushtrafikken med levering/henting og til/fra jobb.

Det vil være behov for å lage en undergang for fotgjengere under Nedre Flatåsvei (slik det allerede er gjort to steder lenger bort i vegen der trafikken i dag er større), for å sikre barnas skolevei og forhindre ulykker i forbindelse med økt trafikk av biler og busser i området. Hensynet til barnas sikkerhet og trygg skolevei bør komme i første rekke.

Det er allerede i dag problemer med støy fra Nedre Flatåsveg og inn i borettslaget. Med tre ganger så mye trafikk vil dette bli ytterligere forsterket. Til informasjon vil vi påpeke at alle husrekkene i borettslaget har sove- og oppholdsrom som vender mot veien. Utbyggingen vil medføre at disse rommene blir ekstra utsatt for trafikkstøy. I følge forurensingsforskriften er det krav om at det skal kartlegges både innendørs og utendørsstøy. Er dette gjort for Nordre Flatåsen borettslag? Om ikke dette er gjort, så krever vi at det gjennomføres. Vi vil påpeke at utredninger viser at forstyrrende nattesøvn pga. støy forringer livskvalitet og bomiljø.

Det beregnes en økning på 1200 kjøretøy daglig på Nedre Flatåsveg. Dette er en veldig stor økning, som innebærer at det kommer til å bli vanvittig mye støy. Hvordan Asplan Viak har kommet fram til dette antallet vet vi ikke. Men i dag så har en familie som regel to biler pr. husholdning. Vi er redde for at det kommer til å bli dobbelt så mange som de 1200 de har kommet fram til. Det er også andre utbygginger i Nedre Flatåsveg som forsterker dette.

Det vil også i anleggsperioden bli svært krevende for beboere i borettslaget med tanke på støy og støy fra anleggstrafikk. Vi stiller som krav til utbygger at de har en detaljert plan i henhold til aktiviteten i anleggsperioden og begrensning i døgnaktiviteten. Det må utarbeides en plan for støy- og støvbegrensende tiltak.

Vi stiller også som krav at utbygger setter opp støyskjermer rundt hele borettslagets areal som vender mot Nedre Flatåsveg, da hele området vil bli svært utsatt for den økende aktiviteten på veien. Dette mener vi utbygger må bekoste. I ROS-analysen er alle borettslagets vegger mot veien i gul sone støymessig.

Som et innspill for redusere trafikkstøyen i anleggsperioden foreslår vi at Trondheim kommune og utbygger lager en avlastningsvei for anleggstrafikken mot Øvre Flatåsveg. Det vil avlaste Nedre Flatåsveg, nærmiljøet og gjøre det lettere å være myk trafikant i anleggsperioden.

Geologi

På orienteringsmøtet ble det opplyst fra utbygger om at grunnforholdene er gode. Det er ikke lagt vekt på det store feltet med kvikkleire som er i umiddelbar nærhet av foreslått ny bebyggelse. NGU sier dette om kvikkeleireområder:

«- Når vi snakker om faregrad på et kvikkleirekart, er det i virkeligheten en vurdering av sannsynligheten for at det skal gå skred i et område, forteller Jean Sebastien L'Heureux. Han er en av skredforskerne ved NGU. I klassifiseringen av faresoner er det tatt hensyn til topografiske forhold, grunnforhold, erosjonsforhold i vassdrag og skredhistorikken i området. Det er også sett på om det er foretatt inngrep i terrenget som påvirker stabiliteten, sier L'Heureux.

- Risikokartene ser på både skadekonsekvenser og faregrad. Skadekonsekvenser er en vurdering av potensial for skade på mennesker og økonomiske- og samfunnsmessige konsekvenser. Risiko er delt inn i kategorier fra 1 til 5, der 1 er områder med liten fare og lav konsekvens, mens 5 er områder med høy faregrad og stor konsekvens, forteller skredforskeren. »

Ref: <https://www.ngu.no/nyheter/dette-er-kvikkleire-og-kvikkleirekart>

Det er stor usikkerhet og risiko knyttet til fremtiden klima og hvordan dette vil påvirke området rundt Leirelva. Vi ser stadig katastrofer av typen – vi kunne aldri trodd at noe slikt kunne skje. Vi er bekymret!

Økonomisk ansvar for konsekvenser av utbygging

En såpass stor utbygging vil påvirke alle naboer i utbyggingsfasen og våre borettslag har en del bekymringer rundt økonomisk ansvar for følgekostnader. Disse krever vi klarlagt i forkant slik at det ikke eksisterer noen tvil om 'hvem som skal betale regningen'.

Her er et par eksempler: Ved så mye massetransport og arbeid kan en gjøre regning med at det blir så store støvmengder at takrenner må renskes og hus vaskes ned. Slike støvmengder, over flere år, kan også føre til konsekvenser for tekniske anlegg. Vi har ventilasjonsvifter for hver enkelt boenhet på kryptloftet. Disse må kanskje trenge en ekstra overhaling som følge-effekt av utbyggingen. Vi krever å få vite hvem som har ansvaret for å dekke slike kostnader. Er det utbygger eller kommunen? Det skal i hvert fall ikke dekkes av borettslagene.

Dersom det er noen potensielle saker som krever tilstandsvurdering før byggestart (f.eks. status på våre ventilasjonsanlegg), krever vi at dette gjøres av utbygger, og for utbyggers regning. Dersom det er saker hvor slik tilstand ikke er sjekket, krever vi at utbygger dekker alle kostnader og at dette i forkant aksepteres som prinsipp.

Vi har et generelt krav om at utbygger skal forplikte seg til å ta alle følgeskader som kan relateres til utbyggingen, og at aksept på dette gis før utbygging starter.

Avslutning

Som det fremkommer i dette brevet mener vi i Nordre og Søndre Flatåsen borettslag at det foreligger flere gode momenter som taler imot en så stor og tett utbygging som det som er foreslått. Vi mener derfor at utbygger og arkitekt bør gjøre store endringer i denne foreslåtte planen.

Dette innspillet er utarbeidet av en arbeidsgruppe bestående av beboere i Borettslagene, og det er her tatt hensyn til mottatte innspill fra beboerne.

På vegne av:

Thomas Gulbrandsen
Styreleder (Nordre Flatåsen Borettslag)
Sign.

Fridts Anton Johansen
Styreleder (Søndre Flatåsen Borettslag)
Sign.

Vedlegg:

Vedlegg 1: Sakskorrespondanse vedrørende 'utsikt mot horisonten'

Vedlegg 1

Fra: Mari Mathisen Fasting <mari-mathisen.fasting@trondheim.kommune.no>

Til: Olaf Aune <olafaun@online.no>

Sendt: 14. august 2017 kl. 15.13

Emne: Re Detaljregulering av Flatåsen Nordre og Nedre Flatåsen

Hei!

Viser til din henvendelse der du etterspør manglende illustrasjon for planforslaget sin virkning fra nærmeste eksisterende rekkehusbebyggelse i Nedre Flatåsen.

Slik jeg forstår av deg så har du tidligere fått tilbakemelding om at plankontoret ønsket en skriftlig tilbakemelding på dette med et konkret standpunkt for den ønskede illustrasjonen, i Nedre Flatåsveg 542.

Mottatt merknad til oppstart av detaljreguleringen eller annen registrert informasjon i vårt sakssystem, som vi har mottatt fra Nedre Flatåsen borettslag, nevner ikke et konkret ønske om en illustrasjon fra Nedre Flatåsveg 542. Men vi ser at dere har stilt spørsmål om hvorfor det er utelatt å vise snitt-tegninger for hvordan utsikten til rekkehusene nærmest jorden i Nedre Flatåsveg blir berørt.

På nåværende tidspunkt har ikke plankontoret anledning til å kreve nytt materiale før Flatåsen Nordre blir vurdert ved førstegangsbehandling i bygningsrådet den 22.08.2017. Dette fordi saken er signet av Rådmannen og klar for offentlig høring.

Men plankontoret kan og vil kreve nytt materiale og nye illustrasjoner til sluttbehandling om vi mener at disse illustrasjonene er viktige for å kunne belyse virkningene av plansaken og slik at den blir tilstrekkelig belyst for politikerne.

Beklager en sen tilbakemelding fra byplankontoret, dette grunnet ferieavvikling.

Med hilsen

Mari Mathisen Fasting

arkitekt, byplankontoret

telefon: 72 54 27 31

Trondheim kommune

Erling Skakkes gate 14

sentralbord: 72 54 25 00



13. august 2017 kl. 14:55 skrev Olaf Aune <olafaun@online.no>:

Hei og takk for all tilsendt informasjon,

Vi har nå gått igjennom hovedinnholdet det forslaget som skal sendes ut til offentlig høring.

(Det som Rådmannen signerte 07.08.2017)

I ditt fravær kontaktet jeg Byplankontoret tidligere denne uka og fremla saken med manglende utsiktstegning fra nærmeste eksisterende rekkehusbebyggelse i Nedre Flatåsveg.

Det vi ønsker å se er hvordan utsikten mot Gråkallen, Kystad og byen blir.

Hvordan blir horisonten seende ut? Kommer vi til å se Gråkallen., eller går sola ned i et taket på en blokk? Blir Kystad skjult bak blokkene. osv

Dette etterlyste vi allerede i første høringsrunde, siden informasjonen er vesentlig for den planen vi senere skal kommentere.

For oss beboere ser det ut som om utbygger er mer oppsatt på å vise utsikt fra en veisving i Høgreina og andre plasser enn hvordan de nærmeste partene faktisk blir berørt.

Vi som representerer ca. 200 boenheter i Nedre Flatåsen Borettslag og er nærmeste nabo synes ikke dette er akseptabelt.

Jeg ble bedt av plankontoret om å sende dette skriftlig, og å velge et punkt en ønsker å se utsikten fra.

Vi velger den nedre gjesteparkering på baksiden ved Nedre Flatåsveg 542, fra midten på grunnivå og i 5 m høyde.

Vi ønsker at dere ber utbygger/evt. selv ordner dette slik at vi kan få best mulig underlag for behandling av denne saken.

Mvh,

Olaf Aune

Tlf.: 91339904