



**Voll Arkitekter AS**

**Ved Kine Tambs og Torstein Strand**

Flatåsen 17/10 2016 Ref.: Prosjnr/Buengveien 100-Flatåsen Nordre, oppstartvarsel naboer

Styret i Nordre Flatåsen Borettslag ble av Voll arkitekter invitert til å komme med innspill og kommentarer til «Igangsetting av arbeid med reguleringsplan av Buengveien 100, Flatåsen Nordre». Vi har også hatt informasjonsmøte med Voll arkitekter, Heimdal eiendom og Trondheim kommune, avholdt 10/10-16.

Borettslaget, som representerer 198 boenheter, gir våre foreløpige innspill og kommentarer i dette brevet.

## **Oppsummering**

Borettslaget er ikke i utgangspunktet imot utbygging av området, men ser med stor bekymring på den foreslåtte gigant-utbyggingen på nesten 500 boenheter. 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, trafiksikkerhet, HMS og geologi.

Vi betrakter dette som ett første forslag som absolutt ikke bør gjennomføres slik det er foreslått. Utfyllende detaljer vises under hvert enkelt hovedpunkt. Vi har også registrert at fagkompetanse på en del av områdene som natur/miljø og skole stiller seg skeptiske til den foreløpige planen.

Vi vet at dette er et foreløpig forslag og at mange ting gjenstår å utrede. Vi beboere som blir berørt av dette er interessert i å følge med på denne saken og kan tenke oss å være med i en høringsgruppe for videre planer, slik at eksisterende beboere sine interesser ivaretas på tilbørlig vis.

## **Hensyn til eksisterende bomiljø**

Ref. vedlegg 1, punkt 4, side 6, nest siste avsnitt 'Tilknytning til omkringliggende boligområder og grønnstruktur'

Her skrives det 'Den nye bebyggelsen legges slik at den skal være til minst mulig sjenanse for omliggende områder'.

Dette er en beskrivelse som ikke stemmer etter vår oppfatning. Når en foreslår å legge 5 etasjer høye blokker kloss inntil den eksisterende rekkehusbebyggelsen i Nedre Flatås vei kan dette neppe betraktes som 'å være til minst mulig sjenanse'. 5 etasjes blokker vil gi rekkehusene en anslagsvis 16-17 m høy mur å se rett inn i. Beboerne mister all utsikt, noe dere selv anser som en «stor verdi» i området. Særlig det å miste utsikt mot horisonten, anser vi som uheldig.

Ref. vedlegg 1, punkt 3, side 2, tredje avsnitt 'Stedets karakter'

Her beskriver dere området som bestående av rekkehus og lavblokker. Vi vil påpeke at borettslaget er epokegjørende for sin tid med dette bomiljøet av bilfrie tun. Blokkene vil i tillegg være en unaturlig forlengelse av det eksisterende bomiljøet. De vil være overdimensjonerte, skygge for og ellers arkitektonisk og miljømessig komme i direkte konflikt med eksisterende rekkehusbebyggelse.

Er dette et forsøk på å gi inntrykk av at de foreslåtte 5 etasjer høye blokkene (de som er foreslått rett foran rekkehusene som vender mot jordet) glir naturlig inn i den eksisterende bebyggelsen?

Her må det påpekes at bebyggelsen i området rundt Buengveien 100 består av rekkehus og villaer. Fra Buengveien 100 må man helt bort til Prix-butikken for å finne blokkbebyggelse, og på nordsiden må du helt til Hallset før du finner en lavblokk.

Altså vil blokkbebyggelse på Buengveien 100 innebære en *vesentlig* endring av type bebyggelse i forhold til eksisterende boliger.

Vi ser videre på side 8 nederste tegning, at dere 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 naboen? Hvorfor er det utelatt å vise snitt-tegninger for hvordan utsikten til rekkehusene nærmest jordet i Nedre Flatåsvei blir berørt? Er det et forsøk på å «overkjøre» eksisterende beboere ved å la være å belyse vesentlige forhold?

## **Infrastruktur (skole, barnehager, kollektivtransport, leikeplasser)**

Den foreløpige planskissen for 'Buengveien 100' viser utbygging med både rekkehus og 4-6 etasjes blokker. De største blokkene er foreslått plassert nærmest den eksisterende bebyggelsen med en avstand på ca. 26 meter fra husvegg til husvegg. Argumentet er at dette er nærmest busstoppet i Nedre Flatåsvei. Argumentet med busstopp mener vi ikke er gyldig. Det er ikke stor forskjell å gå 100-200 meter til bussen sammenlignet med 26 meter. Dessuten er dette busstoppet kun brukt som stopp for matebuss i dag, og da bare i rushtiden, og ikke i helge- eller sommerruter.

I tillegg vil vi påpeke at Superbuss-prosjektet som har oppstart i 2019 ikke inneholder planer for å fortsatt ha busstopp i Nedre Flatåsvei (ref. <http://miljopakken.no/wp-content/uploads/2016/03/Framtidig-rutestruktur-for-Stor-Trondheim-med-superbuss.pdf> side 70 og 74).

Samtidig legges det opp til at gangavstanden til bussholdeplasser i fremtiden skal være lengre enn den er i dag (ref. samme dokument som over, side 67 og 77).

Disse punktene underbygger også at argumentet med nærhet til bussholdeplassen er tvilsomt. Vi mener at hensynet til eksisterende bebyggelse bør veie tyngre enn at hovedtyngden av bebyggelsen skal plasseres nærmest et busstopp.

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. 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.

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 legger i tillegg frem et forslag om leikeplass for større barn. Denne mener vi bør ligge mellom eksisterende og ny bebyggelse for å skape luft og naturlig skille. En fin referanse er den nye leikeplassen på Tiller øst og på sirkustomta på Lade.

Vi har også fått innsyn i denne tilbakemeldingen fra administrasjonen ved Flatåsen skole:

*«Elevtallet på Flatåsen skole går jevnt oppover. På nåværende tidspunkt håndterer vi elevtallet men opplever trangbodddhet i begge bygg. Begge bygg er utformet på en måte som gjør utnyttelsen av arealene svært vanskelig, med store åpne arealer.*

*Skolen ser med bekymring på utbyggingen som vil komme i skolekretsen. Det prosjekteres ca 500 leiligheter/rekkehus på Flatåsen nordre. I reguleringsplanen står det: «kommunen har i tilbakemelding fra oppstartsmøte skrevet at planen ikke trenger å inkludere barnehage eller skole». Skolen deler ikke kommunens ståsted på dette punktet. Og ikke utrede hvor store konsekvenser dette gir for elevtallet vil gjøre situasjonen på Flatåsen skole svært utfordrende. I tillegg til utbygging i Nedre Flatåsvei som igangsettes nå, samt utbygging i og rundt Flatåsen sentrum, ved Bunnpris, vil dette medføre en elevtallsvekst som vi ikke vil klare å håndtere uten at det blir gjort store grep for å utnytte arealene på begge bygg. Da vil vi ha en lignende situasjon på Flatåsen som Ranheim har opplevd i den senere tid.»*

Vi ser at utbygger og kommune bagatelliserer situasjonen ved skolen, mens de som sitter med førstehånds kjennskap ser med bekymring på skolens situasjon. Vi er bekymret!

## Natur og miljø

På orienteringsmøtet på Flatåsen skole den 10/10-16 ble det stilt spørsmål om viltkorridor og naturforvaltning var tilstrekkelig godt ivaretatt. Utbygger sa at dette var godt ivaretatt. Vi vil referere til Forum for Natur og Friluftsliv sitt brev datert 4/10-16, altså før møtet ble avholdt, sendt til Voll arkitekter. Deres konklusjon er:

*Vi er skeptiske til å benytte dette arealet til boligformål, av hensyn til den økologiske korridoren – Leirelvkorridoren og friluftslivsverdiene i nærnaturområdene. Vi mener de samlede konsekvensene for dette blir for negative, og planene bør skrinlegges. Kommunen må ta en vurdering rundt hvorvidt Leirelvkorridoren fremdeles kan regnes som en økologisk korridor når området gradvis blir mer nedbygd, noe som også påvirker viktigheten av å bevare Leinstrandkorridoren lenger sør. Vi mener begge korridorer bør ivaretas som fungerende økologiske korridorer, ikke bare for hjortevilt, men også for andre organismer.*

*Uttalelsen støttes av: FIVH-Trondheim, Naturvernforbundet i Sør-Trøndelag, Norges Jeger og Fiskerforbund i Sør-Trøndelag, Norsk Botanisk forening Trøndelagsavdelinga, Norsk Ornitologisk Forening avdeling Sør-Trøndelag, Syklistenes Landsforening, Trondhjems Turistforening og Trondheim Turmarsjforening.*

Derfor er det rart at utbygger kommer med slike påstander under et informasjonsmøte.

I tillegg til det overnevnte vil vi påpeke at det er observert hekkende vipere på jordet flere år på rad. Fuglen Vipe er nettopp kommet på rødlisten over truede fuglearter, og utvikling av Vipebestanden er dystert. Det bør derfor gjøres nye vurderinger av området med hensyn på den nye situasjonen til Vipebestanden.

## Norsk rødliste for arter

vipa

Vitenskapelig navn	Populært navn	Kategori	Kriterier	Naturtyper	Påvirkningsfaktorer	Regioner	Artsgruppe
<i>Vareltus vareltus</i>	vipa	EN	A2(b)	V Å SM	Fått bær	●	Fugler
<i>Carex extensa</i>	vipestarr	VU	D1	F	FAH	●	Kaplanter
<i>Vipera berus</i>	hoggorm	LC					Amfibier, reptiler

Fig 1. Viser at Vipen er på rødlisten for Sør-Trøndelag.

## Fortetting og utnyttelsesgrad

På orienteringsmøtet opplyste utbygger at de har en utnyttelsesgrad på 7,9 boliger pr. dekar. De opplyste også om at kommunens minimumskrav til utnyttelsesgraden er 6 boliger pr. dekar. Det vil si at utbyggers forslag har en boligtetthet som er 32% høyere enn kommunens krav.

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 pkt.om geologi under), 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 fortettingspolitikk. 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 fortettingsstrategi, 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 forslaget til Voll arkitekter, datert 13/9, ikke støtter Trondheim kommune sitt vedtak og visjon om fortetting innover, ref. pkt. 5.20 side 13 i forslaget.

## Trafiksikkerhet og HMS.

Det er flere svært viktige aspekt rundt trafiksikkerheten som vi mener det bør tas hensyn til ved den planlagte utbyggingen. Utbyggingen, og spesielt fire store blokker rett ved vegen, vil gi et helt annet trafikkbilde i området enn det vi har i dag. Krysset mellom Nedre Flatåsvei/Buengveien er per i dag uoversiktlig. Det vil få svært økt belastning og bli et potensielt ulykkes punkt. 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. Dette er et argument mot høy og tett blokkbebyggelse i området.

Det er allerede i dag problemer med støy fra Nedre Flatåsvei og inn i borettslaget. Med tre ganger så stor trafikk vil nok dette bli et betydelig problem for de som bor mot veien. Dette gjelder særlig de i rekkene mot jordet, hvor ny bebyggelse vil føre til forsterkning av støy fra kjøretøy med ekko-effekt. Det vil her være behov for støyskjerming mot soverom som bør bekostes av utbygger og være en del av forslaget til utbygging.

Det beregnes en økning på 1200 kjøretøy daglig på Nedre Flatåsvei. Dette er en veldig stor økning, 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 Flatåsvei som forsterker dette.

Ut fra møtet med Voll og Heimdal Eiendom vil utbyggingen gå i flere trinn, og strekke seg over fem år. Dette vil generere en massiv anleggstrafikk over en meget lang periode og virke belastende og forstyrrende på dagens nærliggende bebyggelse generelt og lavbebyggelse spesielt.

Det registreres også i dag problemer ved krysset Nedre og Øvre Flatåsvei med nesten daglige påkjørsler eller nesten-påkjørsler. Grunnen til dette er stort sett at trafikk fra Øvre Flatåsvei har vikeplikt for trafikk fra Nedre Flatåsvei. Det registreres stor utålmodighet ved mye trafikk, noe som vil forsterkes ved en slik merkbar økning i trafikken fra Nedre Flatåsvei. Dette er også forhold som må forbedres for alle på Flatåsen.

## 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>

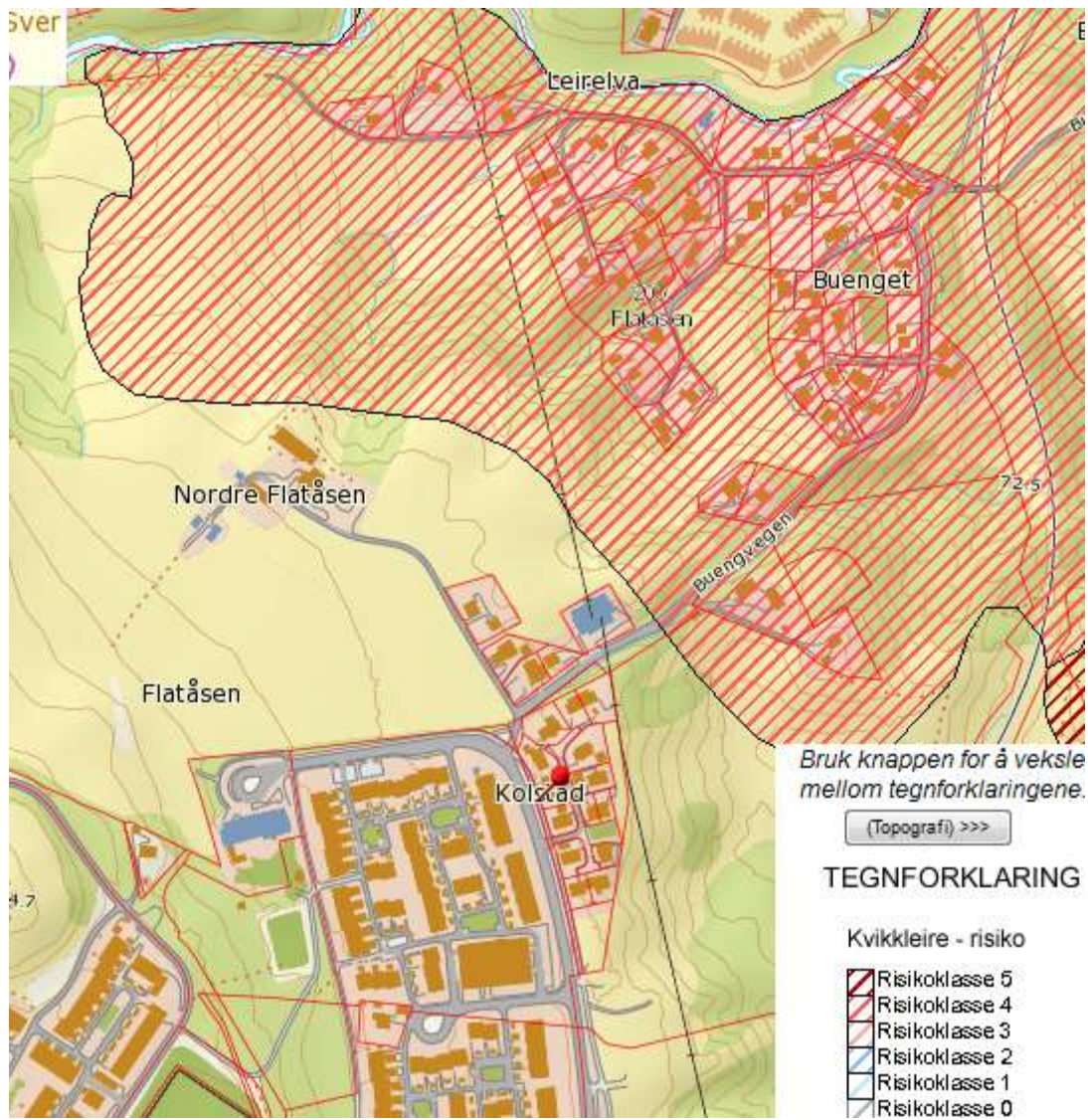


Fig 2 viser at det er Risikoklasse 4 i umiddelbar nærhet av foreslått bebyggelse.

## Avslutning

Som det fremkommer i dette brevet mener vi i Nordre 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 må gjøre store endringer i denne foreslåtte planen.

Dette innspillet er utarbeidet av en arbeidsgruppe bestående av beboere i Nordre Flatåsen borettslag. Det er her tatt hensyn til mottatte innspill gitt til styret via post og kommentarer framkommet under beboermøte 10.oktober.

På vegne av Nordre Flatåsen borettslag, dets styre og arbeidsgruppe

Thomas Gulbrandsen  
Styreleder  
Sign.