

Innspill til kommuneplanens arealdel 2018-2030 fra Hundhammerens Vel og Nedre Sjølyst Grendalag

Tema: B4 Boliger – Sakslund terrasse

Viser til offentlig ettersyn av ny kommuneplan 2018-2030, med frist 16.9.2018 for uttalelser til planen. Hundhammeren Vel avgir her uttalelse som berører plan for utbygging av boliger, benevnt som B4 i planen. Velet representerer ca 100 boenheter, inkludert alle eksisterende og berørte boenheter i forbindelse med foreslått utbygging langs foreslått veitrase.

Uttalelse fra årsmøte i Hundhammeren Vel

I forbindelse med årsmøtet i Velet var møtet i utgangspunktet positiv til anvendelse av aktuelt areal til boligformål. Velet anerkjenner dog at det er lite grønt friareal igjen i nærområdet, med unntak av foreslått planområde. Samtidig er dette arealet lite tilgjengelig i dag. Årsmøtet diskuterte også alternative løsninger for adkomstvei som følge av at foreslått løsning har betydelige ulemper for eksisterende beboere.

Uttalelse fra sær møte for berørte beboere i Sakslundveien

1. Hundhammeren Vel har blitt anmodet om å avvikle et sær møte for de spesielt berørte oppsittere. Disse utgjør vel 30 boenheter.
2. Sær møtet merker seg at en detaljert arealplan senere skal utvikles for foreslått utbygging av boliger. Møtet ønsker derfor også å kommentere på senere detaljplan og eventuelt valgte løsninger.
3. Møtet merket seg at også tidligere regulert friareal nå foreslås for utbygging.
4. Møtet var spesielt opptatt av virkningen for beboerne i området som følge av byggeperioden og etter ferdigstillelse. Møtet stilte spesielt spørsmål ved følgende:
 - a. Møtet peker på at plan for rundt 90 boenheter vil medføre en radikal økning i trafikk i foreslått veitrase sammenlignet med dagens situasjon.
 - b. Foreslått bruk av eksisterende adkomstvei ved bruk av Sakslundveien (mot vest) anses svært problematisk med hensyn på egnethet i forhold til veibredde og veiens egnethet for å kunne håndtere en betydelig økning i trafikk etter fullført byggeperiode.
 - c. I byggeperioden må det påregnes ekstra ulemper med tungtrafikk, inkludert forhøyet risiko for kollisjoner og parkeringsproblemer som følge av at dette er en smal vei. Det blir ekstra støvbelastning og det blir en ikke ubetydelig ulempe med mye støv og skitt (inkludert inne i boligene).
 - d. Møtet stiller spørsmål ved om det er riktig av en utbygger å planlegge med å påføre andre boenheter en massiv ulempe, samtidig som det argumenteres for at egen boenhet og tomt unndras fra alternative løsninger for veiadkomst. Møtet imøteser en bedre analyse av hvordan planlagt bruk av vei vil kunne fungere i byggeperioden og etter ferdigstillelse av nye boenheter, og hva som er forventet trafikkbetlastning.
 - e. Møtet stilte også spørsmål ved om skolekapasitet og trygg skolevei er tilpasset en dramatisk økning i antall boenheter som her planlagt.

- f. Møtet peker på nærheten til jernbanelinja for de nye boenheterne og at det må påregnes økt ulovlig ferdsel over linja som følge av et betydelig antall nye beboere, uansett hvilke tiltak som måtte settes inn.
- g. Når først veitrase er valgt og terrasse-blokk satt opp, så kan det ikke ses helt bort fra at det kan komme ytterligere utbygging i området. På den bakgrunn skal en være ytterst forsiktig med valg veiløsning.

Konklusjon

Særmøtet konkluderte med at å ikke bygge Sakslund terrasse også er en løsning. Ved eventuelt kommunalt vedtak om bygging innstilte særmøtet på at planlagt bruk av eksisterende boliggate (Sakslundveien) som adkomst til nytt boligområde med rundt 90 boenheter ikke er akseptabel løsning for eksisterende boenheter langs veien. Veien er for smal og ikke dimensjonert for både parkering av biler tilhørende eksisterende boenheter. Veien er derfor ikke egnet for trafikk fra anleggsarbeid og senere betydelig økt trafikk av beboere til det nye bo-området. Møtet konkluderte med at det heller ikke kan planlegges med at eksisterende boenheter skal avstå tomteareal for å tilpasse parkering langs veien eller for å utvide veien. Møtet var omforent om at dersom utbygging av Sakslund terrasse skal kunne gjennomføres, så må det etableres en alternativ veitrase.

Uttalelse fra Nedre Sjølyst Grendalag

Styret Nedre Sjølyst Grendalag (NSGL) slutter seg til uttalelse fra Hundhammerens Vel og stiller seg bak dette.

Forslaget fra Frost er vagt med hensyn til adkomst, vi mener alternativ adkomst må utredes. NSGL ber derfor om at utbygger konkretiserer adkomst med bruk av utbyggers egne tomter til og at dette synliggjøres i en kartskisse.

Forslagsstiller Frost oppfordres til å legge frem en konsekvensutredning med trafikkanalyse med daglig bruk av det antall biler og transportløsninger som er kan forvente for denne typen utbygging. Utbygging med boliger i dette prisleiet vil appellere til familier med mer enn en inntekt og som normalt vil disponere mer enn 1 bil pr husstand. Vi forventer at kjøpere vil være barnefamilier og husstander med familiemedlemmer som disponerer flere kjøretøy også scooter og tyngre kjøretøy. Trafikkanalyse vil potensielt vise at forslaget ikke er gjennomførbart etter foreslått trase.

Det reelle trafikkgrunnlaget kan en enkelt få innsikt i ved å se hvordan dette fungerer i NSGL område. NSGL består av mer enn 110 boenheter med de første boliger tatt i bruk 1990. Etter opprinnelig reguleringsplan fra 1987 med 67 eneboliger er området ved endringer og revisjon av reguleringsplan fortettet til mer en 110 boenheter. De fleste som bor på Sjølyst pendler til Trondheim eller driver egen næring. Som følge av det er et betydelig antall næringskjøretøyer parkert i området og mange har ulike tjenestebilordninger. Slik er det pr husstand oftest 2 og 3 biler i bruk.

Forrige gang dette forslaget fra Frost ble fremlagt i 2012 ble innsigelser til adkomst fra NSGL tatt til etterretning. Intet nytt er skjedd med hensyn til adkomst, den samme adkomstplanen legges fram på nytt uten endringer fra utbygger. I mellomtiden er krav til utbygger derimot skjerpet med hensyn til konsekvensutredning (se vedlagt lenke til KU).

Utbygger påberoper seg en veirett eller avtale med kommunen som ikke er tinglyst eller allment kjent og derfor ikke juridisk bindende eller forpliktende. Var dette en reell avtale ville verken barnehage eller boliger i NSGL langs Sakslundveien blitt oppført eller omsatt.

Styret NSGL er i forbindelse med høringsuttalelser om Sakslund terrasse ikke kontaktet fra utbygger med tanke på veirett eller bruk av fellesarealer som legges til grunn i forslaget. NSGL har mer enn

700 m private veier med bla annet adkomst til sjø. Dette er eiendom som forvaltes og vedlikeholdes av NSGL og områder som utbygger ikke fritt kan benyttes uten avtale.

Konsekvensutredning er mangelfull for Sakslund terrasse og vi anser at rådmannen velger å overse dette til tross for at eksternt konsulentselskap har utredet hele arealplan og kategorisert adkomst som ikke løst.

Inntil forslaget er omarbeidet og adkomst over utbyggers egen eiendom er innarbeidet i forslaget må innspillet trekkes fra arealplanen.

Lenke:

Ny forskrift om konsekvensutredninger trådte i kraft 1. juli 2017. Forskriften omfatter både konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven

https://www.regjeringen.no/contentassets/731d7396e7af4a66bc8d16f730d041c9/veiledningsnotat_ku_juli2017.pdf

Mvh Øystein Størkersen

På vegne av Hundhammeren Vel/Nedre Sjølyst Grendalag