

Detaljregulering av Fredlybekken, øvre del, Utleirvegen - Klæbuveien, r20120024

Sammendrag av merknader fra ordinær høringsperiode 30.4.2019 - 6.7.2019 og merknader til begrenset høring 12.12.2023-15.1.2024

	Sammendrag av merknad	<i>Kommunedirektørens kommentar</i>
<p>Fylkesmannen i Trøndelag, datert 26.6.2019</p>	<p>Fylkesmannen er positiv til gjenåpning av bekker. Det er et viktig tiltak både i forhold til biologisk mangfold og klimatilpasning. Nærhet til natur og grøntområder i nærmiljøet er positivt for trivsel og velvære. Tilrettelegging for fysisk aktivitet og rekreasjon i form av turstier og turveger er viktige tiltak for folkehelsa. Særlig viktig er dette i byer og områder som fortettes. Planene for øvre del av Fredlybekken legger til rette for tilgang til et grøntområde og etablering av turveg. I tillegg vil åpning av bekkeløpet kunne gi en tilleggsopplevelse for de som ferdes i området. Nærhet til vann medfører at sikkerheten, spesielt med tanke på barn, må ivaretas på en god måte. Planen legger også til rette for en sammenhengende gangforbindelse gjennom planområdet samt en snarvei på tvers noe som er positivt med tanke på trafikksikkerhet og framkommelighet for de myke trafikantene.</p>	<p><i>Merknaden tas til orientering.</i></p> <p><i>I planforslaget er undergang under Utleirvegen og deler av turvegen foreslått tatt ut for å imøtekomme noen beboere som bor langs bekkedraget. De gir uttrykk for at ferdsel i grøntdraget oppleves som en negativ endring i forhold til dagens situasjon. En konsekvens av dette er at intensjonene i kommuneplanens arealdel om en sammenhengende turveg mellom Nidelva og marka settes til side. Planen sikrer likevel sammenheng i og tilgang til grønnstrukturen, og planen vurderes ikke å være til hinder for at en turveg kan reguleres og etableres på et senere tidspunkt.</i></p> <p><i>Ved planlegging av åpen bekk og utforming av bekken har sikkerhet vært et viktig tema, og det er foreslått flere tiltak for å hindre de farligste situasjonene. Sideterrenget til bekken skal utformes slik at det er mulig å komme seg opp igjen dersom man skulle falle i bekken. Ved dammer og terskler er dybden planlagt forholdsvis lav ved normal vannføring. Dette må vurderes nærmere ved detaljprosjektering, og ses i sammenheng med andre sikkerhetstiltak. I flomsituasjoner må det utøves forsiktighet ved ferdsel og opphold langs Fredlybekken, som langs alle bekker og vassdrag.</i></p>

<p>Trøndelag fylkeskommune, datert 2.8.2019</p>	<p>Fylkeskommunen ser positivt på åpning av Fredlybekken, og at det iverksettes tiltak for å redusere utslippene til Nidelva. Offentlige, blågrønne strukturer er med på å styrke kvalitetene i nabolag og er viktige for samfunnet. Det er også viktig å legge til rette for at hovedforbindelsene til marka blir opparbeidet, i tråd med kommuneplanens arealdel.</p> <p>Det er liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner. Det minnes om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.</p>	<p><i>Merknaden tas til orientering. Det vises til kommentarer til uttalelsen fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for redegjørelse om turveg.</i></p>
<p>Statens vegvesen, datert 28.5.2019</p>	<p>Statens vegvesen har ingen merknader til planen, da den ikke berører riks- eller fylkesveg.</p>	<p><i>Merknaden tas til orientering.</i></p>
<p>Nardo misjonsforsamling, Odins veg 9, datert 26.6.2019</p>	<p>I reguleringsbestemmelsene § 4.5 står følgende: “Parkeringsplass er felles for beboere i Sundland borettslag. Adkomst skal skje fra Odins veg 9.” Det er på forslaget til plankart ikke vist hvordan dette skal gjøres.</p> <p>Parkeringsplassen f_SPA ligger ca 2 m lavere enn den regulerte parkeringsplassen på Odins veg 9, og kan derfor ikke skje uten betydelige fysiske inngrep. Forsamlingslokalet i Odins veg 9 har et parkeringsområde hvor det på gjeldende regulering er vist 26 parkeringsplasser. I praksis vil det ikke være plass til så mange biler, siden plassen ikke er asfaltert og oppmerket. Dette er et minimum, siden dette er et stort lokale med plass til over 100 personer. Det er langt til nærmeste bussforbindelse. Lokalet brukes ofte av personer med fysiske handicap og må derfor ha adkomst tilpasset bevegelseshemmede. Når forsamlingslokalet og parkeringspl</p>	<p><i>Merknaden tas til etterretning. Adkomst til felles parkeringsplass for beboere i Sundland borettslag opprettholdes som i dag, delvis kombinert med trasé for turveg. Dette er endret både i plankart og bestemmelser. Løsningen anses som gjennomførbar tatt i betraktning at p-plassen er regulert for kun ti biler, og fordi strekningen er begrenset.</i></p>

	<p>assen i Odins veg 9 er i bruk, vil adkomst til f_SPA i perioder kunne være sperret.</p> <p>Styret i Nardo misjonsforsamling kan ikke akseptere den løsningen som er foreslått i § 4.5 i reguleringsbestemmelsene, og ber om at dagens biladkomst til f_SPA opprettholdes. Det er likevel areal nok til gangforbindelse til friområdet ved siden av. Det er dessuten et minimum av trafikk på denne adkomsten, slik at felles bruk av dette arealet heller ikke vil by på noe sikkerhetsmessig problem. § 4.5 i bestemmelsene bør gis følgende ordlyd: ”Parkering f_SPA Parkeringsplass er felles for beboere i Sundland borettslag. Biladkomst til Ullins veg opprettholdes.”</p>	
<p>Beboer i Gimlevegen 23, datert 27.5.2019</p>	<p>Merknadsstiller uttrykker frustrasjon over planforslaget og kostnadene prosjektet medfører med asfaltering, brøyting, vedlikehold, søppeltømming, m.m. Det går allerede kjempes fint å både gå og sykle opp Gimlevegen, Tors veg og Ullins veg, som går videre over i retning Estenstadmarka. Merknadsstiller har kjøpt hus i Gimlevegen fordi det er rolig og barnevennlig, og ønsker ikke å ha folk syklende og gående på begge sider av huset til alle døgnets tider. Forslaget vil også føre til at folk går gjennom hager for å spare tid, som medfører kostnader som det forventes at kommunen dekker. Dersom folk kan fortsette å gå og sykle i eksisterende gater og bekken legges i rør sparer kommunen millioner. Penger vi trenger til barn, ungdom og eldre, ikke til griske utbyggere med behov for å dekke opp grøntareal.</p> <p>Det blir helt feil å legge overvannet i åpen bekk. Det er et rikt dyreliv på Nardo, med hjort, elg, rev og grevling, i tillegg til katter og hunder. Dyr som alle drikker vann, og som kommer til å drikke forgiftet overvann og bli syke. Stigningen i terrenget er ikke nok til av vannet renner og renses</p>	<p><i>Kostnader er utredet for alternativer med og uten bekk. Kostnadsoverslagene for planområdet viser at åpen bekk medfører økte kostnader sammenlignet med lukket bekk. Kostnadene er blant annet knyttet til tiltak for å bedre vannkvaliteten. Ved bygging av lukket bekk vil kostnader knyttet til forbedring av vannkvalitet komme utenfor planområdet. Alle kostnader som er nødvendig for etablering av VA-anlegg, bekk og erstatninger for dette, er foreslått finansiert over budsjett for vann og avløp.</i></p> <p><i>Levetidskostnadene for åpen bekk og lukket bekk vil være noe annet enn investeringskostnadene. Åpen bekk vil være mer robust for å håndtere endringer i nedbørmengder uten å dimensjonere opp rørstørrelsen. I sum er det vurdert at bekkeåpning også er økonomisk lønnsomt i kombinasjon med separering.</i></p>

	<p>god nok. Stillstand gir algevekst i tillegg til de farlige miljøgiftene. Hvem passer på at ingen barn drukner eller drikker av bekken?</p> <p>Skolevegen er helt grei, så lenge fortauene brøytes på vinteren. Fortauene brøytes imidlertid aldri, men brukes til snøopplag, som gir utrygg skoleveg. Barna bruker ikke dalen til skoleveg i dag, men går langs vegene.</p> <p>Det er på tide at vanlige mennesker for en gangs skyld blir hørt og tatt hensyn til. Politikerne har sagt at det er best om bekken legges i rør. Legg bekken i rør, og la beboerne ha sine grøntarealer i fred.</p>	<p><i>Kostnader ved etablering av turveg er begrenset fordi anleggsvegen kan brukes som grunnlag for turvegen. Turvegen vil etableres med grusdekke, i tråd med Trondheim kommunes normtegninger, og skal i utgangspunktet ikke brøytes. Turvegen vil bli et supplement til eksisterende veger i området.</i></p> <p><i>Det å etablere en bekk med varierende utforming og vannmengder, vil erfaringsmessig bidra til økt biologisk mangfold. Det vil komme til flere og andre dyre- og plantearter i et område med åpent vann. Erfaringer fra andre turdrag i kommunen tilsier at rådyr fortsatt vil bli i dalen, mens det sannsynligheten for å møte elg vil bli mindre.</i></p> <p><i>Til sluttbehandling legges det fram to alternative planforslag, både åpen og lukket bekk, slik at alternativene kan veies opp mot hverandre.</i></p>
<p>Beboer i Gimlevegen 15 A, datert 7.6.2019 og 11.6.2019</p>	<p>Merknadsstiller er positiv til oppgradering av avløpssystemet og opparbeidelse av sti i Fredlydalen med tilkomst også fra Tors vei og Gimlevegen. Med dagens fokus på miljø og sykling til jobben, håper hun kommunen har tenkt å brøyte og strø disse nye stiene vinterstid slik at de kan benyttes hele året.</p> <p>Stien fra Gimlevegen og ned i dalen vil gå langs deres tomt. Dahle ønsker å medvirke til utforming av sti og beplantning, og at det settes opp et lavt gjerde mot deres tomt for å skille privat plen og offentlig sti.</p>	<p><i>Turveger brøytes normalt ikke. I tidligere forslag var det vurdert å dimensjonere turveg i undergang under Utleirvegen for oppkjøring av skiløype. Turveg i undergangen er tatt ut, så skiløype er ikke lenger aktuelt.</i></p> <p><i>Som nabo vil du bli varslet og kommunen vil gjøre avtaler med deg før gjennomføring. Dette vil skje når reguleringsplanen er vedtatt.</i></p>

<p>Beboer i Gimlevegen 7, datert 6.6.2019</p>	<p>Merknadsstiller forstår hvorfor det reguleres mindre områder rundt VA-anlegg med tanke på flomfare, men ikke hvorfor det skal reguleres såpass mye utenfor flomutsatte områder, og utenfor planlagte turområder. Deler av plenen og hele terrassen hans reguleres til grøntområde. Dette er områder som ligger plant med huset, og ikke går ned i dalen som kartet viser. Siden faktisk planering og kart ikke samsvarer, så mener merknadsstiller at fremlagt planregulering dermed heller ikke samsvarer.</p> <p>Det må gjøres et ordentlig grunnarbeid og brukes oppdaterte kart når det skal gjøres en såpass stor operasjon i bydelen, som også vedrører såpass mange husstander.</p>	<p><i>Avgrensning av grønnstrukturen i planforslaget tar utgangspunkt i kommuneplanens arealdel 2012-2024. Her er deler av eiendommen vist som fremtidig grønnstruktur. Arealer vist som grønnstruktur kan omfatte både offentlig grønnstruktur og privat grønnstruktur (hager), der intensjonen er at arealene skal bevares ubebygde.</i></p> <p><i>I reguleringsplanen er det skilt mellom offentlig og privat grønnstruktur, der areal til privat grønnstruktur videreføres som private hager, slik som i dag.</i></p> <p><i>Kommunen jobber kontinuerlig med oppdatering av kartgrunnlaget. Både i reguleringsplanfase og i detaljplanfasen blir sist oppdaterte kartgrunnlag benyttet.</i></p>
<p>Beboere i Gimlevegen 23, datert 1.7.2019 og 5.7.2019</p>	<p>Merknadsstiller viser til redegjørelse i notat om vannkvalitet, og har flere innspill til tiltak som må gjennomføres for å oppnå forsvarlig åpen bekk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er et premiss at spillvann fra husholdningene separeres. • Bekkeløp og omgivelser utformes slik at de i minst mulig grad innbyr til opphold for fugler om en skal oppnå lavt innhold av tarmbakterier. • Feilkoblinger og lekkasjer må rettes opp før bekken åpnes • Det bør settes opp forbudsskilt for mating av fugler og andre dyr langs bekken. • Det bør også settes opp avfallsbøtter for hundeposer langs turstien, og disse må tømmes jevnlig. • Det må det bygges minst 6-8 supersandfang på lettere tilgjengelig lokalitet. 	<p><i>Separering av spillvann og overvann er et premiss i dette prosjektet.</i></p> <p><i>I detaljplanfasen så vil det bli vurdert hvordan vegvannet skal håndteres.</i></p> <p><i>Arealet i øvre del av Fredlydalen er vist som grønnstruktur i kommuneplanens arealdel, og det er vist en gjennomgående turveg gjennom dalen. Denne turvegforbindelsen er en av få framtidige</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Det er nødvendig med flere målinger/data for å kunne gi sikrere indikasjoner på vannkvalitet, også med flere supersandfang. • Vegvannet må føres inn til spillvannsledningen, og ikke ut i en åpen bekk. • Tiltak for å redusere behov for veisaltning på Utleirvegen, og krysset må dimensjoneres slik at det ikke medfører risiko vinterstid, ved usaltet veibane og kryss. • Inntak til rør og kulverter må gis god hydraulisk utforming og det må etableres nødvendig sikkerhet mot at fremmedlegemer, herunder at barn og rotter, kommer inn i lange kulverter. Når overflatevannet skal videre i rør frem til Nidarvoll barneskole for å der åpnes opp igjen som bekk, er det på det rene at dette medfører stor risiko for at barn vil bli utsatt for farlige og kroniske sykdommer spredd av rotter. Rasmussen mener at det av denne årsak ikke skal åpnes for bekk i dette tilfellet, men at overvannet skal gå i separate rør. • Det er et absolutt krav om at det anlegges en ny hovedtrasé med nye rør for spillvann langs strekningen fra Utleirvegen til Bratsbergvegen. <p>Området mellom Odins veg og Klæbuveien reguleres ikke til offentlig eiendom, noe som viser at det ikke er behov for å kjøpe ut eiendom i området mellom Utleirvegen og Odins veg for å sikre ledningstrasé. Å velge dette alternativet også i øvre del av planområdet innebærer at kommunen ikke har behov for utkjøp av eiendom i hele tatt. Sekundært må grønnstruktur reduseres til opprinnelig planområde i henhold til forstudien.</p> <p>Merknadsstillinger viser til at det på delstrekning 1,2,3,4 og 6 ikke opparbeides offentlig blågrønn struktur. Dette utgjør omtrent 67 % av</p>	<p><i>turvegforbindelser mellom Nidelvkorridoren og Strindamarka. Areal i øvre del foreslås regulert til offentlig blå/grønn struktur for å sikre denne forbindelsen for fremtiden. Arealer på nedre del av strekningen er i kommuneplanens arealdel vist som boligareal uten turveg.</i></p> <p><i>Detaljregulering av Bratsbergvegen 18 og Klæbuveien 198 m.fl. (Nidarvoll), ble vedtatt av bystyret 29.04.2020. Fredlybekken er regulert med åpen løsning i grønnstrukturen, innenfor delstrekning 4 og 5 i forprosjektet. I vedtatt kommunedelplan for Sluppen stilles det krav om å åpne Fredlybekken gjennom areal vist som grønnstruktur, innenfor delstrekning 3 i forprosjektet. Gjennom disse planene er det satt av areal til en gjennomgående blå/grønn struktur på Sluppen og Nidarvoll.</i></p> <p><i>Siden bystyrets vedtak i 2013 har det kommet ny kunnskap, samt nye signaler fra staten, som forutsetter at overvannsløsninger i størst mulig grad skal skje ved åpne løsninger. Det er derfor jobbet videre med en åpen bekk, men med redusert utstrekning i øvre del av planområdet. Det legges fram to alternative planforslag for sluttbehandling, et med åpen bekk og et med bekk i rør.</i></p>
--	--	--

	<p>hele strekningen. Med så store brudd i grønnstrukturen vil det ikke bli sammenhengende grønnstruktur. Det må også utarbeides et forslag som har torørsystem men ikke tursti, når det nå ikke blir sammenhengende grønnstruktur. Premissene i sak 244/10 fastholdes ved at, nå når turveg / turdrag ikke blir et sammenhengende grøntdrag i strekningen mellom Nidelven og Estenstadmarka, skal det minst arealkrevende alternativet velges, for skoleområdet og øvre del av Fredlybekken, det betyr at alternativ med lukket rør i øvre del skal gjennomføres og alternativ med åpen bekk ikke skal fremmes.</p> <p>Det er på det rene at det beste alternativet i øvre del ut fra blant annet ovenfor nevnte HMS-hensyn, er at det benyttes to-rørsystem i strekningen Utleirvegen til Odins veg. Dette stemmer også med vedtak i Bystyret av 23.11.2013, sak 134/13 pkt 1. «Det legges til grunn et torørssystem for spillvannsledning og overvannsledning i all hovedsak skal benyttes på de deler av strekningen som ikke allerede er regulert på annen måte.»</p> <p>Tillegg/spesifisering av tidligere innsendt innspill om behov for 6-8 supersandfang, datert 5.7.2019: Det trengs 2 supersandfang for det overvann som kommer fra Tors veg og opp mot Urds veg. Det betyr at det i nærheten av Post 12008 og 24827 eller 12007 er behov for supersandfang, som dekker opp rensing av dette vannet før det slippes ut i bekken. Dette vannet kommer inn i nærheten av vannspeilet som er tiltenkt. I tillegg er det behov for supersandfang for vann som kommer fra boligblokkene i Tors veg.</p>	
Beboer/eier i Odins veg 14B, datert 1.7.2019	Merknadsstiller viser til at Trondheim kommune har lagt ned midlertidig forbud om bygging på eiendommen Odins veg 14B, noe som synes rart	<i>Bygningsrådet vedtok 22.11.2011 et midlertidig forbud mot tiltak på eiendommene langs Odins veg og deler av Klæbuveien. Vedtaket ble gjort for å sikre</i>

	<p>da det foreligger en avtale med Trondheim kommune om at eiendommen skal kunne bebygges.</p> <p>Det ble gitt rammetillatelse for utbygging av eiendommen 7.6.2011, men valgt å utsette byggingen etter møte med Trondheim kommune. Der ble det enighet om en ulemperstatning, der kommunen har kommet fram til at eiendommen Odins Veg 14B skal bestå som en byggetomt, men at eiendommen vil bli klausulert slik at en utbygging av eiendommen vil måtte skje i henhold til eksisterende og nytt ledningsnett over eiendommen.</p> <p>Merknadsstilleren ønsker samarbeid med Trondheim kommune om anlegg til flomvern og nedlegging av rør for å få bebygge eiendommen. Det vises til inngått opsjonsavtale med utbygger om kjøp av eiendommen. Hvis bygging ikke blir mulig håper han at Trondheim kommune vil kjøpe utbyggingsretten av eiendommen.</p>	<p><i>hovedtrasé for avløpsledninger, og hindre utbygging i området før nødvendig areal til traseen var avklart. Den 3.11.2015 vedtok bygningsrådet i sak 176/15 å forlenge det midlertidige forbudet mot tiltak på eiendommene langs Odins veg og deler av Klæbuveien. Forbudet gjaldt seks måneder fra vedtaksdato, og er nå opphevet.</i></p> <p><i>Detaljreguleringsplanen for øvre del av Fredlybekken skal sette rammene for videre utvikling av eiendommer innenfor planavgrensningen. I plankartet er eiendommen vist som boligformål med hensynssoner, både for teknisk infrastruktur og flomfare. Etablering av tiltak innenfor hensynssonene må skje i tråd med kravene som er angitt i bestemmelsene.</i></p>
<p>Beboer i Odins veg 28, datert 3.7.2019</p>	<p>Merknadsstilleren setter pris på at adkomst og biloppstillingsplass til Odins veg 28 er ivaretatt i planen. I dag er det plass til 2 stk. biler foran hans garasje. Det er akkurat nok plass til at bilen kan parkeres foran garasjen uten å måtte blokkere deler av fortauet. Det ser ut til at det nye 3 m brede fortauet ikke trekkes noe lenger inn mot garasjen enn det som er tilfellet i dag. Hvis dette er riktig er det bra, fordi det ikke er noe plass å gå på i dag.</p> <p>Merknadsstiller håper forøvrig at den jevne overgangen fra vei til parkeringsplass kan beholdes slik som i dag og at det ikke blir etablert en høy fortauskant.</p>	<p><i>Tas til orientering. Biloppstillingsplassene opprettholdes.</i></p> <p><i>Utforming av kantstein og ev. murer er ikke detaljprosjektert. Detaljprosjektering av anlegget vil</i></p>

	<p>Hvis det blir et etablert et forhøyet gangfelt, hvor vil det være naturlig å plassere det? Forhåpentligvis ikke for nært innkjøringen til garasjen, for å slippe rygging inn i et gangfelt ved utkjøring.</p> <p>Fortauet som vil gå foran huset ligger rett mot en bratt skråning. Vil det bli etablert en steinkant mot denne skråningen? Det ville ha vært pent og det ville bidra til at vegetasjon ikke presser seg inn på fortauet.</p> <p>Det ser ut til å være en meget ryddig prosess og veiløsningen i krysset Odins vei og Ullins veg ser meget flott ut. I dag er det et problem at mange kjører fort gjennom krysset til fare for gående. Ser frem til ferdig resultat.</p>	<p><i>igangsettes først etter at reguleringsplanen er vedtatt.</i></p> <p><i>Plassering av gangfelt reguleres ikke, men det er foreløpig vurdert at aktuell plassering er i Odins veg, rett nord for krysset Odins veg/Ullins veg. Som nabo vil du bli varslet og kommunen vil gjøre avtaler med deg før gjennomføring. Dette vil skje når reguleringsplanen er vedtatt.</i></p> <p><i>Tas til orientering.</i></p>
<p>Huseierlaget Stendalsflaten IV, datert 3.7.2019</p>	<p>Huseierlaget Stendalsflaten IV registrerer med tilfredshet at Fredlybekken vil bli ført i rør over deres eiendom, i tråd med intensjonene i Bystyrets vedtak av 21.11.2013, sak 134/13. De ser også positivt på at planene nå har fjernet undergang under Utleirvegen og at tursti ikke føres helt opp til Utleirvegen.</p> <p>Ut fra planbeskrivelsen fremgår det at planene innebærer erverv av store deler av deres eiendom – opplyst til å utgjøre 1690 kvm tilsvarende ca 54 % av vår felles hage. Huseierlaget stiller seg positive til at Trondheim kommune legger nye rør for overvann og spillvann over deres eiendom, og også at kommunen gis tilgang til ettersyn/vedlikehold av rørene etter at de er etablert.</p>	<p><i>Tas til orientering.</i></p> <p><i>Kommunen ønsker eierskap til grunnen i flomsone for uhindret adgang til jevnlig drift og vedlikehold av bekk og ledninger, i normalsituasjon såvel som i flomsituasjoner. Det er spesielt viktig med sikret adkomst til et bekkeåpningsprosjekt som skal optimalisere naturlige renseprosesser og kunne legge noen begrensninger på bruken. Kommunen ønsker eierskap til arealet som rommer nytt og eksisterende ledningsanlegg, samt flomsone, fordi</i></p>

	<p>De finner det uakseptabelt at Trondheim kommune overtar råderetten over en så stor del av deres over tid godt opparbeidede hage som reelt sett er hele deres rekreasjonsområde. Deres del av dalen og dalskråningen inneholder både skotthyllbane, trampoline og kjøkkenhage, samt plass for ballspill/-lek, og fungerer som rekreasjonsområde for alle 10 boenheter, sommer som vinter. Også 10 nabofamilier i Yggdrasilvegen 13 og 15, som har lite fellesareal, benytter seg av området. Planforslaget vil forringe bokvalitet og muligheter for rekreasjon på egen eiendom i vesentlig grad. Det å gjøre arealet offentlig, vil være et stort inngrep i deres eiendomsmasse, og i praksis ødelegge muligheten til å bruke egen hage opparbeidet over ca. 50 år til rekreasjon/uteliv.</p> <p>Planen foreslår privat blågrønn struktur andre steder langs Fredlydalen, begrunnet med at det gir benyttelse av hage som i dagens situasjon. Huseierlaget ber derfor Trondheim kommune om å ikke regulere deres eiendom til offentlig blågrønn struktur, og la dem beholde eiendomsretten til sin eiendom (gnr./bnr. 79/11), men slik at de gir tilgang til ettersyn av rørene.</p> <p>Deres forslag vil ikke ødelegge mulighetene for å legge Fredlybekken i rør og skille overvann og spillvann i separate rør. Deres forslag innebærer også at inngrep på deres eiendom må gjøres på en måte som muliggjør utnyttelse av eiendommen til privat rekreasjon på tilnærmet lik måte som i dag.</p> <p>Det vises for øvrig til alle tidligere innspill gitt fra Huseierlaget Stendalsflaten IV i sakens anledning (senest 3.12.2018).</p>	<p><i>dette er hensiktsmessig ved jevnlig drift og vedlikehold av anlegget og for å kunne gjøre raske tiltak ved flomsituasjon. Et av hovedmålene i kommunedelplan for friluftsliv og grønne områder, vedtatt i Bystyret 31.08.23, er at det skal være gode sammenhenger mellom grønne områder, grønne korridorer og markaområdene. I planen er turvegen vist som framtidig turveg, og kommunen ønsker også å eie dette arealet fordi Fredlybekken er en del av den overordna grønnstrukturen som binder sammen Nidelva og Estenstadmarka. Viktigheten av denne grønnstrukturen øker ved fortetting og stadig økende antall boenheter i tilgrensende område. Den har verdi som nærområde for de som bor nærmest, og som ferdselsmulighet for alle byens innbyggere mellom Nidelva og Estenstadmarka. Det planlegges ikke å etablere turveg langs hele strekningen på nåværende tidspunkt, men hvis kommunen eier vil det åpnes for at folk i bydelen kan bruke arealet som en snarvei. Kommunedirektøren vil derfor ivareta muligheten for å etablere en turveg her i framtida, og planforslaget med offentlig blågrønn struktur opprettholdes. Arealet som er satt av til offentlig blå/grønn struktur er et minimum for å oppnå gode drifts- og vedlikeholdsforhold og for å sikre gode opplevelser i grønnstruktur for allmennheten, og det er ikke unødvendig stort.</i></p>
--	---	--

<p>Beboere i Gimlevegen 19 A og Gimlevegen 21, datert 5.7.2019</p>	<p>I forbindelse med graving i Fredlybekken vil merknadsstillerne sikre seg at geotekniker garanterer gode tekniske løsninger slik at de ikke får setningsskader i grunnmuren.</p> <p>Deres bekymring er på bakgrunn av områdets grunnforhold og at det på tidlig 70-tallet gikk ras i området det nå skal graves i. Det er i etterkant av dette beplantet trær i dalen for å binde jorden for å forebygge ras/ forskyving av jordmasser som igjen kan gi setningsskader i områdets bygninger. Ved graving vil det trolig bli fjernet mye trær og dette utløser bekymring.</p> <p>De forventer at oppdragsgiveren, Trondheim kommune, skal ta bevisbyrden ved setningsskade på grunnmur, og vil ha en skriftlig på dette før igangsettelse av graving i Fredlybekken.</p>	<p><i>I henhold til reguleringsbestemmelsene skal rapport fra geoteknisk prosjektering være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.</i></p> <p><i>Vurdering av mulige setningsskader og innvirkning på omgivelsene vil bli tatt med i den geotekniske prosjekteringen. En eventuell tilstandskartlegging av bebyggelse før igangsetting vurderes også i forbindelse med denne.</i></p> <p><i>Som nabo vil du bli varslet og kommunen vil gjøre avtaler med deg før gjennomføring av anlegget. Dette vil skje når reguleringsplanen er vedtatt.</i></p>
<p>Beboere i Gimlevegen 25, datert 6.7.2019</p>	<p>Merknadsstillerne stiller seg bak merknader fra Fredlydalen velforening, og ønsker i tillegg å påpeke det økonomiske aspektet ved at store deler av privat eiendom er foreslått å bli lagt beslag på i form av både offentlig og privat blågrønnstruktur.</p> <p>Deres eiendom, Gimlevegen 25, er per i dag beregnet til et areal på 1 019 m². Ut fra plankartet ser det ut som ca. 450 m² vil bli lagt under regulering hvor det ikke er tillatt å bygge. Det ser videre ut som ca. 40 % av dette er lagt inn som privat blågrønnstruktur. Det er nylig lagt ut tomt for salg i Ullins veg 11B med prisantydning pålydende 2 500 000 NOK for 650 m². Dette viser hvilke betydelige verdier det ligger i ubebygde areal i dette området.</p>	<p><i>I reguleringsplanen er det skilt mellom offentlig og privat blågrønn struktur, der areal til privat blågrønn struktur videreføres som private hager. Arealet et godt stykke ned i skråningen, i grensen mot faresone for flom, er foreslått regulert til privat blågrønn struktur på eiendommen. Dette arealet kan benyttes som hage som i dagens situasjon, men tillates ikke bebygde. Areal foreslått regulert til blågrønn struktur på eiendommen er en videreføring av kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA). Arealer vist som grønnstruktur i KPA tillates ikke bebygde. Reguleringsplanen legger ikke ytterligere restriksjoner på mulighetene for utbygging av tomte, utover de som ligger der i dag. Kommunedirektøren</i></p>

	<p>Merknadsstillerne støtter kommentarer fra Fredlydalen velforening angående båndlegging av private eiendommer til både offentlig og privat grøntområde. Det anses som et uforholdsmessig stort inngrep å ta beslag i totalt sett nesten 50 % av nåværende areal og det bes om at dette reduseres betraktelig. Det forutsettes også at hele arealet som blir beslaglagt blir kompensert i henhold til gjeldende markedsverdi. De ønsker derfor å se en korrekt beregning av hvilken kompensasjon kommunen planlegger å gi (NOK/m²).</p>	<p><i>mener at arealet som er avsatt til offentlig blågrønn struktur er nødvendig for å oppnå et funksjonelt grøntdrag og sikker tilgang til VA-anlegget både ved normal- og flomsituasjon.</i></p> <p><i>Grunneier vil få kompensasjon for arealet som reguleres til offentlig blågrønn struktur. Verdiberegninger av de ulike eiendommene vil skje når reguleringsplanen er vedtatt.</i></p>
<p>Beboer i Yggdrasilveien 9C, datert 5.7.2019</p>	<p>Merknadsstiller er glad for at det nå er bestemt at det skal legges rør over eiendommene til Yggdrasilv. 9 og 11, og for at det ikke blir noe av å forsøket med å lage bekk her, der det er lite fall og lite vann. Det har aldri vært noen "Fredlybekk" før nærmere Nidelva der flere tilsig møtes. Dette er gjort rede for ved tidligere uttalelser, og ved uttalelse fra Fredlydalens Venner.</p> <p>Det virker imidlertid unødvendig å ekspropriere en stor del av eiendommen. Huseierlaget kan selv slå gress o.a., og kommunen kan få tilgang for nødvendig vedlikehold av rør. I Multiconsult sin forstudie står det: "En rettighet kan oppnås gjennom privatrettslig avtale med grunneiere om langsiktig bruk av areal".</p>	<p><i>Merknaden tas til orientering. Det vises til kommentar til merknad fra Huseierlaget Stendalsflaten IV.</i></p>
<p>Beboer i Gimlevegen 7 A, datert 5.7.2019</p>	<p>At oppgraderingen fører til at området må graves opp er i seg selv en belastning for beboerne i området, selv om dette er akseptabelt. Men at kommunen nå ser for seg at de skal utnytte denne underdimensjoneringen (av avløpsrør) til å ekspropriere beboernes eiendom for å legge til rette for åpning av bekken og tursti er uakseptabelt. At kommunen har et ønske om å lage en tursti er forståelig da det kan gi nytte til mange, men at dette skal gjøres på</p>	<p><i>Detaljreguleringsplanen følger opp overordnede planer for kommunen, der det legges opp til å styrke blågrønne sammenhenger. En sammenhengende grønnstruktur med turveg i Fredlydalen har inngått i kommuneplanens arealdel siden 2001. Dette er vurdert å gi en styrking også av beboernes mulighet for rekreasjon i nærområdet.</i></p>

bekostning av et stort antall beboere i området gjør det veldig vanskelig å rettferdiggjøre dette ønsket.

Ut fra illustrasjonene som foreligger, kan det se ut til at arbeidet fører til at vegetasjon på flere tomter blir redusert. Reduksjon av vegetasjon på private tomter er generelt negativt for beboerne da det fører til økt innsyn til hus og hage, og bør kun skje dersom det er nødvendig for å gjennomføre oppgradering av rørledninger.

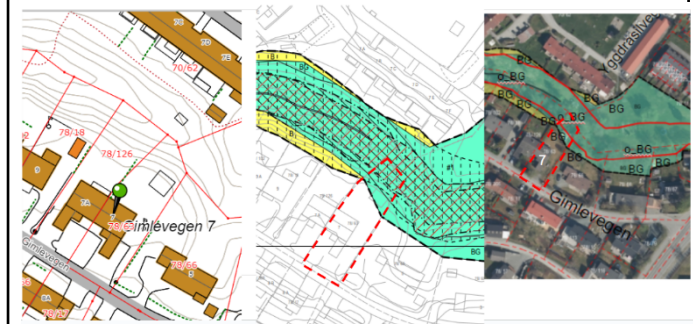
Det har tidligere blitt påpekt at åpning av bekk og tursti kan ha en negativ konsekvens på viltet i dalen, spesielt rådyrene. Kommunen tilbakeviser dette og argumenterer med at det ikke vil ha en langtidskonsekvens. Viltet kommer nok tilbake så lenge området går tilbake til den stand det er i per i dag, men dersom det blir opprettet tursti er dette usannsynlig. Rådyrene trekker spesielt ned i dalen når det er mye snø noe som gjør at de har større vanskeligheter med å finne mat og bevege seg. At de beveger seg ned i bebodd område tyder på at de allerede er sårbare vinterstid, og ved å åpne en tursti i dalen øker man sårbarheten de allerede opplever.

Illustrasjonstegningen med flyfoto er ikke oppdatert da dette ikke reflekterer endringer som har blitt gjort de siste tre åra. Når kommunen skal lage planer som går utover beboere på denne måten, bør de i det minste benytte oppdaterte bilder da eventuelle avgjørelser kan få store konsekvenser for enkelte beboere.

Vegetasjon må fjernes for å gjennomføre gravearbeid og geotekniske tiltak i området, uavhengig av om det blir åpen eller lukket bekk. Det skal tilrettelegges for reetablering av vegetasjon.

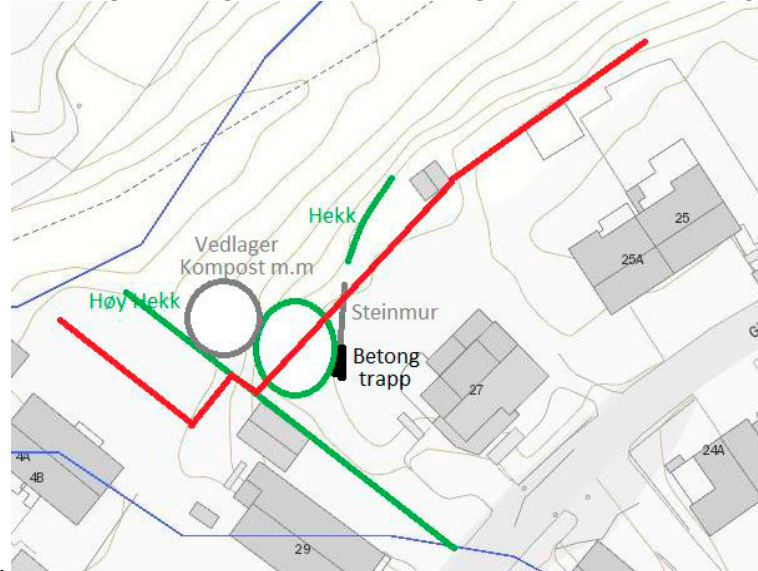
Anleggsperioden vil være krevende for dyr, men på sikt vil området bli like bra for dyr.

Kommunen jobber kontinuerlig med oppdatering av kartgrunnlaget. Både i reguleringsplanfase og i detaljplanfasen blir sist oppdaterte kartgrunnlag benyttet.



<p>Beboer i Gimlevegen 27, datert 5.7.2019</p>	<p>For Gimlevegen 27 og Ullins veg 4A/4B finner merknadsstilleren det helt urimelig at grønnstruktur forsøkes regulert til langt inn på det areal som er aktivt brukt av hjemmelshaverne.</p> <p>Grønnstrukturen på eiendommene Ullins vei 4A/4B er trukket mange meter inn på plenen, og bak en kraftig høy hekk. Hva som befinner seg bak denne hekken er dermed i all hovedsak skjult for de som befinner seg på utsiden av hekken, og dermed vil grønnstrukturen på innsiden av denne være uinteressant.</p> <p>For Gimlevegen 27 påpekes to ting:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ved nord-østre grense av Ullins Veg 4B gjøres en 90 graders retningsendring ca. 5 meter mot enden av garasjen på Gimlevegen 29. Denne virker unødig, og bærer preg av et sjablonmessig og generelt ønsket om å båndlegge så mye eiendom som mulig, og har overhodet ingen relevant betydning/innvirkning for inntrykket på de som evt. måtte ferdes i dalføret. 2. Videre går den grønne streken flere meter på innsiden av hekken oppe på plenen, og ca. 7 høydemeter over dalbunnen, og virker på meg helt urimelig. Det vises til vedlagt skisse som viser dagens forhold og bruk. Rød strek er skissert grønnstruktur. Oval grønn er opparbeidet 	<p><i>For Ullins veg 2 A-C og 4 A-B foreslås regulert offentlig blågrønn struktur på tomte til privat grønnstruktur (hage). Dette betyr at beboerne vil få bruke dette arealet til hage, men arealene tillates ikke bebygde med boligbebyggelse.</i></p> <p><i>For Gimlevegen 27 er store deler av tomte foreslått regulert til privat blågrønn struktur. Dette gjelder ca. 45 % av arealet som er med i planen. Areal regulert til privat grønnstruktur sikres som privat hageareal, slik som i dag. Ut fra skissen vedlagt merknaden, vil dagens bruk til vedlager/kompost kunne opprettholdes innenfor areal regulert til privat grønnstruktur. Areal regulert til offentlig og privat blågrønn struktur er i tråd med areal vist som grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Det er altså ikke areal avsatt til utbyggingsformål som omdisponeres.</i></p>
---	---	---

grønnsakshage. Rund grå sirkel viser opplagret ved, komposthaug med



mer.

Forøvrig bruker han dalskråningen aktivt, klipper gress og holder det ryddig.

Sæther går også sterkt i mot planen for såkalt bekk, og henviser til brevet innsendt av Fredlydalen Velforening. Videre mener Sæther at sikringssonene foreslås unødig store i forhold til det reelle behovet for sikring og teknisk vedlikehold ved ev. graving. Det vises til delstrekning 6 hvor det ikke foreslås regulert offentlig grønnsstruktur. I delstrekning 6 er det dessuten en reell fare for skadeflom, hvilket ikke er tilfelle for delstrekning 7, kanskje med unntak av Ullins Veg 2A/2B.

Da det ikke reguleres offentlig grønnsstruktur på de private eiendommene i denne delen, ei heller noen "sikringssoner" (annet enn

Regulering av offentlig grønnsstruktur er primært knyttet til opparbeidelse og drift av offentlig turveg og bekk. I nedre/ vestre del av planområdet er det vurdert at det ikke er plass til turveg eller åpen bekk.


	<p>kun markeringer på kart) der hvor det er en faktisk og reell fare for skadeflom, så er det åpenbart at det på rasjonelt grunnlag heller IKKE kan argumenteres for dette i delstrekning 7.</p> <p>Sæther minner også om historikken til dalføret, hvor hjemmelshaverne på tidlig 70-tall for egen regning "bygde opp" dalbunnen mange meter etter et større jordskred. Massene ble kjøpt og tilkjørt fra større byggeprosjekter på denne tiden. At kommunen nå vil båndlegge hjemmelshaverne med store restriksjoner på privat eiendom, fordi dalen "ligger til rette for det" virker som en ren overkjøring og fullstendig urimelig.</p> <p>Videre påpekes det at det er fullt mulig at dalen forblir i privat eie, med etablering av tilstrekkelige privatrettslige avtaler slik anført i Multiconsults Forstudie fra 2009. Dette vil ivareta hjemmelshavernes interesser og samtidig spare kommunen for millionbeløp ved å unngå ekspropriasjon.</p> <p>Subsidiært bør/skal grønnstrukturen reduseres til et absolutt minimum, og kun dekke reelle behov for "sikring", f.eks. skissert med linjen "sikringssone".</p> <p>Kommunen bes fremlegge saklig begrunnet, med teknisk dokumentasjon som underbygger dette, på hvorfor det er reelle behov for ekspropriasjon til offentlig grønnstruktur og sikring i delstrekning 7 når tilsvarende ikke skjer i delstrekning 6, hvor det er en faktisk og reell fare for skadeflom.</p>	
--	---	--

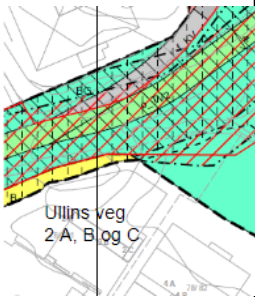
<p>Fredlydalen velforening, datert 5.7.2019</p>	<p>Fredlydalen Velforening vil fremheve følgende momenter som tilsier at overvannet må føres i lukket rør i delstrekning 7. Disse støttes også av fagfolk på feltet, blant annet innen hydrologi med detaljkunnskap om dalføret.</p> <p><u>1. Forurenset overflatevann</u> Multiconsults tekniske rapport påpeker klart og tydelig at tilført vann i all hovedsak vil være forurenset overflatevann med dårlig vannkvalitet, stor fare for bakteriell forurensing, algeoppblomstring og over tid akkumulering av giftige forbindelser inklusive tungmetaller. Her er det lite sannsynlig at bakterier vil kunne renses effektivt i naturlige renseprosesser.</p> <p><u>2. Negativt miljøregnskap</u> Et anlegg med "bekk" i dette prosjektet vil i realiteten gi et negativt miljøregnskap, allerede i anleggsfasen. I tillegg kreves økonomisk innsats for regelmessig vedlikehold og utbytting av vannfiltre, samt og deponering av forurensete masser. Forurensing fra anleggsmaskiner for vedlikeholdet kommer på toppen av det hele.</p> <p><u>3. Feilaktig om flomsikring</u> Byplankontorets framstilling av åpning av "bekk" i delstrekning 7 som et tiltak for bedret flomsikring er direkte feil. Åpning her medfører i virkeligheten betydelig økt flomfare i overgangen fra delstrekning 7 til 6.</p> <p><u>4. Usikkerhet knyttet til grunnlagsdata</u></p>	<p><i>1. Vannet i Fredlybekken vil variere i kvalitet og mengde. Dette må man akseptere i en by.</i></p> <p><i>Det kan aldri garanteres at det ikke i fremtiden vil bli gjort feilkoblinger. Men kommunen har gode rutiner for kontroll av vannkvalitet og oppfølging av mistanke om feilkoblinger, og vil kontinuerlig stille krav om og sørge for nødvendige utbedringer.</i></p> <p><i>2. og 3</i></p> <p><i>Som statsforvalteren påpeker så er gjenåpning av bekker viktige tiltak både i forhold til biologisk mangfold og klimatilpasning.</i></p> <p><i>4. Fredlydalen velforening mener at det er flere feil i faktagrunnlag og premisser for planen. En generell kommentar til dette er at ulike metoder for beregninger vil gi ulike resultater. Ingen metoder er feilfrie eller kan sies å gi et fullstendig korrekt resultat, men er et utgangspunkt for å kunne estimere et sannsynlig resultat.</i></p> <p><i>5. Kommunen er klar over at normal vannføring er relativt beskjeden, og det kan oppleves som at bekken går tørr i enkelte perioder, men det er også</i></p>
--	---	---

	<p>Ved å studere Multiconsults rapport "Forprosjekt Fredlybekken" mars 2013 ser det ut til at tallgrunnlaget som forutsetningen bygger på kan være feil.</p> <p><u>5. Tørr bekk når det ikke er nedbør</u> Estimert laveste vannføring hevdes å være 3 l/sek, også når det ikke er nedbør. Det er alltid usikkerhet i grunnlagsdata og beregninger, og da nedbørsfeltet ikke har en vannkilde er det overveiende sannsynlig med tørr bekk når det ikke regner.</p> <p><u>6. Estetikk</u> I Forprosjektet hevdes det at en opparbeidelse av delstrekning 7 med bekk, tursti og beplanting vil medføre økt biologisk mangfold med et estetisk bedret inntrykk. Vi hevder at etablering av "bekk" og "tursti" i sommerhalvåret vil fremstå som veldig overdimensjonert i det trange dalføret, med grus og stein som hovedinntrykk. Dette som erstatning for naturlig frodig vegetasjon.</p> <p><u>7. Fordeler med å legge overflatevann i rør</u> Fordelene med å legge overflatevannet i rør er totalt sett mye større enn delvis åpen bekk. Se kapittel 4 "Fordeler med lukkede rør".</p> <p><u>8. Ikke samsvar mellom konklusjon og innhold</u> I Multiconsults notat om vannkvalitet 2019 synes konklusjonen å være overveiende positiv. Konklusjonen synes tendensiøs ved at man fullstendig utelater de negative forhold med hensyn til bakterier og forurensing beskrevet i notatet for øvrig.</p>	<p><i>naturlig ettersom det er flomsituasjonen som er grunnlaget for dimensjoneringen.</i></p> <p><i>6. Oppgradering av avløpsanlegget vil kreve endringer i planområdet. Før anlegget avsluttes skal dalen settes i stand. På sikt vil vegetasjonen vokse seg på plass igjen.</i></p> <p><i>7 og 8. Det vises til at NOU 2015: 16 Overvann i byer og tettsteder - Som problem og ressurs, ikke var ny kunnskap på det tidspunktet planforslaget ble lagt fram for politisk behandling, og det bes om dokumentasjon på at det finnes "ny kunnskap" som har direkte og betydelig relevans for å på nytt legge fram et forslag med åpen bekk. NOU'en er senere fulgt opp av endringer i plan- og bygningsloven. Det er også fastsatt nye statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018), der blant annet følgende fremgår: "Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.</i></p> <p><i>Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det</i></p>
--	--	--


	<p>I saksframlegget side 5 skrives, sitat " Ny kunnskap, samt nye signaler fra lovgiver, forutsetter at overvannsløsninger i størst mulig grad skal skje ved åpne løsninger. Det vises i denne sammenhengen også til NOU 2015: 16 Overvann i byer og tettsteder - Som problem og ressurs ".</p> <p>Ovennevnte benyttes som et viktig argument for nok en gang å fremme en sak med åpen bekk. Fredlydalen Velforening bemerker at referansen "NOU 2015: 16 Overvann i byer og tettsteder - Som problem og ressurs " var offentlig tilgjengelig forut for bygningsrådets vedtak 11/16 av dato 19.01.2016. Denne publikasjonen representerer derfor hverken noen nyhet eller "nytt signal" i saken.</p> <p>I tillegg, hvis "Ny kunnskap, samt nye signaler fra lovgiver" skal kunne benyttes som et argument for atter en gang å fremme alternativet med bekk, er det rimelig å forvente at denne angivelige "ny kunnskap" og "nye føringer" har direkte og betydelig relevans for åpning og eksponering av forurenset overflatevann på en 370 meter lang strekning. Kommunen bes fremlegge dokumentasjon på dette.</p>	<p><i>begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.</i> "</p> <p><i>Som statsforvalteren påpeker så er gjenåpning av bekker viktige tiltak både i forhold til biologisk mangfold og klimatilpasning.</i></p>
<p>Beboere i Gimlevegen 21, datert 8.7.2019</p>	<p>Merknadsstillerne viser til vedlegg som dokumenterer muligheten for bygging av en tomannsbolig med en dobbelgarasje på totalt 490 m² i hagen til Gimlevegen 21. Hele bygningsvolumet er plassert innenfor arealet satt av til bolig i gjeldende reguleringsplan R215.</p> <p>De finner det urimelig at Trondheim kommune skal ekspropriere så store arealer. De stiller seg spørrende til at det trengs så store areal for å flomsikre området. Skulle det allikevel, mot formodning skje, forventes en erstatning tilsvarende området tomtpriser, da tomten reelt har plass til en tomannsbolig.</p>	<p><i>Foreslått plassering av ny tomannsbolig på eiendommen Gimlevegen 21 ligger innenfor framtidig grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. En eventuell utbygging av eiendommen som vist vil derfor kreve dispensasjon fra arealformålet. Vilkårene for at kommunen kan gi dispensasjon er imidlertid at hensynene bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dispensasjon for bygging i grønnstruktur vil som klar hovedregel bli vurdert som en vesentlig tilsidesettelse av arealformålet. Reguleringsforslaget</i></p>

	<p>vinteren. De har tilkomst til hagen på denne siden av annekset og det er uaktuelt å miste dette arealet. De ser heller ikke noe behov for at kommunen skal eie dette arealet, og ber derfor om at plankartet oppdateres og at det nødvendige grøntarealet minimeres til det reelle behovet.</p> <p>Merknadsstillerne setter pris på at det vil bli installert en lukket torørsledning, og ikke åpen bekk. De ønsker at rørene skal være lukket i hele delstrekningen, og mener dette er sikrere for barn som leker i dalen. Man unngår også fare for å eksponeres mot skittent vann, lukt og tilgroing etc. Det vises til Blaklibekken ved Akka Bakka, som er tilgrodd med alger etc, og som ikke ser tiltalende ut.</p> <p>Det er forståelig at noe av tomten kan måtte være regulert til grøntareal, spesielt helt nede i dalbunnen ved rørene. Dette er noe de kan være villig til å diskutere ut fra hvilke vedlikeholdsbehov man har for rørene, flomfare etc. I dag er dette areal privat grøntareal (hage), og de ser ikke for seg noen annen bruk av dette arealet enn hage.</p> <p>En stor del av tomten deres mot Utleirvegen er allerede tatt i bruk til gang- og sykkelvei, og de ønsker ikke å miste mer av eiendommen enn det som allerede er tatt i bruk til offentlige formål.</p> <p>Det er viktig at man begynner å planlegge gode tekniske løsninger for å koble seg på de nye rørene. Det er viktig at det ikke vil bli noe fare for tilbakeslag i spillvannsledning eller overflatevann, samt fuktinnsig i kjeller.</p>	<p><i>Området med skarp grønn farge er foreslått til offentlig blågrønn struktur. Området markert med BG foreslås opprettholdt som privat boligtomt.</i></p> <p><i>Det som omtales som Multiconsults forstudie fra 2009 var en mulighetsstudie, som ble laget på et tidlig stadium i prosessen. De større utredningene ble gjort i forbindelse med forstudien i 2013, og som del av planprosessen for detaljreguleringen av øvre del av Fredlybekken. Gjennom planprosessen har man vurdert arealbehovet gjennom utredning av dagens og nytt ledningsanlegg og åpen bekk, flomsoner, geoteknikk, og erfaringer fra andre turdrag. I løpet av prosessen har areal til offentlig grønnstruktur blitt redusert for å imøtekomme merknader fra beboere i området.</i></p> <p><i>Det vises til planbeskrivelsen og saksframlegget vedrørende vurderinger av åpen og lukket bekk. Til politisk sluttbehandling legger vi fram to alternative planforslag for sluttbehandling, et med åpen bekk og et med lukket bekk. Alle løsninger vil bli dimensjonert for 200-årsflom +20 %.</i></p>
--	---	--


	<p>Merknadsstillerne ber om spesifikk tilbakemelding angående uklarhetene i plankartet (ref. det øverste punktet). Det inviteres til befarig rundt disse punktene.</p>	
<p>Beboer i Yggdrasilvegen 11 A, datert 5.7.2019</p> 	<p>Merknadsstiller ble oppmerksom på saken i mars 2012, da det kom invitasjon til informasjon fra Multiconsult. Da var planarbeidet allerede kommet langt, og Lynum reagerte, som en av flere eiendomsbesittere, på at de ikke allerede var blitt forespurt eller tatt med i en eventuell planlegging. Det ble derfor en lang og møysommelig veg for å kunne delta i denne prosessen som i høyeste grad angår hennes leve- og boområde. Det vises til plan- og bygningslovens § 5-1 om rett til medvirkning.</p> <p>Per i dag er merknadsstiller glad planen om åpen bekk og tursti er trukket bort fra deres hageareal, og hun ser fram til en nødvendig utskifting / fornying av gammelt røropplegg. Kommunens etater med ansvar på dette området er velkommen i deres hage med nødvendig utstyr for å utføre dette arbeidet. Det er imidlertid ingen grunn til at deres vel anvendte private, godt opparbeidete uteareal skal gjøres til et offentlig område. Den private eiendomsretten har en stor betydning i Norge. Den private eiendomsretten er vernet av både grunnloven § 105 og Den europeiske menneskerettskonvensjonen.</p> <p>Merknadsstiller ønsker kommunen lykke til med det videre arbeidet og håper på respekt og forståelse for eiendomsbesitternes syn i saken.</p>	<p><i>Merknaden tas til orientering. Det vises til kommentar til merknad fra Huseierlaget Stendalsflaten IV.</i></p>
<p>Beboere i Ullins veg 2 A, datert 6.7.2019</p>	<p>Merknadsstillerne har bodd her i 10 år og aldri hatt problemer med flom. Nå foreslås det åpen bekk og å legge en flomsone inntil huset. I sokkelen ligger det 2 leiligheter med lave vinduer og flatt areal utenfor/ delvis fall mot huset. Fra å være trygge for vanninntregning kommer leilighetene</p>	<p><i>Ett av hovedformålene med tiltaket er å sikre området mot flom. At flomsone illustreres i plankartet betyr ikke at det blir økt flomfare ved bebyggelsen. Faresone for flom er lagt på privat</i></p>

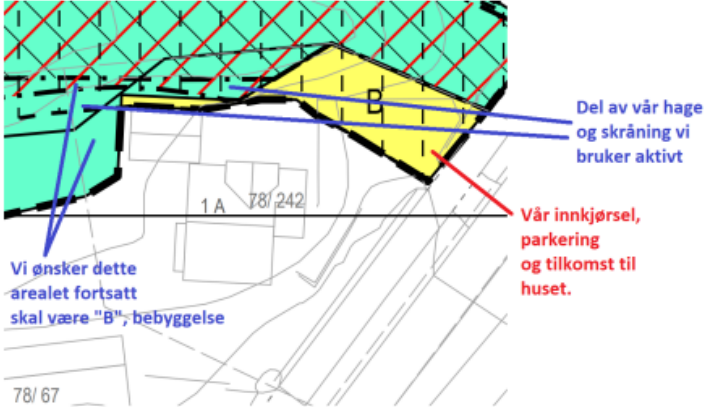
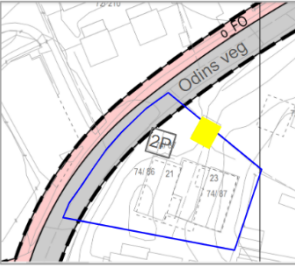
	<p>til å bli liggende midt i en flomsonen. Dette er totalt uakseptabelt og et overgrep mot de som eier eiendommene. Flomsonen er i tillegg lagt inn på deres eiendom. Her prøver kommunen å tilrane seg privat eiendom. Som vanlig legges høringsfristen i ferien for at ingen skal reagere. Dette kan umulig være lov at kommunen legger til rette at folk skal få fylt sokkelleilighetene sine med vann?</p>	<p><i>eiendom for å synliggjøre en beregnet flomsonen dersom det oppstår en 200-års flom. Det er bestemmelsene som angir kravene innenfor flomsonen: "Ved oppføring av ny bebyggelse innenfor hensynssonen skal det foreligge dokumentasjon som viser tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom. Det skal også foreligge dokumentasjon som viser at eksisterende flomveg fortsatt er ivaretatt." Kravene gjelder nye tiltak innenfor flomsonen.</i></p> <p><i>Det er arealformålet under det skraverte området som sier om arealet skal være offentlig eller privat. På eiendommen Ullins veg 2 er deler av arealet avsatt til offentlig grønnstruktur. Samtidig vil reguleringsplanen omgjøre en større del regulert offentlig grønnstruktur på tomte, til privat grønnstruktur (hage). Dette innebærer en opprydding av regulerte forhold på tomte.</i></p>
<p>Beboere i Ullins veg 2 B, datert 6.7.2019</p>	<p>Merknadsstillerne viser til høringsuttalelse fra beboere i Ullins veg 2 A, og stiller seg fullt og helt bak denne. Planforslaget fremstår som meningsløst og som et uforholdsmessig inngrep i eiendomsretten.</p>	<p><i>Det vises til kommentar til merknad fra Ullins veg 2 A.</i></p>


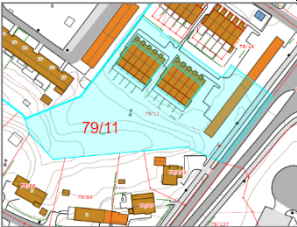
Merknader til begrenset høring 12.12.2023-15.01.2024

Fra, dato	Sammendrag av merknad	<i>Kommunedirektørens kommentar</i>
Trøndelag fylkeskommune, 9.1.2024	Ingen merknad.	<i>Tas til orientering.</i>
Statsforvalteren i Trøndelag, 30.1.2024	<ol style="list-style-type: none"> 1. Landbruk, Klima og miljø, Barn og unge: Ingen merknad. 2. Samfunnssikkerhet: Utvidelsen gjøres for å ivareta stabiliteten, vi har derfor ingen vesentlige merknader, men forutsetter at risiko- og sårbarhetsanalysen oppdateres og legges til grunn for utforming av plan, -formål, hensynssoner og bestemmelser. 3. Med tanke på overvannshåndtering og klimatilpasning bør bekk være åpen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Tas til orientering.</i> 2. <i>Risiko- og sårbarhetsanalysen er oppdatert, og ligger til grunn for valgte reguleringsformål, planbestemmelser og plankart.</i> 3. <i>Planalternativet med åpen bekk anbefales av kommunedirektøren.</i>
Beboer i Yggdrasilvegen 7 F 10.1.2024 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Uthus på eiendommen kan bli berørt i anleggsperioden. Det bes om om at graving under uthuset unngås, og at foreslått beslaglegging av området som vedrører uthuset ikke gjennomføres. 2. Beboer ber om at reguleringsplanen justeres slik at den følger dagens grense mellom Huseierlaget Yggdrasil og Huseierlaget Steindalsflata. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>En del av uthuset ligger innenfor areal til blågrønn struktur, og omfattes i sin helhet av det midlertidige bygge- og anleggsområdet. Så lenge eksisterende bebyggelse er oppført i tråd med gjeldende planer for eiendommen, er utgangspunktet at bebyggelse innenfor areal regulert til bolig skal hensyntas ved gjennomføring av vann- og avløpsanlegget. Tiltak i anleggsfasen for å ivareta eksisterende bebyggelse må vurderes ved detaljprosjektering.</i>

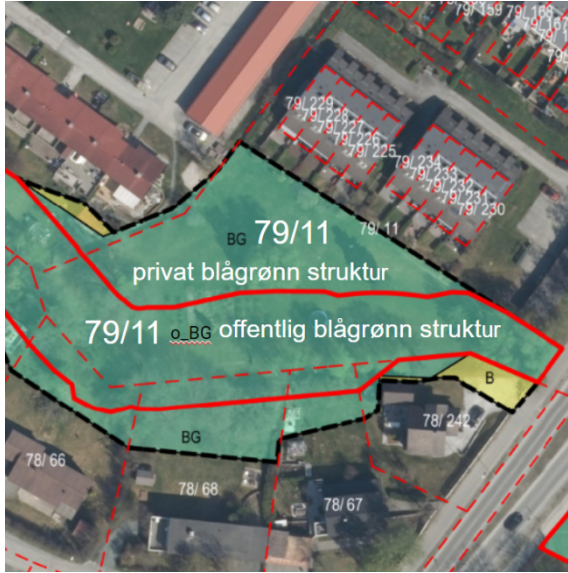

		<p>2. <i>Grensen mellom arealformålene følger avgrensningen av grønnstrukturen i KPA. En grensejustering påvirker ikke denne avgrensningen.</i></p>
<p>Huseierlaget Steindalsflaten IV i Yggdrasilvegen 14.1.2024</p> 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det settes av mer areal til midlertidig anleggsområde. Området brukes i dag blant annet til ballspill for barn, trampoline, kjøkkenhager, bærbusker, skotthyllbane. Vi forutsetter at vårt område planeres og tilbakeføres til disse aktivitetene/ beplantning i etterkant av utskifting av rør. 2. Vår eiendom er ikke merket med 'o', det vil si at kommunen ikke har tenkt å ekspropriere noe av vår eiendom. Bra. Viser til Plan- og Bygningsloven §3-1, tredje ledd, og til tidligere innsendte merknader fra Huseierlaget Steindalsflaten IV angående Fredlydalen. <p>Om det er tenkt at 'o' på kartet lenger ned i dalen også skal gjelde for vår eiendom, anser jeg kartet som et dokument som gir oss og politikere uriktig informasjon.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>I reguleringsbestemmelsene er det sikret at areal som settes av til midlertidig anleggsområde skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen etter avsluttet anlegg. Ved detaljprosjektering vil det bli en vurdering av om det kan være mest hensiktsmessig at for eksempel ballplassen etableres innenfor offentlig blågrønn struktur.</i> 2. <i>Deler av huseierlagets eiendom er foreslått avsatt til offentlig blågrønn struktur, det vil si offentlig eiendom. Som prinsipp er avgrensning mellom offentlig og privat blågrønn struktur hovedsakelig forsøkt lagt i grensen for sikringssonen for ledninger og flomsone, med noen justeringer der den er tilpasset terrenget. Plankartet er utarbeidet etter nasjonale forskrifter, men vi ser at det kan være vanskelig å lese. Vi har derfor laget en illustrasjon der arealet på deres eiendom som foreslås til offentlig blågrønn struktur er markert med sterk grønn farge.</i>

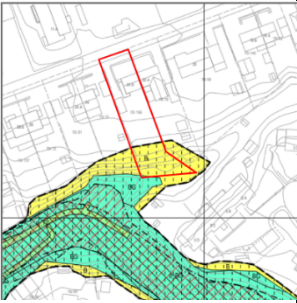
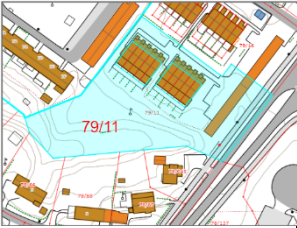
		
<p>Beboere i Gimlevegen 1 A 15.1.2024</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det bes om å forsøke å redusere behovet for areal inne på tomten vår i anleggsfasen slik at vi beholder innkjørsel, biloppstillingsplass samt vår oppstillingsplass til avfall. Vi har behov for å komme til huset også i anleggsfasen. Anleggsperiodens lengde, samt hva tiltaket vil bli på tomten ønskes mer detaljert. Det ønskes ikke at det blir satt opp brakkerigg, lagring av utstyr eller lignende i innkjørselen. 2. Det bes om bekreftelse på at berørte arealer settes tilbake til opprinnelig stand etter bygging, og i samme form som før anleggsfasen. 3. Det bes om at det arealet som er tegnet inn som "BG" (blågrønn struktur) i plankartet på vår eiendom endres til "B" (boligbebyggelse). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Areal til midlertidig anleggsområde synliggjør den ytre grensen for hvor det kan være nødvendig å grave i anleggsfasen for å legge de nye vann- og avløpsledningene. Det er ledningene i grunnen som er dimensjonerende for avsatt areal. Endelig avgrensning må vurderes i byggeplan og detaljprosjektering.</i> 2. <i>I reguleringsbestemmelsene foreslås sikret at areal som settes av til midlertidig anleggsområde skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen etter avsluttet anlegg.</i> 3. <i>Innspillet om endring fra blågrønn struktur til bolig tas ikke til følge. Areal foreslått regulert til blågrønn struktur er en videreføring av kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA). Arealet kan benyttes til hage som i dagens situasjon, og legger ikke</i>

	<p>4. Vi er bekymret for tilbakeslag inn i kjeller ettersom de nye rørene nå vil ligge mye høyere oppe. Vi har ikke kote på laveste punkt på vårt avløp per nå.</p>  <p><i>Figur 1 Utsnitt av plankart med påførte forklaringer og kommentarer fra oss.</i></p>	<p><i>restriksjoner på mulighetene for utbygging av tomta utover de som allerede eksisterer i dag.</i></p> <p>4. <i>Endelig fastsetting av høyder på nye ledninger skjer gjennom detaljprosjektering. Slik vil det bli tatt hensyn til påkobling til den enkelte eiendom.</i></p>
<p>Beboer i Odins veg 21 12.1.2024</p> 	<p>Ved Odins veg 21 flyttes kjørebanelen nærmere bolighus i planforslagene. Han frykter at eiendommens parkerings- og manøvreringsareal for bil forringes for Odins veg 21 og 23. Merknadsstiller er derfor negativ til begge forslagene.</p> <p>Bildet under viser dagens situasjon ved Odins veg 21 og 23.</p>	<p><i>Parkeringskravet til eiendommene er dekket med to parkeringsplasser i tomannsboligen. Planforslaget er derfor ikke endret. Det er uheldig at parkeringsplassen er plassert så nær vegbanen, da det gir knapp plass til vintervedlikehold av vegen. Vi vil ved detaljutforming av ny veg se om det er mulig å legge til rette for å videreføre dagens parkeringssituasjon. Konkret utforming av veg, parkering og manøvreringsareal vil skje gjennom detaljprosjektering i samråd med grunneier.</i></p>

		
<p>Beboer i Yggdrasilvegen 11 A 14.1.2024</p> 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vi forstår at det blir midlertidige inngrep på vår eiendom (fellesområde for Huseierlaget Steindalsflata 4) i forbindelse med anleggsfasen. Vi forstår ikke at det er nødvendig å regulere deler av eiendommen som offentlig Blågrønn struktur. Dette området er i dag en plen som brukes av barn og voksne i nabolaget. Ballspill, trampoline, skotthyll, aking og skigåing kan nevnes. Hvis dette blir regulert som et offentlig område, mister vi disse kvalitetene, som gjør at dette er en veldig fin plass å bo. Videre åpner det for at kommunene kan gå videre med planer som turvei over eiendommen. Dette er ikke ønskelig. 2. Områdene som er markert som blågrønn struktur er gjort langt større enn det som er nødvendig for å innfri kommunens formål med dette prosjektet. Dette fremstår som et uforholdsmessig inngrep overfor de som berøres av dette. Forvaltningen er underlagt rettslige begrensninger, idet tiltak skal være proporsjonale med det som ønskes oppnådd 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Kommunen ønsker eierskap til grunnen i flomsone til Fredlybekken for å ha uhindret adgang til skjøtsel av bekken og drift/vedlikehold av vann og avløpsledninger. Adkomsten er nødvendig ved normal situasjon og ved flomsituasjoner som krever raske tiltak.</i> <i>Et av hovedmålene i kommunedelplanen for friluftsliv og grønne områder, vedtatt i Bystyret 31.08.23, er grønne korridorer mellom grønne områder i byen og markaområdene. Kommunen ønsker å eie areal langs Fredlybekken fordi det er en del av den overordna grønnstrukturen som binder Nidelva og Estenstadmarka sammen. I kommuneplanens arealdel er det vedtatt framtidig turveg gjennom området.</i> <i>Turdraget har verdi som ferdselsmulighet mellom Nidelva og Estenstadmarka, ikke bare for de som bor nærmest, men også for byens øvrige innbyggere. Det foreslås ikke etablering av turveg langs hele</i>

	<p>med planer/vedtak fattet av Trondheim kommune. Plan- og bygningsloven har flere hjemler som nedfeller plikter med hensyn til proporsjonalitet, det vises bl.a til §3-1 tredje ledd.</p> <p>3. I Miljødirektoratets veileder for By og tettstedsnære grøntstruktur i arealplanlegging står: "Det er ikke et krav at alle områder i grønnstrukturen skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Private hager innenfor byggesonen har ofte kvaliteter som er viktige for grønnstrukturen selv om allmennheten ikke har adgang." Vi forlanger derfor at eiendommen vår tilbakeføres til samme tilstand etter anleggsfasen.</p> <p>4. Plankartet er uklart. Grensa mellom offentlig og privat Blågrønnstruktur, o_BG og BG, er ikke tydelig. Å omregulere privat eiendom til offentlig område er veldig inngripende. Da burde man kunne forvente at dette tydelig kommer frem i plandokumentene.</p>	<p><i>strekningen på nåværende tidspunkt, men kommunen vil bevare muligheten for å etablere en turveg her i framtida. Derfor opprettholdes planforslaget med offentlig blå/grønn struktur. Arealet som er satt av til offentlig blå/grønn struktur er et minimum for å oppnå gode forhold for drift og vedlikehold, og for å tilvirke gode naturopplevelser og møteplasser for allmennheten.</i></p> <p>2. <i>Kommunen er enig i at private hager innenfor byggesonen ofte har kvaliteter som er viktig for grønnstrukturen selv om ikke allmennheten har adgang. Det er derfor vi regulerer deler av planområdet til blågrønn struktur på private eiendommer. Foreslåtte reguleringsbestemmelser sikrer at areal som settes av til midlertidig anleggsområde skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen etter avsluttet anlegg.</i></p> <p>3. <i>Vi er enige i at formålsgrensen mellom privat og offentlig blågrønn struktur er vanskelig å lese. Illustrasjon som klart viser hvilket areal som foreslås endret fra privat til kommunal eiendom er nå lagt inn i planbeskrivelse og saksframlegg. Utsnitt for</i></p>
--	---	---

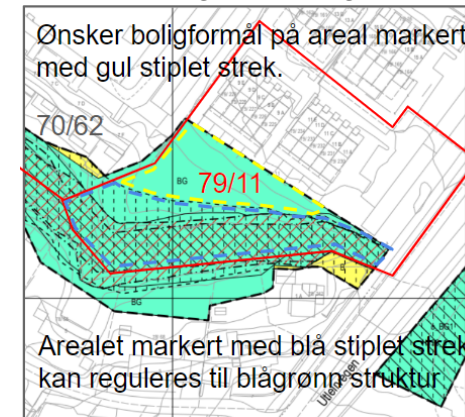
		<p>deres eiendom vises under.</p> 
<p>Beboer i Tors veg 22 B, 14.1.2024</p> 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Klager på kvaliteten på mottatte plankart. 2. En betydelig del av eiendommen er avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde. Ønskes dette arealet brukt til f.eks. oppstilling/ lagring av anleggsmaterialer, -brakker, -maskiner? 3. Håper plankontoret og/eller entreprenør tar kontakt i god tid før eventuell oppstart av arbeidet slik at arealbruken og omfanget kan beskrives i detalj, og at avbøtende tiltak med hensyn på støv og støy kan diskuteres. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Brev fra oss i første omgang som en digital forsendelse. Dersom det digitale brevet ikke åpnes innen en viss tid, vil det bli sendt ut som vanlig brevpost, i sort/hvitt-utskrift. Dette påvirker dessverre kvaliteten på kartet.</i> 2. <i>Deler av eiendommen Tors veg 22B er foreslått tatt inn i reguleringsplanen fordi det er beregnet at det vil være behov for å gjøre gravearbeider på eiendommen i anleggsfasen for å legge de nye vann- og avløpsledningene. Som nevnt i brevet er det grøfteutslag for anleggsveg og spillvannsledningen som er dimensjonerende for den sonen som er tegnet inn. Det er foreslått bestemmelser tilknyttet midlertidig bygge- og anleggsområde (#1), som er</i>

	<p>4. Telenor har plassert et fordelingskap for internett- og TV-signaler i sydvestre hjørne av eiendommen. Stor forsiktighet må utvises ved bruk av dette arealet pga. kabler i grunnen.</p>	<p><i>ment å gjelde for alt areal som ligger innenfor skravuren merket #1. Det stilles krav om teknisk plan. I denne vil endelig disponering og detaljert utforming bli avklart..</i></p> <p><i>Den delen av din eiendom som inngår i planen er i sin helhet foreslått regulert til bolig og skal tilbakeføres til boligformål/hage.</i></p> <p>3. <i>§3.5 om anleggsperioden skal sikre best mulig forhold når det gjelder støy og støv. Som nabo til anlegget vil du bli varslet og kommunen vil gjøre avtaler med deg før gjennomføring.</i></p> <p>4. <i>Takk for informasjonen. Kablene vil bli hensyntatt.</i></p>
<p>Steindalsflata Huseierlag, 14.1.2024</p> 	<p>Merknaden gjelder felleseiendommen, gnr. 79, bnr. 11.</p> <p>1. Foreslår at areal markert med gul stiptet strek på kartet vist til kolonne til høyre bør reguleres til B (boligbebyggelse) – i samsvar med tidligere reguleringsplan. Det er vanskelig å forstå hvordan foreslått blågrønn struktur kan begrunnes i varige behov knyttet til framføringen av kommunens VA-anlegg i Fredlydalen. Inngrepet er urimelig stort sammenlignet med tilsvarende reguleringstiltak i øvrige deler av dalen. Forslaget innebærer at en stor del av vår eiendom reguleres til blågrønn struktur. Sammen med arealet som allerede er regulert til veggrunn for Utleirvegen vil det utgjøre vel halvparten av vår eiendomsgrunn.</p>	<p>1. <i>Huseierlagets fellesareal innenfor gul strek på figur under, er vist som grønnstruktur i kommuneplanens arealdel, og foreslås derfor regulert til blågrønn struktur. I praksis betyr dette at arealet fortsatt kan</i></p>

2.Vårt område regulert til o_BG (offentlig, blågrønn struktur) foreslås regulert til blågrønn struktur (område markert med blå stiplet strek på kartet øverst i høyre kolonne).

Det er vanskelig å forstå at dette verdifulle bruksarealet for barn og voksne – sommer som vinter, ikke kan gjenskapes over kommunens ferdig-lagte avløpsrør og fortsatt eies og driftes av vårt huseierlag etter avtale med Trondheim kommune. Med kommunen som eier – frykter vi at hele Fredlydalen blir ubrukelig for oss.

brukes som hage, som i dag.

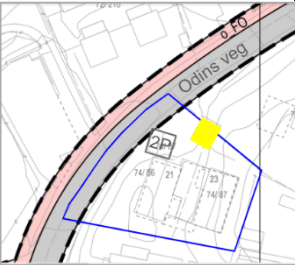


Gjeldende reguleringsplan viser ikke arealformål. Den er også eldre enn kommuneplanens arealdel, og derfor er kommuneplanens arealdel gjeldende plan her.

- 2. Figuren under viser offentlig blågrønn struktur med rød heltrukket strek.*



Jamfør § 5.1 i bestemmelsene kan det settes i verk tiltak i offentlig blågrønn struktur (o_BG) som ikke er

		<p><i>til hinder for allmennhetens ferdsel eller området bruk som grønnstruktur. Foreslått plan vil gi mulighet for å etablere for eksempel en ballplass eller lignende i offentlig blågrønn struktur.</i></p> <p><i>Jamfør § 8.1 i bestemmelsene så skal områdene ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen. Det betyr at arealet på gnr/bnr 79/11 som vil bli berørt av anlegget vil bli istandsatt etter avtale med grunneier.</i></p>
<p>Beboer i Odins veg 23 14.1.2024</p> 	<p>Beboer har innsigelse mot at kjørebane i Odins veg flyttes av to grunner:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. For barna i begge husene vil endringen medføre dårligere siktforhold i vegen. Det er ingen fotgjengerovergang, og kryssing av gata vil derfor bli farligere. 2. Det ser ut som at foreslåtte vegløsning reduserer parkeringsplassen for Odins veg 21. Det er ikke nok plass til å parkere nærmere huset. <p>Illustrasjonen under viser dagens situasjon i Odins veg 21 og 23.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Endring av vegen vil ikke forverre siktforhold for kjørende. Utvidet fortau på vestsiden av Odins veg vil øke trafikksikkerheten for gående i området. Tatt dette i betraktning og registrerte trafikk tall i Odins veg, mener vi at trafikksikkerheten er forbedret og akseptabel.</i> 2. <i>Parkeringsplassen for Odins veg 21 er plassert mellom fradelt eiendom som kan nyttes til parkering for Odins veg 23 og Odins veg. Parkeringskravet til eiendommene er dekket med to parkeringsplasser i tomannsboligen. Planforslaget er derfor ikke endret. Det er uheldig at parkeringsplassen er plassert så nær vegbanen, da det gir knapp plass til vintervedlikehold av vegen, men vi vil ved detaljutforming av ny veg se om det er mulig å legge til rette for å videreføre dagens parkeringssituasjon. Konkret utforming av veg, parkering og manøvreringsareal vil skje gjennom detaljprosjektering i samråd med grunneier.</i>

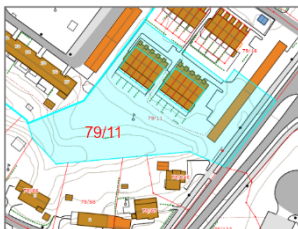
	<p>vann øst for veien Steinåsen. Beregnet tilsig til bekken i en normalsituasjon vil sannsynligvis være mindre enn det kommunen legger til grunn.</p> <p>5. Planlagte turveger er for brede. Dette fordi det vil bli en tursti for gående, og særlig fordi både Tors veg og Gimlevegen er parallelle veier til dalføret. Bruk av dalføret som tursti blir mest sannsynlig meget begrenset, da utløpet av turstien vil være opp til Tors veg eller Gimlevegen. Turstiene betraktes som omveger i forhold til eksisterende offentlig veier. Det savnes prognoser for beregnet eller sannsynlig trafikkgrunnlag. Kan ikke slik dokumentasjon fremlegges bør turstiens bredde nedskaleres til anslagsvis 0,5 – 1 meter. Vi opprettholder således vårt synspunkt på at det reelt sett ikke vil være et behov for tursti.</p> <p>6. Det forutsettes ved etablering av nye vann- og avløpsledninger i dalen at disse dimensjoneres tilstrekkelig for å kunne ta unna overflatevannet, inklusive en mulig 200-års flom.</p> <p>7. Ved åpen bekk vil inntaksristen for vann i bekkeløp (ned til kum og avløpsrør) utgjøre en ekstra risiko mht. fortetting, særlig i flomsituasjoner. Å argumentere for at det er flomsikring å åpne et bekkeløp på en kort strekning, hvor vannet igjen må føres ned til et avløpsrør, er en direkte villedning.</p>	<p><i>Disse behovene er viktige og det foreslås ikke mer offentlig areal enn nødvendig. Foreslått grense mellom privat og offentlig areal er derfor ikke endret.</i></p> <p>3. <i>Ja, foreslåtte tiltak vil ødelegge eksisterende lokalt viktig biologisk mangfold i dalen, fordi graveskråningen vil være store. Uten spesielle tiltak vil det bli nødvendig å grave i hele planområdet. Men anleggsarbeidene vil også omfatte reetablering av vegetasjon i dalen, og på sikt vil det legges til rette for naturlige renseprosesser av vannet og økt biologisk mangfold. For eksempel vil det på toppen av erosjonssikringen legges til rette for ny vegetasjon, slik at den på sikt nesten ikke vil synes.</i></p> <p>4. <i>Kommunen er klar over at normal vannføring er relativt beskjeden, og det kan oppleves som at bekken går tørr i enkelte perioder, men det er også naturlig ettersom det er flomsituasjonen som er grunnlaget for dimensjoneringen.</i></p> <p>5. <i>Bredde på planlagte turveger er begrunnet med at deler av turvegen vil bli brukt som adkomstveg til parkeringsplass og til planlagt renseanlegg. I tillegg vil deler av turvegsystemet gå i bratt terreng og da er det nødvendig med noe ekstra bredde på formålet for å kunne finne en best mulig plassering i terrenget. Foreslått turvegbredde opprettholdes. Det er vanskelig å spå om framtidig bruk av offentlige grønne områder, men erfaringsmessig øker bruken av områder når de blir åpnet og tilrettelagt for opphold og ferdsel. Vi kan vise til Stokkanbekken, Vikelva og</i></p>
--	--	---

	<p>8. I dag er arealet privat eid og regulert til boligareal. Kommunens tilgang til VA har ikke vært et problem, da alle skjønner og er inneforstått med at dette er nødvendig, og slik har det fungert i årtier. Private eiendomsbesittere kan ikke gjøre tiltak som kan være til hinder for nødvendig drift av kommunalt ledningsnett. Vi gjentar derfor at arealet i dalen kan forbli i privat eie, og at kommunen kan sikre nødvendig tilgang til VA-anlegget ved å gjennomføre privatrettslig tinglysing. Dette vil spare kommunen for store utgifter ved at ekspropriasjon kan unngås. Det vil kunne bli svært dyrt for kommunen å gi erstatning for tomteareal, noe som også innrømmes av tidligere ordfører Rita Ottervik i Adresseavisens artikkel 18 sept. 2013.</p>	<p><i>Ilavassdraget som eksempel.</i></p> <p>6. <i>Nytt avløpsanlegg i begge alternativene skal dimensjoneres for å takle en 200-årsflom + 20%. En kan aldri gardere seg 100% mot overflatevann. Imidlertid har vi eksempler på at røranleggene ikke fungerer optimalt. For eksempel gikk flommen i 1997 på islagte flater og da kan det tidvis være vanskelig for vannet å finne overvannsrørene av ulike grunner. I tillegg dimensjoneres spillvannsrørene ut fra hvor mange mennesker rørene skal betjene. Derfor må det alltid legges til rette for at flomvegen delvis kan gå på overflaten i tillegg til rørsystem under bakken.</i></p> <p>7. <i>Begge alternativene er dimensjonert for å sikre området mot oversvømmelse og skadeflommer. Et åpent bekkeprofil vil være mer fleksibelt med hensyn til kapasitet og vil generelt gi en bedre flomsikring enn bekk i rør. Åpen bekk kan gi utfordringer ved at inntaksrister går tett der bekk går over i rør. Dette må sikres ved god utforming av inntakene. Lukket løsning kan gi større utfordringer ved hendelser der sluk tettes, f.eks. av løv eller is og snø.</i></p> <p>8. <i>Se kommundirektørens kommentar til punkt 1 i Merknaden gjelder felleseiendommen gnr. 79, bnr. 11.</i></p>
--	--	--

--	--	--

Huseierlaget
Stendalsflaten 4,
som består av
beboerne i
Yggdrasilvegen 9A, 9B,
9C, 9D, 9 og 11A, 11B,
11C, 11D, 11E.

18.1.2024



1. En betydelig del av vår felles eiendom er foreslått omregulert til offentlig blågrønn struktur merket o_BG (offentlig eid) og BG (privat eid) på plankartene. Begrunnelsen for omreguleringen er å sikre areal til flom-vei, ledninger, samt nødvendig drift og skjerming. Legging og drift av nye rørledninger i dalen kan imidlertid fint gjennomføres uten ekspropriasjon av privat eiendom. Kommunen har i dag full tilgang til eksisterende og fremtidige rørledninger på våre eiendommer, og dalen har i årtier fungert som flom-vei, til tross for at arealet ikke er ekspropriert eller definert som "sikret".
2. Området som er markert som blågrønn struktur er uforholdsmessig stort, og overstiger de faktiske behov for å gjennomføre tiltakene og det som er nødvendig for å innfri kommunens formål med prosjektet. Dette fremstår som et uforholdsmessig inngrep overfor alle beboerne. Minner om at forvaltningen er underlagt rettslige begrensninger, idet tiltak skal være proporsjonale med det som ønskes oppnådd med planer/vedtak fattet i Trondheim kommune. Plan- og bygningsloven har flere hjemler som nedfeller plikter med hensyn til proporsjonalitet. Hvis kommunen ser bort fra dette vil det bli vurdert å forfølge saken rettslig.

1. *Deler av huseierlagets eiendom er foreslått avsatt til offentlig blågrønn struktur, det vil si offentlig eiendom. Som prinsipp er avgrensning mellom offentlig og privat blågrønn struktur hovedsakelig forsøkt lagt i grensen for sikringssonen for ledninger og flomsone, med noen justeringer der den er tilpasset terrenget. Begrunnelsen for denne reguleringen er å sikre areal til flom-vei, etablering av nye ledninger, og nødvendig drift og vedlikehold av disse. Formålet offentlig blågrønn struktur sikrer også allmennhetens mulighet til ferdsel og opphold. Innenfor formålet blågrønn struktur tillates ikke oppført ny bebyggelse. Kommunedirektøren foreslår dette fordi dette arealet i Fredlybekken er avsatt som del av en ønsket ferdselskorridor som strekker seg mellom Nidelva og Estenstadmarka.*
2. *Areal foreslått regulert til blågrønn struktur er en videreføring av kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA). Den private blågrønne strukturen kan benyttes til hage som i dagens situasjon, og legger ikke restriksjoner på mulighetene for utbygging av tomter utover de som allerede eksisterer i dag. Størrelsen på areal foreslått til blågrønn struktur gjenspeiler det reelle behovet som Trondheim kommune har for å etablere en ferdselskorridor mellom Nidelva og Estenstadmarka. Kommunaldirektøren mener at det er viktig å opprettholde dette arealet for å imøtekomme innbyggernes behov for grønnstruktur i en by med stadig økende innbyggertall og tettere bebyggelse.*

3. I dag er arealet privat eid og regulert til areal for bebyggelse. Kommunens tilgang til eksisterende VA har ikke vært et problem, da alle eiendomsbesittere skjønner at dette er nødvendig. Slik det til nå har fungert i årtier. Det kan ikke gjøres private tiltak som vil kunne være til hinder for nødvendig drift av ledningsnett, uten kommunens godkjenning.

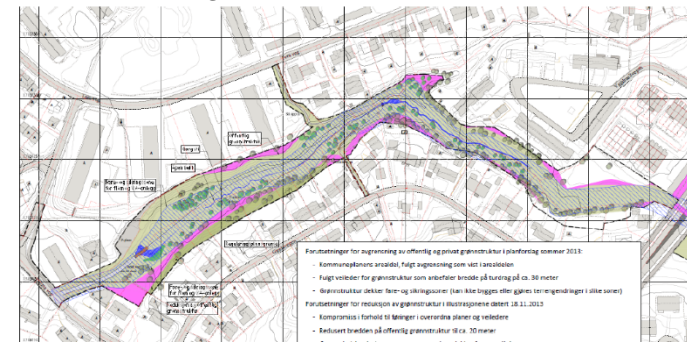
4. Vi har utviklet et verdifullt bruk areal for barn og voksne med fotballbane, trampoline, skotthyllbane og kjøkkenhager. Om vinteren benyttes arealet av barn fra oss og nabolaget til aking og trening i skiferdigheter.

Det er vanskelig å forstå at dette gode nrområdet for barn og voksne , ikke kan gjenskapes over kommunens ferdig-lagte avløpsrør og fortsatt eies og driftes av vårt huseierlag etter avtale med Trondheim kommune. Med kommunen som eier frykter vi at vårt område i sydvest inklusive dalen blir ubrukelig for oss.

Vi gjentar derfor vårt forslag om at arealet kan forbli i privat eie, og at kommunen kan sikre nødvendig tilgang til VA-anlegget ved privatrettslig tinglysing. Dette vil spare kommunen for utgifter ved ekspropriasjon med påfølgende erstatning av tomteareal.

3. Dette gjøres fordi vi har politiske vedtak om at byen skal fortettes. Når byen fortettes er det en rimelig kompensasjon at byens innbyggere skal få tilgang på offentlige grønne arealer, friluftsområder, parker og drag som binder disse sammen. Det foreslås endring i eiendomsstrukturen for å gi allmennheten mulighet til å ferdes og oppholde seg i grønne omgivelser. Dette tilbudet/godet vil være mest tilgjengelig for alle som grenser inntil grøntdraget.

Det har tidligere i planarbeidet vært en nøye gjennomgang av avgrensinga mellom privat og offentlig. I forhold til første høringsutkast er foreslått grenselinje endret slik at den nå er i størst mulig grad i tråd med terrenget i Fredlydalen.



Figur 4. Illustrasjonen viser planområdet på strekningen mellom Uteirveggen og Ullins veg. Areal markert med farge viser reduksjon av offentlig grønnstruktur i forhold til planforslagene som ble behandlet i bygningsrådet og i 2016.

Det rosa areal viser reduksjonen i foreslått offentlig blågrønn struktur.

I tillegg til byens behov for økt offentlig grønnstruktur, er tilgang til byens avløpsanlegg og ha hånd om flomsoner av stor betydning for hvor

		<p><i>effektivt kommunen kan håndtere krevende situasjoner når det oppstår feil ved avløpsanlegget eller ved flom.</i></p> <p><i>Disse behovene er viktige og det foreslås ikke mer offentlig areal enn nødvendig. Foreslått grense mellom privat og offentlig areal er derfor ikke endret.</i></p> <p><i>4. Det er flott at det er lagt til rette for barn og voksne i nærområdet. Konsekvensen av planen er at fotballbane, trampoline, skotthyllbane og kjøkkenhager for borettslaget og nabolaget kan opprettholdes og/eller reetableres i blågrønn struktur. Offentlig blågrønn struktur vil tilrettelegges slik at området kan brukes til opphold og ferdsel av byens innbyggere. Det betyr også at arealet vil være en tilgjengelig ressurs for dere som grenser inn mot grønnstrukturen.</i></p> <p><i>På bakgrunn av svarene over anbefaler Kommunedirektøren anbefaler at området foreslått til offentlig blågrønn struktur opprettholdes. Forslag om å opprettholde området som privat eiendom ikke tas til følge.</i></p>
--	--	---

<p>Beboer i Gimleveggen 27, 15.1.2024</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ber om at spesifiserte trær og busker i Gimleveggen 27 blir tatt vare på. 2. Merknadsstilleren mener at foreslåtte bredder på turveger er overdimensjonerte, og viser at Tors veg og Gimleveggen går parallelt med turvegen. Han antar at bruken av dalføret vil være begrenset, og at turstiene vil betraktes som omveier, og etterlyser prognoser for trafikkgrunnlaget. Eksisterer det ønsker eller planer om å forlenge turvegen på et senere tidspunkt? 3. Ved flom i Fredlydalen på 1990-tallet, var det ingen problemer i øvre del av dalen, mellom Ullins veg og Utleirvegen. Det har vært ett tilfelle av vanninntregning på gårds- og bruks-nummer 78/361. Dette er løst med lokal sikring i form av flom-voll. Han forutsetter at ny vann- og avløpsledninger dimensjoneres tilstrekkelig for å kunne ta unna overflatevannet, med unntak for en mulig 200-års flom hvor ledningsnettets trolig ikke vil kunne ta unna alt vannet. <p>Ved åpen bekk vil inntaksristen ned til kum og avløpsrør kunne gå tett, særlig i flomsituasjoner. Å argumentere for at åpning av et bekkeløp, på en kort strekning hvor vannet uansett må føres ned i avløpsrør igjen, utgjør en flomsikring er en direkte villedning.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Det er grøfteutslaget for anleggsvegen og spillvannsledningen som er dimensjonerende for beregningen av det midlertidige anleggsområdet. Videre detaljering vil vise om det er mulig å ta vare på vegetasjon innenfor sonen. Vegetasjon vil bli søkt ivaretatt dersom det er mulig innenfor areal satt av til privat blågrønn struktur og arealene skal istandsettes og tilbakeføres etter avsluttet anlegg.</i> 2. <i>Dimensjonering av turvegen er i tråd med Trondheim kommunes normtegninger for turveg. Turvegstrekingen blir ikke fullt ut realisert gjennom reguleringsplanen, siden turvegundergang under Utleirvegen er tatt ut, men tidligere vurderinger har vist at etablering av en sammenhengende turveg på den strekingen mellom Sluppen og Blakli vil gi økt mulighet for friluftslivsaktivitet for 8-12 000 beboere på Nardo/Nidarvoll.</i> <p><i>Etablering av turveg på øvrige deler av strekingen er foreslått videreført i forslag til ny kommuneplanens arealdel. Det foreligger per dags dato ikke planer for videreføring av turvegen, men foreslåtte alternativer til reguleringsplan vurderes ikke å være til hinder for at en turveg kan reguleres og etableres på et senere tidspunkt.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 3. <i>Bakgrunnen for prosjektet er blant annet prognoser for økt nedbør. Ledningsnettets og bekken skal dimensjoneres for å håndtere dette. Det er redegjort for hvordan inntaksrister skal vedlikeholdes for å hindre oversvømmelser.</i>
--	--	--

	<p>I dag er arealet privat eid og regulert til areal for bebyggelse. Kommunens tilgang til eksisterende VA har ikke vært et problem, da alle eiendomsbesittere skjønner at dette er nødvendig. Slik det til nå har fungert i årtier. Det kan ikke gjøres private tiltak som vil kunne være til hinder for nødvendig drift av ledningsnett, uten kommunens godkjenning. Regulering av areal for drift av VA-anlegget vil dermed bare utgjøre en betydelig utgift for kommunen.</p> <p>4. Kommunen forsøker å legitimere behov for kommunal infrastruktur, på grunn av mulig flom og tilgang til avløpsledninger, samt en tursti.</p> <p>Å trekke linjen for grøntareal på toppen av skråningene i dalen, delvis gjennom opparbeidet hage, overstiger de faktiske behov for å gjennomføre tiltakene. Jeg ber kommunen gi en utredning for hvorvidt planlagt båndlegging av areal som grønnstruktur lar seg forsvare iht. gjeldende forskrifter med hensyn til proporsjonalitet i inngrepene.</p> <p>Det er hevet over enhver tvil at det vil kunne bli svært dyrt for kommunen å gi erstatning for tomteareal, noe som også innrømmes av tidligere ordfører Rita Ottervik i Adresseavisens artikkel 18 sept. 2013.</p>	<p>4. <i>Som prinsipp er avgrensning mellom offentlig og privat blågrønn struktur hovedsakelig lagt i grensen for sikringssonen for ledninger og flomsone, med noen justeringer der grensen er tilpasset terrenget.</i></p>
--	--	---