

Saksfremlegg

Fredlybekken, øvre del, Utleirvegen - Klæbuvegen detaljregulering til sluttbehandling

2024/27825

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Fredlybekken, øvre del, Utleirvegen – Klæbuveien, alternativ 1, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune senest datert 29.4.2024 med bestemmelser senest datert 29.4.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 29.4.2024. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Bystyret ber om at gjennomføring sikres gjennom tinglyste avtaler der dette er mulig.

Sammendrag

Hensikten med planen er å sikre areal for framføring av kommunalt avløpsanlegg i Fredlydalen, for å redusere kloakkutslipp til Nidelva og å hindre skader ved flom. Hensikten er også å sikre areal til et offentlig grøntdrag mellom Nidelva og Estenstadmarka.

Hele dalen mellom Utleirvegen og Ullins veg er i dag eid av mange private grunneiere. Det har vært stor motstand fra flere grunneiere, særlig mot at kommunen skal erverve arealet og motstand mot tilrettelegging for ferdsel og opphold i dalen.

Denne reguleringsplanen vil sikre kommunen rettigheter til nødvendig areal for gjennomføring av et nytt vann- og avløpsanlegg og realisering av et grøntområde/grøntdrag for allmennheten. Arealet som er avsatt til offentlig blå/grønn struktur vil sikret gjennom tinglyste avtaler av kommunen og opparbeidet til offentlig tilgjengelig grøntområde.

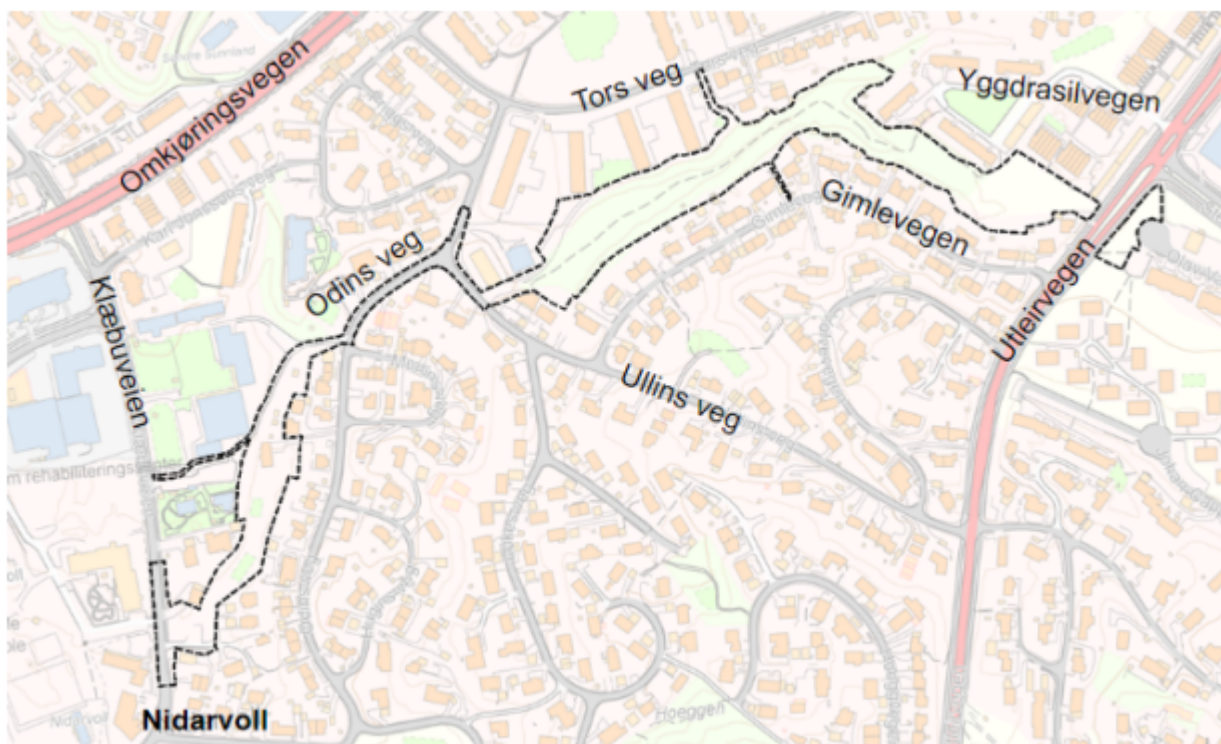
Areal avsatt til privat blå/grønn struktur opprettholdes som hageareal/ privat areal. Planen åpner for at privat utomhusareal skal kunne brukes for å gjennomføre bygging av avløpsanlegget i anleggsfasen. Dette skal istandsettes ved ferdigstilling av anlegget og opprettholdes som privat eiendom.

Offentlig turveg reguleres ikke helt gjennom planområdet mot Utleirvegen. Offentlig friområde reguleres imidlertid helt fram til Utleirvegen, slik at det kan danne seg et tråkk der.

Byrådet anbefaler at alternativ 1 med åpen bekk vedtas til sluttbehandling.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Multiconsult på vegne av Trondheim kommune. Trondheim kommune er forslagsstiller. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse. Hensikten med planen er å sikre areal for framføring av nytt kommunalt vann- og avløpsanlegg for å redusere kloakkutslipp til Nidelva og å hindre skader ved flom.



Figur 1: Det stiplede svarte omrisset viser planområdet, mellom Utleirvegen og Klæbuveien.

Fredlybekken er i dag lukket og går i rør. I planarbeidet har både åpning av bekken og det å beholde den lukket vært vurdert.

Hensikten er også å sikre areal til et offentlig grøntdrag mellom Nidelva og Estenstadmarka.

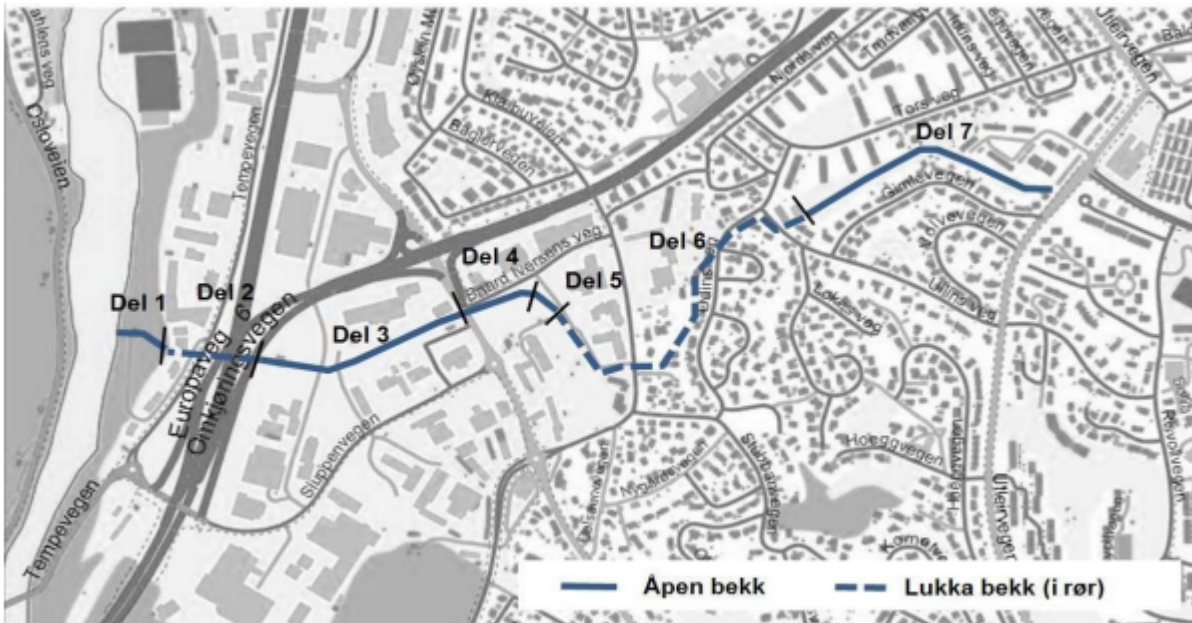
Fakta

Bakgrunn for Fredlybekken-prosjektet

Klimaendringer medfører mer nedbør og kraftigere regnskyll. Nedbøren i Norge har ifølge NVE økt med 18 % siden år 1900, og er beregnet å øke med ca. 20 % fram mot år 2100. Episoder med kraftig nedbør forventes å øke vesentlig, både i intensitet og hyppighet. Den kombinerte effekten av klimaendringene og fortetting fører til økt belastning på eksisterende rørsystemer.

Det eksisterende ledningsanlegget i Fredlydalen er bygget som et felles avløpssystem hvor spillvann (kloakk) og overvann (regnvann) er ført i samme rør. Dette systemet har kapasitetsproblemer i dag. Når det kommer store mengder regn har ikke pumpestasjonen ved Nidelva tilstrekkelig kapasitet til å pumpe alt avløpsvannet over i kloakktunnelen. Dermed slippes deler av avløpsvannet rett i Nidelva. Fredlybekken er derfor det største utslippet av kloakk til Nidelva fra kommunens avløpsnett. Kapasitetsutfordringene løses ved å bygge et nytt separatsystem hvor avløpsvann og overvann føres i hvert sitt rør.

Fredlybekken-prosjektet består av flere delprosjekt. Flere delstrekninger er allerede gjennomført, og nå gjenstår strekningen som omfatter øvre del av Fredlybekken med et område som strekker seg fra Utleirvegen i øst til Klæbuveien i vest, vist som delstrekning 6 og 7. Det er også igangsatt detaljregulering av delstrekning 3 på Sluppen.



Figur 3: Fredlybekken med delstrekninger vist i forprosjektet. Reguleringsplanen for øvre del av Fredlybekken omfatter deler av del 6 (øst for Klæbuveien) og hele del 7.

Utfordringer i planen

En utfordring er at gjennomføring krever inngrep på privat eiendom. Mange naboer og grunneiere mener etablering av offentlig grønnstruktur med turveg og åpning av Fredlybekken vil gå på bekostning av deres interesser, på grunn av økt aktivitet av allmennheten og tap av privat hageareal.



Figur 2: Illustrasjonen viser planområdet på strekningen mellom Utleirvegen og Ullins veg. Areal markert med rosa farge viser reduksjon av offentlig blå/grønn struktur i forhold til planforslagene som ble behandlet i bygningsrådet i 2013 og i 2016.

Nærmere om erverv og eventuell ekspropriasjon

Når det gjelder rør/ledninger under bakken, så er praksis at kommunen skaffer tinglyste rettigheter for å legge, ha liggende og vedlikeholde dem. For anlegg/arealer som er regulert offentlige, skal kommunen også eie arealene.

Når plan- og bygningsloven legger opp til at kommunen/annet offentlig organ skal eie grunnen som offentlige bygg eller anlegg trenger, så er det fordi det er et varig behov. En tinglyst rettighet skaper erfaringsvis en forventning til en rest av eierrådighet over arealet, som kan gi grunnlag for konflikt i fremtiden.

Både kjøp av areal og tinglyste rettigheter forutsetter avtale med grunneier. Man kan ikke bruke tvang før man har vært gjennom forhandlinger. Bli man ikke enige er neste trinn gjerne å bli enige om at erstatning fastsettes av tingretten, såkalt avtaleskjønn. Dersom grunneier motsetter seg både anlegget og erstatning, kan ekspropriasjon være et alternativ, om vilkårene er til stede.

Planpremisser

Kommuneplanens arealdel

I gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA), er østre deler av planområdet i hovedsak vist som framtidig grønnstruktur med boligbebyggelse omkring. Områdene fra Ullins veg og vestover mot Klæbuveien, er vist som boligbebyggelse. Sunnland skole er vist som offentlig eller privat tjenesteyting. I grønnstrukturen i østre del av planområdet er det vist framtidig turveg. I vestre del er det vist eksisterende fortau/gang- og sykkelveg. I bestemmelsene står det at sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes, og at lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

I ny KPA, vedtatt 26.09.24 er området vist som blågrønnstruktur med byggesone 2 og 3 omkring.

Gjeldende reguleringsplaner

Flere eldre reguleringsplaner blir berørt av planforslaget, blant annet langs Tors veg og Gimlevegen. Disse viser boligområder og tomtegrenser, og de angir generelt tillatt utbygging med én bolig per tomt. Detaljreguleringsprosess for Fredlybekken, nedre del, Sluppen er i gang. Målet med den planen er den samme som med denne planen, det vil si gjenåpning av Fredlybekken, bedre overvannshåndtering, styrket økologiske korridorer knyttet til vann-, plante- og dyreliv og bedret rekreasjonsforbindelse.



Figur 4: Utsnitt av illustrasjonsplan for forslag til detaljregulering for Fredlybekken, nedre del, Sluppen som viser åpen bekk.

Forprosjekt for Fredlybekken

Multiconsult har på oppdrag fra Trondheim kommune laget et forprosjekt for Fredlybekken. Forprosjektet ligger til grunn for planen. Mer informasjon om forprosjekt Fredlybekken finnes her: www.trondheim.kommune.no/org/byutvikling/kommunalteknikk/fredlybekkenforprosjekt/

Forvaltningsplan for vannregion Trøndelag

Fredlybekken omfattes av Regional plan for vannforvaltning for Trøndelag vannregion 2022 - 2027. Viktige delmål er god kjemisk og fysisk vannkvalitet og god økologisk tilstand i vassdrag, at bekker skal være egnet til friluftsliv, at forurensningstap fra avløpsnettets skal reduseres, og at lukkede vannveier bør åpnes og restaureres der det er mulig.

Kommunedelplan Vann i Trondheim 2022-2033

Bystyret vedtok kommunedelplan for vann den 20.10.2022. Viktige delmål der er god kjemisk og fysisk vannkvalitet og god økologisk tilstand i vassdrag, at bekker skal være egnet til friluftsliv, at forurensningstap fra avløpsnettets skal reduseres, og at lukkede vannveier bør åpnes og restaureres der det er mulig.

Plan for friluftsliv og grønne områder

Bystyret vedtok plan for friluftsliv og grønne områder med tiltak, mål, strategier og tilhørende retningslinjer den 31.08.2023. Målet er at vi skal ha nok grøntareal med god kvalitet nær der vi bor, og at grøntarealene skal være varierte og sammenhengende. I tillegg løftes blågrønne strukturer, som for eksempel åpne bekkeløp i grønne korridorer, fram som et viktig element i en voksende by. Det gir kvaliteter knyttet til biologisk mangfold, grunnlag for opplevelser og muligheten for å ivareta tekniske funksjoner. I planen inngår en sammenhengende turveg og grønne områder mellom Nidelva og Estenstadmarka.

Tidligere vedtak

- Den 24.8.2010 ga formannskapet sin tilslutning til å iverksette prosjektet med åpning av Fredlybekken og etablering av sammenhengende grønstruktur og tursti på strekningen fra Nardosenteret til Nidelva.

- Den 22.11.2011 vedtok bygningsrådet et midlertidig forbud mot tiltak på eiendommene langs Odins veg og deler av Klæbuveien.
- Den 17.9.2013 vedtok bygningsrådet å sende et reguleringsforslag tilbake til rådmannen, med beskjed om at saken også skulle inneholde regulering av Nidarvoll/Sunnland skole og idrettshall. De ba også om å få vurdert økonomiske konsekvensene ved å åpne bekken og legge deler av bekken i rør.
- Den 21.11.2013 vedtok bystyret blant annet at det skal legges til grunn et to-rørsystem for spillvansledning og overvansledning. Bystyret ba også om en vurdering av alternative tomter for nye skoler og idrettshall.
- Den 3.11.2015 vedtok bygningsrådet å forlenge det midlertidige forbudet mot tiltak på eiendommene langs Odins veg og deler av Klæbuveien i seks måneder.
- Den 19.1.2016 sendte bygningsrådet saken tilbake til rådmannen, og ba om en ny, helhetlig plan for Fredlybekken, at bydelens behov for skole og hall blir ivaretatt i det videre arbeidet med utarbeidelse av grønn struktur og at saken må sees i sammenheng med arbeidet rundt tursti og områdene rundt.
- Den 16.10.2018 ba formannskapet om at reguleringsplan for øvre del av Fredlybekken og reguleringsplan for Nidarvoll skal legges fram for politisk behandling samtidig.

Planområdet

Planområdet ligger i bydel Nardo, ca. 3,5 km sør for Trondheim sentrum, og omfatter et areal på ca. 34,2 daa. Fredlybekken gikk tidligere som en åpen bekk i ravinedalen som går gjennom planområdet. Planområdet omfatter mange private eiendommer, som har sine eiendomsgrenser i bunnen av ravinedalen, fellesareal og noe kommunal grunn. Det er ikke opparbeidet offentlige eller felles leke- og oppholdsarealer og i liten grad tilrettelagt for ferdsel innenfor planområdet i dag. Gjennom hele planområdet går det kommunale avløpsledninger. Disse er bare til dels sikret gjennom reguleringsplan, og på enkelte strekninger er bebyggelse plassert helt inntil og/eller til dels over ledninger.

Ravinedalen mellom Gimlevegen og Tors veg er i kommunens temakart for biologisk mangfold vist med verdi D, lokalt viktig. Arealene er viktige som del av den totale grønnsstrukturen, som hekke-, skjule- og trekkområde for dyr og som spredningskorridorer. Det er kjent at både hjortedyr og annet vilt holder til i dalen.

Beskrivelse av planen

Planområdet har en utstrekning på ca. 1,1 km, og strekker seg fra Utleirvegen i øst til Klæbuveien i vest. Det foreslås å åpne Fredlybekken på en 370 meter lang strekning øst for Ullins veg, som innebærer en reduksjon av lengden på bekken på ca. 100 meter sammenliknet med tidligere forslag. Åpningen er flyttet ca. 150 meter nedenfor Utleirvegen. Det planlegges anlagt et sandfilter etter en åpen strekning på 150 meter.

Bekken er dimensjonert for 200-års flom + 20 %. Bekken er foreslått lagt i rør fra Ullins veg via Odins veg til Klæbuveien. Det reguleres fare- og sikringssoner som skal sikre flomveg og -ledningsanlegg.



Figur 5 Områdene innenfor rød heltrukken strek foreslås til offentlig blå/grønn struktur. Allmennheten vil kunne bruke dette arealet til ferdsel og opphold. Grønt areal utenfor den heltrukne røde streken foreslås til privat blågrønn struktur, og hagebruk kan opprettholdes.

Areal vist som grønstruktur i kommuneplanens arealdel reguleres til offentlig og privat blå/grønn struktur. Privat blågrønn struktur kan benyttes til hage som i dagens situasjon. Som prinsipp er avgrensning mellom offentlig og privat blågrønn struktur hovedsakelig lagt i grensen for fare- og sikringssoner for ledninger og flomsone. Offentlig blå/grønn struktur skal sikre areal til flomveg, ledninger, samt nødvendig drift og skjerming. Det forutsettes en estetisk og robust utforming av grøntdrag og turveg.

Det foreslås turveg langs deler av Fredlydalen, samt en turveg/snarveg på tvers av dalen. Tidligere reguleringsforslag viste forlengelse av turvegen fram til Utleirvegen, og trafiksikker kryssing av Utleirvegen i ny gangkulvert. Hensikten var å tilrettelegge for fremtidig forlengelse av turvegen videre mot marka. Deler av turvegen og turvegundergangen foreslås nå tatt ut for å redusere inngrep i private hager.

Det er behov for driftsadkomst til de tekniske anleggene, som sandfang, bekkeinntak og rensefilter. Det foreslås at turvegen også benyttes som driftsadkomst.

Det reguleres offentlig samferdselsanlegg i krysset Odins veg/Ullins veg for å sikre nytt fortau med tre meters bredde. Krysset mellom Ullins veg og Odins veg strammes opp for å bedre trafiksikkerheten for myke trafikanter. Fra Odins veg nr. 18 følger gangtraseen eksisterende gangveg gjennom skoleområdet til Sunnland skole fram til Klæbuveien.

Bestemmelser til reguleringsplanen sikrer at geoteknisk prosjektering er ferdig før igangsettingstillatelse kan gis, og at det utarbeides en egen tiltaksplan for all håndtering av masse før igangsetting av tiltaket.

Areal avsatt til midlertidig anleggsområde vil bli berørt i anleggsperioden, men vil istandsettes før anlegget avsluttes.

Grunnforhold

Planområdet berører så vidt Hoeggen kvikkleiresone. Det er utført geotekniske undersøkelser og gjort vurderinger som belyser hvordan områdestabilitet og lokal stabilitet skal ivaretas ved gjennomføring av tiltaket. Det er tatt prøver av massene i 2012. Prøvene viser at det i hovedsak er ufarlige masser, men at det finnes enkelte punkt med forurenset grunn.

En omfattende og tilstrekkelig geoteknisk kartlegging vil gjennomføres som en del av prosjekteringsfasen (utdypes nærmere nedenfor). Foreløpig er det kun utarbeidet som et forprosjekt.

I forbindelse med forprosjektet i 2012-2013 ble det utarbeidet to geotekniske notat av Multiconsult, som gjør rede for hhv skredfare og kvikkleire (415223-RIG-RAP-001), og den anleggstekniske gjennomføringen (415223-RIG-NOT-002). Det ble allerede da laget en relativt detaljert oversikt over grunnforholdene og nødvendige sikringstiltak (se vedlegg, i Multiconsults notat 415223-RIG-NOT-002, datert 06.12.2012). Undersøkelsene viser at det er både leire og kvikkleire i området, og stedvis også oppfylte masser og deponi lenger ned langs bekken. I sluttkommentaren til notatet (415223-RIG-NOT-002, kap. 6) ble det påpekt at detaljprosjektering og dimensjonering av støttekonstruksjoner må utføres på grunnlag av endelig bestemte beliggenheter av ledninger og bekketraseer. Konklusjonen fra Multiconsult er at prosjektet ikke medfører risiko for kvikkleireskred.

Ved videre planlegging og prosjektering vil dagens lovverk og retningslinjer bli fulgt. Siden forprosjektet ble utarbeidet er det blant annet utgitt en ny veileder for tiltak i områder med kvikkleire (NVE-veileder 1/2019) som må følges. I en framtidig anleggsfase vil geotekniker følge opp entreprenør ute i felt, for å passe på at de planlagte tiltakene faktisk blir utført, og i riktig rekkefølge. Omfanget av oppfølging vil tilpasses kompleksiteten på anlegget, og noen ganger vil det kun være en stikkprøvekontroll. I forkant av anleggsfasen vil det være en uavhengig geoteknisk kontroll av prosjekteringen, for å sikre at de planlagte anleggstiltakene kan gjennomføres på en trygg måte. Dette er vanlig praksis ved bygge- og anleggsprosjekt og er hjemlet i PBL og SAK10.

Vannkvalitet

Bekker som baserer seg på hovedsakelig overvann fra urbane arealer vil kunne oppleve utfordringer med vannkvalitet og med variasjoner i vannføring. Trondheim kommune opplever tilsvarende utfordringer i andre urbane bekker, uten at det ansees som grunn nok til at de bør gå i rør. Kommunen har gode rutiner for kontroll av vannkvalitet og oppfølging av mistanke om feilkoblinger og forurensninger. Når man oppdager avvik vil det stilles krav om og sørge for nødvendige utbedringer. I forbindelse med en eventuell bekkeåpning vil det bli etablert tiltak for å sikre vannkvaliteten.

Vannmengde i bekken vil variere med nedbør. Lignende variasjoner opplever vi også i andre bekker. I en tidlig fase av prosjektet ble vannmengder og vannkvalitet utredet (<https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/kommunalteknikk/fredlybekken/415223-tvf-rap-002-vannkvalitet.pdf>). Beregnet minstevannføring øverst i aktuelt område for åpning ble beregnet til 3 l/s.

Byrådets vurdering

Dagens VA-løsning har kapasitetsutfordringer. Det er viktig å få utbedret vann- og avløpsrørene. Dette må gjennomføres uavhengig av turstien. Overvannshåndtering er viktig for å imøtekomme klimaendringer.

Det er viktig at bekker åpnes for å fremme klimatilpasning, biologisk mangfold og trivelige nærmiljøer. Åpning av Fredlybekken er en del av en større bekkeåpning som går fra Strindamarka og ned til Nidelva. Byrådet mener det er viktig å følge opp intensjonene som er vedtatt i de overordnede planene om å sikre et sammenhengende grøntdrag med tursti.

Graving og tilkomst med maskiner for gjennomføring vil kreve tiltak på privat grunn. Mange naboer og grunneiere mener etablering av offentlig grønnstruktur med turveg og åpning av Fredlybekken vil gå på bekostning av deres interesser, på grunn av tap av privat hageareal. Byrådet mener at rettigheter for gjennomføring bør skje gjennom tinglyste avtaler der dette er mulig, for å minimere erverv av privat eiendom så langt det lar seg gjøre. Ekspropriasjon etter gjeldende regler er kun aktuelt dersom man ikke kommer til enighet.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Å etablere en bekk med varierende utforming og vannmengder vil erfaringsmessig bidra til økt biologisk mangfold. Det kan komme til flere og andre dyre- og plantearter i et område med åpent vann. Gjenåpning av Fredlybekken er i tråd med formålet i naturmangfoldloven ved at det legges til rette for bærekraftig bruk gjennom reetablering av tapt naturkvalitet og naturmangfold.

Et åpent bekkeløp vil også best sikre god håndtering av overvann, en bedre selvrensende effekt for overvannet og en bedre vannkvalitet enn om overvannet skulle gått i rør. Effekten vil være større jo lengre strekning man har med åpen bekk, og øvre del har størst potensial til å forbedre vannkvaliteten grunnet mer fall og større potensial for selvrensing. Planforslaget oppfyller Vanddirektivets miljømål knyttet til å redusere negativ påvirkning på vannkvalitet i Nidelva og mål knyttet til økologi langs bekkeløpet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen vil få utgifter ved eventuelt erverv av privat areal, og ved etablering, drift og vedlikehold av VA-ledninger og offentlig blå/grønn struktur med turveg og bekk. Grunnervervet omfatter areal til offentlig blå/grønn struktur og deler av offentlig fortau og kjøreveg. Areal foreslått regulert til offentlige blågrønn struktur utgjør totalt 15 300 m². Deler av dette arealet, ca. 3 300 m², er tidligere regulert til friområde eller annet offentlig areal.

Kostnader som er nødvendig for etablering av VA-anlegg, bekk og erstatninger for dette, er foreslått finansiert over VA-budsjett. Dette omfatter også deler av turveg som skal benyttes som driftsveg for VA-anleggene, og grønnstruktur og veganlegg som må reetableres som følge av opparbeidelse av VA-anlegget. Opparbeidelse av Fredlybekk-prosjektet ligger inne i Kommunedelplan Vann i Trondheim 2022-2033 og i Handlings- og økonomiplan 2024-2027. På grunn av at bevilget ramme for hele Fredlybekkprosjektet er disponert i pågående prosjekter, så må det bevilges nye midler for å få separert denne delen av Fredlybekken.

Øvrige kostnader knyttet til opparbeidelse av grønnstruktur, herunder møblering av rekreasjonsareal, og turveg på tvers av dalen må finansieres av bykassen, noe det ikke er avsatt midler til i handlings- og økonomiplan 2024-2027. Det er ikke nødvendig å etablere møblering eller turveg på tvers av Fredlydalen for å få gjennomført VA-tiltakene.

Prosjektet må gebyrfinansieres via porteføljen for vann og avløpsprosjekter. Omfanget av kostnader vil bli avklart når reguleringsplanen er vedtatt og løsning bestemt. Mest sannsynlig blir kostnadsrammen så høy at det vil kreve ny politisk sak til bystyret for å avklare finansiering.

Byrådets konklusjon

Byrådet mener det er viktig at de planlagte tiltakene i Fredlybekken gjennomføres for å forhindre dagens utslipp av kloakk til Nidelva. I tråd med byrådserklæringen anbefaler byrådet åpen bekkeløsning for å fremme klimatilpasning, biologisk mangfold og trivelige nærmiljøer. Tiltaket vil ha konsekvenser for private hager og byrådet oppfordrer derfor til at gjennomføring fortrinnsvis skjer gjennom tinglyste avtaler, der dette er mulig.

Byrådet i Trondheim, 21.01.2025

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Detaljregulering av Fredlybekken, øvre del, Utleirvegen - Klæbuveien, detaljregulering, sluttbehandling (1)
- 2 Planbeskrivelse alternativ 1, åpen bekk
- 3 Planbeskrivelse alternativ 2, bekk i rør
- 4 Reguleringskart_ALT1
- 5 Reguleringskart_ALT2
- 6 Reguleringsbestemmelser alternativ 1, åpen bekk
- 7 Reguleringsbestemmelser, alternativ 2, bekk i rør
- 8 Fredlybekken ROS
- 9 Sammendrag av høringsmerknader
- 10 Plankart med markering av grense mellom offentlig og privat blågrønn struktur
- 11 Illustrasjon grense mellom offentlig og privat blågrønn struktur