

Til:
Trondheim Kommune
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Trondheim 18/1-2024

Fra:
Fredlydalen velforening
v/Styret

Deres referanse: 2023/8397

Anmerkninger i saken

«Fredlybekken, øvre del, Utleirvegen - Klæbuveien, detaljregulering, begrenset høring av reguleringsforslag».

Viser til brev datert 12.12.2023

Regulering av uforholdsmessig store deler av våre eiendommer til blågrønn struktur (BG) og offentlig blågrønnstruktur (oBG).

En betydelig del av våre eiendommer er foreslått omregulert til offentlig blågrønn struktur merket oBG (offentlig eid) og BG (privat eid) på kartene. Denne strukturen strekker seg fra bedehuset nederst i dalen helt opp til Utleirvegen. 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 flomvei, til tross for at arealet ikke er ekspropriert eller definert som "sikret".

Vi ønsker å understreke at områdene som er markert som blågrønn struktur og som berører svært mange grunneiere, er gjort uforholdsmessig store. Å trekke linjen for grønnstruktur helt på toppen av skråningen i dalen, og stedvis også inne på opparbeidet hage, vil langt overstige 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 de som berøres av dette. I denne sammenheng vil vi minne om at forvaltningen er underlagt rettslige begrensninger, idet tiltak skal være proporsjonale med det som ønskes oppnådd med planer/vedtak fattet av et forvaltningsorgan, i dette tilfellet Trondheim kommune. Plan- og bygningsloven har flere hjemler som nedfeller plikter med hensyn til proporsjonalitet, det vises bl.a. til § 3 -1 tredje ledd som lyder:

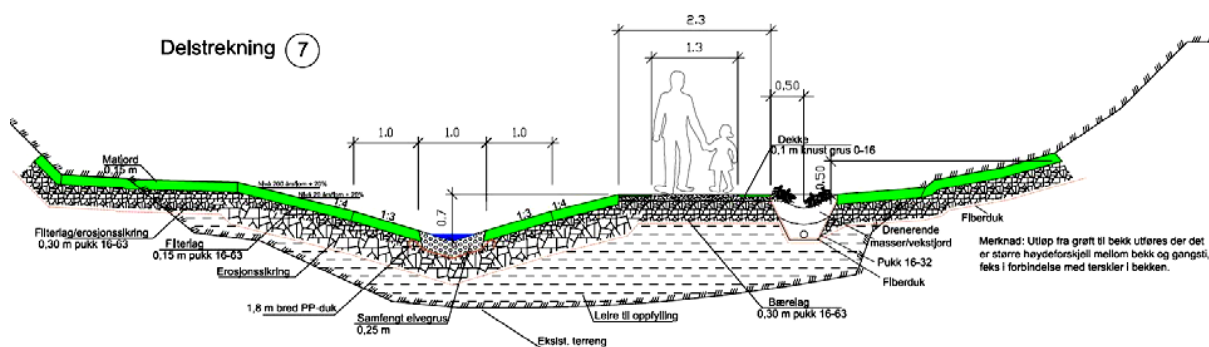
"Planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig."

Hvis kommunen ser bort fra dette vil det bli vurdert å forfølge saken rettslig.

Ødeleggelse av eksisterende biologisk mangfold i dalen

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

Gjennomføring av kommunens planer om sti og bekk samt sikring mot flom som vist i figuren nedenunder vil imidlertid ødelegge mesteparten av det biologiske mangfoldet som fortsatt eksisterer i dalen.



Sett i forhold til alternativ 1 med bekk så spesifiserer Multiconsults tekniske rapport kap. 6.1.3 at et "bekkeløp" skal dimensjoneres slik at en 20-års flom + 20 % ikke flommer over en tursti, mens gjeldende retningslinjer krever dimensjonering for 200-års flom + 20%. Med en bekkeprofil som spesifisert i figuren vil dette kreve en total bredde på ca. 8 meter. Herav bekk 5-, tursti 2,3- og drenggrøft 1 meter. Det er vanskelig å forstå at det biologiske mangfoldet kan øke nå når minst 7 meters bredde (pga. erosjonssikring) vil være belagt med stein og grus. I store deler av dalen hvor det er relativt trangt mener vi at dette blir en dårlig løsning og vanskelig lar seg gjennomføre.

Vi påpeker også at vi i tidligere tilbakemelding har påvist feil i kommunens kart-grunnlag når det gjelder tilsig av vann øst for veien Steinåsen, og at beregnet tilsig til en bekk i en normalsituasjon sannsynligvis vil være mindre enn det kommunen legger til grunn. Vi henviser her til innspill fra [Fredlydalen velforening datert 5.07.2019](#)

Bredde på turveg

Det skrives at "Bredden på planlagte turveger er økt til 2,5 meter" samt at "bredden på opparbeidet turveg kan økes for bedre framkommelighet".

Dette virker å være svært overdimensjonert til å være en tursti for gående. Særlig sett i lys av at både Tors vei 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. Sett fra et utgangspunkt nede ved Ullins veg opp

dalføret og til utløpet ved Gimlevegen, vil turstien være en omvei på ca 110 meter pga. traseen for denne. Tilsvarende for Tors veg vil turstien bli en omvei på ca. 120 meter. Byplankontoret bør kunne fremlegge prognoser for beregnet eller sannsynlig trafikkgrunnlag for å kunne forsvare en slik bredde, og hvor stor sannsynlighet det er for at turstien vil bli valgt fremfor de parallelle veiene. 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.

Flomsikring

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.

For alternativ1 er vi dessuten kjent med at inntaksristen for vann i bekkeløp (ned til kum og avløpsrør) over tid utgjør en ekstra risiko mht. fortetting, særlig i flomsituasjoner, og at det finnes konkrete eksempler på at dette har skjedd. Å argumentere for at det er flomsikring å åpne et bekkeløp på en kort strekning, hvor vannet etter ca. 300 meter igjen må føres ned til et avløpsrør, er en direkte villedning.

Gitt dagens situasjon hvor arealet er privat eid og regulert til boligareal har kommunens tilgang til VA vært et ikke-eksisterende problem, da alle skjønner og er inneforstått med at dette er nødvendig, slik det til nå har fungert i årtier. Dessuten, private eiendomsbesittere vil uansett ikke kunne gjøre tiltak (uten kommunens godkjenning) som vil kunne være til hinder for nødvendig drift av ledningsnettet.

Vi gjentar herved vårt forslag til kommunen om 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. Vi ber derfor om at plankartene revideres i henhold til vårt forslag.

Det er derfor 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.

Åpen bekk på is

Åpningen av Fredlybekken på Nardo blir lagt på is inntil videre.

Et flertall i bygningsrådet gikk tirsdag inn for å sende den omstridte saken tilbake til rådmannen. Forslaget ble fremmet av Høyre og Fremskrittspartiet. Arbeiderpartiet sluttet seg til forslaget, bortsett fra en passus om at man senere må unngå erverv eller ekspropriasjon av privat eiendom til offentlig formål.

Den lokale motstanden mot prosjektet er betydelig. Over 100 eiendommer blir berørt. Mange av dem har protestert. Planen er å åpne deler av Fredlybekken og anlegge en turvei langs bekken. Det betinger at mange beboere langs traseen må avstå deler av sine eiendommer.



Det er ikke usannsynlig at kommunen må begjære tvangavståelse av grunn for å få anlagt bekken og turveien. Og det betyr full erstatning. Det er ikke gjort noe overslag over disse kostnadene.

Rådmannen får nå saken i retur og må fremme en ny sak om regulering av Fredlybekken.

Med hilsen Styret i Fredlydalen velforening

Robert Rasmussen
Registrert Revisor

Jarle Einar Holberg
Cand.jur.

Bengt Johnny Tynes
Senior piping engineer

Jan Erik Sæther
Sivilingeniør

Herman Kolderup
Sivilingeniør