

Trondheim kommune

Vedlegg

Byplankontoret

Postboks 2300 Torgarden

7004 Trondheim

Att.: Kjersti Rinbø

Deres ref. 2023/8397 Deres brev datert 18.01 2024

Merknader til reguleringsforslag:

***Fredlybekken, øvre del, Utleirvegen - Klæbuveien, detaljregulering,
begrenset høring av reguleringsforslag***

Jeg er styreleder i borettslaget Stendalsflaten 4, som har 10 boenheter fordelt på to hus nr. 9 og nr. 11 i Yggdrasilvegen og felleseiendommen, gnr. 79, bnr. 11 øverst mot Utleirvegen på plankartet. Merknadene representerer hele borettslaget.

En betydelig del av vår felleseiendom er foreslått omregulert til offentlig blågrønn struktur merket oBG (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".

Vi ønsker å understreke at området som er markert som blågrønn struktur er gjort uforholdsmessig stort. Å trekke grensen for blågrønnstruktur helt inntil de små parsellhagene våre rett utenfor stuevinduerne overstiger i stor grad 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. 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.

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 innforstått med at dette er nødvendig, slik det til nå har fungert i årtier. Dessuten, private eiendomshavere vil uansett ikke kunne gjøre tiltak (uten kommunens godkjenning) som vil kunne være til hinder for nødvendig drift av ledningsnettet.

Vi har selv kjøpt fellesarealet til markedspris og opparbeidet dette ved å fylle opp og planere dalbunnen. Derved har vi oppnådd et verdifullt bruksareal 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 nærområdet 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 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 utgifter ved ekspropriasjon med påfølgende erstatning av tomteareal. Vi ber derfor om at plankartene revideres i henhold til vårt forslag.

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

Med vennlig hilsen

Herman Kolderup

Herman Kolderup

Styreleder i huseierlaget Stendalsflaten 4

Yggdrasilvegen 11 D, 7033 Trondheim

Mobil 982 43 484

Kopi til: Beboerne i huseierlaget Steindalsflaten 4