

Multiconsult AS
Postboks 6230 Sluppen
7486 Trondheim

Trondheim den. 24. april 2012

Innsigelser fra berørte beboere på varslingsbrev fra Multiconsult om reguleringsarbeid for Fredlybekken

Vår referanse: sak 2012/11
Deres referanse: 415223/swf

Innledning

Innsigelsene i dette brev kommer fra et flertall av beboerne i området. Innsigelsene omfatter også stort sett samtlige deler av reguleringsplanen i henhold til varsel.

«Trondheim kommune, Kommunalteknikk, varsler herved om at det er igangsatt reguleringsarbeid for Fredlybekken, iht plan- og bygningsloven § 12-8. Dette gjelder strekningen fra Utleirvegen til Klæbuvegen.» jf. varsel på nettsida til kommunen.

I henhold til mottatt brev datert den 22.03.2012, synes hensikten med plan og reguleringsarbeidet til å vedgå åpning av bekk, etablering av natursti og gjennomføre forprosjekt som omfatter vann og avløpsledninger, i strekningen fra Utleirvegen til og med Klæbuveien.

Prosjektet og reguleringsplanen er første fase av en større plan som løper videre helt ned til Nidelven, men denne delen er ikke å anse som en del av varslingsbrevet. Derved er kommentarer og innspill som andre delstrekninger (med unntak av at tilsendt brev omtaler søppelfylling), ikke en del av innholdet i dette brev.

«I tråd med vedtak fattet i august 2010 har Trondheim kommune satt i gang reguleringsplanarbeid for deler av Fredlybekken. Dette gjelder strekningen mellom Utleirvegen og Klæbuvegen. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for åpning av bekken, etablering av grønnstruktur med tursti og å sikre trasé for ledningsanlegg og flomveg. På strekningen mellom Utleirvegen (ved Nardosenteret) og Ullins veg planlegges det åpen bekk og tursti. Vest for bebyggelsen i Odins veg og videre fram til Klæbuvegen skal det legges til rette for ny ledningstrasé.» jf. saksprotokoll i formannskapet 24.08.2010, sak 244/10

Planarbeidet tar utgangspunkt i en mulighetsstudie og kart, som er utarbeidet av Multiconsult AS på oppdrag for Trondheim kommune.

Videre bedes om tilsvarende på deres varslingsbrev innen den 25. april 2012.
Nærværende brev av i dag er således inngitt rettidig.

I det følgende vil det bli gitt kommentarer til varslet om reguleringsarbeid.

Varslingsbrevet

Tilsendt varslingsbrev er utstillet av Multiconsult og ikke av Trondheim kommune, Kommunalteknikk, som er forslagsstiller. Jf. varsel på nettsida til kommunen.

Når brevet ikke er ustedet av forslagsstiller synes det ikke klart fremgå at dette brev vedgår varsel om at det er igangsatt reguleringsarbeid for Fredlybekken. Jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 23-2.

Dessuten fremstår brevet som en invitasjon til et informasjonsmøte og ikke som et varsel om endring av planregulering.

Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig.

Etter samtaler med flere direkte berørte parter, så viser det seg at ovennevnte påstander synes relevant og vil få betydning for videre saksfremgang, da planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser. Jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 1-1.

Vi mener at berørte parter ikke er blitt varslet i henhold til intensjonen i Lov om planlegging og byggesaksbehandling §§ 5-1 og 12-10, da varslingsbrevet kommer fra Multiconsult og ikke fra forslagsstiller. Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning.

Vi ber derfor om at det sendes ut et nytt varsel om at det er igangsatt reguleringsarbeid for Fredlybekken, der det tydelig fremgår at det vedgår varsel. Dette varsel skal da komme direkte fra Trondheim kommune (forslagsstiller) og ikke fra Multiconsult. Herunder om at det utstedes en ny frist innenfor det som kan ansees som innen rimelig tid.

Tidligere innspill

På møtet 11.04.2012 ble det nevnt at flere har sendt inn skriftlige klager og uttrykt sin misnøye med utbyggingen av Fredlybekken.

Innspill og spørsmål på folkemøte 28. april 2009 jf. Rapport side 9, markert boks.

- Hvorfor lage bekk når det er så lite vann?
- Hvor ofte vil bekken være tørr?
- Kan noen garantere for stabiliteten, det er kjent at grunnen består mye av leire?
- Vil variasjonen i vannføring gi større rasfare?
- Hvordan ivareta sikkerhet for barn, og hva med sikkerhet ved flom?
- Hvordan være sikker på at bekken ikke vil bli forurenset med kloakk og urent vann?
- Hvordan blir problemer med feilkobling ivaretatt?
- Hvordan er tilstanden på de eksisterende rørene, dagens system?
- Hvordan vil en tursti og bekk påvirke det biologiske mangfoldet – vil elg og rådyr fortsatt være i ravinedalen?
- Vil det kunne komme fisk i bekken?

Ingen av de ovennevnte innspillene eller spørsmålene gis konkrete svar i «Forstudie for åpning av fredlybekken»- heretter kalt rapport.

Mange av de som kom med innspill både muntlig og skriftlig har aldri mottatt noen som helst tilbakemelding på sine henvendelser. Jf. innspill fra Huseierlaget den 4.2.2009, vedlegg 1.

Det ble i møtet lagt frem påstander om at det er sendt ut flere brev opp igjennom tidene angående prosjektet. Flere gjenboere som har bodd langs den berørte strekningen i all sin tid har aldri mottatt noen som helst form for informasjon, annet enn varslingsbrevet fra Multiconsult med deres referanse: 415223/swf.

Trondheim kommune, Kommunalteknikk, har allerede igangsatt reguleringsarbeid for Fredlybekken. jf. Sak: 244/10 vedlegg 2.

Vi vil påpeke at Trondheim kommune og Multiconsult ikke synes å ta hensyn til innsigelser. Møteleder påpeker i møtet den 11.04.2012 «Dersom tiltaket skal gjennomføres er det ikke mulig å ta hensyn til alle merknader.» sitat fra møtet. Det er stor forskjell på å ta hensyn til og ikke kunne gjennomføre samtlige innspill.

Vi vil presisere at det skal foretas mekling mellom partene når det foreligger uenighet om selve saksforholdet. Jamfør plan- og bygningsloven § 11-16. Dersom innsigelsesspørsmålet ikke er løst ved lokal medvirkning og mekling, skal planen oversendes til departementet. Jamfør Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 5-6. m.fl. Vi vil herunder påpeke at det er Departementet som avgjør om innspillene / innsigelsene skal tas til følge og ikke Multiconsult eller Trondheim kommune. Jf. også Ot.prp. nr. 32 s. 238.

Vi ber om at tidligere innspill blir en del av saksbehandlingen og at de behandles etter lov. Herunder at korrekte opplysninger om at beboerne ikke ønsker åpen bekk i området gis til de besluttende organene for reguleringsplanen. jf. vedlegg 1. Viser det seg at planforslaget og reguleringsplanen ikke inneholder slike opplysninger, vil saken følges videre fra vår side. Kommunens vedtak av planen er i slik tilfelle ikke å anse som noe endelig vedtak, men et grunnlag for at saken sendes til departementet. Dette tilsvarer ordningen etter gjeldende lov.

Alternativer

Trondheim kommune sine premisser til forstudien er sitat: «Prosjektet utformes i tråd med beskrevet Alternativ A med åpning av Fredlybekken og etablering av sammenhengende grønnstruktur og tursti på strekningen fra Nardosenteret til Nidelva.» jf. Vedtak i formannskapet 24.08.2010

Forstudien for åpning av Fredlybekken inneholder ikke noen faktiske reelle alternativer. Herunder alternativet med å legge rør i hele strekningen, alternativ uten natursti osv. I planprogrammet var det stilt krav om utredning av alternativ med åpen/lukket Fredlybekk.

Vi ber om en skriftlig begrunnelse for hvorfor de eventuelle andre alternativene er blitt forkastet uten at det synes å ha fått en reell vurdering på lik linje med alternativ A.

Vi har som berørte parter rett til dokumentinnsyn (etter offentleglova og miljøinformasjonsloven) på alternative utkast til planer, herunder dokumenter som ligger til grunn for planutkastene.

Vi ber om at alternativene til planutkast og underbyggende dokumenter tilsendes oss straks. Jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Regulering av grøntareal

Vi ble av møteleder av den 11.04.2012 informert om at arealet for både bekk og tursti skulle utgjøre omtrent 6 meter, men at det på noen få plasser kunne bli opp mot 30 meter i bredde. Det ble også fremvist lysbilde der arealet skulle utgjøre kun 6 meter i bredde, inklusive både bekk og natursti.

Ved lesing og kontroll av «Forstudie for åpning av fredlybekken» fremgår det følgende sitat:

«Multiconsult anbefaler at det reguleres et minimum 30 meter bredt offentlig grøntdrag langs åpen bekk, der det er arealmessig mulig, og sikre sammenhengende tursti eller gang- og sykkelveg i pågående og kommende reguleringsplaner.» jf. rapport side 14.

Rapporten foreslår regulering av hele grønnstrukturen i delstrekning 1 og 2. jf. Rapport side 14 og 15.

Vi kan ikke se at det skal være behov for så stor grønnstruktur regulering, i forhold til opplysninger om natursti på 1 til 1,5 meters bredde og bekk på 2-3 meters bredde. Slik vi ser det må regulering av hele grønnstrukturen skyldes fastsatte planer om å etablere hovedsykkelrute i denne delstrekning. Jf. rubrikken «Fremtidig reguleringsplan» lenger ned i dette brev. Når varslet om endring av reguleringsplan med underbyggende dokumenter synes å mangle grunnleggende saksopplysninger om fremtidig hovedsykkelrute, mener vi at reguleringsplanen må holde seg til de opplysninger som fremgår i varslet. Herunder skal også grønnstruktur vedrøre kun de saker som fremlegges i varslet endring av regulering. Derfor skal nedenfor avbildet grønnstruktur etter vår formening legges frem som plankart i varslet reguleringsplan og ikke den som vedgår hele området.



Regulering av deler av grønnstruktur – som skal legges til grunn i varslet regulering

Da det ikke fremgår av varslet reguleringsplan noe som kan forsvare regulering av hele grønnstrukturen, mener vi at regulering med deler av grønnstrukturen er den korrekte anbefalingen fra deres side. Vi vil minne om at plankart skal ikke gis flere restriksjoner enn som de saklig sett er behov for. Jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-7. med kommentarer fra miljødepartementet. vedlegg 3.

Herunder mener vi at det er regulering av deler av grønnstrukturen som skal legges til grunn for varslet. Vi ber dere om å korrigere forslaget om grønnstruktur i forstudien og plankartene i henhold til disse opplysninger. Jmfør også videre nedenfor i dette brev som beskriver registrert feil i Kommuneplanens arealdel kart.

Fremtidig reguleringsplan (11/24486)

«Åpning av Fredlybekken er inkludert i områdeplanen. Planen ble vedtatt 16.06.2011.»

Sak 81/11, Side 157 av 306, Arkivsaknr. 05/19459

Sitat i utdrag nedenfor:

«Fredlybekken vil legge til rette for gode gangforbindelser og oppholdsareal, og vil kunne bli sentral i utviklingen av Sluppen til et attraktivt byområde.

Planen legger til grunn at kommunen realiserer gjenåpning av Fredlybekken, hvor man også plasserer hovedsykkelruten.»

«Kjernen i regulerings spørsmålet er omfanget av kontorutbygging i forhold til hvilke virkemidler planen skal inneholde for å sikre en god reisemiddelfordeling og tilgjengelighet for alle trafikantgrupper. Rådmannen mener planen legger til rette for en god langsiktig byutvikling som vil bidra til å styrke arbeidsplasslokalisering i korridoren fra Sluppen.»

«Formålet med planen er å legge til rette for en stegvis utbygging av inntil 124.000 m² kontor- og næringsareal. Planen ivaretar også mulighet for opparbeidelse av infrastruktur knyttet til fremtidig vegsystem ved gjenåpning av Fredlybekken.»

I rapporten på side 14, dukker det plutselig opp noe om sykkelveg?

Dette er ikke nevnt eller gjort rede for i møtet, heller ikke i dokumentasjoner til deres varsel om regulering. Det synes å foreligge fremtidige reguleringsplaner som vil tilrettelegge for hovedsykkelveg. Jf Sak 81/11 Side 157 av 306 Arkivsaknr. 05/19459

Når det foreligger kommunalt vedtak om kommende reguleringsplaner som vedrører stor bruksendring og gjennomfart, synes det etter vår mening som om man prøver å ha skjult agenda.

Når vi nå kan konstatere at vesentlige faktaopplysninger holdes tilbake på denne måte, gir det et inntrykk av usaklighet. Vi mener at det synes å foreligge lite åpen saksopplysning og at faktaopplysninger om sakens sanne kjerne har blitt holdt tilbake for de berørte parter.

Kommunen planlegger altså hoved gang og sykkel vei gjennom Fredlybekken slik at folk kan komme på jobb i Sluppen området. Vi mener at slike vesentlige opplysninger må fremgå til oss som berørte parter.

Utvikling av denne infrastrukturen med hovedsykkelrute og tilfartsvei til Sluppen vil påvirke arealbruken i området i vesentlig grad.

For oss som direkte berørte parter vil det være en stor forskjell på å tilrettelegge for en natursti i forhold til en hovedsykkelrute med forventet sterk økning av trafikk og støy.

«Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

For kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging (les hoved sykkelruta og framtidig vegsystem) og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.»

Jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 4-2

I en større bydelsplan ville vi fått alle disse inn i varslet, slik at vi kunne komme med fullstendige vurderinger i våre innsigelser/ innspill. Nå får vi en situasjon der større tiltak tvinger seg fram etter hvert som sluppenområdet fortettes. Det blir lagt større byrder etter hvert på oss som direkte berørte partene, da vi må forholde oss til flere varsler der noen kan gå oss hus forbi.

Vi mener at det varsel som er fremlagt til oss om at det er igangsatt reguleringsarbeid for Fredlybekken av Trondheim kommune, IKKE tilfredsstillende bygningslovens intensjon om hverken korrekt beskrivelse av planens reelle formål, virkningene eller vurdering av virkning på miljø og samfunn, eller kravet om åpenhet og medvirkning, når man har utelatt vesentlige informasjon til oss om de av bystyret behandlede planene om regulering.

Dermed mener vi at varslet om at det er igangsatt reguleringsarbeid for Fredlybekken, iht plan- og bygningsloven § 12-8, ikke er korrekt behandlet eller fremlagt. Hadde reguleringsplanen omfattet helheten med hovedsykkelvei, så kunne vi ha stillet krav om blant annet konsekvensanalyse. Når man på denne måte deler opp tiltaket i flere reguleringer vil kravet forsvinne opp i intet.

Med bakgrunn i dette mener vi at det skal gjennomføres konsekvensanalyse likevel, sett fra helhetsperspektivet.

Herunder ber vi Trondheim kommune om å trekke tilbake varslet i sin helhet.

Støy og landlighet

Reguleringen av privat grøntareal til offentlige friområder gir forbedret tilgang til Sluppen, sammen med en forventet gjenåpning av Fredlybekken gjør dette området mer attraktivt og lett tilgjengelig for allmenheten, herunder sterkt økt trafikkering.

Vi mener at det i reguleringsplanen for den offentlige grøntarealdelen må stilles nærmere krav for å begrense støy og for å ta hensyn til dagens beboere og dyreliv i området, da Fredlybekken synes å ha blitt innlemmet som en del av Sluppen områdets friluftsliv.

En av grunnene til at vi har valgt å bosette oss her, er at området ligger slik til at vi har et større område, bak opparbeidet tomt, som vi selv eier og gjør eiendommen skjernet, fredelig og landlig.

Vi ber om en skriftlig tilbakemelding på hvordan dere har tenkt å løse erstatningskravene som følge av støy.

Norges vassdrags- og energidirektorat

Norges vassdrags- og energidirektorat har den 4.2.2011 bedt om å få tilsendt detaljerte planer for åpning av bekken for vurdering i forhold til vannressursloven § 8.

Etter det vi kan se har de ikke fått tilsendt noen som helst detaljplaner. Kommentaren de fikk fra kommunen var at «Planforslaget ivaretar kun muligheten for åpning av Fredlybekken». jf. Bystyrehefte 160611 del 2 side 21.

Vi vil minne om at varslet reguleringsplan fremstiller åpning av bekk som en faktisk del av varslet og ikke som en eventualitet.

Vi mener at en uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat, skal inngå som en del av dokumentasjonen når det nå er varslet om at det ER igangsatt regulering av fredlybekken. Når det virker som om det ikke er gjort noe for å gi korrekte og fullstendige opplysninger til Norges vassdrags- og energidirektorat, synes det etter vår mening som også de er blitt utsatt for skjult agenda og en lukket saksfremstilling. Vi forlanger at kommunen i denne plansak er åpen også i forhold til dem.

Seperasjon av spillvann og overvann

I dag ligger det rør som er etablert straks etter år 1952, dvs. at rørsystemet er omtrent 60 år gammelt allerede. Disse rørsystemer tar i dag opp både kloakk og tidligere vann fra bekk samt overvann fra tak, vegger og parkeringsplasser. Levetiden på disse rørene er antatt å være 60 til 80 år. Rørene er allerede på grensen av sin levealder og må etter vår mening skiftes eller rehabiliteres snarest.

Det synes klart at det er nødvendig for kommunen å skifte gammelt røropplegg; kloakkrør som også fører overflatevann, til mer moderne opplegg med separert røropplegg for vann og kloakk.

Det å bare separere vannet slik at kloakken fortsatt skal gå i disse gamle rørene med svært begrenset levetid vil etter vår mening bare skyve problemet med utslippene i en kort periode frem i tid.

Ved informasjonsmøtet av den 11.04.2012, fikk vi informasjon av møteleder om at delstrekning 1 og 2 skulle få nye kloakkvannsrør, sammen med bekk og natursti.

Ved lesing og kontroll av «Forstudie for åpning av fredlybekken» fremgår det ingen steder at dette er faktum. Herunder synes det som om de opprinnelige eksisterende rørene vil bli fortsatt benyttet som kloakkrør.

«I den kommende økonomiplanperioden foreslås innsatsen i stor grad rettet mot fornyelse, rehabilitering og separering av byens eksisterende avløpssystem. Dette for å bedre den til dels utilfredsstillende forurensingssituasjonen i bekker og elver»

I henhold til plan og byggingsloven skal det legges vekt på langsiktige løsninger. Jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 1-1.

Vi kan ikke se at det ligger noen som helst planer på hverken utskifting eller rehabilitering av disse rør. Derved er selve reguleringsplanen med varsel ufullstendig og vi ber om at det utstedes en fullstendig plan som omfatter vann og utskifting av avløpsledninger.

Dessuten blir selve problemstillingen ikke løst på lang sikt, ved at det eksisterende rørsystemet med stor sannsynlighet vil falle sammen i løpet av en 10 -15 års periode. Det er nødvendig at dere på ny vurderer lukket system opp mot at eksisterende rørsystem likevel må fornyes innen rimelig snar fremtid.

Når kloakkrørene ikke skal skiftes i alternativet med åpen bekk og skal skiftes i forslaget med lukket bekk, vil det være fundamentalt feil å sammenligne de økonomiske budsjettene. Fordi kloakkrørene må skiftes uansett innen rimelig kort tid.

Vi ber om at dere kommer med korrekt bindende forhåndsuttalelse om hvorvidt nye kloakkrør skal legges i denne delstrekning.

Slik dokument nå fremstår, synes det som om lovens krav til langsiktighet ikke blir ivaretatt. Vi ser det som naturlig at hele prosjektet bør henlegges inntil det kan fremlegges gode og fullstendige opplysninger.

Samtidig ber vi om at dere vurderer den faktiske problemstillingen av at det er pumpestasjonen ved Nidelva som ikke har tilstrekkelig kapasitet til å pumpe alt forurenset overløpsvann til Høvringen kloakktunnel. Herunder bør det være en selvfølgelighet at et alternativ hadde hvert å øke pumpe kapasiteten. Fordelene med dette er blant annet at også miljøgifter i overløpsvannet blir rensset.

Forurenset vann

«Det er viktig at bekken framstår som estetisk og hygienisk sikker.» Jamfør rapport side 27. Vi mener at det ikke bare skal «fremstå som» hygienisk sikker. Vi mener at Trondheimkommune som utad sett skal fremstå som en miljøvennlig by må sette i verk tiltak som ER hygienisk sikker.

«Overvannet er tenkt sluppet ut i bekken uten noen form for rensing.» Jamfør rapport side 27.

«Nedslagsfeltet til Fredlybekken har lignende andel veger og parkeringsareal som Fornebu. Det kan antas at partikkelkonsentrasjonen kan være noe høyere i overvannet fra Fredlybekken. På Fornebu ble det (av departementet) konkludert med at overvannet måtte renses for å oppnå målet om egnethet for opplevelse og biologisk mangfold» Jamfør rapport side 27.

«Ifølge Adresseavisen er det mye forurensing og inngrep fra kommunen som er grunnen til dårlig miljøtilstand til 12 av dem (bekker).» jf. <http://www.p4.no/story.aspx?id=434993#> og <http://trondheim.p5.no/story.aspx?id=434993>

Vi ber Trondheim kommune om å være føre var i forhold til rensing av Fredlybekken og media.

«Det finnes lite informasjon om bakterieinnhold i overvann, men overvann vil alltid inneholde en del tarmbakterier»

Likevel er det på det rene at Fredlybekken med lav avrenningshastighet, periodevis vil bli karakterisert med bakteriologisk vannkvalitet som «svært dårlig», om det ikke legges opp til rensaneanlegg.

«Høy forurensningsbelastning oppstår i mange bekker i forbindelse med store nedbørsmengder og/eller direkte utslipp. Forurensningen er i første rekke knyttet til tilførsler av helsefarlige smittestoffer. Kommunalt avløpsnett er en stor kilde til forurensning i bekkene. I tillegg kan mange små feil på nettet, som feilkoblinger og utette rør/kummer, summere seg opp til å gi uakseptable forhold.» Jf. Utslipp Retningslinjer versjon 30.8.2007, side 20. vedlegg 4.

Overvanns tarmbakterier kan føre til alvorlige infeksjonssykdommer. Her vil barn bli spesielt utsatt. Hvis det skjer en enkelt infeksjon i forbindelse med barns lek i området vil media fokusere sterkt på dette og derved påvirke kommunens omdømme negativt.

Vannforvaltningsforskriften innebærer et miljømål for alle vannforekomster er at de innen 2015 skal ha god økologisk tilstand. Dette innebærer at de skal være så nær opptil sin naturlige tilstand som mulig. Åpning av bekk uten noen form for rensing tilfredsstiller etter vår mening ikke dette krav.

Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 3-1, sier at slike planer som «fredlybekken» skal *fremme befolkningens helse*. Åpning av Fredlybekken uten forsvarlig renseanlegg, vil gi en markant økning i bakterieinnholdet. En bekk uten noen form for renseanlegg synes klart å bryte denne lov.

«Det anbefales at det gjøres målinger av vannkvalitet.» jf. rapporten.

Vi mener at dette må være et krav som må være oppfylt innen prosjektet påbegynner.

Vi mener at det er et absolutt krav om rensing av overvann fra tak, vegger og parkeringsplasser i nedslagsfeltet ved Fredlybekken. Om planen ikke hensyn tar dette vil vi kreve at Miljødepartementet koples inn på saken for vurdering av tiltaket. Herunder synes alternativet med økt pumpekapasitet velegnet også for å ivareta dette punktet med miljøforurensing. Vann er den viktigste kilden til alt liv; uten rent vann stopper det meste opp. Vann er jo det viktigste næringsmiddelet vi har.

Søppelfyllingen fra 1952 til 1970 i forhold til åpen bekk

Miljøenheten sier i sitt notat at det ikke vil være gunstig å legge et bekkeløp over fyllinga, fordi man mener at dette vil gi økt infiltrasjon av vann i avfallet og dermed mer utlekking. Ved avslutning av deponier har SFT gitt visse anbefalinger når det gjelder overdekning og tetting, jf. "Veileder til deponiforskriften" (SFT TA- 1951/2003).

«Vi anser ikke at det vil være hensiktsmessig å opparbeide denne i tråd med anbefalingene i veileder.» jf. Rapport side 37.

Vi mener dette er et direkte brudd på miljøloven med forskrift, og vi vil komme til å varsle Miljødepartementet om dette om ikke SFT's anbefalinger etterleves.

Som grunnlag for prosjektering må det utføres grundige forundersøkelser for å avklare mektigheten og sammensetningen (forurensningsinnhold) av tildekkingsmassene. Sammensetningen til avfallsmassene i nivåer som er aktuelle for inngrep må undersøkes. Denne kartleggingen må da omfatte både avfallsinnhold og -typer, og eventuell kjemiske forurensning (tungmetaller, oljeforbindelser, etc.).

Da dette ikke er gjennomført fremstår prosjektet lite gjennomarbeidet, der alternativene blitt lagt til side uten videre vurderinger om hva som måtte kunne være det beste alternativet. Også her synes alternativ med økt pumpekapasitet velegnet for å minke risikoen med gass utslipp og graving i «gammel søppel».

Biologisk mangfold

De deler av fredlybekken som ligger i ravedalen, ligger forholdsvis intakt med rik vegetasjon og dyreliv. Det er kjent at både hjortedyr, grevling, elg og annet vilt holder til i dalen, og det er frodig bunnvegetasjon. Urtene har rik blomstring. jf. rapport side 18.

Etablering av vannspeil i Fredlybekken vil øke risikoen betraktelig for bakevjer med stillestående vann og fare for sedimentering av partikler, lang oppholdstid og algevekst. Dette gjelder spesielt i perioder med lite vann tilstrømming.

På grunn av relativt liten vannføring i fredlybekken, er risikoen høy for at det kan bli en god del stillestående vannpartier i bekkeløpet og vannspeilene. Dette vil kunne medføre ideelle utklekningsforhold for både mygg og knott, noe som i slik tilfelle vil forringe utemiljøet i sommerhalvåret for barn og voksne som oppholder seg ute.

Etablering av både hovedsykkelvei og bekk vil lede til vandringshinder for eksisterende dyreliv. I nedre delene av delstrekning 2, er det i de siste årene observert en rådyr familie på 4 dyr som har tilhold og søker ly i vegetasjonen. Det er rimelig å anta at disse dyrene vil bli fordrevet som en følge av en natursti/hoved sykkelrute.

I henhold til ulike dokumenter i kommunens notater vil grøntområdet rundt fremtidig Fredlybekk gis en parkmessig opparbeidelse og skal inneholde gang/sykkelveger (hovedsykkelrute), vegetasjon og sitte- leke- plasser.

Det vil bli en stor endring av både dyre og planteliv fra dagens naturlige skog lignende forhold til en så kalt by lignende fauna, som er kunstig produsert av mennesker.

Dessuten bør man se på måten bruksendringen av området skjer. Etablering av hovedsykkelvei og åpen bekk vil ha stor betydning for de eksisterende arter som blir berørt, herunder artens mulighet for å sikre etterkommere. Det vil bli en radikal endring av både dyre og planteliv fra dagens naturlige skog lignende forhold til en så kalt by lignende fauna, som er kunstig produsert av mennesker.

Tidsperspektivet må vurderes og effekten av bruksendring må konsekvensanalyseres også på lang sikt. («ikke fører til ødeleggelse ... på sikt»).

Vi ønsker at man ikke ødelegger det biologisk mangfoldet i området ved opparbeidelse av infrastruktur knyttet til fremtidig vegsystem ved gjenåpning av Fredlybekken.

Vi mener at det er behov for en konsekvensanalyse (ikke konsekvensutredning) med hensyn til biologisk mangfold. Jf. Direktoratet for naturforvaltning sin håndbok for friluftsliv i konsekvensutredninger etter plan og bygningsloven. samt vedlegg 6.

Sikkerhet for barn og andre

Plan- og bygningsloven gir klar instruks på at enhver reguleringsplan skal fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse. jf. plan- og bygningsloven § 3-1.

«Dybden av ferdig nytt bekkeløp bør ikke overstige 2,5 – 3,0 m. Mindre dybde på 1,5- 2 m er ønskelig, men det kan imidlertid skape problemer» jf. rapport side 28

Slik dybde på bekkeløp kan etter vår formening ikke være uten sikringsordninger, spesielt med tanke på at området skal trekke til seg barn, med lekeplasser.

Når skråningen ned mot bunnen foreslås anlagt med helning på 1:3 og i brattere deler 1:2,5 synes det som om tiltaket for å minske faren for at barn sklir ut i bekken, ikke er tilstrekkelig uten tilleggs sikkerhet. Spesielt med tanke på flom situasjoner. Vi vil i denne sammenhengen minne på at det i området er foreslått utnytting av arealet for opphold og lek.

Vi ber om dokumentasjon av fagkyndige som kan bekrefte at sikkerhetsplanene rundt bekkedraget er godt ivaretatt i forhold til føre var prinsippet, herunder ikke at det er «godt nok» men faktisk vurdert ut fra flom situasjoner.

Åpen bekk med vannspeil er generelt sett uforenlig med småbarns lek. Risikoen for drukningsulykker vil kunne øke.

På «Akka Bakka» er det etablert et vannspeil, som fylles med søppel og alger hver sommer, og gir lukt i området. Foreldre der er engstelige for at barna skal drukne da det også her er etablert lekeplass rett ved vannet som tiltrekker seg barna i bebyggelsesområdet.

I tillegg skal bekken igjen inn i rør ved begge ender av dalen langs Gimleveien, hva om et barn eller dyr havner i røret?

I henhold til reguleringsplanen blir rørkulvertens dimensjon fra 1,2 til 2,0 meter i diameter. Forslaget til sikring oppgis i rapporten til å gjøres med rist for å unngå at kulverten blir en oppholdsplass for barn. En rist kan jo lett løsnes av barn og ungdommer som er oppfinnsomme i slike situasjoner.

Det er på det rene at disse må sikres godt mot at barn søker tilhold i kulvertene eller kan dras inn i de lange rørstrekningene i flomsituasjon.

Etablering av grøntdrag/lekeareal må ikke opparbeides slik at de kommer i konflikt med farlige hendelser/situasjoner.

Herunder synes nåværende forslag av lekearealplassering i nærheten av de områdene som har størst risiko for oppsamling av vannmengder ved flom, som lite gjennomtenkt. Dessuten bidrar det til å øke risikoen for skade på barns liv og helse.

Hovedsykkelvei og åpning av bekk vil direkte ødelegge etablerte lekemuligheter for barn. Barnene setter stor pris på det i dag naturlige skoglignende området og viser stor kreativitet og lekelyst. Etablering av kunstige lekeplasser og bylignende forhold i området vil redusere barnas kreativitet og lekelyst i området. Barnene vi kjenner til i området vil heller leke i «skogen» som de kaller det enn å gå til etablerte lekeplasser i skoler og barnehager som finnes i nærområdet.

Våre barn er informert om reguleringsplanen som påvirker lekemiljøet deres, og de er bekymret over at noen skal ødelegge «skogen» deres. En av favoritt «lekene» til barna er også å kunne se på dyrelivet i området og å kunne studere det som finnes i området av dyr og vegetasjon. De er oppriktig lei seg over at både rådyr, elg og grevlinger vil kunne trekkes bort fra området. Barna viser også stor vilje til å lære om dyr og fauna ved at de tar bilder av dyrespor i snøen eller ulike vekster, og kommer inn for å hente leksikon for å lære mere om de funn de gjort. Ved å fjerne denne læringsarena vil barns utvikling og interesser for mangfold i naturen kunne bli redusert.

Vi kan ikke se at det foreligger tilstrekkelige dokumenter i varslet reguleringsplan for å forebygge risiko for tap av liv, og eller skade på helse, hos barn.

Veikryss i Utleirvegen

Sikker kryssing synes å kunne oppnås enten ved et nytt lysregulert veikryss i tilknytning til bekkedrag og hovedsykkelrute ved framtidig Fredlybekk eller som separat undergang. Eventuell redusert hastighet langs Utleirvegen skal vurderes innført i samråd med Statens Vegvesen.

Veitrafikken i området har de senere år vært sterkt økende. Utbygging av områder som Akka Bakka har i stor grad påført Utleirvegen store belastninger i rushtidene. Det dannes bilkøer helt ned til rundkjøringen over E6. Trafikken stopper opp i denne rundkjøring til enkelte tider. Med bakgrunn i trafikk tettheten i området er det absolutt nødvendig at sikker kryssing i forbindelse med planprosjektet løses innen planen med natursti og etter hvert omregulering til hovedtrafikkledd for sykler gjennomføres.

Gjenåpning av Fredlybekken gjør området mer lett tilgjengelig å bruke for barn og unge. Vi regner med at området etter deres plan, vil få en vesentlig betydning for barn og unge ved å være ferdselsåre og lekeplass. Større barn skal ha trafiksikker tilgang på grøntarealer, parker, ballfelt og andre steder. Jf. http://www.regjeringen.no/nb/dokumentarkiv/stoltenberg-ii/md/Veiledninger_og_brosjyrer/2009/temaveileder-barn-og-unge-og-planlegging/barn-og-unge-i-ny-plan--og-bygningslov.html?id=592113.

Problemet og løsning av dette veikryss kan ikke tas inn i senere reguleringsplaner, da trafikeringen allerede er for stor i og med at den påvirker fremkomst helt ned til E6. Herunder mener vi at det må innføres rekkefølgekrav i denne reguleringsplan, rundt natursti og sykkelvei, der veikryssing over Utleirvegen har stor prioritet. Jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-7. pkt. 10. Dette samsvarer også med byplankontorets krav i tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte.

Også syklistenes landsforening mener at rekkefølgekrav må opprettes for å sikre at nye sykkelveier etableres forsvarlig, tidlig i prosjekter.

Statens vegvesen gjør oppmerksom på at når trafiksikkerhetstiltak i Utleirvegen skal tas inn som et rekkefølgekrav, må det i bestemmelsene spesifiseres at løsningsvalg skal skje i samråd med Statens vegvesen.

Eventuell lysregulert overgang og / eller redusert hastighet vil ikke bli trygg nok. Det foreligger risiko for at de som kommer ned bakken fra Risvollan området vil ha for høy hastighet nedover bakken. Lysregulert overgang eksisterer allerede i nærheten. Flere trafikklys tett oppi hverandre vil medføre sterkt økt trafikk tetthet og redusert fremfart, herunder sette begrensninger av fremkomst på omkjøringsveien E6 i nærområdet, og økt Co2 utslipp.

Etablering av grønnstruktur / lekeareal må ikke opparbeides slik at de kommer i konflikt med trafikk og/eller miljøfarlige hendelser/situasjoner.

Plassering av bussholdeplasser, sikkerhetsrekkverk osv. må også vurderes i forhold til sterkt endret offentlig vei struktur for så kalte myke trafikanter i planområdet.

Alle vurderinger om trafiksikkerhet, trafikkstøy og trafikkreguleringer skal følges opp ved at tiltak vurderes innen reguleringsplanen kan godkjennes og gjennomføres.

Det eksisterte en natursti fra nordlig del av området over til Mjølnervegen og videre mot Klæbuveien. Gjenåpning av denne til å etablere sykkelvei er et alternativ som ikke er belyst eller på noen som helst måte er vurdert.

Likeså er det nå blitt tilsendt dere forslag på alternativ trase for naturstien med tiltenkt grøntareal slik at den ender i lyskrysset ved Nardosenteret, fra flere direkteberørte parter.

Vi mener at alternativet som «ender» opp i eksisterende lysregulert overgang mest aktuell løsning, da den er både rimeligere og sikrere for alle parter.

Med tanke på barn og at området i henhold til plan skal bli en hovedåre for sykkelvei, mener vi at det eneste alternativet som er forsvarlig, er at det allerede eksisterende lysregulert kryss benyttes. Dette må utredes i tilstrekkelig grad.

Geoteknisk grunn

Vi er kjent med at det i disse dager utføres ytterligere undersøkelser innenfor dette fagområde. «Videre må det gjøres supplerende grunnundersøkelser for å beregne stabiliteten i skråninger i den opprinnelige ravedalen på flere delstrekninger.» jf. Rapport side 6.

Vi forventer at konklusjonene fra dette arbeid implementeres i varslet reguleringsplan og at vi får tilsendt kopi av denne rapport.

Likevel kan vi komme med noen saksopplysninger som synes ukjent hos dere/ ikke nevnes i rapporten.

Store deler av Gimleveien er fylt opp med gammel fyllmasse, bl.a. fra bygg som ble revet rundt omkring i Trondheim by, og dette ble kjørt til Gimleveien og dumpet her, slik at man kunne få til ei tomt og bygge seg hus. Flere hus var tegnet inn delvis eller helt i luften før tomtene ble fylt opp såpass at bygging kunne starte. Her er det gamle bilvrak og betongrester, stein og murstein. I tillegg ble fyllmasse tilført øvre regionen av planområdet med 5000 – 10 000 m³ (500 til 1 000 lastebiler) leirmasse i år 1977.

Huseierlaget Steindalsflaten 4, la om sin kloakkledning i år 1988. ved dette arbeid ble det påvist meget stor fare for utglidning av leire. Herunder måtte arbeidet stanses og andre alternativer måtte velges. Jf. innspill fra Huseierlaget den 4.2.2009, vedlegg 1.

Det gikk et ras i området år 1967. jf. innspill innsendt fra enkelte beboere.

Beboerne har altså for egen regning fylt opp og sikret dalstrekningen i tilstrekkelig grad. Dette forhold må også tas hensyn til ved erstatnings og fradelingsvurderingene.

Flere beboere har hatt tunge anleggskjøretøy ved boligene sine, bl.a. i øvre del av Gimleveien, og det har da gynet i hele huset.

Vi mener forundersøkelsene synes svake da slike hendelser ikke er nevnt.

Vi lurer på hva som skjer når arbeidet virkelig kommer i gang i leira og fyllmassene? Hvem har det juridiske og økonomiske ansvaret dersom stor anleggsvirksomhet skulle bidra til å utløse ras eller masseutglidning - evt utvasking ved senere flom?

Det som skjedde i Kattmarka i Namsos er ikke akkurat noe vakkert eksempel for de berørte.

Herunder ber vi om at Trondheim kommune som utbygger, kommer med en skriftlig juridisk bindende avtale til oss.

Denne avtale skal regulere ansvarsforholdet og vise at det er Trondheim kommune som påtar seg totalt ansvaret (det blir da opp til Trondheim kommune om å søke eventuell regress) i forhold til eventuelle skader dette prosjekt vil kunne medføre. Denne avtale skal vedgå både arbeid under anleggsperioden og fremtidige ras i 50 år. Dessuten skal avtale forplikte Trondheim kommune til å dekke skader ved flom inntil Q1000 (1000-års flom) samt for ulykkes flom lik $1,5 \cdot Q1000$. Siden Trondheim kommune mener at man tar gode og tilstrekkelige sikkerhetstiltak på dette område, burde det ikke forårsake kommunen noen problemer mot å inngå en slik avtale.

I forhold til Sluppen Jf. bl.a. Arkivsak: 05/19459

Reetableringen av Fredlybekken er en del av planene i Sluppenområdet for å opparbeide infrastruktur og fremtidig veisystem, og skal bli en del av Sluppenområdets grøntareal.

Jf. Arkivsak:05/19459

I Adresseavisen sier Kjeldsberg Eiendom at det kan bli 190 000 nye kvadratmeter. Det blir rekordtett utbygging på 160 % og det er bare starten på en fortetting i hele Sluppenområdet. Jf. <http://www.adressa.no/meninger/leder/article1802327.ece>

«Om lag en tredjedel av alle arbeidsplasser i Trondheim er lokalisert på strekningen fra Sluppen og inn til og med Midtbyen. Området representerer et geografisk midtpunkt i den bebygde delen av kommunen og har svært god beliggenhet for bil og sykkel».

Jf. Utviklingspotensial på Sluppen og Tempe Byutviklingskomiteens møte 05.05.2011

«Kjeldsberg satser stort og investerer fire milliarder på rehabilitering av Sluppen-området. Rekreasjon og miljø er viktige faktorer under planleggingen, derfor skal Fredlybekken åpnes opp å bli en naturlig del av miljøet her.

Treningssenter, kaffebarer, sykkelparkering og store grøntområder med gang- og sykkelstier vil gi området ekstra attraktivitet. Den gamle Fredlybekken som i dag går under jorden, skal frem i lyset. Kjeldsberg har også stort fokus på infrastrukturen i den nye bydelen. Det skal være et godt kollektivtilbud»

jf. <http://www.kjeldsberg.no/R-Kjeldsberg/Aktuelt/Hoyhus-og-naringspark-pa-Sluppen/>

«Det betyr kortere reisetid til arbeidsplassen og mindre bortkastet tid for alle som skal jobbe her. En god tilgjengelig arbeidsplass er en lønnsom og attraktiv arbeidsplass. Området har et grønt preg som vil bli ytterligere forsterket med Fredlybekken.»

Jf. <http://www.kjeldsberg.no/Origo/Beliggenhet/>

«En siste investering som vil gjøre området (sluppen) mye mer attraktivt er åpning av Fredlybekken» jf. Bystyrehefte 160611 del 2 side 8. Rådmannsmøte, dato 30.05.2011

«Fredlybekken vil legge til rette for positive opplevelser, gode gangforbindelser og oppholdsareal, og vil kunne bli sentral i utviklingen av Sluppen til et attraktivt byområde.»

Jf. Utviklingspotensial på Sluppen og Tempe Byutviklingskomiteens møte 05.05.2011

Vi kan hermed konstatere at åpning av Fredlybekken vil gjøre sluppenområdet mere attraktivt som næringslokale. Det vil bety at Sluppenområdet blir attraktivt for å leie kontorlokaler,

herunder vil kontoreiendommene øke i markedsverdi da utleier (Kjeldsberg) kan ta en høyere leiepris for sine lokaler. Vi mener det er direkte uetisk at vi som blir direkte berørt skal tape økonomisk på prosjektet «åpning av fredlybekken» blant annet i den hensikt å sikre investeringer til eiendomsutviklere.

Varslet reguleringsplan vil medføre en vesentlig endring til ulempe for oss som motparter. Et vilkår for at slike vesentlige ulemper for oss likevel skal kunne gjennomføres er at fordelene ved endringen er vesentlig større enn tapet for oss som motparter. Jf. Hjemmel for endring av bruksretten der den nye ordningen er til ulempe for motparten i servituttloven § 6

Vi har i slik tilfelle krav på vederlag som skal kompensere fullt ut for at endringen skjer i vår disfavør.

Vi krever herved å få dekket vårt økonomiske tap fullt ut i forhold til markedsverdi, av fremtidig tap verdi på våre eiendommer, som følge av denne varslede reguleringsplan. I tillegg kommer eventuelle fradelinger av eiendomsgrunn.

Vi krever også at det legges til grunn at næringsdrivende får økt sin verdi på sine eiendommer og vil herved fremme krav om at dette perspektivet skal hensyn tas ved verdsettelsen. Her underforstått at vi krever en del av den økte markedsverdien som tilfaller næringseiendommene i Sluppenområdet.

Vi mener at den helhetlige planen rundt Sluppenområdets reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for vårt miljø og synes å være av interessekonflikt knyttet til utbygginger og nedbygging av eksisterende private grøntarealer og skal beskrives. Jf. <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/naturmangfold/ny-naturmangfoldslov.html?id=552994>

Hvilket plankart?

Vi vil oppmerksomme dere på at tilsendt plankart i brev, over grøntområde samsvarer ikke med grøntområdene på «Tegning 100224_C01_A» på nettsiden.

Dette gjelder spesielt delstrekning 1.

Vi kan som eksempel nevne.

1. Området i gnr. 79 bnr. 11 som grenser mot garasjene i gnr. 70 bnr. 62, samt mellom Yggdrasilveien 7F og 11D. Dette område er i tilsendt brev med i grøntareal planene og på nettsiden utelatt.
2. Området mellom gnr. 70 bnr. 62 og eiendommene, gnr. 70 bnr. 69 og gnr. 71 bnr. 156 samt gnr. 70 bnr. 70 utelatt i kartet på nettet men med i reguleringen på tilsendt brev.

Vi kan i tillegg konstatere at tilsendt kart avviker langs med Gimlevegen som helhet, om en i liten grad, (kan skyldes printer og kopierings feil). Likevel kan vi i tilsendt brev konstatere at grøntarealet på forslag i dette kart er noe større enn det grøntareal som ligger i kommuneplankartet vedtatt den 27.09.2007 av bystyret. Tilsendt kart i brev er heller ikke utgitt til offentlig innsyn. Vi kan av ovennevnte grunner ikke legge dette plankart til grunn for å kunne ansees korrekt kart for varsel om igangsatt reguleringsplanarbeid.

Problemet med kartet på nettet er at det mangler planomriss for det område som omfattes av reguleringsplanen. Det vil si at kartet mangler grunnlag for å kunne fastsette grenser for hvilket spesifikt område som skal tildeles et reguleringsnummer.

Vi mener at kartet slik det foreligger på nettet må forkastes da det på ingen som helst måte gir oss noen planomriss å forholde oss til. Vi har derfor ikke et forutsigbart plankart. jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 1-1.

Dette vitner om svakt forberedende arbeid i forhold til varslet reguleringsplan.

Registrert feil i Kommuneplanens arealdel kart?

I kommuneplan kart på nettsiden fremgår nåværende fremtidig grøntareal for området rundt Fredlybekken. Vi vil presisere at kartet tar forbehold om feil i kart.

Bystyret vedtok 27.09.2007 kommuneplanens arealdel 2007-2018 med rettsvirkning. Endringer som ikke hadde ligget ute til offentlig ettersyn og områder med innsigelser ble unntatt rettsvirkning. Etter nytt offentlig ettersyn ble endringene vedtatt med rettsvirkning 25.09.08. jf. <http://www.trondheim.kommune.no/content/1117625786/Gjeldende-kommuneplans-arealdel-2007-2018>

Fremtidig grøntareal som var rettskraftig innen bystyrets vedtak av 27.09.2007.

Grensen for fremtidig grøntareal gikk på linjen mellom reguleringsplanene r163 og r215, der r215 ikke var omfattet av fremtidig grøntareal.

Hva som er årsakene til at fremtidig grøntareal er blitt utvidet og dessuten vedgår deler av reguleringsplan r215, kjenner vi ikke til.

Likevel har vår korte undersøkelse på området ikke funnet noen som helst dokumenter om saksbehandling av denne endring i bystyret.

Etter samtaler med beboere i området som bodde her i periodene for bystyrets vedtak av 27.09.2007, synes det som om ingen har fått noe som helst varsel om at fremtidig grøntareal har blitt utvidet til og også omfatte reguleringsplan r215. Siden de ikke har hatt muligheten for å påvirke innholdet ut fra de interesser de representerer, synes det å foreligge saksbehandlingsfeil. Alternativ inneholder kommuneplankart en faktisk feil.

Når det synes som om endringen av fremtidig grøntareal i dette spesifikke område ikke er lagt ut til offentlig høring, kan den ikke være rettskraftig for dette område. Jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 11-6. m.fl.

Vi kan heller ikke se at nytt offentlig ettersyn med disse spesifikke endringene noensinne er blitt lagt ut.

Inntil motsatt bevises legger vi til grunn at den fremtidige grøntarealdelen for dette område som er rettskraftig, er den grøntarealdelen som vises av kart før år 2007.

Vi forutsetter at vedtatt kommuneplanens arealdel fra før år 2007 begrenses til å gjelde grøntarealer innenfor varslet reguleringsplans avgrensning.

Derved synes deres planforslag å være i strid med rettskraftig arealformål etter lov.

Dette forhold er så vesentlig at det må ivaretas for at disponeringene av arealene i varslet reguleringsarbeid skal kunne være mulig.

I tillegg viser innhentede dokumenter fra Dora at både reguleringsplan r215 og r163 er de som er juridisk bindende arealbruk.

I forhold til ovenstående synes det fornuftig å gå tilbake til regulering av deler av området ved å følge linjen langsmed reguleringsplan r215. Samtidig kan kommuneplan kart som ventes behandles i løpet av år 2013, tilbakeføre området i r215 til boligformål, og problemet her vil da bli løst.

Med bakgrunn i kort tidsfrist for tilsvarende på deres varsel tar vi forbehold om at vi ikke sitter med fullstendige opplysninger av denne spesifikke saken. Likevel ber vi dere om å fremlegge dokumenter som viser hvorvidt ovennevnte stemmer eller ikke.

Omregulering

Det anbefales i rapporten at kommunen selv igangsetter et planarbeid for å få et grunnlag for erverv. Etter vår mening synes varslet om regulering, ha til hensikt å danne grunnlag for erverv og omregulering av et større grøntareal, enn tidligere planlagt. Det synes som om dette er hovedhensikten med dette varsel og at det senere kommer vurderinger som vedgår den egentlige planen. «Planens skal legge til rette for utbygging av arealer for forretning-, kontor- og tjenesteyting i sluppenområdet. Planen skal ivareta mulighet for stegvis opparbeidelse av infrastruktur knyttet til utforming av fremtidig vegsystem ved gjenåpning av Fredlybekken med tilhørende grøntdrag» Dette kan være med på å forklare hvorfor det etter vår mening foreligger store brister og uavklarte forhold i dokumentasjonen av igangsatt reguleringsarbeid for Fredlybekken.

Arealer vist som framtidig grønnstruktur i dette planområdet er i hovedsak regulert til boligeiendommer i juridisk bindende reguleringsplaner.

R215 § 2, «På hver enkelte tomt kan det bare føres opp ett våningshus. Bygningsrådet kan dog tillate unntak herfra for større områder.» vedlegg 7.

Denne reguleringsplan åpner for delvis ny boligbebyggelse, men gjennom en mindre reguleringsendring. Grunneierne kan derfor påberope seg rett til utbygging eller fradeling på sine eiendommer.

Bevis på at denne påstand stemmer henviser vi til blant annet:

1. delegasjonssak NR FBR DR 2604/06, der fradeling og oppføring av 2-mannsbolig er gjennomført.
2. delegasjonssak NR FBR DR 2750/09, der fradeling er gjennomført.
3. dessuten har Gimleveien 15, gnr. 78 bnr. 36, blitt fradelt i eldre sak.
4. «til dels er preget av ”eplehagefortetting” (fradeling og bygging i større hager) de senere årene.» Jf. rapport side 18.

Merk at flere av tomtene våre er regulert til boligformål og dermed har en høy markedsverdi. I de senere år har tilflytting til Trondheim vært relativt stor, utbygging av boliger har som følge av dette store etterslep på tilbudssiden. Dette har medført at våre sentrale strøk stadig har blitt mer verdifulle, da denne situasjonen har presset opp i prisen boligmarkedet.

Med bakgrunn i blant annet ovenstående er eiendomsverdiene etter juridisk gjeldene reguleringsplan å måtte anses å være meget verdifulle, også de deler av eiendommene som ligger i dalsiden.

Denne omreguleringen vil derfor forringe vår eiendom betydelig, ikke bare med tanke på at vi ikke kan benytte eiendommen slik vi hadde tenkt, men samtidig vil bruksverdien og markedsverdien på resten av eiendommen kraftig forringes.

Paradokset kan bli at vi som grunneiere fortsatt må betale renter og avdrag på eiendommen vi har kjøpt, men som på grunn av dette varsel om regulering fra kommunen taper vi både eiendomsrett, bruksrett og markedsverdi.

Som grunneiere finner vi dette særdeles urimelig i forhold til våre faktiske kostnader og tap.

Denne reguleringsplan medfører vesentlige endringer ved at våre eiendommer blir ødelagt som byggetomt. Når dette er tilfellet skal kommunen betale erstatning. jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 15-3 og servituttloven § 6.

Varslet reguleringsplan er så inngripende at det kan bli snakk om erstatning for rådighetsinnskrenkninger etter de alminnelige rettsgrunnsetninger som gjelder for dette.

Søksmål om erstatning vil hermed ikke bli usannsynlig.

Vi inviterer hermed kommunen til å inngå avtale om rettigheter gjennom privatrettslige avtaler med oss grunneiere i felleskap, vedgående for eksempel, langsiktig bruk av areal, kjøp av eiendom, avtale om byggetillatelse osv. med økonomisk kompensasjon.

Eiendomsparsell

«I gjeldende regulering som omfatter Gimlevegen, er det regulert inn en atkomst mellom Gimlevegen og Tors veg, som krysser ravinedalen. Det er avsatt en egen eiendomsparsell til denne snarvegen. Ved en regulering av grøntdraget bør denne snarvegen også reguleres og opparbeides, for å gi bedre adkomst til grønnstrukturen.» jf. rapport side 15.

Eiendomsparsellen mellom Gimleveien 15 og 17 er på motsatt side av planlagt natursti og etter hvert hovedsykkelvei. Dessuten er denne parsell liggende på motsatt side av planlagte lekeområder.

Vi kan ikke se av plandokumentene hvordan denne parsell skal bindes sammen med parsell i Tors veg og fremtidig sykkelvei, eller lekeplass. Bekken renner jo mellom her. Det er ikke planlagt noen som helst overgang over bekken som knytter parsellen sammen. Manglende sammenhengende tilfart til sykkelvei/natursti og lekeplass vil tvinge myke trafikanter og barn til å velge andre veier enn stien. Herunder kan barn prøve på å krysse bekken på en farlig og utrygg måte for å komme til lekeplassene. Alternativt vil de måtte trekke helt ned til inntakene til rørene og kulverter.

Syklister og andre som ønsker komme til området også blir tvunget til å ta alternative veier. Det er da sannsynlig at de enten går i dalen langs Gimleveien siden, der det ikke skal være sti, eller at de går på den private grøntareal delen. Syklister vil føle tilkomst så dårlig at de vil komme til å velge de veier som allerede eksisterer i området.

Derved vil manglende planoverganger over bekken i parsellen her både utgjøre en stor fare for barn og ubehagelige situasjoner for beboere med privat regulert grøntareal. Biltrafikanter og syklister vil fortsatt dele på eksisterende veinett og derved synes hensikten for trygg sykkeltrafikk ikke ivaretatt.

Vi mener det er svært betenkelig at planen her bidrar det til å øke risikoen for skade på barns liv og helse. Her mangler det helt klart tiltak for å forebygge risiko for tap av liv hos barn. Konklusjonen er at adkomsten IKKE krysser ravinedalen men stopper opp i bekken.

Slik vi ser det synes det å foreligge to alternative løsninger. Enten bygges det en sikker og trygg planovergang over bekkedraget, eller så åpner man ikke denne siden av parsellen for allmenheten i større grad enn det som gjelder i dag.

Parsellen som er regulert som adkomst i Gimleveien er kun på et par meters bredde. Det vil ikke være plass til noen større sykkelveier og eller sti her, uten at boligeiendom måtte løses ut. Vi har også vurdert behovet av åpning / utbedring av denne side av parsellen ut fra bruker og kost nytte perspektivet. Hvem kan da tenkes å være brukere av denne? For så vidt er det liten sannsynlighet at beboerne i Gimleveien med oddetalls nummer på husene vil bruke denne, da de kan gå ned til bekken og stien direkte fra sin eiendom. Aktuelle brukere vil være de som bor i partallsrekken. Andre brukere fra andre områder i nærheten vil ha bedre og nærmere tilgang til innfartene til stien fra Ullinsvei respektive Utleirvegen. Derved er det lite sannsynlig at det vil bli mange som bruker denne parsellen til å gå ned til bekken. Herunder synes nødvendigheten av å opprette planovergang over bekken sammenholdt med størrelsen av brukere som kommer fra denne del av parsellen lite prisverd for alminneligheten.

Det har ikke vært noen særlig ferdsel på denne stien - antagelig fordi det aldri har vært behov for denne adkomsten mellom Gimleveien og Tors vei. I hvert fall ikke etter at skolegrensene i området ble lagt der de er i dag.

Vi ser det som lite sannsynlig at bruken av parsellen vil kunne forsvares økonomisk sett.

En omregulering og disponering av å bruke denne delen av parsellen som utgang fra grøntarealet vil medføre betydelig forringelse av eiendommenes verdi langs Gimleveien.

Det er stor forskjell på å tilrettelegge for en adkomstvei der det slenger en og annen forbi, til at det kan bli en stor økning av «nattranglere» fra grøntarealet, der folk må ta seg frem videre langs med Gimleveien. Dessuten kan vi i slik tilfelle forvente økningen i støy til alle tider av døgnet der Gimleveien har vært et stille og rolig strøk både for lekende barn og for voksne.

Lite veloverveid plan?

Vi blir ytterst betenkt når en del eiendommer ikke framgår, verken i forstudien eller i plantegningen som er lagt ut på Trondheim kommune sine hjemmesider. Dette kan være egnet til å etterlate et generelt inntrykk av at arbeidet med dette prosjektet ikke har vært så grundig som det burde være. Vi forventer at en to-mannsbolig som er ferdigstilt i 2008 inntas som en del av plangrunnlaget! Da dette ikke ser ut til å være tilfelle, stiller vi spørsmål ved om utredningene som foreligger i tilstrekkelig grad inneholder korrekte vurderinger om bl.a flomrisiko, miljø osv.

Etter telefonisk samtale med Fremo den 16. april 2012 angående dette faktum, måtte hun bekrefte at Moltipconsult/ Trondheim kommune ikke har fått med seg at det står en stor tomannsbolig nederst i Ullins veg.

Det virker som om det også foreligger dårlig bakgrunnskunnskap om området i sin helhet, landskapsarkitekt vet ikke en gang hva marka «oppi der» som hun skal knytte en tursti opp imot, heter... (Estenstadmarka!!!)

«Innenfor alle fagfelt som er vurdert i forstudien er det behov for videre undersøkelser eller arbeider før eventuell prosjektering av åpen bekk kan igangsettes.» jf. rapport side 6.

Likevel er det varslet om ALLEREDE igangsatt arbeid i reguleringsplanen. Vi mener dette er direkte i strid med selve rapportens konklusjon.

Selv om det blir på et noe spinkelt grunnlag, synes vi likevel å ane en tilnærming til saken som er spesiell, for ikke å si arrogant - særlig med tanke på at grunnlaget for varslet igangsatt regulering består av til dels svært grunnleggende feil og svakheter på de fleste fagområder.

Plan- og bygningslovens formål

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.» jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 1-1.

Etter vår mening foreligger det store brister og uavklarte forhold i dokumentasjonen av igangsatt reguleringsarbeid for Fredlybekken. Vi kan ikke se at noen av punktene i formålsparagrafen oven i loven er ivaretatt. Slik vi ser det synes det som om varsel om igangsatt regulering aldri skulle ha blitt godkjent i formøtet av byplansjefen.

Slutning

Når innsigelsene/ innspillene i dette brev kommer fra en stor andel av beboerne i området og i tillegg omfatter stort sett samtlige deler av reguleringsplanen i henhold til varsel, kan ikke Multiconsult eller Trondheim kommune henviser til Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-13. 1 ledd.

Det skal av saksframlegget framgå hvordan virkningene av innkomne uttalelser til planforslaget har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt ved vedtaket. Jf. plan- og bygningsloven § 11-14

Vi forventer at dette brev og andre sendte innspill som vedrører varslet om igangsatt regulering av området innarbeides etter lovens krav.

«Innenfor alle fagfelt som er vurdert i forstudien er det behov for videre undersøkelser eller arbeider før eventuell prosjektering av åpen bekk kan igangsettes.» jf. rapport side 6.

«Multiconsult konkluderer med at det er mulig å åpne deler av Fredlybekken, og etablere et sammenhengende grøntdrag fra Utleirvegen i øst til Nidelva i vest.» Jf. rapport side 4.

Disse to sitat fra rapporten synes etter vår formening som direkte motsigende.

Da det foreligger store brister og uavklarte forhold i dokumentasjonen ved varslet reguleringsarbeid, herunder noen få innsigelser nevnt i dette brev, kan vi på ingen måte se at, det er mulig å åpne deler av Fredlybekken, uten at det først MÅ gjøres videre undersøkelser innenfor samtlige fagfelt.

Vi krever at innsigelsene i dette brev som vedgår helse, miljø og sikkerhet innarbeides i reguleringsplanen på en slik måte at HMS ivaretas på en forsvarlig måte. Alternativt mener vi at innsigelsene om HMS i dette brev må avgjøres av Departementet.

Det planforslag som foreløpig er utarbeidet og lagt frem til oss, er langt fra komplett i henhold til loven og underliggende krav. Dermed kan planforslaget ikke bli tatt opp til behandling før det er endret i alt de vesentlige på samtlige punkter som er tatt opp i dette brev.

Vi ber Trondheim kommune om å foreta videre undersøkelser på de i dette brev påpekte forhold.

Herved ber vi Trondheim kommune om å trekke tilbake varsel om igangsatt regulering, inntil videre grundigere undersøkelser er gjennomført.

Vi ber Trondheim kommune på ny å vurdere alternativene til plan A, og la disse få er reell mulighet til faglig vurdering.

Vi ber også Trondheim kommune om å tilsende de opplysninger og svare på de spørsmål vi har stillet i dette brev.

Vi krever at det fremleggers forslag på hvordan vårt økonomiske tap av verdi på våre eiendommer vil bli vurdert av dere, herunder forslag til beløpets størrelses orden.

Vi ber likeså Trondheim kommune om å korrigere kart feilene, som er påpekt i dette brev, som foreligger i Kommuneplanens arealdel. Herunder ber vi Multiconsult om at varslet reguleringsarbeid for Fredlybekken korrigerer sine kart om forslag til planavgrensning.

Vi forventer at alle punkter tatt opp i dette brev hensyn tas fullt ut.
Vil dette ikke bli gjort så er vår konklusjon at planforslaget må bli avvist.

Herunder at Byplankontorets saksbehandler skriver i saksfremlegg at forslaget skal forkastes og ikke bli vedtatt til høring og offentlig ettersyn.

Resolusjon

Undertegnede beboere går samlet imot forslaget om åpen bekk og hovedsykkelvei gjennom Fredlydalen delstrekning 1 og delstrekning 2.

Vi protesterer også på foreslått bredde på grøntarealet, som vi oppfatter som en unødig inngripen på privat eiendom. Undertegnede beboere åpner muligheten får å gi sin støtte til en tursti, såfremt man kan enes om trasevalg, bredde på sti og eventuelle begrensninger på privat eiendom.

Frist for tilsvaer på dette brev er den 25. mai 2012.
Tilsvaer skal skje skriftlig til:

Robert Rasmussen
Gimleveien 23
7033 Trondheim
e-post: robert.rasmuss1@gmail.com

Kopi til:

Trondheim kommune, Kommunalteknikk
Trondheim kommune, byplankontoret
Miljøverndepartementet
Norges vassdrags- og energidirektorat
Statens vegvesen
Advokatfirma Bjerkan Stav

Med hilsen.

Direkte berørte parter med vedlagt signatur / fullmakt.

Gimlevegen 1, 1A, 5, 7, 7A, 9, 9A, 11, 13, 13A, 15, 15A, 17, 17A, 19, 19A, 21, 23, 25, 25A,
27, 29

Odinsvei 24A, 24B

Yggdrasilveien 7A, 7B, 7C, 7D, 7E, 7F, 9A, 9B, 9C, 11A, 11D,

Ullinsvei 2A, 2B, 4A, 4B

Torsvei 32, 28B, 30, 24