

Rapport---

Trondheim kommune, Lord Eiendom AS, Njord Eiendom AS

Torgård i Trondheim – landskapsanalyse

(Rev. 0)

2006-11-29

Torgård i Trondheim - landskapsanalyse

Rapport

Oppdragsnr.: 6050766

Oppdragsgiver og oppdragsgivers representant:

- Trondheim kommune, byplankontoret, v/Siri Bø Timestad
- Lord Eiendom AS, v/Øyvind Antonsen
- Njord Eiendom AS v/Steinar Indergaard

Rev.	0
Dato	2006-11-29
Utarb.	TNN
Kontroll	SGS
Godkjent	SGS

Antall sider:	19
Rapport	15
Vedlegg	4 (A2)

Rambøll Norge AS
Mellomila 79

N-7493 TRONDHEIM
www.ramboll.no

Forord

Bakgrunnen for dette analysen er kombinasjonen av pågående rullering av kommuneplanens arealdel (KPA), og parallelt privat reguleringsarbeid i et større område som dekkes av KPA.

Både KPA og de aktuelle reguleringsplanene er underlagt plan og bygningslovens forskrift om konsekvensutredninger der "landskap" i dette tilfellet er et uredningspliktig og prioritert tema.

For å unngå parallell og/eller overlappende planlegging ble det gjort en avtale mellom Trondheim kommune v/byplankontoret (som KU-ansvarlig for KPA), og tiltakshaverne Lord Eiendom AS og Njord Eiendom AS (som KU-ansvarlige for sine reg.planer).

Arbeidene er utført ved Rambølls kontor i Trondheim i tidsrommet august–november 2006.

Følgende medarbeidere har deltatt:

- Tor Nilssen (landskapsarkitektur, fagansvarlig)
- Svein Grotli Skogen (arealplanlegger, oppdragsleder)
- Christian Bjørvik (arkitekt/illustrasjoner)

Trondheim, 29.11.06

Tor Nilssen og Svein Grotli Skogen

Innholdsfortegnelse

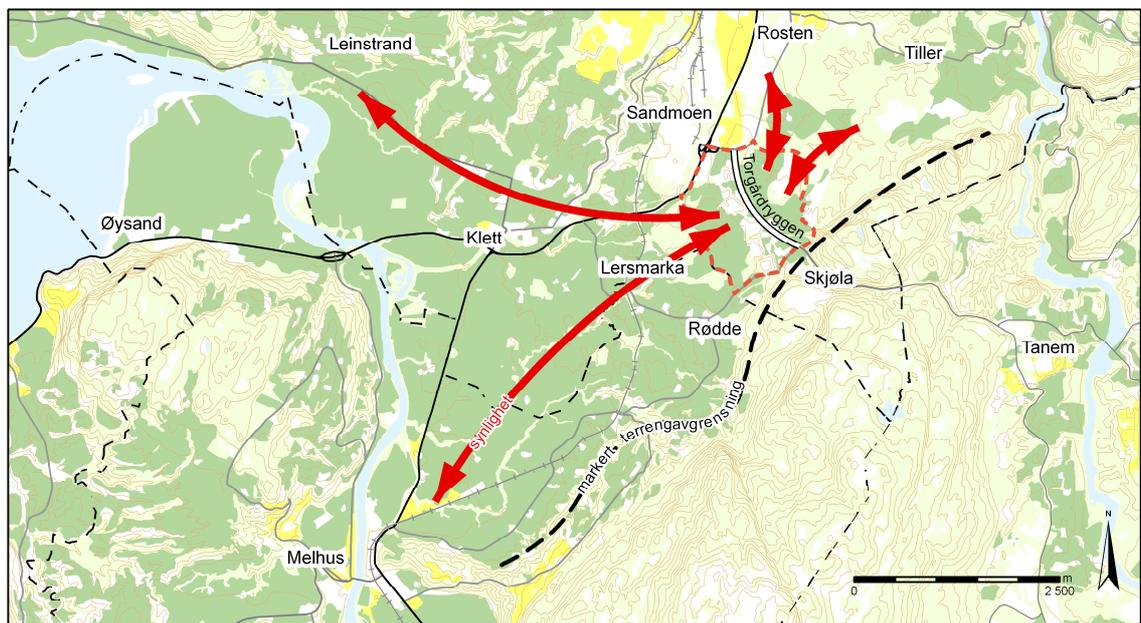
1.	Analyseområdets avgrensning	5
2.	Kort landskapsbeskrivelse	5
3.	Landskapsverdier	7
4.	Konsekvenser ved utbygging til næringsformål.	9
4.1	Generelt	9
4.2	Utbygging på høgdedraget (ryggen) langs riksveg 704	10
4.3	Utbygging øst for høgdedraget langs riksveg 704.....	10
4.4	Utbygging vest for høgdedraget langs riksveg 704	11
4.5	Leersmarka.....	13
4.6	Landskapskonsekvenser oppsummert:	13
4.7	Avbøtende tiltak	13
4.8	Vilt.....	13
4.9	Alternative utbyggingsområder.....	14
4.10	Alternativ hovedvegløsning	14

1. Analyseområdets avgrensning

Området som er beskrevet og vurdert i denne rapporten er i all hovedsak jordbruksarealene med tilhørende masseuttak og bebyggelse langs begge sider av Brøttemsvegen (Riksveg 704) på strekningen Sandmoen–Røddevegen. Området er nær 2000 dekar stort.

2. Kort landskapsbeskrivelse

Området består av en mektig og langstrakt løsmasserygg som markerer seg meget sterkt i landskapet, både lokalt og fra lengre avstander. Ryggen er en breelavsetning (Glasifluvial avsetning) fra avsmeltingsperioden etter siste istid. Fjernvirkningen av denne ryggen er viktig spesielt sett fra nedre del av Gauldalen (nord for Melhus). Brøttemsvegen følger toppen av denne ryggen i hele dens lengde, og klassiske trønderske firkanttun ligger som perler på en snor langs veien. Både ferdselsvegen og bosettingen på denne terrenngryggen er svært gammel. Her er bl.a. registrert flere gravfelter og gravrøyer fra jernalderen. Situasjonen er svært karakteristisk for kulturlandskapet på store løsmasserygger i Norge. Raet gjennom Østfold og Vestfold (endemorener) er av de mest kjente. Foruten gårdstunene er tunvegetasjon og små boliggrupper viktige elementer i landskapet oppe på terrenngryggen.

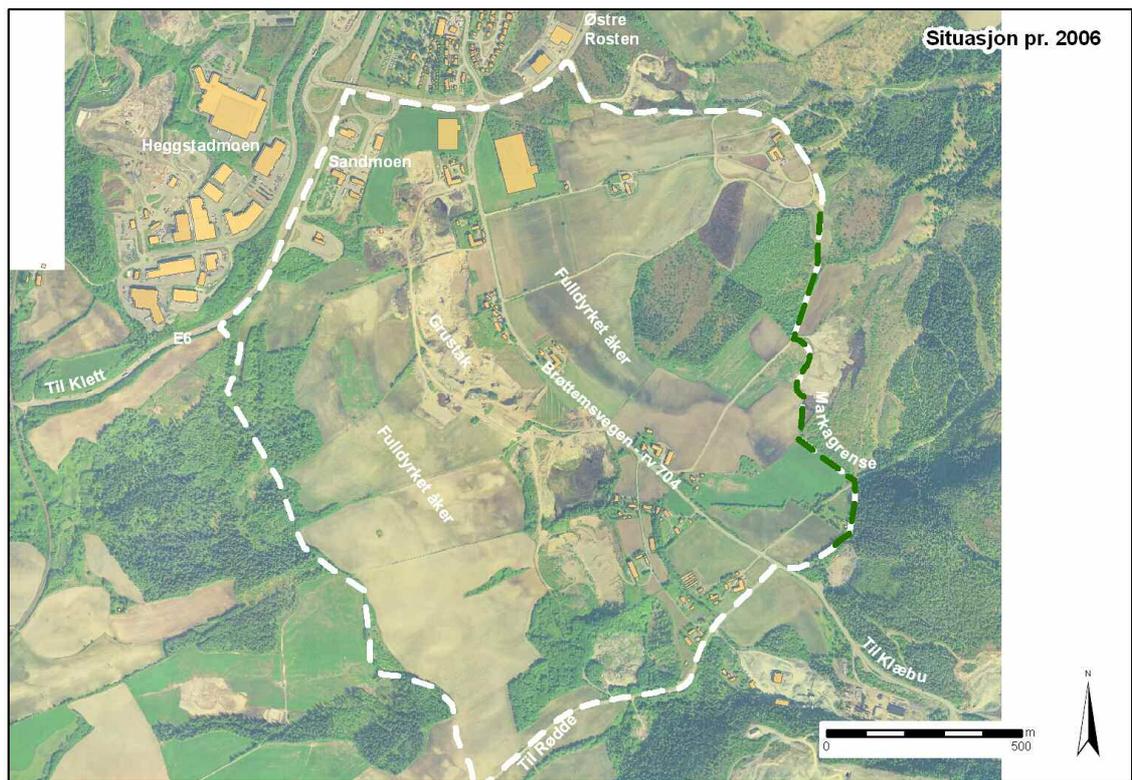


Figur 1: Oversikt og synlighet. Torgård i det store landskapsrommet

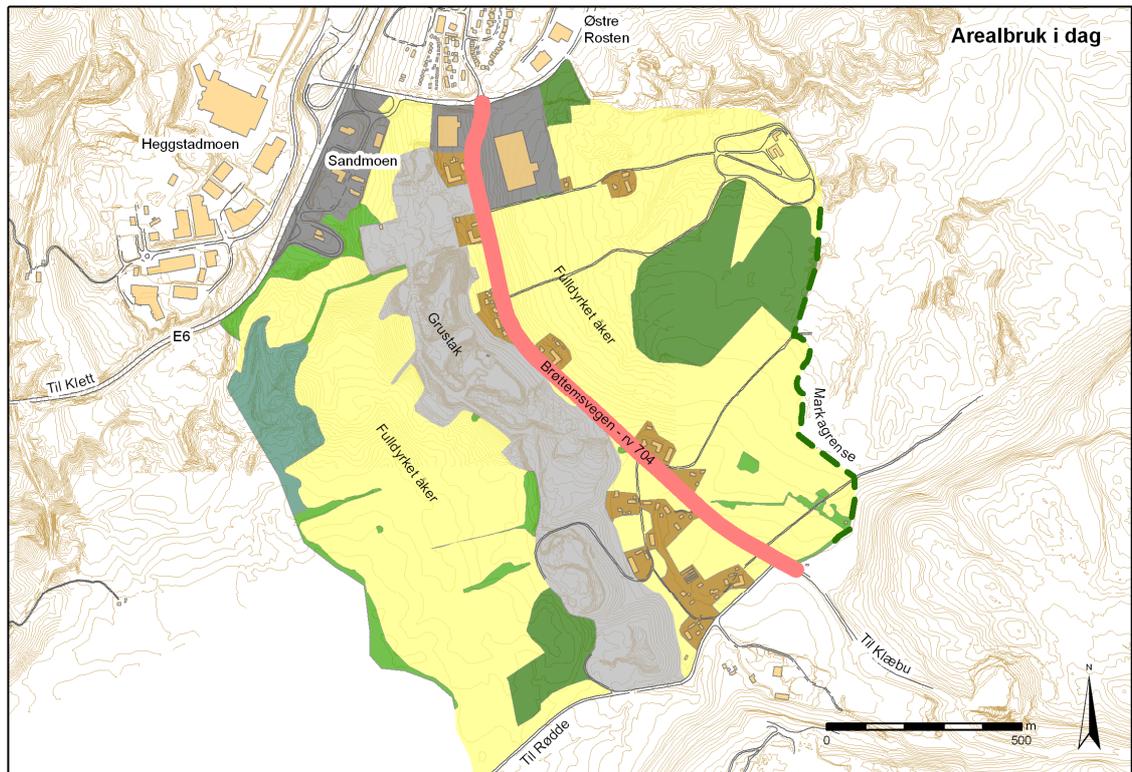
Løsmasseryggen ligger som en demning i landskapet, slik at arealene på østsiden former en stor gryte i landskapet. De lavereliggende delene av denne "gryta" er under marin grense, så her finner vi tette leiravsetninger under vassjuk myr. Disse myrene er delvis

grøftet og dyrket i dag, men fortsatt finner vi skogteiger her hvorav flere består av vassjuk furuskog.

På vestsiden av ryggen har flere grunneierne i senere år tatt ut grusmasser. Dette har ført til at landskapet i dette området i dag framstår som nokså fragmentert og kaotisk. Dette skyldes blant annet fravær av koordinert framdrift i grusuttakene og avvik fra de betingelsene (konsesjoner og reguleringsbestemmelser) som er satt for drift og avvikling i det enkelte uttak.



Figur 2: *Situasjon pr. 2006*



Figur 3: Arealbruk etter hovedkategorier.

3. Landskapsverdier

De største kvalitetene i dette landskapet ligger i den markante løsmasseryggen sentralt i området. Denne terrengformasjonen med gårdstunene og vegen som forbinder bosettingene, er et kulturlandskap som har utviklet seg gjennom flere tusen år. Ryggen er både et kvartærgeologisk naturdokument og et kulturmiljø av meget stor verdi. Dagens landskapskvaliteter knytter seg både til terrengformen, gårdsanleggene med klassiske firkanttun og den overordnede trevegetasjonen i tun og hager. Nyere boligbebyggelse har også en plassering og skala som i liten grad virker forstyrrende på denne helheten.

For at et slikt kulturmiljø skal framstå som en logisk helhet er samspillet med de tiliggende åpne jordbruksarealene viktig. Disse er en integrert del av helheten, med gjensidig avhengighet til hverandre, hvor gårdenes næringskjede kan leses i landskapet.

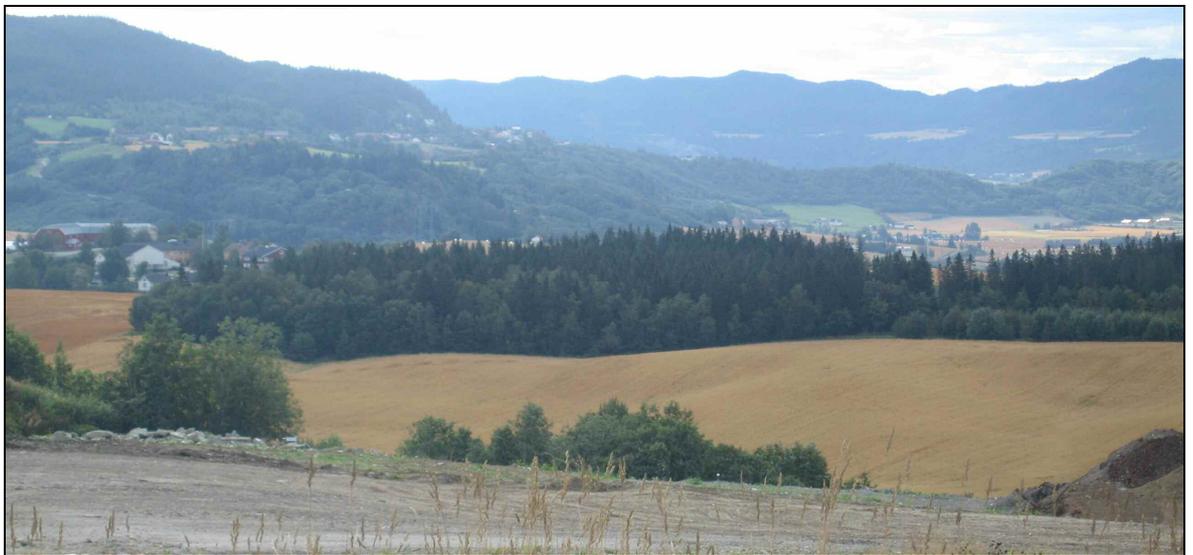
Av stor viktighet er også at denne landskapsformen eksponerer seg sterkt både i forhold til nære og mer fjerntliggende områder.

Foruten landskapsryggen langs Brøttemsvegen og de åpne jordbruksarealene omkring, knytter det seg store verdier til de fåtallige randsonene i området og det skogkledde ravinlandskapet i Leersmarka vest i planområdet. Dette er et område med stort

biologisk mangfold både hva flora og fauna angår, og er på grunn av intensivt jordbruksdrift etter hvert blitt en sjeldnere landskapstype i regionen.



Figur 4: Østre del av israndavsetningen på Torgård er bred og danner et platå. Torgård Søndre i bakgrunnen



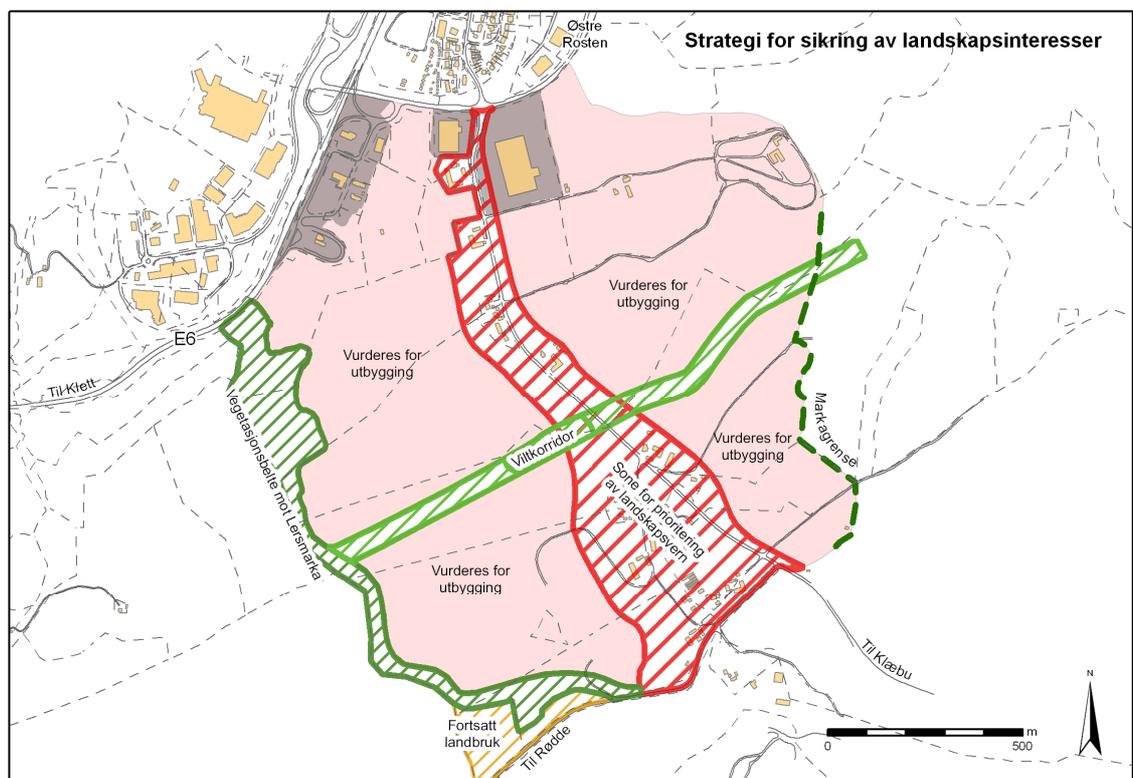
Figur 5: Utsikt fra Torgård mot Melhus. Sett fra kanten av masseuttaket sentralt på Torgårddryggen. I forgrunnen driftsveg til grusuttak. Leersmarka (midt på bildet) er et verdifullt ravinelandskap som bør bevares. Skogvegetasjonen her vil også danne en viktig landskapskulisse ved en evt. framtidig næringsutbygging på åkerarealene midt på bildet.

Tabell 1: Verdi av dagens landskap på Torgård (0-alternativet)

Områder/verdi	----	---	--	-	0	+	++	+++	++++
Høydedrag rv 704 *								*	
Leersmarka og randsoner							*		
Øst for høydedrag rv 704					*				
Vest for høydedrag rv 704						*			

*) Forutsetter rehabilitering etter grusuttak
 Verdiskala som angitt i Statens vegvesen håndbok 140 (ny utgave, 2006)

Det vises ellers til landskapskartet, vedlegg A bak i rapporten.



Figur 6: Strategi for prioritering og sikring av landskapsinteressene. Eiendomsgrensene er vist som stiplede linjer.

4. Konsekvenser ved utbygging til næringsformål.

4.1 Generelt

Fra et landskapsmessig perspektiv virker det åpenbart at landskapsryggen med gårds-tunene langs Brøttemsvegen er så verdifulle at de forsvare et vern mot utbygging,

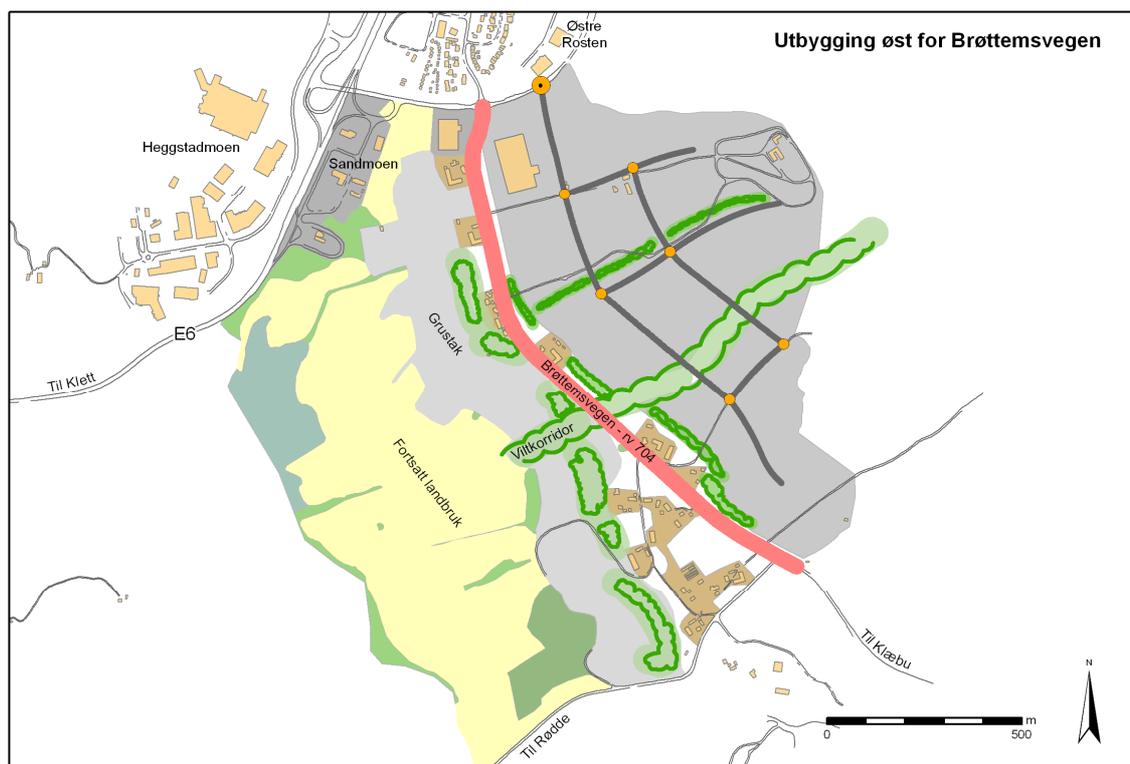
uansett lokalisering og omfang av denne. Det bør også sikres et belte med åpent landskap på begge sider av høydedraget. Videre bør flest mulig av randsonene innenfor analyseområdet bevares og hele ravinelandskapet langs Leersbekken vest i området (Leersmarka).

4.2 Utbygging på høgdedraget (ryggen) langs riksveg 704

Ut fra de landskapsverdier som er beskrevet foran, vil en fortsatt utbygging oppe på ryggen være sterkt negativ for landskapsbildet lokalt i området, og vurdert i forhold til hele det sammenhengende landskapet mot Gauldalen og Leinstrand.

4.3 Utbygging øst for høgdedraget langs riksveg 704.

For landskapsbildet vil dette området være minst kontroversielt i forhold til en evt. utbygging til næringsformål. Denne konkave landskapsformen (slak gryteform) er et nokså lukket landskapsrom som primært eksponerer seg lokalt for et fåtallig antall beboere samt for de vegfarende gjennom området. Landskapskvalitetene er heller ikke store her, med unntak av den øvre delen av løsmasseryggen. Det er viktig at den øverste delen av dyrkamarka på terrenngryggen langs Brøttemsvegen holdes fri for bebyggelse slik at kulturmiljøet her får sin tiltrengte buffer mot en evt. næringsbebyggelse.

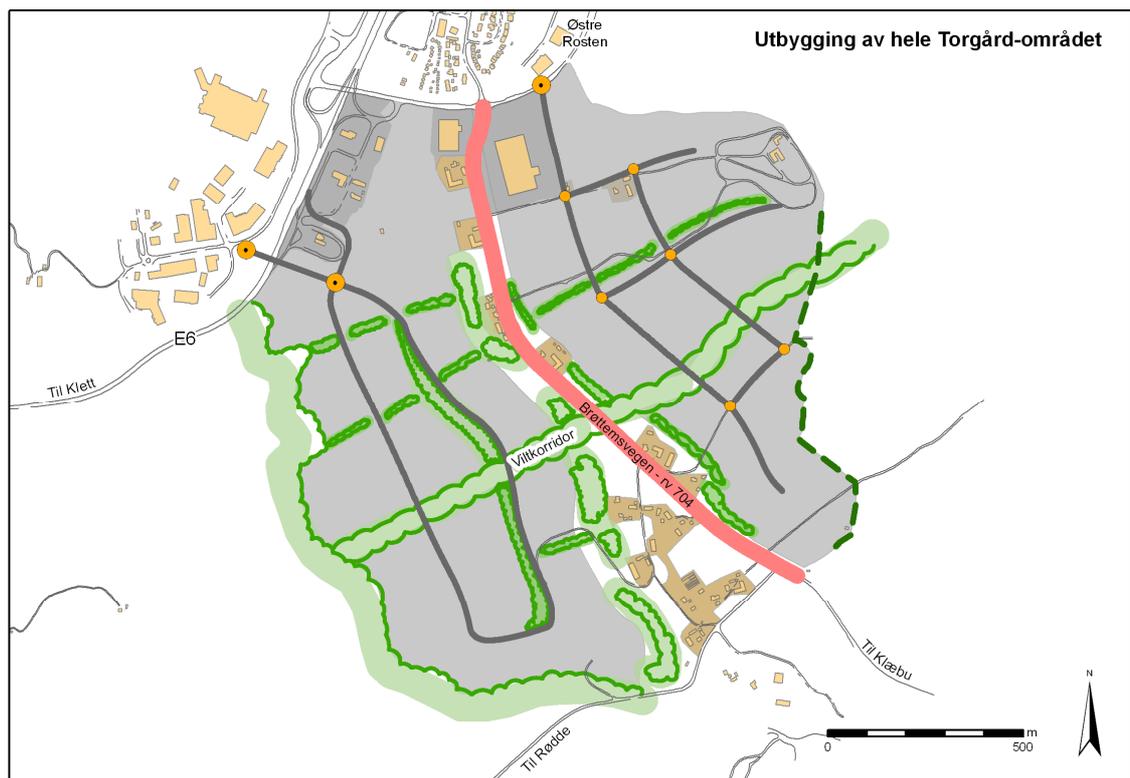


Figur 7: Utbygging øst for Torgård-ryggen. Ingen utbygging i dagens grustak eller vest for disse. Skjematisk nytt vegnett, grøntstruktur og eksisterende bebyggelse fremgår av kartet. Nye tomter arronderes i henhold til vegføring.

4.4 Utbygging vest for høgdedraget langs riksveg 704

Gjeldende reguleringsplan (1997) forutsetter at dette landskapet skal rehabiliteres (planeres) etter at grusuttakene er avsluttet, slik at områdene tilbakeføres til dyrket mark og med tilplanting i den bratte skråningen (nytt planert terreng) opp mot toppen av ryggen.

Forutsatt at reguleringsplanens bestemmelser oppfylles, vil dette landskapet framstå som et åpent jordbrukslandskap arrondert av Leersmarka i vest, og med en ny og bratt skogkledd skråning opp mot toppen av løsmasseryggen. Dersom dette området skal utbygges med næringsbebyggelse, vil dette være vesentlig mer negativt for landskapsbildet enn en evt. utbyggingen på østsiden. Årsaken er sterkere eksponering mot omgivelsene, og nærheten til de verdifulle områdene i Leersmarka. Også her vil det være viktig at næringsbyggene ikke forstyrrer kulturmiljøet på høgdedraget, men plasseres så lavt som mulig i terrenget. Til forskjell fra reguleringsplanen fra 1997 mener vi at det er viktig at ikke hele den bratte nyplanerte lisonen opp mot gårdene på toppen tilplanter, men at partier holdes som åpen grasmark, slik at den viktige silhuetten av selve terrengformasjonen også for framtiden eksponerer seg utad som et verdifullt landskapselement og naturminne.



Figur 8: *Utbygging av hele Torgård-området unntatt ryggen med eksisterende bebyggelse. Skjematisk nytt vegnett, grøntstruktur og eksisterende bebyggelse fremgår av kartet. Nye tomter arronderes i henhold til vegføringene.*



Figur 9: *Løsmasseryggen på Torgård sett fra Røddevegen. Vi ser grustak i drift og landskap som er ferdig planert og tilsådd i henhold til gjeldende regulering. Merk de viktige randsonene i forgrunnen.*



Figur 10: *Fra vestskråningen ved Torgård, hvor terrenget først er planert og tilsådd, og senere gjenåpnet for grusuttak (!).*

4.5 Leersmarka

En næringsutbygging her vil være ødeleggende for landskapsbildet og det biologiske mangfoldet. Vegetasjonen her er også en viktig landskapsbuffer ("kulisse") dersom åkerslettene skulle bli utbygd (se over).

4.6 Landskapskonsekvenser oppsummert:

Tabell 2: Konsekvens av utbygging i aktuelle deler av området

Områder/verdi	----	---	--	-	0	+	++	+++	++++
Høydedrag rv 704	*								
Leersmarka og randsoner		*							
Øst for høydedrag rv 704				*					
Vest for høydedrag rv 704			*						

4.7 Avbøtende tiltak

- Vegetasjonsbelter i alle nye næringsområder. Planting av trekker/alléer langs interne vegger.
- Oppbygging av ny randsone mot vest (Leersmarka) for å dempe fjernvirkningen av en evt. næringsbebyggelse på vestsiden av høydedraget.
- Vern/rehabilitering av landskapet på terrengryggen langs Brøttemsvegen (rv 704)

Kart B bak i rapporten viser forslag til område med vern/rehabilitering (rødskravert), grøntbelter mot sørvest, samt viltkorridor (skjematisk).

4.8 Vilt

I dette området er det viktigste området for vilt en bred korridor sørøstover mot Skjøla/Vassfjellet fra Leersmarka. Dagens E6 krysses av hjortevilt i området der Dovrebanen krysser E6. Når ny E6 skal bygges ut sørover til Jagtøyen i Melhus, er det planlagt en viltovergang i dette området. Dette er også en viktig grunn til at Leersmarka og områdene østover bør skånes mot utbygging.

Videre er det et vilttrekk som krysser ryggen ved Torgård fra skogområdene i nordøst. Det er derfor viktig at det anlegges en viltkorridor også her. I vårt illustrasjonskart har vi foreslått at denne følger dagens høgspenstrasé gjennom området. Denne kan uansett ikke utnyttes til bebyggelse, og det kan etableres lavere trevegetasjon i traséen samt noe høyere vegetasjon i ytre sikkerhetssone. Det vises til kart C og D bak i rapporten.



Figur 11: Østover fra Brøttemsvegen. Det foreslås at fremtidig viltkorridor følger høyspentlinjen før det bøyer av inn i skogholtet til venstre for linjetraséen

4.9 Alternative utbyggingsområder

På bakgrunn av konklusjonene vedr. landskapsbilde og vilttrekk er det utarbeidet 3 forslag til framtidig arealbruk:

- A "Skånsom" utbygging hvor landskapsvurderingene vektlegges sterkt, og med næringsbebyggelse kun øst for Brøttemsvegen
- B Som over, men med næringsutbygging også vest for Brøttemsvegen
- C Grov skisse (scenarium) av en massiv næringsutbygging i hele analyseområdet etter at alle drivverdige grusforkomster er tatt ut.

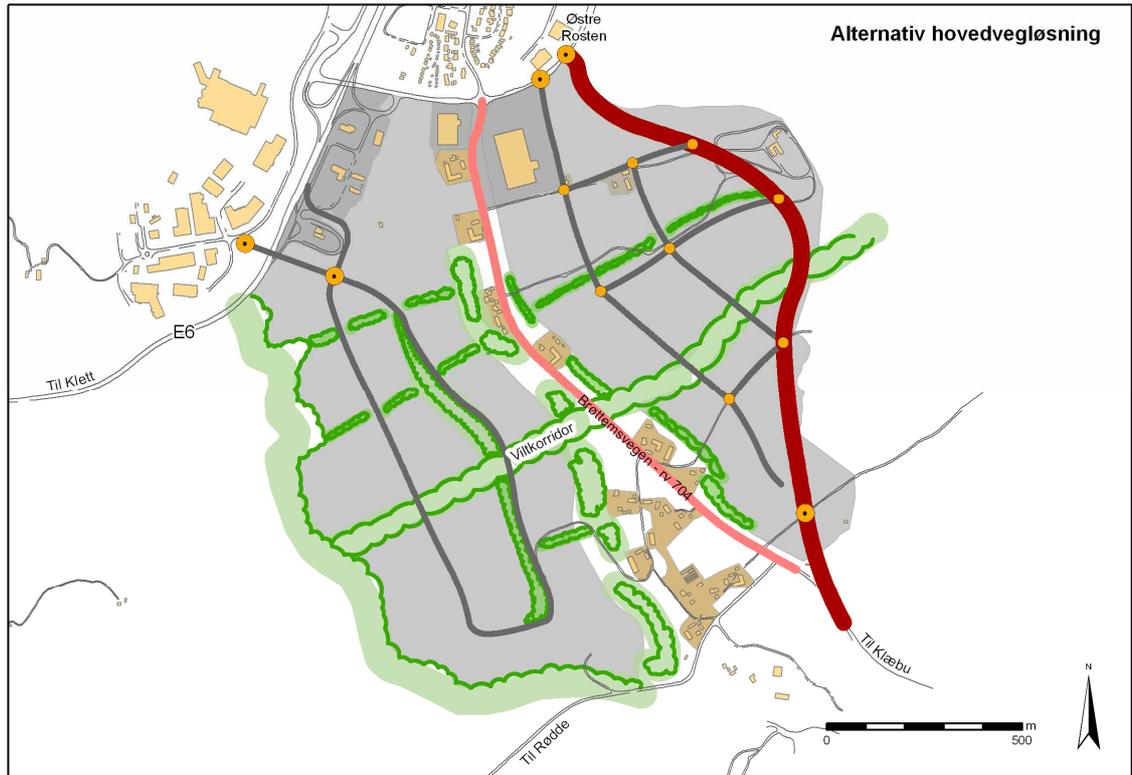
Forslag A og B er eksemplifisert i form av 2 illustrasjonsplaner bak i rapporten, og kartvedlegg i format A2. Kart som viser alternativ C vil bli utarbeidet når det foreligger data fra NGU ang. masseuttak.

Videre er det laget en digital terrengmodell som visualiserer konsekvensene av de ulike utbyggingsalternativene.

4.10 Alternativ hovedvegløsning

Nedenfor viser vi et prinsippkart for en alternativ føring av Brøttemsvegen (rv 704). Denne består av en trasé som følger markagrensa i nord-øst, og videre langs ytterkanten av det aktuelle utbyggingsområdet i nord. Veggen knyttes til Østre Rosten med en ny rundkjøring.

Hovedgevinsten med denne alternative traséen er å sikre det sentrale området av Torgård-ryggen som et kulturmiljø i henhold til de landskapsvurderingene vi har gjort, og å gi en mulighet for utvikling av et godt lokalmiljø uten belastning fra tung gjennomgående trafikk.



Figur 12: Alternativ føring av rv 704 nord for det aktuelle utbyggingsområdet