

## **Saksframlegg**

---

E6 TRONDHEIM-STJØRDAL, FROSTAVEIEN 3

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR MIDLERTIDIG PLASSERING AV HUS

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 08/10159

---

Saksbehandler: Håkon Haugan

### **Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for del av Frostavegen 3 (411/249) og del av vegareal (229/411, 113) som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune, utarbeidet og fremmet av Statens Vegvesen i samarbeid med Trondheim kommune. Plankartet er datert 06.05.2008. Bestemmelsene er sist datert 06.05.08.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 28-1 nr. 1.

## **Trondheim kommune**

### **Sammendrag**

Endringsplan for deler av eiendommen Frostavegen 3 og vegareal ble vedtatt av bystyret i møte 30.08.07.

I forbindelse med prosjekteringen av vegprosjektet har Statens Vegvesen kommet frem til at den opprinnelige tidsplanen ikke er god nok. Anleggsperiodens anslag for Møllenbergområdet var i utgangspunktet satt til ca. 2 år regnet fra medio 2008. Ved seinere beregninger er denne perioden anslått til ca. 4 år. Samtidig er oppstarten av hele prosjektet blitt forskjøvet fram i tid (ikke vedtak i Stortinget per dato) slik at oppstart i området tidligst kan bli begynnelsen av 2009, og flytting av husene i Møllenbergområdet kan tidligst skje i januar 2010. Den midlertidige lagringsperioden vil vare i ca 4 år og seinest til medio 2014.

Det er derfor et ønske om at reguleringsbestemmelenes § 4 Kombinerte formål, andre avsnitt blir endret til å være i samsvar med de nye forutseningene.

### **Bakgrunn**

#### **Bakgrunn og hensikt med planen**

Reguleringsplan med bestemmelser for deler av eiendommen Frostavegen 3 og deler av tilstøtende vegareal, midlertidig regulering, ble vedtatt av bystyret 30.08.07. Planforslaget ble fremmet av Statens vegvesen i samarbeid med Trondheim kommune.

Planforslaget som nå fremmes tar sikte på å endre bestemmelsen vedrørende varigheten av den midlertidige reguleringen.

I forbindelsen med prosjekteringen av vegprosjektet har Statens Vegvesen kommet fram til at den opprinnelige tidsplanen ikke er god nok. Anleggsperiodens anslag for Møllenbegområdet var i utgangspunktet satt til ca. 2 år regnet fra medio 2008. Ved seinere beregninger er denne perioden anslått til ca. 4 år. Samtidig er oppstarten av hele prosjektet blitt forskjøvet fram i tid (ikke vedtak i Stortinget per dato) slik at oppstart i området tidligst kan bli primo 2009, og flytting av husene i Møllenbegområdet kan tidligst skje i januar 2010. Den midlertidige lagringsperioden vil vare i ca. 4 år og seinest til medio 2014.

Det er således et ønske at reguleringsbestemmelsenes § 4 Kombinerte formål, andre avsnitt blir endret til å være i samsvar med de nye forutsetningene. Det aktuelle avsnittet i bestemmelsene foreslås endret til følgende:

”Område MT1 tillates i en periode på ca. 4 år som lagringsplass for de verneverdige bolighusene i Møllenbergområdet som må flyttes i forbindelse med bygging av betongtunnel for ny E6-øst. Lagringsperioden skal seinest være avsluttet medio 2014. Når lagringsperioden er omme vil den midlertidige reguleringsendringen med bestemmelser opphøre.”

### **Planstatus**

Tidligere reguleringsplan med bestemmelser som også omfattet Frostavegen 3, kvartal D, ble vedtatt 29.03.90. Denne planen forutsatte at kvartal D var blandingsregulert til ”Boliger, forretninger/kontor og almennyttig formål”. Det var forutsatt at det kunne være boliger fra 2. etasje og opp.

## Trondheim kommune

Reguleringsplan m/bestemmelser vedtatt 30.08.07 godkjente en midlertidig plassering av verneverdige bolighus i en periode på ca 2 år. Denne planen forutsatte at når den midlertidige lagringsperioden var omme skulle tidligere plan tre i kraft.

I gjeldende kommuneplans arealdel 2007-2018, vedtatt av bystyret 27.09.07, er det aktuelle området regulert til "eksisterende bybebyggelse".

### Planområdet, eksisterende forhold

Det aktuelle planområdet ligger innenfor kvartal D i gjeldende plan, kvartalet (Frostaveien 3) begrenset av Aslak Bolts gate, Frostaveien, nabogrensen mot Frostaveien 1 (gnr 411 bnr 70) og Gamle Kongevei. Eksisterende bebyggelse er lokalisert langs nabogrensen mot Frostaveien 1 og langs Gamle Kongevei til ca 20 meter fra krysset mot Aslak Bolts gate. Den ubebygde del av eiendommen er for det meste nytt til parkering (ca 49 plasser) for den virksomheten som er lokalisert i eksisterende bebyggelse på eiendommen. I midten av gårdsplassen er der et opphøyd areal som er gresskledd. Utearealet er inngjerdet.

Gatene rundt kvartalet har soneparkeringplasser, parkeringsplassene mellom Frostaveien 1 og 3 er delvis soneparkeringplasser og parkeringsplasser forbeholdt Frostaveien 1.

### Planprosess

Kunngjøring om igangsatt planarbeid ble annonsert ved kunngjøring i Adresseavisen 27.03.08. I brev av 26.03.08 ble høringsinstanser, grunneier, naboer og gjenboere samt interesseorganisasjonen for beboere som må flytte fra bolighus som må lagres, varslet.

#### Innspill til planforslaget før første gangs behandling

Det er ikke kommet tilbakemelding fra andre enn fra Fylkesmannen, (brev av 25.04.08) som uttaler at han har ingen merknader til endringsforslaget.

#### Første gangs behandling

Det aktuelle planforslaget ble i delegasjonsvedtak NR: FBR DF 836/08 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i 30 dager, samtidig som det ble sendt på høring. Det vises til uttrykt orienteringsvedlegg 4.

#### Høringsuttalelser og merknader

Innen uttalelsesfristen den 16.06.08 er det kommet uttalelse fra Fylkesmannen og fylkeskommunen som ikke har noe å bemerke til forslaget, og de stiller heller ingen vilkår for egengodkjenning.

Fra Advokatfirmaet Tapper & Co på vegne av eier av Frostavegen 3, Libra AS foreligger det merknad til planforslaget.

Sammendrag av merknaden:

Det pekes på at Libra AS har samarbeidet med vegvesenet om lagringsprosjektet på grunn tilhørende Frostavegen 3. Samarbeidet har nå stoppet opp fordi partene ikke har blitt enige om utleieverdien av arealet. Det hevdes at når partene ikke er blitt enige om hvilken leie vegvesenet skal betale for arealet, innebærer det samtidig en betydelig risiko for at Libra AS ikke vil motta tilfredstillende økonomisk

## Trondheim kommune

kompensasjon for tomteavståelsen.

Frostavegen 3 er regulert til boligformål. Det er søkt om rammetillatelse for oppføring av boliger i henhold til den tidligere reguleringsplanen. Denne tillatelsen forventes å foreligge i løpet av sommeren.

Forsinkelse i vegvesenets anleggsplaner innebærer at eiendommen blir båndlagt i en vesentlig lenger periode enn opprinnelig planlagt. I dette tidsrommet løper det kapitalkostnader knyttet til ervervs- og prosjekteringskostnader som allerede er påløpt for Libra AS. Etter de forventninger vegvesenet så langt har gitt uttrykk for, tyder det på at grunneier ikke vil motta tilfredstillende økonomisk kompensasjon for arealavståelsen.

Libra AS er på denne bakgrunn av den oppfatning at forslaget til forlengelse av båndleggingsperioden representerer et urimelig inngrep overfor grunneieren. Det å gripe inn i utøvelsen av eiendomsretten i en så lang periode som det aktuelle planforslaget legger opp til, er etter Libra ASs syn et urimelig inngrep overfor eieren av Frostavegen 3. Det foreligger allerede en gyldig reguleringsplan for eiendommen og grunneier hevder å ha innrettet seg i henhold til denne. Det skal da foreligge sterke offentlige hensyn som taler for å gripe inn og båndlegge disponeringen av eiendommen i strid med den opprinnelige planen.

Libra AS er av den oppfatning at vegvesenet bør skrinlegge planene om å ta vare på de gamle husene som må fjernes som følge av vegbyggingen under Møllenberg.

Dersom planen skal gjennomføres, bør husene plasseres på et sted som skaper minst mulig vansker for den som berøres. Husene kan og bør plasseres på en lagringstomt som er regulert til noe annet enn boligbygging. Libra AS foreslår at husene kan plasseres på gammel veggrunn langs Buranbanen (Gml. Kongeveg) som i dag brukes til sykkelsti. Stien kan bevares, eventuelt legges inn på arealet rundt Buranbanen.

Det konkluderes med følgende:

”Utvidelsen av den midlertidige reguleringsplanen medføres at inngrep fremstår som urimelig og til stor belastning for grunneieren. Statens Vegvesen bør derfor som følge av den oppståtte forsinkelsen vurdere å droppe planene om midlertidig lagring av husene på Møllenberg. Statens Vegvesen bør dessuten utrede hvilke alternative lagringsmuligheter som finnes for husene.”

Kommentarer:

Kommunen skal ikke ta noe stilling til at samarbeidet, som det hevdes, mellom vegvesenet og Libra AS er stoppet opp fordi partene ikke har klart å bli enige om utleieverdien av arealet som forutsettes midlertidig tatt i bruk til lagring av verneverdige bygninger.

Det arbeides med å få sendt inn rammesøknad for utbygging etter tidligere reguleringsplan. Kompletteringer bebudes sendt inn til byggesakskontoret i juli/august d.å. I forbindelse med bygging av parkeringskjeller i Frostavegen i forbindelse med utbyggingen i Frostavegen 3 uttaler Statens Vegvesen (SVV) i brev av 27.03.08:

”Bruk av det omsøkte området inngår i SVV sin plan for gjennomføring av prosjektet E6 Trondheim – Stjørdal. Frostavegen 3 er regulert til mellombels bruk for mellomlagring av hus som skal flyttast fra Møllenberg. At arealet er tilgjengelig for SVV til rett tid er kritisk for gjennomføringa av vegprosjektet. SVV er kjent med at det planlegges ein parkeringskjellar på tomta. Parkeringanlegget er ikkje naudsynt for SVV sin bruk av arealet. Om det skal byggast eit garasjeanlegg må det skje etter avtale med SVV og avtalen må i tilstrekkeleg grad garantere at bygget er ferdigstilt til rett tid. Avtalen må og gje SVV rett til å gjere naudsynte tiltak slik at arealet kan bli tatt i bruk av SVV i samsvar med føresetnadane sjølv om det

## Trondheim kommune

oppstår forsenkingar i garasjebygginga. Forhandlingar er innleia med byggherren, men inntil desse forhandlingane er slutført i ein avtale kan ikke SVV akseptere at anlegget blir satt i gang.

Under føresetnad av at parkeringanlegget er ferdigstilt til ein fastsatt dato er sjølve tiltaket ikke til hinder for gjennomføring av SVV sitt prosjekt. SVV må kunne tiltre arealet seinast 1. april 2009 utan hindringar og klar til bruk etter reguleringsplanen sitt formål. Det er og viktig for SVV å få avklart om det blir satt i gang bygging av parkeringskjellaren. Tilbakemelding om dette må skje seinast 1. september 2008.

SVV tar forbehold om Stortinget sitt endelege oppstart- og bevilgningsvedtak og om det eventuelt vil kunne skje endringar i framdriftsplanen.”

Å skrinlegge planen om å ta vare på de gamle husene, som midlertidig må flyttes og lagres som følge av vegbyggingen under Møllenberg, er helt utelukket. De aktuelle husene er tidligere verneregulert.

Alternativ plassering av husene ble tatt opp i den forrige reguleringsssaken, vedtatt 30.08.07. Det ble også her pekt på lagring av de aktuelle husene i Gml. Kongeveg langs Buranbanen. Som kommentar til dette og annen alternativ plassering ble det i saken uttalt følgende:

” Det har helt siden at det ble avklart (våren 2006) at det ble nødvendig å flytte husene midlertidig, vært arbeidet med mulige løsninger /områder for plassering av husene. Det har vært flere møter mellom Statens Vegvesen og Trondheim kommune, og Vianova har bistått med uttegning av mange varianter av husplassering. Også Strandvegparken og Buranbanen har vært diskutert, men disse alternativene er forlatt etter tilbakemeldinger fra kommunen og omgivelsene ellers. Alternativene for øvrig er i randkanter av veger, en plassering som gir problemer i forhold til sikkerhet forbundet med et godt tilsyn med boligene i hensettingsperioden. Dette er aspekter som har vært vektlagt høyt av beboerutvalget som representerer de boligene som må flyttes midlertidig. Dette er et viktig moment for å sikre de verneverdige husene på en best mulig måte i hensettingsperioden. Frostavegen 3 med tilhørende offentlig veggrunn tilrettelegger for en god måte å ivareta slike forhold på.”

Det fremkommer i SVVs brev av 27.03.08 at klargjøring av den aktuelle tomten til rett tid vil være kritisk for gjennomføring av vegprosjektet. Dette betyr etter rådmannens mening at det foreligger sterke offentlige hensyn som taler for å gripe inn og båndlegge diponeringen av eiendommen i en midlertidig fase.

### Beskrivelse av planforslag

Planforslaget er avgrenset mot fasade av eksisterende bygninger mot øst og nord, langs søndre (delvis) fortauslinje av Frostaveien, og langs østre fortauslinje av Aslak Bolts vei. Fire meter av Aslak Bolts vei målt fra østre fortauslinje opprettholdes som vegareal, mens den øvrige del av denne veien inngår i kombinert formål som midlertidig trafikkområde (midlertidig plassering av verneverdige hus som må flyttes). Tidligere regulert blandet formål som inngår i foreliggende plan reguleres som kombinert formål som tidligere, og i tillegg midlertidig trafikkområde; midlertidig plassering av verneverdige hus som må flyttes.

I den vestre delen av det aktuell arealet anlegges 21 parkeringsplasser og plass for søppelcontainere. Del av Aslak Bolts gate som forutsettes innsnevret til 4 meter vurderes ytterligere innsnevret for kun gangpassasje.

Illustrasjonsplan, orienteringsvedlegg 2, viser plassering av hus om må flyttes. Denne planen viser også to bygninger plassert på Trondheim kommunes eiendom, hvor en av bydrifts rodestasjoner er lokalisert. Det

## **Trondheim kommune**

pågår forhandlinger mellom vegvesenet og kommunen om betingelsene for denne plasseringen.

### **Konsekvenser av planforslaget**

#### Arealbruk

Godkjenning av foreliggende planforslag med bestemmelser gir midlertidig rettighet for å kunne plassere bolighus som må flyttes fra Møllenberg-området i forbindelse med bygging av ny E6-øst. Gjeldende plan for området, reguleringsplan vedtatt i 1990, kan således ikke gjennomføres for Frostaveien 3 i denne midlertidige perioden.

#### Trafikk

I forbindelse med flyttingen av de aktuelle bolighusene fra Møllenberg-området til Frostaveien 3 er det et krav om at det må utarbeides en trafikkavviklingsplan for området. Denne planen skal utarbeides i forbindelse med byggesaken vedrørende husflyttingen og være en del av denne. Det er utarbeidet egen bestemmelse vedrørende utarbeidelse av trafikkavviklingsplanen. Dessuten skal det i følge bestemmelsene godkjennes trafikkplan for området, gjeldende for lagringsperioden av bolighusene.

#### Miljø

Den foreslåtte endringsplanen antas ikke å ha vesentlige negative miljøkonsekvenser. Nå legges det riktignok opp til at noen av husene som skal flyttes kommer nærmere bebyggelsen i på østsiden av Asak Bolts gate, (gnr. 411 bnr. 72 og gnr. 411 bnr. 84), enn det som er foreskrevet i gjeldende reguleringsplan. Imidlertid tillater gjeldende plan bebyggelse med gesimshøyde 14 meter.

Det forutsettes at området hvor husene skal plasseres/lagres skal gjerdes inne, og området vil bli overvåket med eget vakthold.

#### Vannforsyning i området

På kart datert 14.03.07 er vist eksisterende vannledninger i området. Dette viser at området er godt dekket med hensyn til vannforsyning. Som saksvedlegg 3 er nevnte kart vedlagt.

#### Kostnader/planlagt gjennomføring av tiltaket

Kostnadene ved flytting av de aktuelle husene, rettighetene vedrørende plassering av husene på deler av eiendommen Frostaveien 3, og andre forhold i forbindelse med plasseringen vil måtte bæres av vegprosjektet E6 Trondheim – Stjørdal.

Den opprinnelige tidsplanen for anleggsperioden på ca. 2 år vil ikke holde, og seinere beregninger for denne perioden er anslått til omlag 4 år. Samtidig er oppstart for prosjektet skjøvet fram i tid, slik at oppstart i området tidligst kan skje primo 2009. Bestemmelsene vedrørende varigheten på den midlertidige lagringen er endret i tråd med de nye forutsetningene.

Dette vil medføre ulemper og utsettelse for de utbyggingsplaner grunneier av Frostaveien 3 har. Samtidig vil den midlertidige lagringsperioden medføre ulemper for eierne av de hus som må flyttes.

Det forutsettes at vegutbygger og huseiere/rettighetshavere inngår nødvendige avtaler om aktuelle forhold i forbindelse med den midlertidige lagringen av husene som må flyttes fra Møllenberg-området.

## **Trondheim kommune**

### Reguleringsbestemmelser

Det er utarbeidet egne bestemmelser for den foreliggende midlertidige reguleringsplanen. Når denne midlertidigheten er omme vil de midlertidige bestemmelser og plan opphøre.

### **Vurdering og konklusjon**

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert, og er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutvikling.

Planen er utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for planfremstilling, og kan vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 05.08.2008

Håkon Grimstad  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, 1:1000, datert 06.05.2008

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, datert 06.05.2008

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart 1:10.000

Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjonsplan, datert 20.03.2007, (midlertidig husplassering)

Orienteringsvedlegg 3: Kart datert 14.03.07 som viser vannforsyning i området

Orienteringsvedlegg 4: Kopi av gjeldende plan/bestemmelse fra 1990, og plan og bestemmelser med vedlegg vedtatt 30.08.07, (ikke trykt vedlegg)

Orienteringsvedlegg 5: Kopi av annonsetekst, varslingsbrev og innkomne uttalelser, (ikke trykte vedlegg)

# Trondheim kommune

Arkiv nr. 08/10159

Frostavegen 3, midlertidig plassering av hus som skal flyttes

## Reguleringsbestemmelser

Planen er datert : 06.05.2008  
Dato for siste revisjon av plankartet :  
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 06.05.2008  
Dato for Bystyrets vedtak :

### § 1 AVGRENSNING OG FORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune, og utarbeidet og fremmet av Statens vegvesen, og datert 23.02.07.

Formål med planen er å legge til rette for midlertidig plassering/lagring av verneverdige bolighus i Møllenbergområdet i forbindelse med bygging av betongtunnel for ny E6 –øst.

### § 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

- Offentlig trafikkområder  
kjøreveg  
parkering  
fortau
- Kombinert formål – bolig/kontor/almennyttig formål  
midlertidig trafikkområde, midlertidig plassering av verneverdige hus som må flyttes

### § 3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

De regulerte trafikkområdene inngår som en del av tidligere regulerte trafikkområder. Deler av disse områder reguleres som midlertidig brukt som lagringsplass for verneverdige bolighus.

### § 4 KOMBINERTE FORMÅL

#### Bolig/forretning almennyttig formål

Området inngår som en del av arealet D i gjeldende plan, reguleringsplan for ”området Buran begrenset av Tautra gate, Innherredsveien, Aslak Bolts gate og Gamle Kongevei” med bestemmelser egengodkjent av bystyret 29.03.1990. Nevnte plan med bestemmelser forsetter fortsatt å gjelde.

Midlertidig trafikkområde

MT 1 - midlertidig plassering av verneverdige hus som må flyttes

Området MT1 tillates i en periode på ca. 4 år som lagringsplass for de verneverdige bolighusene i



## **Trondheim kommune**

Møllenbergområdet som må flyttes i forbindelse med bygging av betongtunnel for ny E6-øst. Lagringsperioden skal seinest være avsluttet medio 2014. Når lagringsperioden er omme vil den midlertidige reguleringsendringen med bestemmelser opphøre.

De bygninger som skal flyttes må sikres godt under transporten til og fra lagringsplass, slik at ingen eksteriørdetaljer eller konstruktive deler skades eller ødelegges. Takstein må tas forsiktig ned for lagring, og vindusrammer og dører tas ut. Demonterte bygningsdeler må lagres tørt og luftig. Under lagringstiden må bygningene sikres mot hærverk og andre ødeleggelser ved hjelp av forsvarlig inngjerding. Det må legges presenninger over takene, og foran vindus- og døråpninger må det skrues plater dersom vinduene og dørene ikke settes på plass i lagringstiden.

### **§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

Bygninger som skal flyttes må fotodokumenteres før flyttingen etter retningslinjer datert desember 2003 utarbeidet av byantikvaren.

Det skal utarbeides og godkjennes trafikkavviklingsplan for området i forbindelse med byggesaksbehandlingen av flytteprosessen. Politiet som skal godkjenne denne planen dras med i planleggingen så tidlig som mulig.

Samtidig skal det utarbeides en trafikkplan for området for den midlertidige perioden. Denne planen søkes godkjent samtidig med byggesaksbehandlingen for flytting av de aktuelle husene.

Byggesaksbehandlingen av flyttingen av husene må også ta stilling til når på døgnet flyttingen skal skje.

Trær som må fjernes i forbindelse med flyttingen av husene, skal replantes etter at flytteprosessen er gjennomført.