

## Saksframlegg

---

**KROKSTIEN 16, 18 OG 20**

**REGULERINGSPLAN**

**SLUTTBEHANDLING**

Arkivsaksnr.: 07/20790

---

Saksbehandler: Øyvind Dalen Sørbøl

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

**Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar forslag til reguleringsplan for Krokstien som vist på kart i målestokk 1:500, merket Voll Arkitekter AS, datert 23.11.2007, sist endret 29.06.2010 og i bestemmelser sist endret 10.06.2010.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslov av 1985 § 27-2 nr. 1.

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

## **Trondheim kommune**

### **Sammendrag**

Hensikten med planen er å legge til rette for en høyere utnyttelse av eiendommene Krokstien 16, 18 og 20. Det legges opp til inntil 10 boenheter i planområdet, tre i felt B1 og fem eneboliger, hvorav to med mulighet for utleiedel i felt B2. Det legges opp til felles adkomst, felles parkering samt felles grønt- og lekeareal. Eksisterende enebolig i Krokstien 16 forutsettes revet.

Eiendommene ligger i et sterkt skrånende terreng i et område som er avmerket med fare for ras. Tiltak i området krever spesiell oppfølging i alle faser av byggeprosessen. I tillegg medfører terrenget utfordringer i forhold til infrastruktur og oppfylling av kommunens mål om universell utforming.

Rådmannen mener planforslaget kan gi grunnlag for et arkitektonisk vellykket prosjekt og anbefaler at reguleringsplan og –bestemmelser vedtas, selv om enkelte privatrettslige forhold gjenstår å avklares.

### **Bakgrunn**

#### Tidligere vedtak og planpremisser

##### *Første gangs behandling*

Det vises til vedtak i delegasjonssak nr. FBR DR 1952/09, datert 24.06.2009.

##### *Gjeldende planer*

I Kommuneplanens arealdel er området avsatt til eksisterende tettbebyggelse.

Foreslått planområde er tidligere regulert i 2 reguleringsplaner:

- R0057, vedtatt 05.06.1950, hvor eiendommen er regulert til boligformål.
- R0057ar, vedtatt 02.03 2005, som gjelder fradeling av Krokstien 15 og omfatter deler av felles adkomstveg.

Reguleringsformålene bolig og adkomst skal fortsatt gjelde.

### **Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold**

#### Avgrensning, størrelse på planområdet

Reguleringsplanen utgjør ca 4,8 mål og omfatter eiendommene Krokstien 16, 18 og 20, gnr/bnr hhv 76/53, 76/52 og 76/276, samt deler av eiendommene Krokstien 11, 13, 15, 15A og 17, gnr/bnr 76/190 og 76/292, 76/50, 76/39, 76/75 og 76/40.

#### Beliggenhet og arealbruk

Eiendommene ligger på Stubban, ca. 4,5 km i luftlinje fra Trondheim sentrum og ca 1 km i luftlinje sørøst for krysset Bratsbergvegen/Omkjøringsvegen og består i dag av boligeiendommer.

#### Barn og unges interesser

Eiendommene har bestått av private ene- og tomannsboliger og har ikke vært brukt av barn og unge til aktivitet utover dette.

#### Eksisterende bebyggelse

Krokstien 16 er bebygd med en enebolig som foreslås revet, mens Krokstien 18 og 20 er en vertikaldelt tomannsbolig som foreslås beholdt.

#### Landskap og eksisterende bebyggelse

Området ligger i et etablert boligområde med en hovedvekt av ene – og tomannsboliger.

## **Trondheim kommune**

Boligområdet har moderat utnyttelse med lekeareal integrert i hver enkelt tomt. Det er få felles lekearealer innenfor boligområdet. Landskapet er til dels svært kupert. Eiendommene har svært gode utsiktsforhold. Eiendommene har en del eksisterende trær som med fordel kan bevares.

### Solforhold/ lokalklima

Planområdet heller mot vest med god solvinkel også fra sør.

### Grunnforhold

Planområdet er klassifisert som kvikkleiresone med nest høyeste faregrad på NVEs kvikkleirekart over Trondheim. Dette, samt at det er påvist kvikkleire i en av prøvene, gjør at det er strenge regler vedrørende utbygging. Det er utarbeidet geotekniske vurderinger av Rambøll som er 3-parts kontrollert av NGI. Forslagstiller opplyser at undersøkelsene konkluderer med at det forholdsvis tykke tørrskorpelaget som er registrert gir god stabilitet slik området står i dag og er med på å muliggjøre en utbygging i dette området.

### Teknisk infrastruktur

Området ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Eksisterende boliger er tilknyttet offentlige vann og avløpsnett gjennom eget anlegg (Krokstien 18 og 20) og tilknytning via Astronomvegen 10 (Krokstien 16). Det offentlige nettet trenger ingen oppgradering, men tilknytningen til dette må oppgraderes og detaljprosjekteres i byggesaken.

### Trafikkforhold, trafiksikkerhet og kollektivtilbud

Adkomstveien til eiendommen er en regulert privat grusvei uten fortau. Den er en blindvei, kun med trafikk for tilhørende boliger, og slik sett lite trafikkfarlig. Dagens brukere av veien er Krokstien 11, 13, 14A, B, C og D, 15, 15A, 16, 17, 18 og 20. Det foreligger ingen begrensninger på bruk av veien for eiendommene i forhold til antall biler eller antall boenheter. Krokstien knytter seg til offentlig vei i Venusvegen. I gjeldende plan fra 1950 er det regulert inn en sнопlass ved Krokstien 13 og 15, men denne er ikke fullstendig opparbeidet. Arealet er blitt tatt i bruk til hage og biloppstillingsplass. Dette fører til at særlig store biler, som Renholdsverkets biler, har problemer med å vende på plassen.

Buss 55 har holdeplass i krysset Krokstien/Venusvegen og har avganger med halvtimes/times intervall til sentrum. Buss 54 kjører ved behov av og til innom Krokstien, men har holdeplass i Bratsbergvegen i nærheten.

### Skolekapasitet og barnehagedekning

Eiendommen ligger innenfor skolekretsene Utleira skole og Hoeggen Ungdomsskole. Rådmannens fagstab opplyser om at begge skolene har god kapasitet for elevstallsøkning. Barnehagedekningen i området virker også tilfredsstillende.

### Skoleveg

Barna innenfor planområdet har ca. 0,9 km lang skoleveg til barneskolen og ca. 2,2 km til ungdomsskolen.

Skolevegen til barneskolen går gjennom boligområder med lav fartsgrense. I Trondheim kommunes skolevegrapport fra 2007 er det definert et problemområde langs skolevegen i krysset Venusvegen/Stubbanvegen der det, på grunn av stor trafikk, ønskes lysregulering for fotgjengere. Det vil imidlertid være urimelig å kreve at en opparbeidelse av dette beknyttes til denne reguleringsplanen. Raskeste veg til ungdomsskolen går over/langs Utleirvegen eller gjennom Risvollan borettslag.

## Trondheim kommune

### Innspill og merknader til planforslaget

#### Innspill til planforslaget før første gangs behandling

Kunngjøring om igangsatt reguleringsarbeid ble annonsert i Adresseavisen 06.09.07. Nabovarsel og innkalling til samråd ble sendt 12.09.2007. Følgende innspill forelå før første gangs behandling:

#### Naboer

- Nabo i Krokstien 14C (feilskrevet 14A i merknaden), Jan Habberstad, bemerker at kartgrunnlaget avviker noe fra faktisk terreng og at tiltaket vil kreve store forstøtningsmurer for å la seg gjennomføre. Utbyggingsarealet ligger på fylte masser hvor det bør utføres geotekniske undersøkelser. I tillegg bemerkes det at utnyttelsen synes for høy i forhold til disponibel parkering på vintre med mye snø, og at vegen må planlegges med snødeponier og snuplass.
- Nabo i Krokstien 15A, Gunvor og Svein Sandvik bemerker at terrengsnitt 03 fra 12. september 07 viser en høydeforskjell mellom eiendommene Krokstien 15A og 18, 20. Det er satt opp en mur mellom eiendommene for å ivareta innkjøring til Krokstien 15A og 17 og dette kommer i konflikt med ny parkering for nr 18 og 20.
- Nabo i Krokstien 15, Rita Høyseth Skaar og Oddvar Skaar er kritisk til antall boliger pga mengde fyllmasse som må til og øking av mengde trafikk og parkering i området. De ønsker at vegen skal oppgraderes til kommunal veg med fortau. De stiller også spørsmål rundt høyden på bebyggelsen og ønsker bebyggelsen trukket så langt ned i terreng som mulig. I tillegg bemerkes terrengforskjellen mellom adkomstveg og Krokstien 18-20.
- Nabo i Astronomveien 6, Eva Beate Gilde, ønsket en redegjørelse for hvorfor ikke eiendommen 76/33 var tatt med i planforslaget og påpekte at det var mye villnis på tomten.
- Nabo i Krokstien 13 har tatt kontakt over telefon to ganger. Var opptatt av spørsmål rundt veien, eierforhold, plassering etc, men har ikke levert skriftlig merknad.

#### *Rådmannens kommentarer:*

- Geoteknikk er vurdert gjennom egen utredning, og er ivaretatt i bestemmelser.
- Vegen bør fortsatt være privat. Det er ikke utarbeidet en avtale hvor eierforhold og veistandard er beskrevet, men dette er en naturlig forutsetning før arbeid kan igangsettes.
- Antall parkeringsplasser tilfredsstillende Trondheim kommunes parkeringsnorm for ytre sone.
- Planlegging av ny bebyggelse tar hensyn til eksisterende grenser. Etter 1. gangsbehandling har forslagsstiller kartlagt at forslaget fører til endring av terrenget til naboene i Krokstien 15A og 17. Forslagsstiller har inngått nødvendige avtaler med de berørte og utvidet planområdet noe mot Krokstien 17.
- Det er tiletlagt for snødeponi i planforslaget. Nødvendig snuplass med vendehammer for liten lastebil blir opparbeidet og det blir opparbeidet ny plass for avfallskonteinere ved kommunal veg i Venusvegen, slik at Renholdsverkets store biler slipper å kjøre inn i området.
- Terrengforskjellen mellom adkomstveg og Krokstien 18-20 er sett nærmere på. Vegen er om- og detaljprosjektert siden 1. gangsbehandling, og har nå tilfredsstillende stigningsforhold.
- Antall enheter er etter rådmannens vurdering i tråd med kommunens fortetningspolitikk, og er tilfredsstillende i forhold til strøkskarakter, uterom og parkering.

#### Samråd

- Rådmannens fagstab for oppvekst og utdanning opplyser at det er tilstrekkelig skolekapasitet i området

## Trondheim kommune

- Fylkeskommunen viser til aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven, men det er ikke registrert automatiske fredede kulturminner innen området. For øvrig ingen merknader til det igangsatte planarbeidet.
- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ønsker at NVE-region Midt-Norge tilskrives i prosjektet. Opplyser om at området er i kvikkleiresone med middels faregrad som går over i en sone med høy faregrad. Det skal gjennomføres en risikovurdering før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. NVE's retningslinjer kan gjerne legges til grunn. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen legges ut til offentlig ettersyn.
- Stabsenhet for byutvikling uttaler at det må redegjøres for avfallshåndtering og at veibredden må være 4 meter og for øvrig dimensjoneres for stor lastebil. Ønsker å se nærmere på adkomsten, utbygger/arkitekt bes ta kontakt med renholdsverket for å avklare evt. kritiske momenter.
- NVE, Norges vassdrag og energidirektorat viser til faresonen for kvikkleire og ønsker at områdestabiliteten dokumenteres. Vil komme med ytterligere uttalelse i høringsprosessen.
- Byantikvaren har ingen innvendinger mot riving av Krokstien 16.

### *Rådmannens kommentar:*

Merknadene er ivaretatt i planarbeidet.

## Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

Etter høring og offentlig ettersyn av vedtak i delegasjonssak nr. FBR DR 1952/09, datert 24.06.2009, er følgende uttalelser innkommet:

### Innsigelsesmyndigheter

Ingen av innsigelsesmyndighetene setter vilkår for egengodkjenning.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har 26.08.2009 ingen merknader til planforslaget.

Sør-Trøndelag fylkeskommune minner 20.07.2009 om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Norges vassdrags- og energidirektorat uttaler 31.07.2009 at det mottatte planmaterialet med planbestemmelser og de geotekniske vurderingene viser en bevisst holdning til de utfordrende grunnforholdene i planområdet, og at det er svært viktig at rådene fra geoteknisk fagkyndig følges.

### Barnas representant 21.08.2009

Barnas representant i Trondheim Kommune registrerer at det er vanskelig å legge til rette for uteareal med universell utforming i området. Det er positivt at planforslaget kompenserer med langt større felles uteareal enn kravet i arealdelen tilsier, men ønsker likevel tiltak som i størst mulig grad legger til rette for allsidig lek og universell utforming.

### *Rådmannens kommentar*

Det er vanskelig å få til en bedre løsning på den kuperte eiendommen. Rådmannen oppfordrer forslagstiller til å oppfylle barnas representant sitt ønske i detaljprosjekteringen av bebyggelsen og uteområdene, men finner etter en helhetsvurdering at det vil være uhensiktsmessig å kreve dette i reguleringsplanen.

### Nabomerknad 15.07.2009

Nabo i Krokstien 14C (feilskrevet 14A i merknaden), Jan Habberstad (JH) har følgende merknader til

## Trondheim kommune

forslaget:

- Det forutsettes at det innhentes ny tinglyst veirett over JHs eiendom i Krokstien.
- I følge JHs egne målinger henger gårds plass til hus E i lufta 1,2 meter over felles eiendomsgrense.
- JH ber om at det blir gjort nye terrengundersøkelser i området, da nedkjøringen til Krokstien 16 har vært ustabil.
- Hus E bes tatt ut av planen da det ikke er dokumentert tilstrekkelig parkering og veiadkomst med akseptabel stigning.
- Erfaringer fra vinterdrift viser at snuplassen ikke fungerer. I stedet er oppkjøring til Krokstien 14 benyttet som snuplass, og store biler rygger inn. Dersom JH stenger sin oppkjørsel, vil vegsystemet bryte sammen.

*Rådmannens kommentar:*

- Krokstien 16 har allerede tinglyst rett til bruk av veien. Denne er så langt forslagstiller har funnet ut ikke begrenset til antall boenheter på denne eiendommen. Imidlertid er det naturlig at det inngås en ny avtale om bruk av vegen mellom vegeierne, men dette er ikke en forutsetning for at planen kan gjennomføres.
- Det har ikke lyktes forslagstiller verken å bekrefte eller avkrefte JHs påstand om at adkomstvegen vil ligge over JHs eiendom. Rådmannen mener imidlertid at dette kan løses i byggesaken. Dersom detaljprosjektering av gårds plassen til hus E fører til at JHs eiendom må fylles opp, eller at det må lages en støttemur i naboens grense, så må det utarbeides en særskilt avtale om dette. Hvis det ikke oppnås enighet, så er det rom til å senke gårds plassen til hus E opptil en meter uten merkbare problemer.
- Det er ikke utarbeidet nye grunnundersøkelser etter 1. gangs behandling, men forhold rundt dette er sikret gjennom planbestemmelsene.
- Hus E har tilstrekkelig med parkering på egen eiendom til to boenheter, iflg. Trondheim kommunes parkeringsveileder. Vegadkomsten virker også å være tilfredsstillende med tanke på stigningsforhold.
- Løsningsforslaget vil bedre snuplassen i Krokstien.

### Interne drøftinger etter offentlig høring

Det har blitt drøftet hvorvidt reguleringskartet skal påføres koter også på fellesavkjørslene og at fyllinger og skjæringer blir vist på reguleringskartet. Forslagstiller har imidlertid sannsynliggjort at fyllinger og skjæringer er gjennomførbart på egen eiendom uten at det går ut over vesentlige forhold. Etter 1. gangs behandling har vegen til dels blitt detaljprosjektert, slik at konsekvenser for naboene er kartlagt og avklart gjennom avtaler og gjennom at planavgrensningen er utvidet noe mot nord. Da Krokstien fortsatt skal være privat veg styrt av private avtaler, finner rådmannen plankartet tilfredsstillende i forhold til skjæring og fylling.

Det har også vært diskutert hvorvidt det i bestemmelsene må sikres at arealet i rundkjøringen er så flatt at Renholdsverkets søppelbiler kan snu der. Når avfallshåndteringen flyttes til Venusvegen, vil imidlertid størstedelen av behovet for snuplass for stor lastebil forsvinne. Det er lagt til rette for at snuplassen tilfredsstillende Renholdsverkets biler for henting av dunker. Detaljutformingene av denne løses i byggesaken.

## Beskrivelse av anbefalt planforslag

### Planlagt arealbruk

- reguleringsformål:
  - o Områder for boliger – ca 2800 m<sup>2</sup>
  - o Felles avkjørsel

## Trondheim kommune

- Felles parkering
- Annet fellesareal
- Felles lek – ca 175 m<sup>2</sup>
- Felles grønt – ca 560 m<sup>2</sup>

### Planlagt ny bebyggelse

For gjennomføring av planforslaget forutsettes at Krokstien 16 rives. Krokstien 18 og 20, som er en tomannsbolig, bevares.

Det planlegges bygging av 6 eneboliger fordelt på boligområdene B1 og B2.

På grunn av det bratte terrenget kan boligene vanskelig tilrettelegges for universell utforming. Det vil ikke være rimelig å kreve tilrettelegging for heis i hver enkelt bolig.

### **Boligområde B1:**

Boligområde B1 består av eksisterende boliger Krokstien 18 og 20, samt en planlagt bolig med maksimal gesimshøyde c+ 75,8 og mønehøyde c+77,8. Område B1 har maksimal utnyttelse på 30% BYA.

### **Boligområde B2:**

Boligområde B2 består av fem eneboliger A-E med flatt tak og maksimal gesimshøyde varierende fra c+80,6 til c+81,2. Boligene er på ca 200 m<sup>2</sup> BRA over fire plan, inkludert en potensiell utleiedel som er på ca 25 m<sup>2</sup> BRA. På grunn av manglende parkeringskapasitet, vil det imidlertid kun legges til rette for utleiedel i bolig B og E. Område B2 har maksimal utnyttelse på 35% BYA.

### Uteareal

Utearealet er i til dels svært bratt terreng, men kompenseres med at både privat og felles areal er langt større enn kravene til uterom i Trondheim kommunes arealdel 2007-2018.

På tomtens vestre del tilrettelegges det for et stort felles grønt/lekeområde på 560m<sup>2</sup> med tilgang fra alle eiendommene og felles adkomstveg. Arealet har gode solforhold og er godt skjernet fra trafikk.

Tilgjengeligheten vil imidlertid være redusert for folk med bevegelseshandicap eller barnevogner på grunn av det bratte terrenget.

### Adkomst

Adkomst til planområdet går via en felles privat adkomstveg for Krokstien 13-20 og knytter seg til offentlig veg ved Venusvegen.

### Parkering

Parkering er beregnet med minimum 1,5 bil- og 2 sykkelparkeringsplasser pr boligenhet iht. Trondheim kommunes arealdel 2007-2018. Hver bolig A-E har 1 parkeringsplass i carport. Det er i tillegg satt av tre felles parkeringsplasser. Bolig B og E har mulighet til en ekstra parkeringsplass på egen eiendom, og det åpnes derfor for at disse kan få godkjent egen utleieenhet.

Bolig F, Krokstien 18 og Krokstien 20 har tilfredsstillende plass til to parkeringsplasser på egen eiendom.

### Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

I kommuneplanens arealdel 2007 – 2018 står det i §8.1.1 at *"I områder for eksisterende tettbebyggelse skal det ved regulering av arealer på mer enn 3 dekar være en arealutnyttelse på minimum 3 boenheter per dekar."* Planområdet er på 4,8 da og forslaget innebærer en økning fra 3 til 10 boenheter og

## Trondheim kommune

en økning i tetthet fra 0,6 til 2,1 boliger pr. dekar. Slik sett er forslaget ikke i tråd med KPA. Planområdets topografi gjør at det er svært vanskelig å få til akseptabel adkomst, kvalitet på uteareal og tilstrekkelig parkering til flere boenheter enn forslaget viser.

### Forhold til eksisterende bebyggelse

Bebyggelsen i området består av ene- og tomannsboliger hovedsakelig i én etasje med sokkel. Den nye boligen i B1 vil tilpasse seg øvrig bebyggelse. Bebyggelsen i B2 representerer en ny typologi med én etasje og tre sokkeletasjer – det vil si en etasje i fasaden mot øst og fire etasjer i fasaden mot vest.

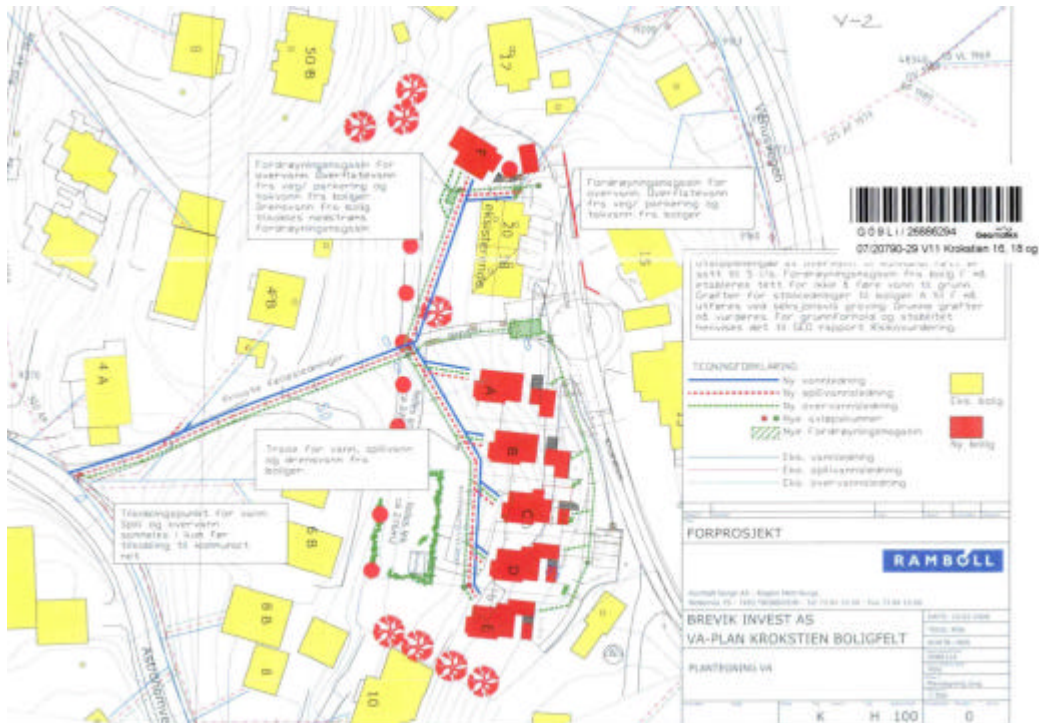
Forslagsstiller har kompensert for høydevirkningen mot vest i B1 med å ha inntrukket 1. og 4. etasje. I tillegg ligger det et felles lekeareal mot vest som vil dempe en eventuell negativ konsekvens for tilgrensende nabobebyggelse i Astronomvegen noe.

### Grunnforhold

Da planområdet er avmerket som fareområde for kvikkleire, er det i forbindelse med planarbeidet gjort grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering samt tredjepartskontroll av dette. Vurderingene konkluderer med at utbygging er mulig under visse forutsetninger. Oppfølging av kritiske punkter er sikret gjennom rekkefølgekrav om geoteknisk rapport og kontrollplan i bestemmelsene.

### Adkomst/ trafikk/ infrastruktur

Det vil ikke være behov for oppgradering av det offentlige vann- og avløpsnett som følge av tiltaket, men det kan bli aktuelt med en oppgradering av det private. Rambøll har gjort en prosjektering av ny trasé til offentlig nett til Astronomvegen.



Skisse til ny VA-plan

De privatrettslige forholdene rundt eventuell ny trasé for vann og avløp er ikke innhentet. Dette er sikret i bestemmelsene som en forutsetning før igangsettningstillatelse blir gitt.



## Trondheim kommune

Det vil ikke være behov for å oppgradere offentlig vegnett på grunn av utbyggingen. Det er ikke aktuelt å gjøre Krokstien til offentlig veg, og en eventuell oppgradering av standarden på denne som konsekvens av utbyggingen vil måtte avtales mellom brukerne av veien. I forslag til ny reguleringsplan er det tatt utgangspunkt i eksisterende veikant mot øst. Planlagt bredde for FA1 er 4 meter.

### Avfall

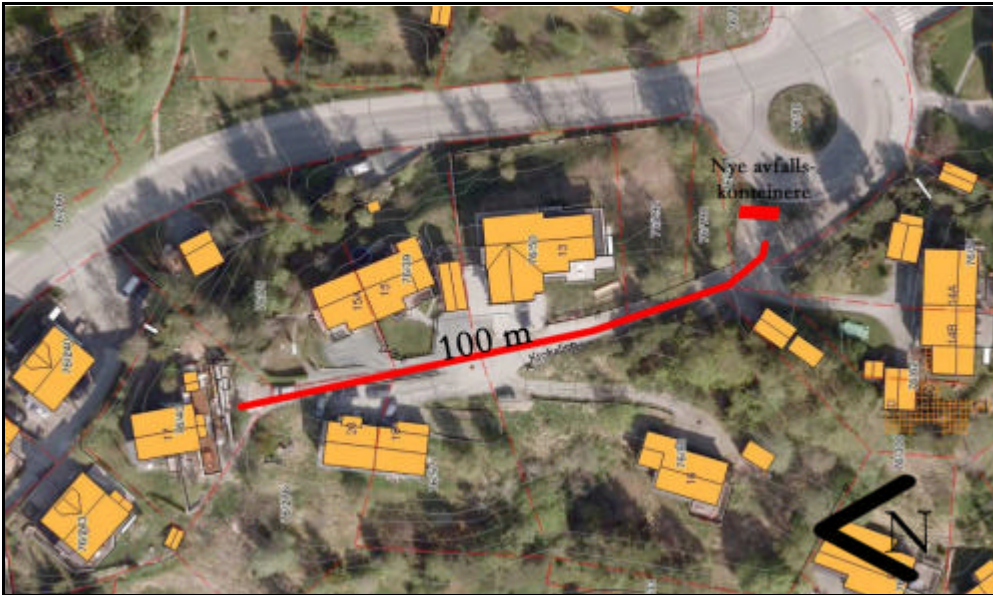
Dagens situasjon er ikke tilfredsstillende ved henting av avfall. Snuplassen som ble regulert i 1950, ble ikke dimensjonert for lastebil, og den er heller ikke blitt opparbeidet som regulert. Dette fører til at Renholdsverkets biler ofte må rygge inn Krokstien for å hente avfall. Forslagstiller hadde ved utlegging av planen til offentlig ettersyn basert avfalls løsningen på avfallskonteinere ved snuplassen. Dette er avhengig av at snuplassen blir dimensjonert for stor lastebil. Reguleringsforslaget utvider snuplassen fra 1950 med en vendehammer for liten lastebil, og selv om det er en bedring av situasjonen, er ikke løsningen tilfredsstillende.

Etter offentlig ettersyn har derfor rådmannen og forslagstiller kommet fram til å flytte avfallshåndteringen for de nye boligene til rundkjøringen ved Venusvegen, og at det knyttes rekkefølgekrav til opparbeidelsen av denne i bestemmelsene. Dette er et lite areal på 100 m<sup>2</sup> regulert til grøntområde i planen fra 1950. Planen representerer imidlertid ikke lenger de reelle forhold, ettersom Venusvegen har blitt anlagt tvers gjennom det planområdet. Arealet eies av kommunen. Det er oppgruset og brukes som biloppstillingsplass, uten at det foreligger noen avtale med kommunen om bruk av eiendommen til dette.

Selv om dette innebærer at noen av de nye beboerne i Krokstien får opptil 100 meter lengre å gå til avfallskonteinene, finner rådmannen at dette vil være akseptabelt, da konteinene vil ligge ved nærmeste bussholdeplass, og langs den naturlige veien for både gående, syklende og kjørende. Arbeidforholdene og sikkerheten for Renholdsverket vil bli betydelig forbedret. Selv om det er utenfor denne regulerings saken å flytte avfallshåndteringen for eksisterende bebyggelse, vil endringen muliggjøre at all avfallshåndtering fra Krokstien kan flyttes til de nye konteinene.

Løsningen om avfall har blitt avklart etter at forslaget har vært til offentlig ettersyn. Løsningen er ikke varslet de berørte naboene, men rådmannen anser endringen å ha så små konsekvenser, at et nytt offentlig ettersyn ikke vil medføre avgjørende innvendinger for endringen. Dette gjelder spesielt dersom løsningen blir basert på nedgravde konteinere. Rådmannen finner at det også er u hensiktsmessig å utvide planområdet for endringen.

## Trondheim kommune



Illustrasjon av rådmannens forslag til løsning

### Snuplass

Deler av arealet som foreslås regulert som snuplass benyttes i dag som biloppstillingsplass for Krokstien 13 og 15 og delvis som hage for Krokstien 15. Selv om dette arealet er avmerket som snuplass i planen fra 1950, er altså ikke dette gjennomført til fulle. Dette medfører en del trafikkale problemer. Den nye planen legger opp til å beholde den regulerte snuplassen, men å utvide den med en vendehammer tilpasset liten lastebil. I og med at Krokstien er en privat veg, er gjennomføringen av planen avhengig av at man får til en ny avtale om bruk og opparbeidelse, og særlig da med eierne av Krokstien 13 og 15, som eier eiendommene snuplassen vil okkupere.

Ideelt sett skulle alle forhold rundt den private vegen vært løst før stadfestelse av reguleringsplanen, men rådmannen mener at nødvendig adkomst til de nye boligene er sikret tilstrekkelig gjennom bestemmelsene og rekkefølgekravene. Dersom man ikke skulle lykkes i å få til en avtale, åpner bestemmelsene for å flytte snuplassen opptil sju meter lengre mot vest, slik at hus A til E får adkomst til eiendommene selv om det står biler parkert utenfor Krokstien 13 og 15. Planen har dessuten vært på høring, og det har ikke kommet spesielle merknader fra de mest berørte naboene.



Illustrasjon av mulige løsninger av snuplass som muliggjøres av planen

For kommunens del vil situasjonen bli bedre enn den er i dag ved henting av avfall uansett utfall av den privatrettslige avtalen, da dagens snuplass utvides med en vendehammer tilpasset Renholdsverkets biler for henting av avfallsdunker, og at det etableres ny plassering av nedgravde avfallskonteinere ved Venusvegen,

## Trondheim kommune

slik at det på sikt muligens ikke er behov for henting av avfall i Krokstien i det hele tatt.

### Barn og unges interesser

Området har ikke vært brukt til lek, og vil slik sett ikke være til ulempe for barn og unges interesser i området. For barn og unge lokalt i planområdet er de beste og mest solfylte arealene avsatt til lek.

Det legges opp til en bebyggelse bestående av boliger som egner seg for barnefamilier. Barna innenfor planområdet vil få en ca. 0,9 km lang skoleveg til barneskolen og ca. 2,2 km til ungdomsskolen.

Skolevegen til barneskolen går gjennom boligområder med lav fartsgrense. I Trondheim kommunes skolevegrapport fra 2007 er det definert et problemområde langs skolevegen i krysset Venusvegen/Stubbanvegen der det, på grunn av stor trafikk, ønskes lysregulering for fotgjengere. Det vil imidlertid være urimelig å kreve at en opparbeidelse av dette belastes forslagsstiller. Raskeste veg til ungdomsskolen går over/langs Utleirvegen eller gjennom Risvollan borettslag.

### Grønne interesser

Det er ikke registrert noen grønne interesser i planområdet. Eiendommene eies privat og er allerede i bruk som boligeiendommer. Formål vil ikke forandres fra dagens situasjon. Reguleringsforslaget vil derfor ikke ha vesentlig betydning for byens eller områdets grønnsstruktur.

### Anleggsfasen

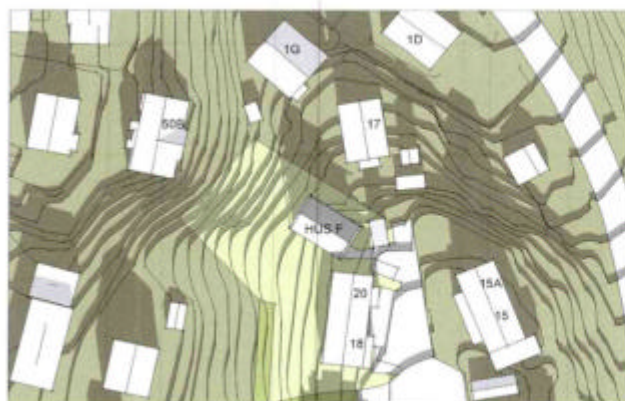
Prosjektet ser ikke ut til å medføre konsekvenser i anleggsfasen i form av støy fra byggeprosessen og /eller trafikkbelastninger for omgivelsene utover det man må regne med ved utbygging/fortetting av eksisterende boligområder.

## **Virkninger av planforslaget**

### Konsekvenser for naboene

Krokstien 13 og ny bebyggelse i Krokstien 11 vil få redusert utsikten mot vest noe i forhold til dagens situasjon, men solforhold og kvaliteten på utearealet vil i svært liten grad bli berørt.

Krokstien 17 vil i følge solstudier gjort av forslagsstiller med utbygging av hus F i B2 få noe redusert solforhold både kl. 12 og kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn (21.mars og 21.september), mens solforholdene ved sommersolverv ikke vil bli redusert.



Vårjevndøgn 21.03 kl. 12.00



Vårjevndøgn 21.03 kl. 15.00

## **Trondheim kommune**

Gjennomføringen av planen kan innebære at Krokstien 13 og 15 må avstå noe areal til snuplass. Det er ikke inngått avtale om dette, så dette må løses før byggesaken. Bestemmelsene åpner for at snuplassen kan flyttes noe til forslagstillers eiendom mot vest, slik at bebyggelsen kan gjennomføres uten en slik avtale.

Detaljprosjekteringen av oppgraderingen av Krokstien nord for snuplassen har vist at Krokstien 17 får en fylling på sin eiendom og Krokstien 15A må senke sin gårdsplass noe. Det er inngått avtaler med eierne om dette.

Utbyggingen vil føre til at trafikforholdene i Krokstien vil bli bedre, og kan føre til at området får en nødvendig estetisk oppgradering.

Endring av avfallsløsning vil på sikt føre til bedre arbeidsforhold for Renholdsverket og vil fjerne uheldig trafikk i boligområdet.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltakene vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Rådmannens vurdering og anbefaling**

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert.

Planforslaget vil medføre en fortetting av eiendommen, noe som er i tråd med kommunens fortetningspolitikk.

Felt B2 skiller seg en god del fra områdets øvrige bebyggelse og vil kunne virke noe dominerende i landskapet. Forslagsstiller har imidlertid forsøkt å kompensere med oppdelt bebyggelse for å bevare en viss grad av luftighet, samt inntrukne 1. og 4. etasjer. I tillegg vil det være et fellesareal mot vest som vil kunne fungere som buffer mot eksisterende bebyggelse.

Tiltaket vil ha enkelte privatrettslige utfordringer under gjennomføringen, men rådmannen finner at planen kan gjennomføres uten å medføre vesentlige ulemper for naboene.

Rådmannen finner å kunne anbefale forslag til reguleringsplan og –bestemmelser.

Rådmannen i Trondheim, 13.07.2010

Thorbjørn Bratt  
kst. kommunaldirektør

Ann Margrit Harkjerr  
byplansjef

Vedlegg:

Vedlegg 1: Plankart merket Voll Arkitekter AS, datert 23.11.2007, sist endret 29.06.2010 i målestokk 1:500

Vedlegg 2: Planbestemmelser, sist endret 10.06.2010

## Trondheim kommune

Vedlegg 3: Oversiktskart og situasjonsplan

Vedlegg 4: Terrengsnitt og fasadeoppriss

**[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)**