

Saksframlegg

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KROPPAN, 319/1

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 03/28148

Saksbehandler: Diana van der Meer

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for del av Kroppan, 319/1, som vist på kart i målestokk 1:1500, merket Eggen Arkitekter AS datert 07.10.2003, sist revidert 28.06.2004, med bestemmelser datert 07.10.2003, sist revidert 19.08.2004.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §27-2 nr. 1.

SAKSUTREDNING:

BAKGRUNN

Planforslaget ble innsendt 13.10.2003 av Eggen Arkitekter AS som forslagsstillere, på vegne av Bjørg Kroppans dødsbo. Tilstrekkelig materiale for behandling av planforslaget forelå 12.12.2003.

Planområdet omfatter eiendommen Kroppan, gnr. 319 bnr. 1. Hensikten med planen er å omregulere en skogseiendom bebyggt med 1 enebolig til boligområde.

PLANPROSESS

Planforslaget ble første gang innsendt 07.06.2000, som et innspill til kommuneplanens arealdel. Gjennom behandlingen av arealdelen gjennomførte plan- og bygningsenheten samråd og orientering til interesserte parter om planforslagets hovedinnhold. I høringen av arealdelen kom det inn merknad fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag med varsel om innsigelse mot utbygging av området. Fylkesmannen trakk sin innsigelse som et resultat av drøftinger i forbindelse med behandling av arealdelen. Forutsetningen var at østre del av planområdet avsettes til en fellesfunksjon. Foreliggende planforslag viser østre del av planområdet regulert til felles lekeplass på ca. 700 m². Dermed kommer ikke bebyggelsen nærmere enn ca. 30 meter fra toppen av skråningen mot Nidelva.

Reguleringsarbeidet er lovlig kunngjort og varslet henholdsvis 23.11.2002 og 22.11.2002.

INNSPILL TIL PLANEN FØR FØRSTE GANGS BEHANDLING

Av viktige problemstillinger som ble tatt opp før første gangs behandling, kan nevnes at Kroppanvegen huseierforening og Kroppanvegen velforening synes det er viktig at ny bebyggelse skal passe inn i områdets karakter med hensyn til utforming og høyder, og at bebyggelsen plasseres i rimelig avstand fra eksisterende bebyggelse. Naboene er videre bekymret for de geotekniske forhold og plassering av lekeområdet.

FØRSTE GANGS BEHANDLING

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak DF 2677/03 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det vises til uttrykt orienteringsvedlegg 1.

Høringsuttalelser og merknader

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 02.03.2004. Fylkesmannen uttaler at de vedlagte støymålingene viser at støyforholdene ligger på kanten av det som kan aksepteres (med litt eldre målinger) og at trafikkøkningen de senere år ikke er lagt inn. Eventuelle støytiltak må være skissert i reguleringsbestemmelsene.

Vilkår for egengodkjenning: Fylkesmannen avventer forslag til støyreducerende tiltak. En tilleggsuttalelse med eventuelle vilkår for egengodkjenning vil bli ettersendt når materialet foreligger.

Kommentar: Ny støyrapport og forslag til bestemmelser ble oversendt Fylkesmannen 21.05.2004. Fylkesmannen har trukket innsigelsen ved brev av 28.06.2004 på vilkår av at reguleringsbestemmelsene endres etter deres anvisninger.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 02.02.2004. Fylkeskommunen bemerker at tomtegrenser med fordel kunne tegnes inn på kartet, i og med at planen er så pass detaljert. Videre kan det vurderes om

Trondheim kommune

lekeplassen kan få en litt mer sentral plassering i området.

Ingen vilkår for egengodkjenning

Kommentar: Tomtegrenser er tegnet inn på revidert plankart. Lekeplassen ønskes ikke plassert mer sentralt, på grunn av hensynet til Nidelykkorridoren.

Kroppanvegen huseierforening, datert 18.02.2004. Huseierforeningen viser til støymålingene, som viser at støykravene ikke er innfridd. I det nye utbyggingsområdet er det i dag tett, høy granskog, som skjærer for både støy, vind og støv. Ved en utbygging må denne skogen hogges ned. Huseierforeningen frykter økt støy og støvplage for hele området som følge av dette, og ønsker derfor at det dokumenteres tiltak som sikrer at nytt og eksisterende boligområde ikke får økte støvplager som en følge av utbyggingen. Huseierforeningen uttaler videre at rekkehus på 2 etasjer vil bli et vesentlig brudd med eksisterende bebyggelse, både når det gjelder høyde og type boliger. Huseierforeningen er også opptatt av at nye boliger ikke blir liggende høyere i terrenget enn eksisterende boliger.

Huseierforeningen påpeker at det i det eksisterende boligområdet ikke er satt av plass til gjesteparkering, noe som skaper til tider store parkeringsproblemer. De ønsker derfor at det settes av tilstrekkelig areal til gjesteparkering, som kan benyttes av begge boligområdene. Når det gjelder lekeplassen og stien som fører dit forutsetter huseierforeningen at opparbeidelse av disse er utbyggers ansvar. Vann- og avløpsnett i boligområdet er privat. Huseierforeningen ønsker informasjon om hvordan tilkoblingen i det nye feltet er tenkt løst.

Kommentarer:

Innenfor planområdet er det satt av parkeringsplass i henhold til de kommunale parkeringsvedtektene, og rådmannen finner det ikke riktig å pålegge utbyggeren til å opparbeide flere parkeringsplasser for å dekke naboområdet parkeringsbehov. Hvis ønskelig kan huseierforening selv søke om å få opparbeide flere parkeringsplasser i området. Felles lekeplass og sti er felles for det nye boligområdet, og vil derfor opparbeides av utbyggeren samtidig med de nye boligene.

Beregningene har vist at støyproblemet i området er vanskelig å løse. Vegetasjon har generelt sett lite effekt på støyskjermingen. Det er vurdert om det er mulig å bruke den nye bebyggelsen som støyskjerm for den eksisterende. Når det imidlertid finnes en støyskjerm fra før (langs E6), og støynivået fortsatt er høyt, vil en slik skjermende bygningsrekke bare ha effekt helt inntil den nye bygningsrekka. Dette vil derfor ikke være en god løsning for eksisterende boliger. Det nye utbyggingsområdet er planlagt slik at deres uterealer kan legges på den minst støyutsatte side av boligene. Dette vil antakelig også være den beste løsningen for eksisterende boliger i området. Øvrige momenter i merknaden er kommentert nedenfor.

Den private merknaden er lagt ved i orienteringsvedlegg 2.

ENDRINGER I PLANFORSLAGET ETTER 1. GANGS BEHANDLING

Etter 1. gangs behandling har planforslaget blitt revidert. Bredden på offentlig veg er endret til 8 meter, med 6 meter kjørebane og 1 meter skulder på hver side. Bredde på felles adkomstveg er endret til 5 meter med 3 meter kjørefelt og 1 meter skulder. Som følge av konklusjoner i støyrapport, samt justerte vegføringer, er plasseringen av planlagt bebyggelse (med byggegrenser) justert. Vestre bygningsrekke er flyttet lenger mot vest for å skjeme et større utomhusareal på østsiden. Av samme årsak er forskyvingen av de enkelte bygningsenheter endret i forhold til øvrige bygningsrekker. Kartet er påført tomtegrenser.

Trondheim kommune

Det er videre tatt med et nytt punkt i reguleringsbestemmelsene om geoteknikk, og bestemmelsen om støy er endret.

BESKRIVELSE AV ANBEFALT PLANFORSLAG

Planstatus

Planområdet er i dag uregulert, men omfattes av kommuneplanens arealdel hvor det er vist som byggeområde framtidig tettbebyggelse/ framtidig boligområde. I retningslinjene til arealdelen står det at det i disse områdene skal være minimum 4 boenheter pr. dekar.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger i Kroppanmarka, nord for eksisterende boligområde i Kroppanvegen. Området utgjør et areal på ca. 9,7 daa. Planområdet avgrenses i sør av reguleringsgrense for tilstøtende boligområde, i vest og nord av (forlengelsen av) Kroppanvegen, i nord og øst utgjør grenselinja for Nidelvkorridoren avgrensingen. Det ligger én eksisterende bolig innenfor planområdet.

Landskap

Planområdet utgjør den nordre delen av et lett kupert platå i Kroppanmarka, om lag 34 m over Nidelva. Terrenget heller i hovedsak slakt mot øst (Nidelva). Utenfor planområdets ytterkant mot nord og særlig mot øst, faller terrenget relativt bratt ned mot elva. Mot sør fortsetter platåets slakt kupert terreng 300-400 m, før det stiger brattere mot Okstadbakken. Mot E6, vest for planområdet, stiger terrenget slik at hovedvegen ligger på et nivå ca. 3-4 m. høyere enn planområdet. Området har gode solforhold siden terrenget er åpent mot øst og sør. Kveldssola begrenses noe av terrenget langs E6 og Byåsens terrengform.

Nidelvkorridoren har viktige estetiske og opplevelsesmessige kvaliteter, særlig sett fra nord og øst. Planområdet ligger imidlertid såpass langt tilbaketrukket, ovenfor platåets "kant", slik at det oppleves som mindre knyttet til Nidelvkorridoren og mer som en del av boligområdene i Kroppanmarka. De ubebygde områdene langs elva går som et ubrutt bånd i skråningen nedenfor dette platået, og planområdet skjermes i relativt stor grad av vegetasjonen langs elva.

Grunnforhold

Det er foretatt grunnundersøkelser av planområdet, utført av Scandiaconsult SCC, datert 11.07.2003. Undersøkelsene konkluderer med at stabilitetsforholdene vurderes som tilfredsstillende og ikke er til noe hinder for å utnytte det aktuelle området til boligformål. Det er ikke avdekket spesielle forekomster av bløt eller kvikk leire i eller på sida av det planlagte boligområdet. I reguleringsbestemmelsene er det sikret at det ved utbygging ikke foretas fylling eller påføres andre tilleggslaster fram mot eller i selve skråningen. Reguleringsbestemmelsene ivaretar videre at overflatevann føres til avløpsanlegg, slik at det ikke slippes ukontrollert ut mot skråningen og forårsaker erosjon.

Det er ikke registrert eller grunn til å forvente noen form for forurensing i grunnen.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, arkeologisk avdeling, har i forbindelse med kommuneplanens arealdel foretatt grunnundersøkelser og konkludert med at det ikke er kulturminner innenfor planområdet.

Naturforhold

Planområdet er i hovedsak et skogsområde, bevokst med granskog. Nord for eksisterende adkomstveg (Kroppanvegen 81) ligger området innenfor LNF-området i Nidelvkorridoren og har noe av dette

Trondheim kommune

landskapsområdets vegetasjonstype, dominert av løvskog. Nidelvkorridoren er i sin helhet et svært viktig viltområde i Trondheim kommune. Området nord og øst for planområdet er vist som LNF-område.

Rekreasjonsområder

I høringsutkast 2001 til Grønn kommunedelplan er ikke Nidelvkorridoren ved Kroppanmarka vist som bolignært rekreasjonsområde. Det er likevel klart at disse LNF-områdene har stor verdi som rekreasjonsarealer, med unike kvaliteter og muligheter blant annet for tur, fiske og lek, både for eksisterende og nye boliger i området. Via Nedre Leirfoss er det tilgang til store og varierte områder på begge sider av Nidelva.

Barn og unges bruk av området

Høringsutkast til Grønn kommunedelplan 2001 (temakart lekeplassnettverk) viser at arealene langs Nidelva, nord for planområdet, er områder der barn og unge leker og/eller oppholder seg. Også planområdet blir i en viss grad brukt av barn og unge til lek, trolig mest i sommerhalvåret på grunn av tett vegetasjon som gjør området lite framkommelig og uegnet for aking.

Planområdet ligger inntil det store, sammenhengende LNF-området langs Nidelva. En mindre sandlekeplass er opparbeidet langs Kroppanvegen, ca. 50 meter fra planområdet. Eksisterende større opparbeidede leke- og aktivitetsarealer i området ligger ved Okstad skole, ca. 350 m unna. Både planområdet og tilgrensende, eksisterende boligområde i Kroppanvegen må dermed karakteriseres som å ha dårlig tilgang på tilrettelagt lekeareal, men særdeles gode forhold når det gjelder ikke opparbeidede naturområder for lek og rekreasjon.

Bebyggelsesstruktur

Planområdet er med ett unntak ubebyggt. Tilgrensende boligområde i Kroppanvegen består av eneboliger organisert rundt en adkomstveg i en sløyfe. Reguleringsplanen for tilstøtende bebyggelse i Kroppanvegen fastlegger at "bebyggelsen skal utføres som frittliggende og sammenkjedede hus i inntil 1 ½ etasje pluss underetasje". Takvinkel skal være mellom 30 og 40°. Eksisterende bebyggelse er imidlertid i flere tilfeller utført vesentlig utenfor planens begrensninger.

Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bolig i planområdet er en 1-etasjes enebolig med kjeller og uthus, bygget ca. 1970. Postadresse er Kroppanvegen 81.

Trafikkforhold

Kjøreadkomst til planområdet skjer via Kroppanvegen, en boliggate knyttet til samleveggen Fossestuvegen. Fossestuvegen har forbindelse sørover (til E6, Sjetnemarka/Tiller/Rosten), nordover (under E6 til Ila/Byåsen/Midtbyen via Osloveien) og østover (til Nedre Leirfoss). Kroppanvegen er todelt, med boligene organisert langs en sløyfe, slik at ingen eksisterende boliger har avkjørsel direkte fra kjørevegen som skal betjene det nye boligområdet.

Kollektivtilbud

Planområdet betjenes med bussrute nr. 3 (over Fossegrenda) og 9 (over Heimdal). Holdeplass er i Leirfossvegen, ca. 150 m gange, og Kroppanmarka endeholdeplass, ca. 200 m. For tida har disse rutene til sammen 6-7 avganger i timen i rushtid og 3-4 avganger i timen døgnet for øvrig. Reisetid til Midtbyen med buss er oppgitt til 22 minutter.

Beskrivelse av planforslag

Arealbruk

Planområdet reguleres til byggeområde for boliger, til offentlig trafikkområde (kjøreveg), spesialområde (Nidelvkorridoren), felles adkomstveg samt felles lekeplass.

Bebyggelse

Den regulerte nye bebyggelsen er organisert som rekkehus, foredelt på 4 rekker, hver med 4 eller 3 boenheter. Til sammen er det vist 15 nye boliger. Det tillates bygget i 2 etasjer samt kjeller. Tillatt gesimshøyde er vist på plankartet. Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensen. Plankartet viser videre en mulig plassering i tråd med regulert utnyttingsgrad. Planen viser boliger med en grunnflate på opptil 90 m². Byggeområde for boliger er på ca. 5,5 daa. Tillatt utnyttelsesgrad er satt til %-TU = 50%. Dette tilsvarer en %-BYA på 25%.

Viktige målsettinger for utforming av den nye bebyggelsen er å sikre en relativt lav bebyggelse som tilpasser seg terrenget, med god avstand og åpne rom mellom bygningene. Organiseringen som rekkehus sikrer en effektiv utnytting av arealet, i tråd med overordnede kommunale retningslinjer om arealbruk. Tettheten vil være ca. 2,7 boliger pr. daa. Bygningsrekkene er vist plassert i nord-sør-retning, med atkomst fra øst eller vest. Dette åpner området og slipper inn sol og lys fra sør på alle tomter, samtidig som det gir lys og utsyn mot nord (Nidelva, fjorden) både for alle nye boliger og for eksisterende bygninger sør for planområdet. De enkelte boligenhetene er forskjøvet noe i forhold til hverandre for å bryte opp bygningsvolumet (tilpasning til eksisterende bebyggelse) og skape variasjon i uterommene, samt for å ytterligere bedre solforholdene på vestsiden av leilighetene.

Bestemmelsene sikrer en høy kvalitet i utforming av boligene, med tre som dominerende materiale i fasadeutformingen. Bestemmelsene vektlegger videre dokumentasjon av arkitektonisk kvalitet i utformingen. Tak skal utformes som saltak eller pulttak, relativt slakt røsta for å unngå store mønehøyder.

Eksisterende bolig i Kroppanvegen 81 er en privat boligeiendom innenfor Nidelvkorridoren. Denne eiendommen er i planforslaget regulert til spesialområde for Nidelvkorridoren. Den eksisterende bruken av boligen vil ikke bli berørt av reguleringen, men reguleringsformålet begrenser muligheten for eventuelle utvidelser på denne tomte. Nybygg på tomte vil ikke være aktuelt.

Parkering

Det er planlagt parkering på egen grunn i tråd med kommunens parkeringsvedtekter. Reguleringsplanen viser et forslag til løsning der garasje innlemmes i huskroppene.

Lekeområder

Østre del av planområdet er foreslått regulert til felles lekeplass, med et areal på ca. 715 m². Lekeplassområdet vil knytte seg direkte til LNF-områdene langs Nidelva. Lekeplassen vil være tilgjengelig fra tilgrensende eneboligområde i sør via planlagt videreføring av regulert gangsti. I reguleringsbestemmelsene stilles det krav om utarbeidelse av utomhusplan med tidsplan for hvordan fellesarealene skal opparbeides.

Infrastruktur

Kroppanvegen skal forlenges og ender med en felles adkomstveg som gir kjøreadkomst til boligene. Kroppanvegen er igjen forbundet med samlevegen Fossestuvegen. Gang- og sykkeltrafikk følger samme trase. Eksisterende kollektivtilbud i Fossestuvegen vil betjene området.

Trondheim kommune

Når det gjelder vann- og avløp så har eksisterende bolig i Kroppanvegen 81 en 150 mm. overvanns og 150 mm. spillvannsledning som går nordvestover til Bjørndalen. Disse har en tilstrekkelig kapasitet for å koble på de planlagte boligene. Alternativt kan man vurdere å drøfte tilkobling til det private ledningsnett i Kroppanvegen.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Utnyttelsesgrad

I retningslinjer til kommuneplanens arealdel står det at en bør tilstrebe en tetthet på min. 4 boliger pr. dekar i områder for framtidig tettbebyggelse. På grunn av hensynet til Nidelvkorridoren, mener rådmannen at det ikke vil være riktig å legge opp til en så høy utnyttelse i dette området. Det foreslås derfor en utnyttelse på ca. 2,7 boliger pr. daa, noe som etter rådmannens oppfatning både er forsvarlig i forhold til områdets beliggenhet ved Nidelvkorridoren, og Trondheim kommunes politikk om fortetting i eksisterende byområder.

Trafikksikkerhet

Eksisterende gang- og sykkelveger går langs Fossestuvegen og videre sørover, nordover og østover. Skoleveg til Okstad skole er ca. 350 m lang og vurderes som tilfredsstillende. Skolevegen krysser Fossestuvegen i opphøyet gangfelt, men går for øvrig på gangveg/fortau langs boligater. Avstand til Sjetne skole er 2,5 km, dvs. at barna her må bringes med buss.

Støyforhold

Planområdet ligger, i likhet med eksisterende eneboliger i Kroppanvegen, nær E6 som er hovedinnsfartsåra til Trondheim sørfra. Denne vegen bidrar til et betydelig støynivå. Det er utarbeidet en støyrapport av Multiconsult, datert 07.05.2004 (orienteringsvedlegg 3).

Støyberegningene viser at de to rekkene som ligger lengst mot vegen er spesielt utsatt, og at alle vestvendte utearealer har for høye støyverdier. Bebyggelsen er derfor plassert slik at alle hus også har et oppholdsrom mot øst. Her ligger støynivået under anbefalt nivå i 1. etasje. For å tilfredsstille krav til lufting sikrer bestemmelsene at ingen soverom har lufting mot E6 (vest) eller mot nord eller sør. I tillegg er det satt krav om å etablere balansert ventilasjon i boligene slik at det er mulig å oppnå tilstrekkelig luft med vinduene igjen. Dette fordi krav om lufting gjelder alle oppholdsrom og ikke bare soverom. På grunn av det høye støynivået vil det være nødvendig å gjøre fasaden mest mulig tett. Krav om lufting blir da ekstra viktig.

Ved søknad om rammetillatelse må det videre dokumenteres at bygningsdelene utformes slik at det oppnås forskriftsmessige støynivå innendørs.

Forhold til Nidelvkorridoren og nabobebyggelse

For å ta hensyn til Nidelvkorridoren er bebyggelsen trukket lenger bort fra skråningen ned mot Nidelven, og området vil derfor ikke være synlig fra elven. Vedlagt fotomontasje (orienteringsvedlegg 4) viser at bebyggelsen imidlertid vil være synlig fra nord. For å redusere takflatenes størrelse, både i forhold til Nidelvkorridoren og tilstøtende boligområde, er takvinklene satt noe slakere enn i reguleringen av naboområdet. Møneretning skal av samme grunn være parallell med bygningsrekkene. Tillatt etasjetall tilsvare bestemmelsene for tilstøtende boligområde omregnet etter dagens regelverk.

Boligenes lokalisering i forhold til Nidelvkorridoren gjør at det bør stilles spesielle krav til utformingen. Bestemmelsene sikrer at det i forbindelse med utarbeidelse av det endelige prosjektet, legges stor vekt på

Trondheim kommune

tilpasning til situasjonen og en høy arkitektonisk kvalitet. Tre skal være et dominerende materiale i fasadeutformingen, og sammen med søknad om rammetillatelse for nybygg skal det leveres inn 3-dimensjonal framstilling (perspektivskisser eller modell) og annet tegningsmateriale som viser utforming og tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse.

Snittegningen (orienteringsvedlegg 5) viser høyder på ny bebyggelse i forhold til eksisterende boliger i området. Reguleringsplanen styrer gesimshøyde og takvinkel på ny bebyggelse. Gesimshøyden vil generelt bli litt høyere enn omkringliggende bebyggelse, men med slakere tak vil mønehøyden likevel bli omtrent det samme som øvrig bebyggelse i området.

Barn og unges interesser

I henhold til de rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal det skaffes fullverdig erstatning for de arealer som i dag brukes av barn til lek og som i reguleringsplanen er foreslått benyttet til andre formål. Rundt planområdet finnes det store naturområder hvor barn kan leke og oppholde seg, men det finnes få opparbeidede lekearealer. Det foreslås derfor å opparbeide en lekeplass som er vesentlig større enn de påkrevde 100 m² innenfor planområdet, for å tilfredsstille behovet for lekeareal for de nye boligene, og som erstatning for friarealet som går tapt.

Tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede

Planområdet er relativt flat, og både boliger og private og felles utearealer kan lett gjøres tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede. Det er derfor stilt krav om at minst 50% av boenhetene skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til livsløpstandard. Det er også et krav at lekeareal og adkomstareal skal tilrettelegges for alle, inkludert funksjonshemmede barn og voksne.

Skole- og barnehagedekning

Området sogner til Okstad skole (1.-4. klasse) og Sjetnemarka skole (5.-10. klasse). På begge skolene er det tilstrekkelig kapasitet. Nærmeste kommunale barnehage er Okstad barnehage i Turistvegen. I Sjetnemarka finner vi dessuten Tonstad barnehage, Sjetne barnehage i Lykkmarka, Romemyra barnehage. Private barnehager i nærområdene er Fosseskansen barnehage i Øvre Leirfoss, Lunderhaugen familiebarnehage, og Tildra barnehage i Torvtaket. Tiller åpen barnehage har blant annet lokaler i Kroppanmarka grendahus. Det er satt igang et planarbeid for å vurdere muligheten for å regulere inn en ny barnehagetomt ved Okstad skole.

Energi

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Eksisterende eneboligområde i Kroppanvegen er tilknyttet fjernvarme og reguleringsbestemmelser stiller krav om tilknytning til fjernvarme også for nye boliger i planområdet.

RÅDMANNENS KONKLUSJON OG ANBEFALING

Rådmannen mener at foreliggende planforslag viser at det er mulig å verne Nidelvkorridorens funksjon som grøntområde og dens verdi som landskapselement, mens en samtidig klarer å oppnå en tilstrekkelig høy utnyttelse av planområdet. Planforslaget tar videre, etter rådmannens syn, tilstrekkelig hensyn til omkringliggende bebyggelse, og viser et prosjekt som kan gi gode boliger og uteoppholdsarealer for de framtidige beboerne.

Det anbefales derfor at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for del av Kroppan, 319/1, godkjennes.

Trondheim kommune

Rådmannen i Trondheim, 31.08.2004

Magnus Heide Westerberg
Kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Trondheim kommune

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Plankart, datert 07.10.2003, sist revidert 28.06.2004

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, datert 07.10.2003, sist revidert 19.08.2004

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart

Orienteringsvedlegg 2: Kopi av private merknader

Orienteringsvedlegg 3: Støyrappport av Multiconsult, datert 07.05.2004, kap. 5 & 6

Orienteringsvedlegg 4: Fotomontasje, planområdet sett fra nord m/ og uten vegetasjon

Orienteringsvedlegg 5: Snitt, målestokk 1:1000 (2. stk)

Utrykt orienteringsvedlegg 1: Kopi av saksmateriale sak DF 2677/03