



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20150034

Arkivsak: 15/23499

Detaljregulering av Øvre Sofustrøa 2 og 4 og del av gnr/bnr 260/75 m.fl.,

offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 24.11.2017

Dato for godkjenning av bystyret :

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trondheim kommune ved eierskapsenheten. Komplette planforslag forelå 19.6.2017.

Hensikten med planen er å sikre ny adkomst til regulerte boliger innenfor gnr/bnr. 260/75 i gjeldende reguleringsplan r0221 Rye vedtatt 23.7.1985. Hovedadkomsten til området ble regulert bort i r0221ah Lyarhaugen gnr/bnr. 260/44 vedtatt i 2009. Vegstrukturen i planen fra 1985 skal beholdes, og ny regulering skal gi ny adkomst og gjøre nødvendige justeringer slik at planlagt vegtrase blir gjennomførbar. Planforslaget legger også til rette for ny adkomst til gnr/bnr. 260/22 og 260/43, samt en 2 meter bred turveg/snarveg mellom Øvre Sofustrøa i nordøst og Langørjan i sørvest.

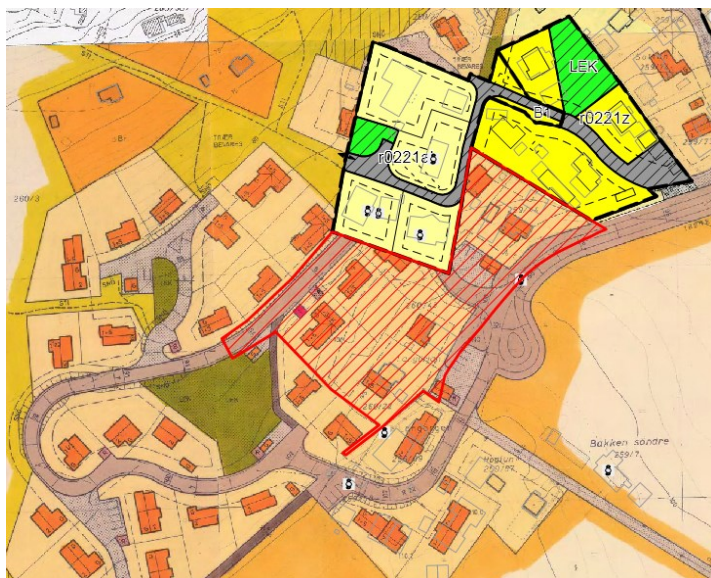
Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Oversiktskart

Planstatus

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. I kommuneplanens arealdel 2012-24 er planområdet vist som framtidig boligbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan er r0221 Rye vedtatt 23.7.1985. Området er her vist som byggeområde for boliger, felles uteområde, felles parkering og offentlig kjørevege.



Gjeldende regulering. Planområdet vist med rød skravur.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr/bnr. 259/7:	privat
Gnr/bnr. 259/147:	privat
Gnr/bnr. 260/75:	Trondheim kommune
Gnr/bnr. 260/22:	privat
Gnr/bnr. 260/43:	privat
Gnr/bnr. 260/65:	privat

Beliggenhet og arealbruk

Planområdet ligger vest for Rye på Byneset og er ca. 8 daa stort. Området består av et areal som er ubebygd, samt to eiendommer med småhusbebyggelse. Planområdet grenser i sørøst til den kommunale vegen Øvre Sofustrøa og et jordbruksareal, og i nordvest til et LNF-område med skog. I sør ligger en gruppe eneboliger, og i nord ligger et område med småhusbebyggelse.

Stedskarakter og landskap

Området er preget av spredt boligbebyggelse, landbruk og skog. Eksisterende bebyggelse i området er småhusbebyggelse. Terrenget heller mot nordvest. Fra området er det panoramautsikt mot Trondheimsfjorden. Terrenget er forholdsvis slakt øverst i sørøst, og skråner deretter ganske bratt mot nordvest. Solforholdene innenfor planområdet er gode, særlig på ettermiddag/kveld.

Grunnforhold og kulturminner

Sørøst for planområdet ligger kvikkleireområdet Langørjan med lav faregrad, risikoklasse 3. Selve planområdet består av grunt fjell med stedvis tynt løsmassedecke. Det er ikke registrert nyere tids kulturminner eller automatisk fredete kulturminner innenfor området.

Naturverdier og bonitet

Store deler av eiendommen med gnr/bnr. 260/75 er registrert med naturverdi c, det vil si svært viktig lokalt. Begrunnelsen for dette er områdets verdi som blandingsskog. Arealet i vest er lauvskog registrert med middels høy bonitet.



Dagens situasjon. Skogområde vest for gul strek har naturverdi C.

Rekreasjonsverdi og barns interesser

Hoveddelen av planområdet er privat grunn og er ikke tilgjengelig til rekreasjon for allmennheten. En mindre del av planområdet i sørvest inngår i et større skogsområde, som brukes til rekreasjon og lek. Denne er satt av til boligformål i gjeldende reguleringsplan.

I forbindelse med en fradelingssak som kommunen behandlet i 2013, ble en ikke-regulert avlingsvei mellom gnr/bnr. 260/22 og 259/29 øst for planområdet, tatt bort. Denne hadde fram til da fungert som en fritidsveg/skoleveg for barn bosatt sørvest for planområdet.



Avlingsvegen som nå er tatt bort.

Trafikkforhold og støy

Området ligger skjermet for trafikk, og har ingen gjennomgangstrafikk. For å komme til området, tar man av på Rye, på vegen Langørge. Planområdet er ikke støyutsatt.

Sosial og teknisk infrastruktur

Rye barneskole ligger ca. 1 km øst for planområdet, med uteområder og ballflater. Det er også en

barnehage like ved skolen. Nærmeste bussholdeplass ligger ved Rye barneskole på Fv707, ca. 1 km fra planområdet.

Eksisterende forsyningsnett er privat anlegg oppført på 80-tallet og består av en hovedledning på anslagsvis 110 mm PVC. Eksisterende bebyggelse er forsynt via en 32 mm PE50-ledning som er koblet til overnevnte VL110. Det finnes i dag ikke noen brannvannskummer i området.

Eksisterende spillvannsløsning består av en slamavskiller hvor overløpet fra 260/22 er en 110 PVC tilknyttet en privat AF110 PVC-ledning fra 1984. Denne er videre tilknyttet kommunalt anlegg ved Rye.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Følgende arealbruk planlegges:

Arealbruksformål i planen	Boligbebyggelse	Turveg	Kjøreveg	Fortau
Sum grunnareal	BFS1: 2679 m ² BFS2: 2331 m ² BFS3: 1111 m ²	98 m ²	Ny: 976 m ² Eksisterende: 402 m ²	495 m ²

Bebyggelsens plassering og utforming

Innenfor boligformålene kan det oppføres frittliggende bolighus som eneboliger, tomannsboliger, rekkehus eller kjedehus. Bolighusene skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Byggegrensen er vist med fire meters avstand til turveg/kjøreveg/fortau, bortsett fra i sørvest og nordvest. Her grenser planområdet til boligformål i gjeldende plan. Det er ikke vist byggegrense her for at det skal være enklere med en endring av eiendomsforhold/-grenser i dette området.

Det stilles ikke krav til bebyggelsens utforming, høyde og utnyttning, parkering samt antall boliger i planen. Dette fremgår av KPA og plan- og bygningsloven og vil måtte hensyntas i en eventuell fradelingssak eller byggesak senere.



Illustrasjonsplan

Bomiljø

Området som settes av til boligformål har gode solforhold, med nordvestvendt henvendelse og

panoramautsikt mot Trondhjemsfjorden. Området ligger nært et skogsområde og i tilknytning til et eksisterende boligområde.

Teknisk infrastruktur

Den nye adkomstvegen vil føre til et større omfang av tette flater, hvilket vil bidra til økt spissavrenning. Drens- og takvann fra eksisterende bygg og eventuell ny bebyggelse kan føres til bekke drag nordvest for feltet og føres i stikkrenne under den planlagte adkomstvegen og videre ut til terreng.

Inntil gnr/bnr. 260/75 bygges ut vil avfallshåndtering for BFS1 kun foregå fra SKV1. For BFS2 videreføres eksisterende ordning.

Trafikkløsninger

Adkomstvegen som foreslås regulert vil være hovedadkomst til et framtidig boliområde. Planområdet omfatter noe areal rundt adkomstvegen for å rydde opp i eksisterende situasjon, slik at adkomstvegen fra 1985 som har blitt delvis regulert bort, omreguleres til boligformål.

BFS1 har i dag adkomst fra SKV1. Det foreslås at området får adkomst fra SKV2 i tillegg. Inntil eiendommen med gnr/bnr. 260/75 utvikles med ny bebyggelse, kan det etableres en midlertidig adkomst fra BFS1. BFS2 får adkomst fra SKV1 som i dag. Kjøreveg SKV1 skal være offentlig. Kjøreveg SKV2 og fortau skal være felles for eiendom med gnr/bnr. 260/75 og felt BFS1.

Den foreslåtte adkomstvegen SKV2 vil ta av fra Øvre Sofustrøa, følge terrenget nedover mot nordvest, til den sammenfaller med regulert adkomstveg i gjeldende reguleringsplan. SKV2 er planlagt med 5 meters bredde og en stigning på 8 % på det bratteste. Fortauet vil ha en stigning på 7-8 % på det bratteste. I svingen er det lagt inn breddeutvidelse og rom for rekkverk. Det er jobbet med å redusere omfanget av skjæringer og fyllinger. For å unngå fylling inn på naboeiendommer er det forutsatt etablering av en mur på 2 meter på det høyeste. Veggen er prosjektert med fortau på den ene siden, men kan opparbeides med 4 meters bredde uten fortau, frem til resten av eiendommen med gnr/bnr. 260/75 bygges ut. Det er viktig at sprengningsarbeidet for vegen gjøres ferdig ved en utbygging av BFS1, slik at det ikke er risiko for setningsskader på bebyggelsen når vegen senere skal bygges i sin helhet (med fortau). Det må undersøkes i forbindelse med byggesaken hvor mye under overkant av vegen det må sprenges for å kunne anlegge veg på fjell.

Tekniske planer for veg skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak i planområdet kan gis igangsettingstillatelse.

Universell utforming

Området er kupert. Universelt utformet adkomst til nye boliger i BFS1 er løsbart med ramper i terrenget. Boligene vil kunne ha adkomst fra eksisterende veg og SKV2. Det vil ikke være mulig å oppnå stigningsforhold på 5 % for fortauet. Fortauet er lagt på nordsiden av kjørevegen for å oppnå best mulig stigningsforhold, men det er likevel ikke mulig å oppnå stigning på slakere enn 7-8 %.

Turveg/snarveg

Det reguleres en turveg/snarveg mellom Øvre Sofustrøa i nordøst og Langørjan i sørvest. Turvegen skal være offentlig og opparbeides med minimum 2 meters bredde.

Vann- og avløp

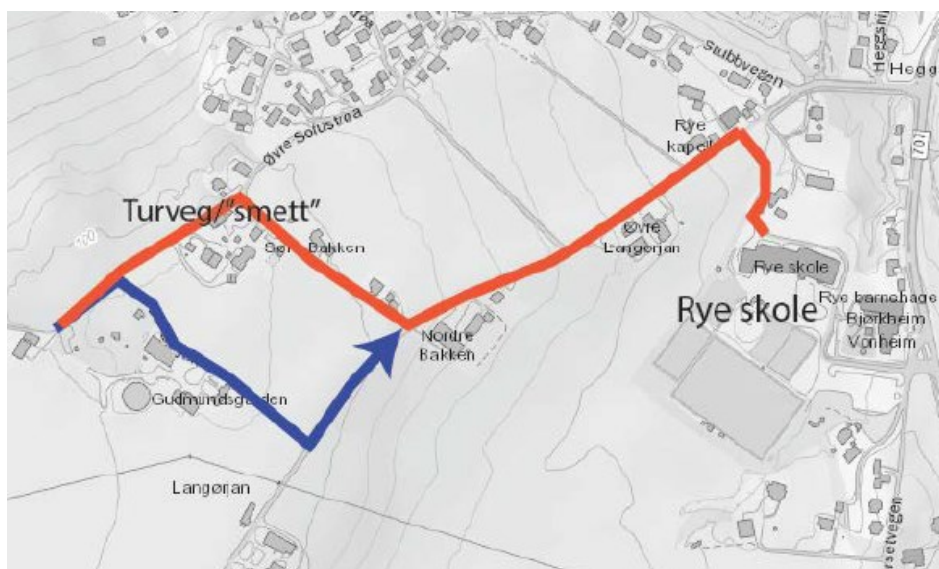
Tekniske planer for vann og avløp skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak i planområdet kan gis igangsettingstillatelse.

Virkninger av planforslaget

Turveg/snarveg og barns interesser

Turvegen som reguleres inn vil gi bedre tilgjengelighet for myke trafikanter i området, og vil kunne fungere som en erstatning for avlingsveien som ble tatt bort i 2013 (rød pil). Som følge av at denne avlingsvegen ble tatt bort, må barna sørvest for planområde få sikringskjøring til skolen.

Skolevegen går i dag langs Langørjan (blå pil) som på den sørligste strekningen (i krysset ved Nordre Bakken hvor rød pil møter blå pil og sørover) vurderes som trafikkfarlig. Her er det fartsgrense på 50 km/t uten fortau og ofte høy hastighet.



Dagens skoleveg (blå pil) og gammel/framtidig skoleveg d (rød pil).

Regulering av turveg vil dermed være positivt for barn og unges ferdsel i området, og ivareta trygg skole- og fritidsveg på sommeren. Dersom den skal kunne fungere som skoleveg også på vinteren, må den imidlertid reguleres som gang- og sykkelveg med minimum bredde 3 meter, slik at den kan brøytes.

Adkomstveg

Adkomstvegen foreslås anlagt i skrånende terreng og vil medføre skjæringer og fyllinger i terrenget, særlig i svingen mot nord. I bestemmelsene er det stilt krav om at skjæringer og fyllinger skal tilpasses terrenget og bearbeides mot tilgrensende formål, samt at terrenget skal repareres etter anleggsfasen. Uheldige virkninger av skjæringer og fyllinger vil da reduseres.

Naturmangfold

Store deler av eiendommen med gnr/bnr. 260/75 er registrert med naturverdi c, det vil si svært viktig lokalt. Begrunnelsen for dette er områdets verdi som blandingsskog. Nedbygging av eksisterende skogsområde med veg og boliger vil virke noe negativt for naturverdier i området. Arealet er imidlertid allerede satt av til bolig i KPA og i gjeldende regulering.

Det er ikke registrert sårbare naturtyper eller rødlistarter i eller ved planområdet. Området berører heller ikke områder med vern etter naturvernloven.

Reguleringsforslaget og tiltakene er vurdert opp mot relevante paragrafer (§§ 4-12) i naturmangfoldloven. Det er innhentet kunnskap om naturmiljøet i planens influensområde fra

Miljødirektoratets naturbase, artsdatabankens artskart og naturtyperegistreringer/viltkart for Trondheim kommune. Kravet til kunnskapsgrunnlaget (§ 8) vurderes å være oppfylt. Det vurderes at reguleringsplanen redegjør tilstrekkelig for planens virkninger for naturmangfoldet.

Rekreasjonsinteresser

Skogområdet i sørvest er i dag brukt til rekreasjon. Størstedelen av planområdet ligger imidlertid innenfor privat grunn eller i umiddelbar nærhet til privat grunn, og rekreasjonsinteresser vurderes ikke til å bli berørt.

Landbruksinteresser

Området er allerede avsatt til bolig i KPA og gjeldende regulering, og det anses derfor ikke å være konflikt med landbruksinteresser.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Turveg GT reguleres som offentlig, men det er ingen rekkefølgekrav knyttet til denne. Dersom den opparbeides med 2 meters bredde som planforslaget viser, vil den kunne fungere som skoleveg for barn bosatt sørvest for planområdet. De vil da slippe sikringskjøring i sommerhalvåret.

Kjøreveg SKV1 reguleres også som offentlig, men denne er allerede opparbeidet.

Innspill til planforslaget

Varsel om planoppstart ble annonsert i Adresseavisen 10.8.2015. Berørte myndigheter og naboer/berørte ble varslet ved brev datert 7.8.2015. Det kom inn tre merknader.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 14.8.2015

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innen området. Fylkeskommunen minner likevel om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. For øvrig har fylkeskommunen ingen merknader til igangsatt planarbeid.

Statens vegvesen, datert 17.8.2015

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget ved varsel om oppstart.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 28.8.2015

Foreslått arealbruk er i tråd med overordnet plan. Fylkesmannen forutsetter at arealene utnyttes i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen til Trondheim kommune. Det er viktig at det innarbeides minimumskrav til utnyttelse, for eksempel som antall boenheter boligtetthet i bestemmelsene, eller at dette fremgår av plankartet.

Fylkesmannen forutsetter at det utarbeides en ROS-analyse i tråd med pbl § 4-3. ROS-analysen skal legges ved saken og synliggjøres i planforslaget. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planen. Kommunen som planmyndighet har ansvar for å godkjenne ROS-analysen. Trafikksikkerhet forutsettes lagt til grunn som styrende premiss ved valg av trase og utforming av vegløsning. Barn i området som skal til Rye skole må sikres trygg ferdsel dit.

Kommentar: Det er ikke stilt krav til bebyggelsens utforming, høyde og utnytting, parkering samt antall boliger i planen. Dette fremgår av KPA og plan- og bygningsloven og vil måtte hensyntas i en eventuell fradelingssak eller byggesak senere. Det er utarbeidet en ROS-analyse som følger planforslaget. Trafikksikkerhet er ivaretatt gjennom utarbeidelse av vegplanen, og skoleveg er redegjort for i planbeskrivelsen.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.