



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak

NR: FBR PLN 1514/17

Vår saksbehandler
Tone Bergsmyr

Vår referanse
15/23499-15
L12 oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
24.11.2017

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Øvre Sofustrøa 2 og 4 og del av gnr/bnr 260/75 m.f, detaljregulering, r20150034

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Øvre Sofustrøa 2 og 4 og del av gnr/bnr 260/75 m.fl ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak, datert 17.1.2017, sist endret 23.5.2017, i bestemmelser sist endret 22.11.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 24.11.2017.

Før sluttbehandling skal det vurderes om viste turveg med 2 meters bredde skal omreguleres til gang- og sykkelveg med 3 meters bredde for å kunne fungere som skoleveg også i vinterhalvåret.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler.

SAKSFRAMSTILLING

Planforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Innledning

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

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å sikre ny adkomst til regulerte boliger innenfor gnr/bnr. 260/75 i

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byplan/

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.



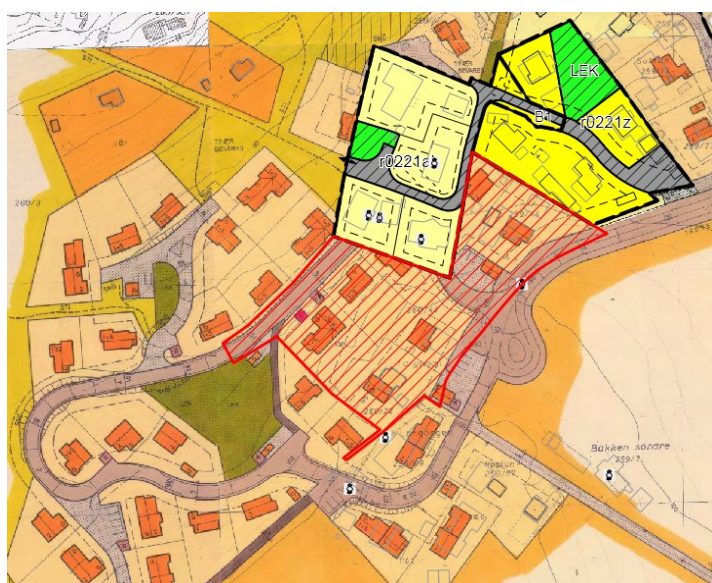
Oversiktskart

Utfordringer i planen

Utfordringer i planarbeidet har vært å sikre tilfredsstillende stigningsforhold på ny adkomstveg, samt regulering av ny snarveg.

Tidligere vedtak og planpremisser

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 kjøreveg.



Gjeldende regulering. Planområdet vist med rød skravur.

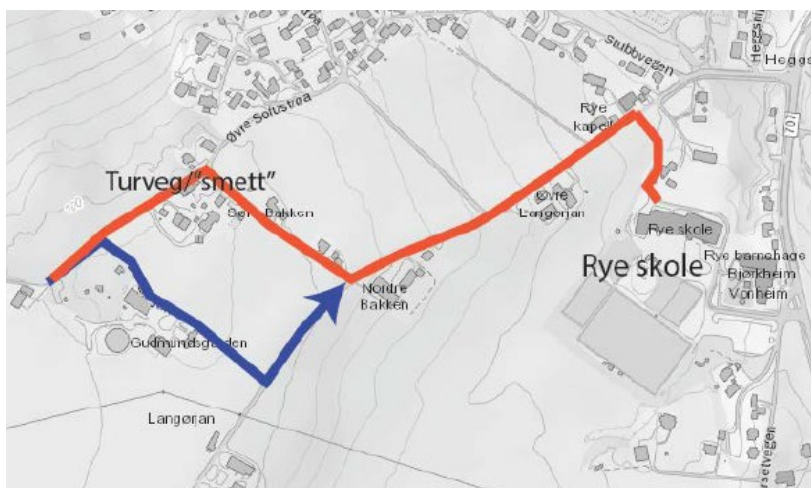
Planområdet

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. Store deler av eiendommen med gnr/bnr. 260/75 er registrert med naturverdi c, det vil si svært viktig lokalt.



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

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. Som følge av at denne avlingsvegen ble tatt bort, må barna sørvest for planområde få sikringskjøring til skolen. Skolevegen går i dag langs Langørjan (rød pil) som på den sørligste strekningen (i krysset 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).

Beskrivelse av planen

Innenfor byggegrensene kan det oppføres frittliggende bolighus som eneboliger, tomannsboliger, rekkehus eller kjedehus. 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.

Adkomstvegen som foreslås regulert vil være hovedadkomst til framtidig boliområde vist i gjeldende regulering. Kjørevegen er planlagt med 5 meters bredde og en stigning på 8 % på det bratteste. Fortauet er lagt på nordsiden av kjørevegen for å oppnå best mulig stigningsforhold, men på grunn av terrenget er det likevel ikke mulig å oppnå stigning på slakere enn 7-8 %.

For å sikre framtidig skoleveg for barn bosatt sørvest for planområdet reguleres en offentlig turveg på 2 meters bredde mellom Øvre Sofustrøa i nordøst og Langørjan i sørvest. Dersom denne opparbeides vil barna slippe skoleskys i sommerhalvåret.



Illustrasjonsplan

Virkninger

Planforslaget sikrer ny adkomst til regulerte boliger innenfor gnr/bnr. 260/75 i gjeldende reguleringsplan r0221 Rye vedtatt 23.7.1985.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Turvegen som reguleres inn vil dersom den opparbeides, gi bedre tilgjengelighet for myke trafikanter i området, og vil kunne fungere som en erstatning for avlingsveien som ble tatt bort i 2013. Regulering av turveg vil dermed være positivt for barn og unges ferdsel i området, og ivareta trygg skole- og fritidsveg i sommerhalvåret. 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. Barna sørvest for planområdet vil da unngå sikringskjøring til skolen. Det er imidlertid ikke knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse av turvegen.

Nedbygging av eksisterende skogsområde med veg og boliger vil virke noe negativt for naturverdier (verdi C) i området. Det er ikke registrert sårbare naturtyper eller rødlistarter i eller ved planområdet. Reguleringsforslaget og tiltakene er vurdert opp mot relevante paragrafer (§§ 4-12) i naturmangfoldloven.

Gjeldende reguleringsplan fra 1985 legger til rette for utbygging av et større boligområde på Rye. Området ligger 1 km fra nærmeste bussholdeplass (ved Rye skole) og gjeldende regulering legger derfor til rette for økt bilbruk. Dette er ikke i tråd med nullvekstmålet for personbiltrafikk.

VurderingPlanforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget er delvis i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Planen sikrer ny adkomst til regulerte boligområder som erstatning for vegen som tidligere ble regulert bort. Det samme gjelder tidligere skole- og fritidsveg som ble tatt bort i en fradelingsak.

Avveiing av konsekvenser

Det er i planprosessen vurdert om turvegen kan legges vest i planområdet. Terrenget her er imidlertid relativt bratt og ulendt, og det vil være svært krevende å tilrettelegge for universell utforming. Denne traseen vil dessuten oppfattes som en klar omvei i forhold til turveg vist i gjeldende planforslag.

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.

Medvirkningsprosess

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 minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget ved varsel om oppstart. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag peker på at det må innarbeides minimumskrav til utnyttelse og forutsetter at det utarbeides en ROS-analyse. Trafikksikkerhet forutsettes lagt til grunn som styrende premiss ved valg av trase og utforming av veiløsning, og barn i området må sikres trygg skoleveg.

Konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

Hilde Bøkestad
byplansjef

Tone Bergsmyr
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 5: ROS- analyse
- Vedlegg 6: Vegplan midlertidig løsning
- Vedlegg 7: Vegplan framtidig, permanent løsning
- Vedlegg 8: VA-notat
- Vedlegg 9: VA-plan