

Planbeskrivelse

K2019001

Arkivsak-dok.: 19/68-17
Planident: K2019001
Arkivkode: L13
Sakstittel: Detaljregulering av boligtomter ved Småullvegen, offentlig ettersyn

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 20.11.2019

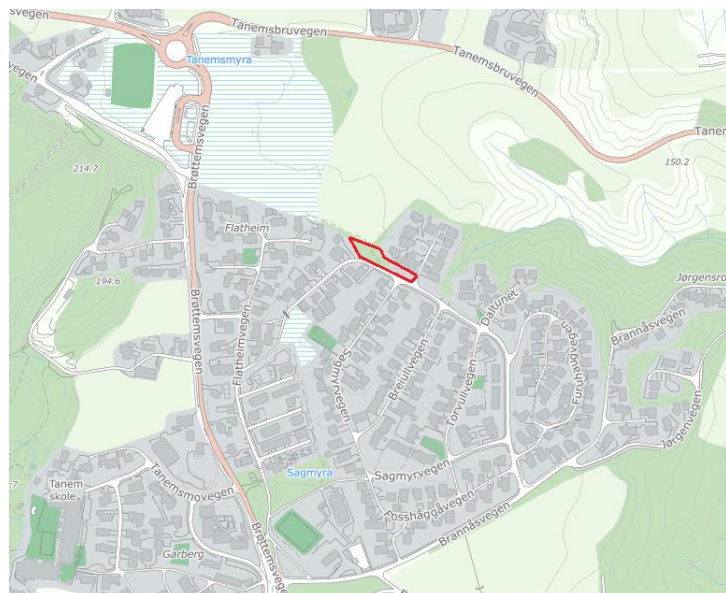
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Nerland Prosjektutvikling som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Håni Utvikling AS. Komplette planforslag forelå 29.10.2019.

Hensikten med planarbeidet er å utvikle område til boligbebyggelse. Det er planlagt to eneboligtomter. Reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen for Brannåsen skal fortsatt gjelde.

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



Figur 1 Oversiktskart, planområdet markert med rødt.

Planstatus

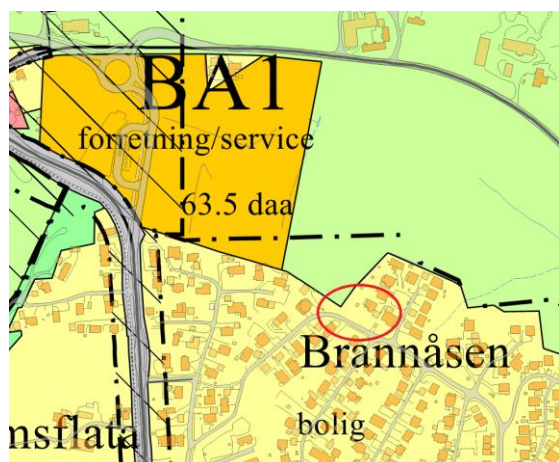
Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2011, er en større del av planområdet vist med

formålet boligbebyggelse og resten vist med LNFR-formål. KPA inneholder retningslinjer for fortetting som sier:

«Søknader om nye boliger innenfor etablerte områder vurderes ut fra følgende prinsipper og hensyn, jf. også punkt om leke- og grøntareal i felles mål og prinsipper i kap. 2.

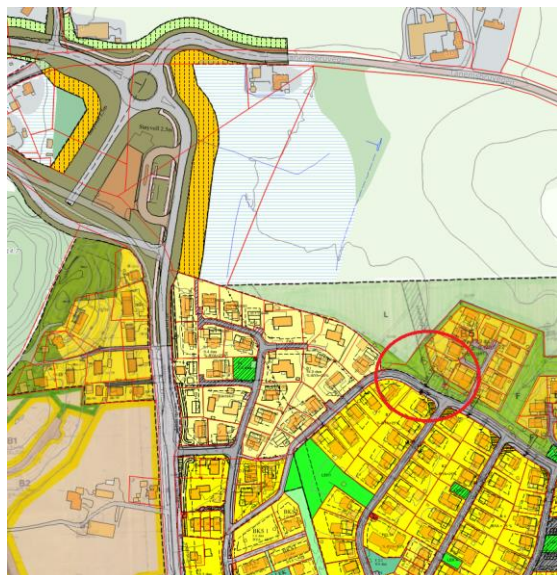
- Ny utbygging bør ikke føre til overskridelse av vedtatt utnyttingsgrad
- Bebyggelsens karakter beholdes – ny bebyggelse bør ikke skille seg vesentlig fra det som er vanlig i området med hensyn til form, størrelse og avstand mellom bygninger
- Trafikksikkerhet
- Solforhold, utsikt og innsyn
- Vedtatte retningslinjer i IKAP (Interkommunal arealplan)»



Figur 2 Kommuneplanens arealdel, planområdet markert med rød sirkel

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for området er “Reguleringsplan for Brannåsen”, stadfestet 17. November 1981. Området er i planen vist som friområde (i henhold til tidligere plan- og bygningslov), samt landbruk.



Figur 3 Reguleringsplan, planområdet markert med rød sirkel

Forholdet til overordnede rammer og planer

Planforslaget faller ikke under forskrift om konsekvensutredning, og det stilles ikke krav om utarbeidelse av planprogram.

Vesentlige avvik fra gjeldende reguleringsplan er at arealformålet i gjeldende plan er friområde og landbruk, mens det i forslaget er boliger.

Forslaget er også i strid med § 5 i reguleringsbestemmelsene:

«På planen er inntegnet vegetasjonssoner som er særlig viktige for å bevare landskapet ved utbygging. I disse soner skal vegetasjonen vernes, fornyes og utvikles slik at de beholder funksjonen som skjermende skogområder/- belter.»

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet, avgrensing, størrelse på planområdet

Eiendommen ligger nord i Brannåsen boligområde og har et areal på 1,7 daa. Planområdet omfatter eiendommene med gnr./bnr: 39/188 og 39/1.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Området er et grøntområde med løvtrær og kratt. Det er ingen bebyggelse på tomten, bortsett fra en nettstasjon.

Brannåsen er et rolig boligområde. Omkransende dyrkamark og hagene i området gir området et grønt preg. Det er ingen spesielt dominerende landskapstrekk. Eneboliger er den dominerende bygningstypen i området. Byggehøyde varierer mellom én og to etasjer.

Jordbruksarealet mot nord består av fulldyrka jord med svært god jordkvalitet.

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

Naturverdier og grønnstruktur

Kart over biologisk mangfold og naturverdier viser ingen forekomster innenfor planområdet, men det er gjort registreringer i nærheten av gulspurv og lavlandsmyr. I kommunens viltkart er det vist områder hvor rådyr oppholder seg øst for tomten.

Trafikkforhold

Det er adkomst til planområdet fra Brannåsvegen i sør. Fartsgrensen i Småullvegen er 30 km/timen. Det finnes ikke trafikktegn i Brannåsvegen og Småullvegen.

De nærmeste bussholdeplassene er i tilknytning til Brøttemsvegen, de nærmeste stoppene er; Tanemsmovegen (450 m), Tanemsmo (240 m) og Tanemkrysset (500 m). Her kjører buss 72 som har ruta Klæbu sentrum – Stor-Rosta, noen avganger går også til Trondheim sentrum.



Figur 4: Avstand til bussholdeplasser

Det er ikke gjort registreringer av trafikkulykker i Småullvegen, men det er registrert fire ulykker i Brøttemsvegen, to mellom bil og fotgjengere hvor det var lettere skader og to mellom biler hvor det også var lettere skader.

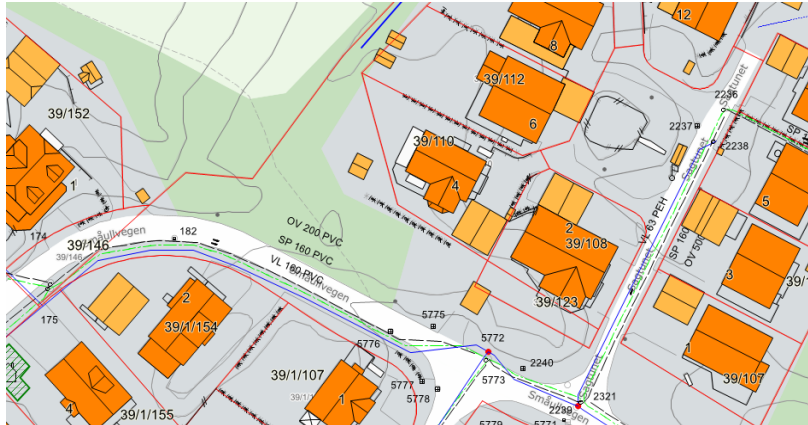
Barn og unges interesser og sosial infrastruktur

Det er en lekeplass omtrent 120 meter sør for planområdet og en ballplass omtrent 400 meter sør for planområdet.

Nærmeste barnehage er Brannåsen barnehage som ligger omtrent 400 meter sør for planområdet, nærmeste barneskole er Tanem skole 800 meter vest for planområdet og Klæbu ungdomsskole er omtrent 2,2 km øst for planområdet.

Teknisk infrastruktur

Det er offentlig vann- og avløpsnett lagt langs vegen i Småullvegen. Det er en nettstasjon øst i planområdet. Det er også en høyspentkabel som går over planområdet, denne skal flyttes.



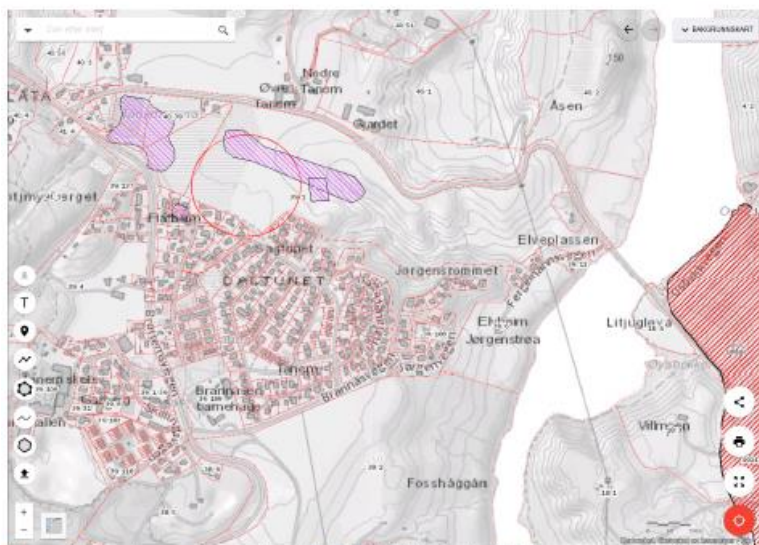
Figur 5 Oversikt over vann- og avløpsledninger

Grunnforhold

Kart fra NGU viser at det er breelavsetning i området. Det er utført geotekniske undersøkelser og grunnboring som viser at det finnes sand og grus under et topplag av grus, det er boret til ca. 15 m under terreng uten å treffe på berg.

I henhold til NVE sitt faresonekart ligger ikke tomtene (markert med rød sirkel) i nærheten av kjente og kartlagte kvikkleiresoner, men tomtene ligger i nærheten av SVV sine områder med antatt/påvist kvikkleire/sprøbruddmateriale, markert med lilla skravur.

I følge den geotekniske vurderingen ligger planområdet utenfor kvikkleireområder. Det antas at området er egnet for direktefundamentering av småhusbebyggelse.



Figur 6 Planområdets plassering i forhold til kjente kvikkleiersoner

Støy og luftforurensing

Det er ikke kartlagt støy fra fv. 704 og fv. 6694. Luftforurensing er heller ikke kartlagt.

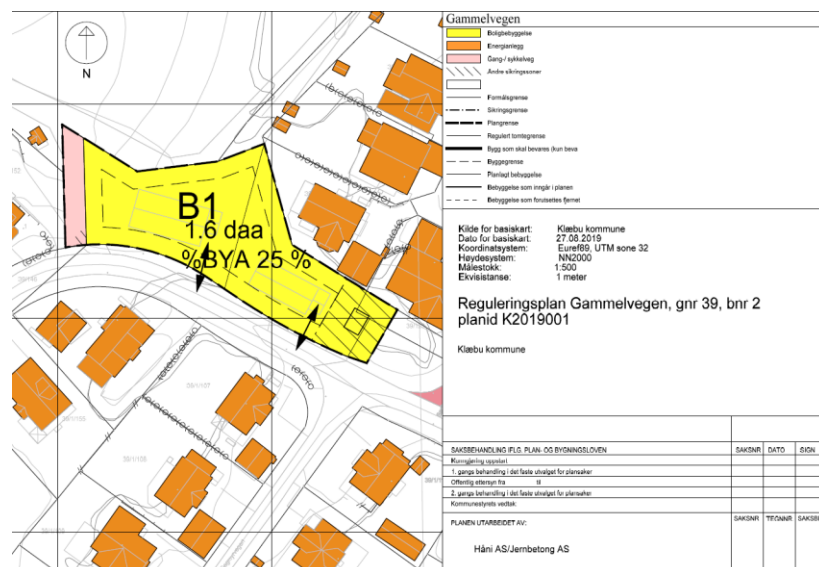
ROS

Det er få risikofaktorer knyttet til planområdet.

Beskrivelse av planforslaget

Plandata

Planområdet er omtrent 1,7 daa. Det er avsatt 1,6 daa til boligformål og 100 m² til gang/sykkelveg. Det planlegges to boliger. Maks utnyttning er 25 % BYA. Tomtene er på 760 m² og 850 m². Dette gir potensielt utnyttning av en grunnflate på 190 m² og 212 m².



Figur 7 Plankart

Bebyggelsens plassering og utforming

Det er anvist avkjørsel til hver bolig på østsiden av hver tomt, noe som gjør det naturlig med hage på vestsiden.

Det er fastsatt i planbestemmelsene at boligene maks kan være to etasjer, og at bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 45 grader. Dette er viktig også for ny utbygging fordi en ønsker å videreføre den tradisjonelle eneboligbebyggelsen i området, som allerede er veletablert og hvor flere av boligene ble bygget ut på samme tid.

Uterom

Planskissen viser at det er tilstrekkelig uteareal i forhold til Trondheim kommunes KPA krav for småhus i eksisterende boligbebyggelse, dvs. 70 m² per boenhet eller per 100 m² BRA.

Gangveg

Det planlegges en gangveg vest i planområdet, denne skaper en naturlig forbindelse til knutepunktet for buss ved Tanemkrysset ved fv. 704. Vegen skal også fungere som adkomstveg til landbruksområdet og grøntarealene nord for planområdet.

Virkninger av planforslaget

Forholdet til planer

Retningslinjene for fortetting i KPA følges ved at bebyggelsens karakter skal følge det eksisterende i området og at utnyttelsesgraden ikke overskrider det som er vanlig. Arealformålet følges i hovedsak fordi det meste av planområdet er avsatt til boligformål i KPA.

Planforslaget følger eksisterende reguleringsbestemmelser for reguleringsplanen for Brannåsen. Men, bryter med intensjonene i denne om bevaring av grøntområder og funksjonen som skjermende vegetasjonsbelte.

Grønnstruktur

Ved å fjerne grønnstruktur mister man et vegetasjonsområde i boligfeltet, noe som har verdi både i form av økosystemtjenester og overvannshåndtering.

Byform og estetikk

Byggene skal ha lignende utforming som bygg i nærheten. Terrenget tilsier at de ikke får noen spesielt fremtredende fjernvirkning.

Transportproduksjon

En økning på to boenheter må anses som en mindre økning for transport i Småullvegen.

Rikspolitiske retningslinjer for barn i planlegging

Det er ikke kommet innspill om at tomte brukes av barn i nabolaget, dermed har dette ikke relevans her.

Sosial infrastruktur

Planens omfang gjør at den har liten betydning for skole og barnehagekapasitet.

Teknisk infrastruktur

To boenheter anses som en så liten utbygging at belastningen på kommunal infrastruktur er uproblematisk. Det er regulert en hensynssone på fem meter rundt nettstasjonen.

Avveining av konsekvenser

Ved fortetting mister en grøntområder som er avsatt i gjeldende reguleringsplan. Fortetting i allerede bebygde områder vil også så å si alltid medføre noe tap av sol og utsikt for naboer.

På grunn av tomtas beliggenhet mellom to boliger i et boligområde er den egnet for fortetting. Utnyttelsesgraden er innenfor det som er normalt i området. Fortetting i eksisterende områder gir mulighet for å benytte eksisterende infrastruktur.

Konsekvenser for klima og miljø

Tiltaket vil ikke være spesielt belastende for klima og miljø.

Innspill til planforslaget

Varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet i Adresseavisen. Berørte parter ble varslet via post og e-post.

Statens vegvesen, 04.04. 2019

Statens vegvesen hadde ingen merknader.

Fylkesmannen i Trøndelag, 23.04.2019

Det er viktig å sikre et belte med vegetasjon mot dyrkamarka, også viktig med en adkomst fra Småullvegen inn mot det gjenværende grøntområdet.

Fylkesmannen forutsetter at risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder.

Kommentar: Vegetasjonsbeltet mot dyrkamarka er sikret ved at planområdets grense er trukket mot sør, bort fra landbruksområdet.

Trøndelag fylkeskommune 03.05.2019

Det er liten risiko for at planen kommer i konflikt med automatisk fredede kulturminner.

De mener det er viktig å sikre muligheten for å etablere en gangveg til knutepunktet for buss ved Tanemkrysset.

Kommentar:

Gangvegen er sikret i planmaterialet.