

Detaljregulering av boligtomter ved Småullvegen

Formannskapet
Saksbehandler: Kjetil Mjøsund

Møtedato: 28.11.2019

Utvalgssaksnr. Utvalg
106/19 Formannskapet

Møtedato
28.11.2019

Formannskapets vedtak

Formannskapet vedtar å legge forslag til «Detaljregulering av boligtomter ved Småullvegen» ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før forslaget legges ut må nødvendig mindre endringer av plankartet gjøres.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Formannskapet behandling 28.11.2019:

Ved votering ble innstillingen enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling:

Formannskapet vedtar å legge forslag til «Detaljregulering av boligtomter ved Småullvegen» ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før forslaget legges ut må nødvendig mindre endringer av plankartet gjøres.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

SAKSUTREDNING

Vedlegg:

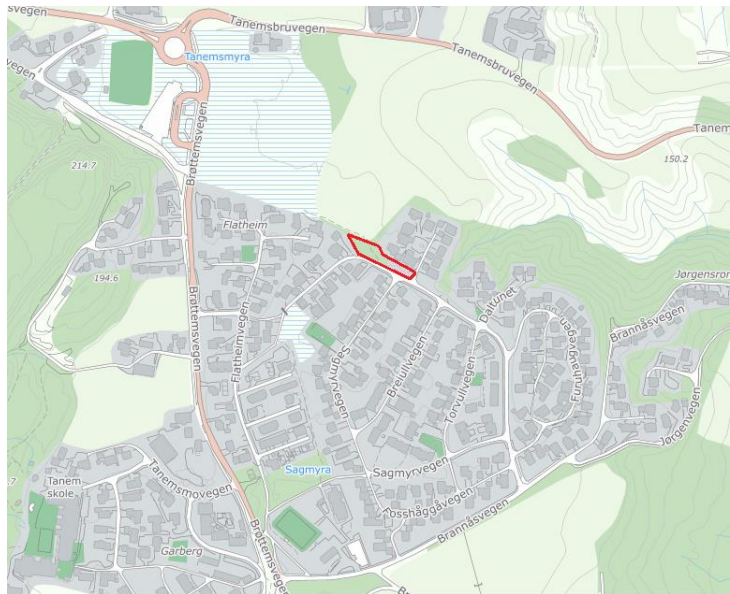
1. Planbeskrivelse
2. Reguleringskart
3. Reguleringsbestemmelser
4. ROS- analyse
5. Geoteknisk utredning

Innledning

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

Hensikten med planen

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



Tidligere vedtak og planpremisser

I kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2011, er en større del av planområdet vist med formålet boligbebyggelse og resten vist med LNFR-formål.

Gjeldende reguleringsplan for området er "Reguleringsplan for Brannåsen", stadfestet 17. November 1981. Området er i planen vist som friområde og landbruk.

Vesentlige avvik fra planen er at arealformålet i gjeldende plan er friområde og landbruk, mens i 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

Planområdet ligger nord i Brannåsen boligområde og har et areal på 1,7 daa. Planområdet omfatter eiendommene med gnr./bnr: 39/188 og 39/1. Området er et grøntområde med løvtrær og kratt. Det er ingen bebyggelse på tomten, bortsett fra en nettstasjon. Det er et jordbruksareal mot nord som består av fulldyrka jord med svært god jordkvalitet. De andre naboeiendommene er bolig og vei.

Området er et typisk småhusområde med variert bebyggelse i en og to etasjer. Det er omtrent 240 m til nærmeste bussholdeplass.

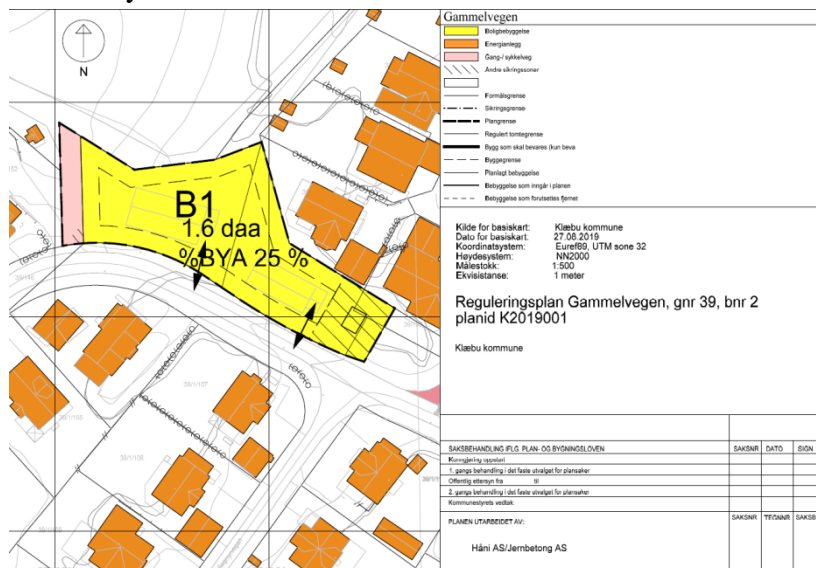
Nærmeste barnehage er Brannåsen barnehage som ligger omtrent 400 meter sør for planområdet, nærmeste barneskole er Tanem skole 800 meter vest for planområdet og Klæbu ungdomsskole er omtrent 2,2 km øst for planområdet.

Det er ikke registret naturverdier, kulturminner eller kvikkleire i planområdet.

Beskrivelse av planen

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. Boligene kan være maksimalt to etasjer og skal ha saltak.

Det planlegges en gangveg vest i planområdet, denne skal fungere som adkomstveg til landbruksområdet og grøntarealene samt som en forbindelse til knutepunktet for buss ved Tanemkrysset.



Virksomheter

Det meste av planområdet er avsatt til boligformål i KPA mens en liten del er avsatt til LNFR-formål. Planforslaget er i tråd med retningslinjene for fortetting i KPA fordi bebyggelsens karakter skal følge det eksisterende i området og at utnyttelsesgraden ikke overskrider det som er vanlig i området.

Planforslaget følger eksisterende reguleringsbestemmelser for reguleringsplanen for Brannåsen. Men, bryter med arealformålet og intensjonene i planen om bevaring av grøntområder og funksjonen som skjermende vegetasjonsbelte. Ved å fjerne grønnstruktur mister man et område som har verdi både i form av økosystemtjenester og overvannshåndtering.

Medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet ble varslet i Adresseavisen. Berørte parter ble varslet via post og e-post. Det kom inn tre merknader til forslaget fra; Statens vegvesen, Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag Fylkeskommune.

Merknadene dreide seg i hovedsak om bevaring av grøntbelte mot dyrkamark og sikring av gangforbindelse til Tanemskryset. Dette er ivaretatt i planmaterialet.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Rådmannen mener planen har fått en utforming som ivaretar bokkvaliteten og tar hensyn til naboene i området. Planforslaget er i hovedsak i tråd med KPA. Utnyttelsesgraden er akseptabel sett i forhold til den tradisjonelle eneboligbebyggelsen i området.

Plankartet har noen feil knyttet til formålsgrænse, eiendomsgrænse, feltnavn og inntegning av eksisterende bygg som må rettes opp i.

Avveining av konsekvenser

Ved fortetting mister en grøntområder som er avsatt i gjeldende reguleringsplan. Fortetting i allerede bebygde områder vil nedføre noen ulemper for naboer. På grunn av planområdets beliggenhet mellom to boliger er den egnet for fortetting. Utnyttelsesgraden er innfor det som er normalt i området. Fortetting i eksisterende områder gir mulighet for å benytte eksisterende infrastruktur.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring, med de foreslåtte endringene av plankartet som framgår av saksfremlegget.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Planforslaget vil ikke medføre behov for investering i offentlig infrastruktur eller andre konsekvenser utover det som er vanlig i forbindelse med reguleringsplanarbeid.