

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Øvre Sofustrøa 2 og 4 og del av gnr/bnr 260/75 m.fl., r20150034, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 15/23499-40

#### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Øvre Sofustrøa 2 og 4 og del av gnr/bnr. 260/75 m.fl. som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak senest datert 18.6.2018 med bestemmelser senest datert 18.06.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 9.7.2018.

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

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trondheim kommune ved Eierskapsenheten. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

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. Ny regulering skal gi 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 mellom Øvre Sofustrøa i nordøst og Langørjan i sørvest



Oversiktskart

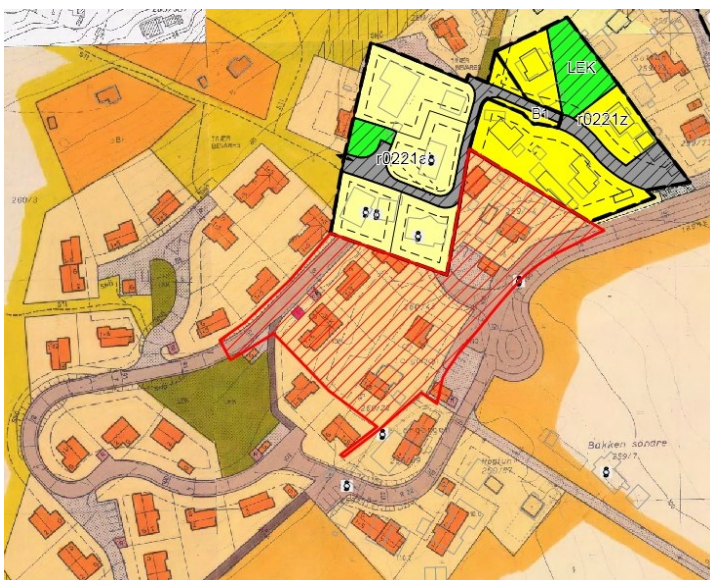
## Trondheim kommune

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

### Tidligere vedtak og planpremisser

#### 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 kjøreveg.



Gjeldende regulering. Planområdet vist med rød skravur.

#### Tidligere vedtak i saken

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR PLN 1514/7 24.11.2017 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

### Planområdet

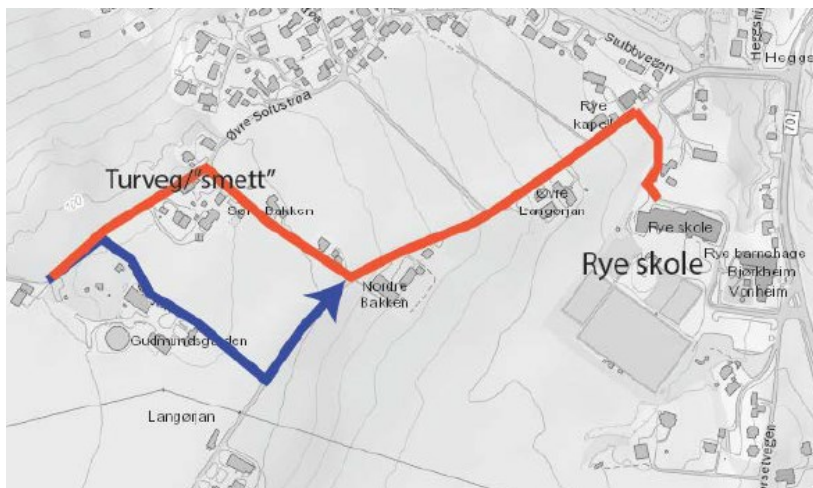
Planområdet ligger vest for Rye på Byneset og er ca. 8 daa stort. Området består av et areal som er ubebygget, samt to eiendommer med småhusbebyggelse. Store deler av eiendommen med gnr/bnr. 260/75 er registrert med naturverdi c, det vil si svært viktig lokalt.



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

## Trondheim kommune

I 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 og 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 strek) som på den sørligste strekningen (i krysset der rød strek 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 strek).

### 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 boligområde, 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 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

## Trondheim kommune

### Virksomheter

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

Dersom den opparbeides, vil turvegen som reguleres gi bedre tilgjengelighet for myke trafikanter i området, samt 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. Det er imidlertid ikke knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse av turvegen i denne planen. Dette fordi det ikke er noen tiltak i planen som kan knyttes til et slikt rekkefølgekrav.

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.

### Vurdering

#### *Planforslagets utforming og kvalitet*

Planforslaget er delvis i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Planen sikrer areal til 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.

#### *Avveining 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 tiltak i denne planen som kan knyttes til et rekkefølgekrav om opparbeidelse av turvegen. 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.

Ved vedtak til førstegangsbehandling ble det ble pekt på at det før sluttbehandling skal 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. Dette er nødvendig bredde dersom den skal kunne brøytes. Det er imidlertid kun arealet som sikres i dette planforslaget, og det er usikkert når en turveg eventuelt vil bli opparbeidet. Det er derfor konkludert med at den foreslåtte bredden på 2 meter beholdes. Arealet vil likevel være en offentlig passasje som kan brukes hele året.

### Medvirkningsprosess

Varsel om planoppstart ble annonsert i Adresseavisen 10.8.2015. Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden fra 2.12.2017 til 20.1.2018. Det kom inn ni merknader.

## Trondheim kommune

Statens vegvesen og NVE har ingen merknader til planforslaget. Sør-Trøndelag fylkeskommune minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Trøndelag brann- og redningstjeneste minner om flere forhold som må ivaretas i en framtidig prosjektering. Fylkesmannen i Trøndelag peker på at det er positivt at planforslaget sikrer areal til en offentlig turveg mellom Øvre Sofustrøa og Langørjan. Å gjøre den tilgjengelig også på vinters tid ville vært et gunstig tiltak i et langsiktig perspektiv. Naboer ønsker en turveg som ikke åpner for motorisert ferdsel, samt peker at den burde opparbeides slik at den er åpen hele året.

Grunneierne på felt BFS2 er skeptiske til at planforslaget legger opp til at ca. 100 m<sup>2</sup> av deres eiendom benyttes til fortau og en fylling for dette. Dette er imidlertid nødvendig for å kunne etablere en trafiksikker utforming av avkjøringen til f\_SKV2. Stenes eiendom er også i gjeldende regulering vist med adkomstveg og parkering, og i planforslaget settes det av mer areal til bolig på Stenes eiendom, enn gjeldende regulering viser.

Advokatfirmaet Erbe & co representerer eierne av felt BFS1 og eierne av gnr/bnr. 259/29. De argumenterer for at man i stedet for å sikre areal til snarvegen, burde etablert fortau langs Langørjan og/eller utvidet lengden på 30 km/t-sonen. Alternativt burde snarvegen vært lagt lengre vest i området. Dette er imidlertid ikke aktuelt da det per i dag ikke foreligger noen konkrete planer om utbygging av boligområdet Langørjan. I tillegg er terrenget relativt bratt og ulendt, og det vil bli svært krevende å tilrettelegge for universell utforming. Barnas representant i bygningsrådet mener at snarvegen vist i planforslaget er klart fordelaktig for barn og unges ferdsel og interesser.

### Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 2.8.2018

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ragna Fagerli  
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