



Detaljregulering av boligtomter ved Småullvegen, k2019001 - sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 03.09.2020

Dato for godkjenning av bystyret : 29.10.2020

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Nerland Prosjektutvikling som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Håni Utvikling AS.

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av to eneboliger.

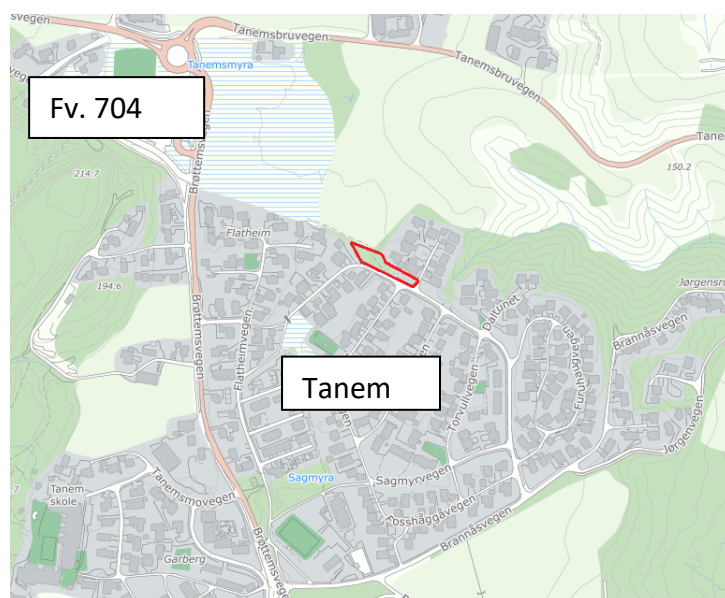
Planstatus

Kommuneplanens arealdel

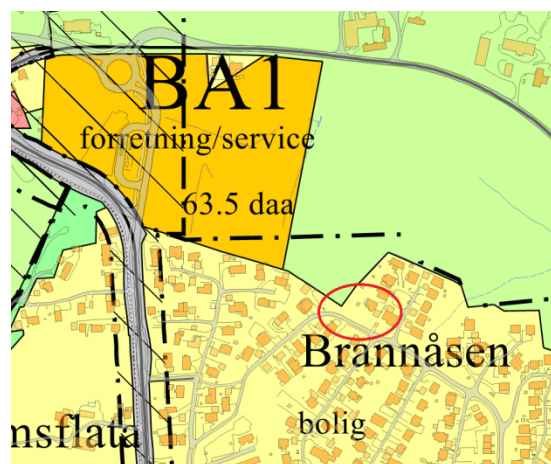
I kommuneplanens arealdel (KPA) Klæbu 2010-2021, vedtatt i 09.06.2011, er en større del av planområdet vist med formålet boligbebyggelse og resten vist med LNFR-formål (omtrent 250 m²). KPA inneholder retningslinjer for fortetting som sier:

«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 1 Oversiktskart, planområdet markert med rødt.



Figur 2 Kommuneplanens arealdel, planområdet markert med rødt sirkel

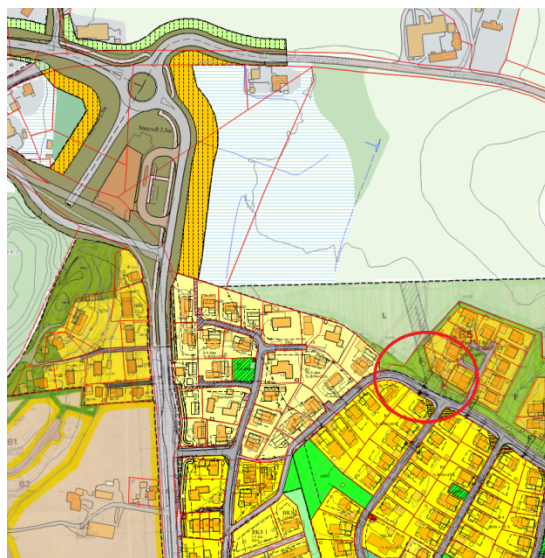
Gjeldende reguleringsplan

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.

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 planbestemmelsene: «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.»



Figur 3 Gjeldende reguleringsplan, planområdet markert med rød sirkel

Tidligere vedtak i saken

Planforslaget ble i formannskapet 28.11.2019, sak 106/19, vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn med følgende 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."

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger nord i Brannåsen boligområde og har et areal på 1,7 daa. Planområdet omfatter eiendommene med gnr./bnr. 539/188 og 539/1.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Området er et friområde med trær og kratt. Det er ingen bebyggelse i planområdet, bortsett fra en nettstasjon.

Brannåsen er et boligområde. Eneboliger er den dominerende bygningstypen. 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

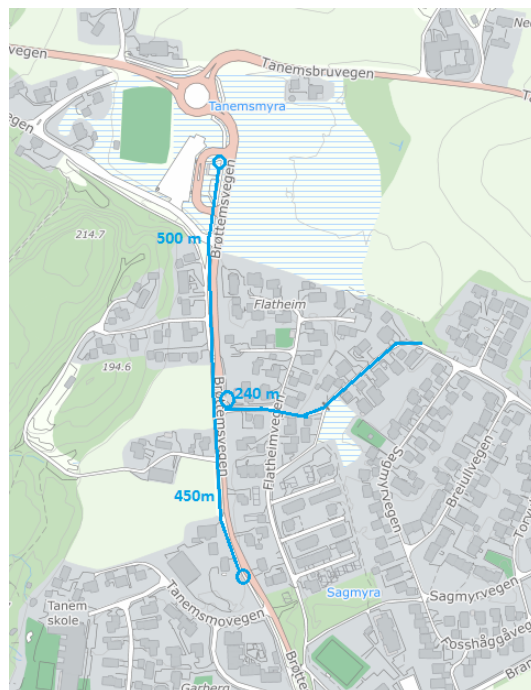
Kart over biologisk mangfold og naturverdier viser ingen forekomster innenfor planområdet, men det er gjort registreringer i nærheten av gulspurv og lavlandsmyr. I kommunens viltkart er det vist områder hvor rådyr oppholder seg øst for planområdet.

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 Tanemskrysset (500 m). Her kjører buss 72 som har ruta Klæbu sentrum – Stor-Rosta, noen avganger går også til Trondheim sentrum.

Det er ikke registrert 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.



Figur 4: Avstand til bussholdeplasser

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.

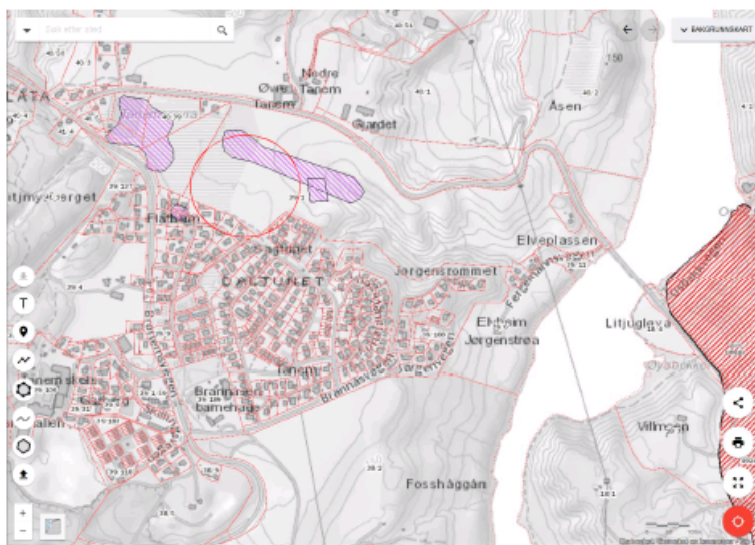
Teknisk infrastruktur

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.

Grunnforhold

Det er utført geotekniske undersøkelser og grunnboring som viser at det finnes sand og grus under et topplag av grus i planområdet. Det er boret til ca. 15 meter under terreng uten å treffe på berg.

Nord for tomtene har SVV kartlagt to områder med antatt/påvist kvikkleire/sprøbruddmateriale, markert med lilla skravur. I følge den geotekniske vurderingen ligger planområdet utenfor kvikkleireområder.



Figur 5: Planområdets plassering i forhold til kjente kvikkleiresoner

Støy og luftforurensing

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

Beskrivelse av planforslagetPlandata

Planområdet er omtrent 1,7 daa. Det er avsatt 1,6 daa til boligformål og 0,1 daa til gang/sykkelveg. Det planlegges to boliger. Maksimal utnyttning er 25 % BYA.

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 boligenes mønehøyde skal være maksimalt på kotehøyde 170,5, og at bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 45 grader. Man ønsker å videreføre den tradisjonelle eneboligbebyggelsen i området, som allerede er veletablert.

Det er regulert en hensynssone på fem meter rundt nettstasjonen i planområdet, dette for å ivareta brannsikkerhet.

Uterom

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 muligheten for en forbindelse til knutepunktet for buss ved Tanemskrysset ved fv. 704. Vegen skal også fungere som adkomstveg til landbruksområdet og grøntarealene nord for planområdet.

Virkninger av planforslagetForholdet til planer

Retningslinjene for fortetting i KPA (Klæbu) 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 er i tråd med eksisterende planbestemmelser for reguleringsplanen for Brannåsen, men bryter med intensjonene i reguleringsplanen om bevaring av grøntområder og funksjonen som skjermende vegetasjonsbelte.

Grønnstruktur

Ved å bygge ut i grøntområdet mister man vegetasjon i boligfeltet, noe som har verdi både i form av økosystemtjenester og overvannshåndtering.

Byform og estetikk

Boligene 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 planområdet brukes av barn i nabolaget.

Sosial infrastruktur

Planens omfang gjør at den har liten betydning for skole og barnehagekapasitet, det er ledig kapasitet i barnehage og skole på Tanem.

Teknisk infrastruktur

To boenheter anses som en så liten utbygging at belastningen på kommunal infrastruktur er lav.

Avveining av konsekvenser

Ved utbygging mister man et grøntområde. Fortetting i allerede bebygde områder vil også 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.

ROS

Det er utarbeidet en ROS-analyse med følgende tema: overvann, kvikkleireskred og trafiksikkerhet.

Økonomiske konsekvenser

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

Innspill til planforslaget

Det ble avholdt oppstartsmøte med Klæbu kommune 26.02.2019 . Kunngjøring av oppstart ble annonsert i Adresseavisen den 05.06.2019 . Varsel om oppstart ble sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter i mars/april 2019.

Reguleringsplanforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden fra 10.12.2019 til 03.02.2020. Det kom inn fem innspill.

Statens vegvesen, 18.12.2019

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

NVE, 20.12.2019

NVE har ingen innvendinger til planforslaget.

Heidi og Egil Eggen 13.12.2019

- Mener gangvegen skaper en uoversiktlig krysning og ønsker at gangvegen legges bak de to planlagte boligene.
- Gangvegen vil påvirke mulighet til snøopplag ved dere innkjørsel.
- Synes det er beklagelig at det bygges boliger på friareal.

Kommentar:

Gangvegen reguleres for å avsette areal til en fremtidig snarvei/forbindelse til Tanemskrysset. En gangveg på baksiden av de to boligene vil ikke ha funksjon som en snarvei. Gjeldende kommuneplan åpner for bolig på dette arealet.

Miljøorganisasjonen Grønn fremtid v/ Magne Pettersen, 15.12.2019

Ber om at faresoner for kvikkleire avklares i planprosessen.

Kommentar:

Det er utarbeidet en geoteknisk rapport hvor det er vist til at det ikke forekommer kvikkleire innenfor planområdet.

Fylkesmannen, 29.12.2019

Fylkesmannens faglige råd er at ROS-analysen bør utbedres i forhold til grunnforhold/kvikkleire, klimatilpasning og trafikksikkerhet for å sikre samfunnssikkerheten i området.

Kommentar:

ROS-analysen er utbedre etter fylkesmannens faglige råd.

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.