

Saksfremlegg

Detaljregulering av boligtomter ved Småullvegen, k2019001 - sluttbehandling

Arkivsak 20/25421

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av boligtomter ved Småullvegen som vist på kart i målestokk 1:500, merket Nerland prosjektutvikling, senest datert 1.7.2020, med bestemmelser senest datert 3.9.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 3.9.2020.

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

Saken gjelder

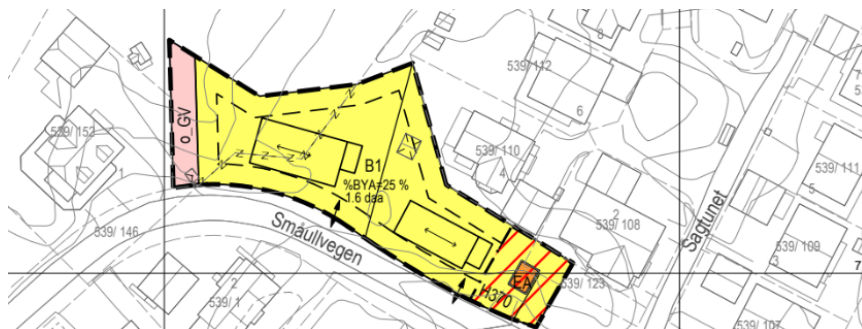
Reguleringsplanforslag utarbeidet av Nerland Prosjektutvikling som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Håni Utvikling AS. Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i tidligere Klæbu kommune. Kommunedirektøren velger å slutte seg til Klæbu kommunes faglige vurderinger, og sende forslaget til sluttbehandling, ettersom planen gjelder kun to boliger og har små negative virkninger. Hovedutfordring i planforslaget er at man tilrettelegger for utbygging i et friområde.

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

Etter høring og offentlig ettersyn er planbestemmelsene endret og presisert.

Beskrivelse av planforslaget

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fortetting i eksisterende boligområde, på et ubebygget friområde. Det planlegges etablering av to eneboliger.



Figur 1: Utsnitt av plankartet

TRONDHEIM KOMMUNE

Planområdet er omtrent 1,7 daa. Det er avsatt 1,6 daa til boligformål og 0,1 daa til gangveg. Det planlegges to boliger. Maksimal utnyttelse er 25 % BYA.

Det er anvist avkjørsel til hver bolig på østsiden av hver tomt. Det er tilstrekkelig uteareal i forhold til kommuneplanens arealdel (KPA) i Trondheim kommune. KPA-krav for småhus i eksisterende boligbebyggelse er 70 m² per boenhet eller per 100 m² BRA.

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

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

Vurdering

Retningslinjene for fortetting i KPA (for tidligere Klæbu kommune) 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 men omtrent 250 m² er avsatt til LNFR-formål. Planforslaget er i tråd med eksisterende planbestemmelser for reguleringsplanen for Brannåsen, men bryter med intensjonene i reguleringsplanen om bevaring av friområder og funksjonen som skjermende vegetasjonssone.

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

Boligene skal ha lignende utforming som bygg i nærheten. Terrenget tilsier at de ikke får noen spesielt fremtredende fjernvirkning. En økning på to boenheter må anses som en mindre økning i transportbehov i Småullvegen. Planens omfang vil også ha liten betydning for skole- og barnehagekapasiteten samt belastningen på kommunal infrastruktur.

Planen har et svært begrenset omfang og små konsekvenser. Derfor velger kommunedirektøren å stille seg bak vurderingene gjort av Klæbu kommune.

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. Utnyttelsesgraden er innenfor det som er normalt i området. Fortetting i eksisterende områder gir mulighet for å benytte eksisterende infrastruktur.

Medvirkning

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 10.12.2019 til 3.2.2020. Det kom inn tre merknader. Fylkesmannens faglige råd om forhold i ROS-analysen er utbedret. Naboer til planområdet er opptatt av gangvegen, grøntområdet og snøopplag. Det kom også en merknad knyttet til kvikkleire. Dette er svart ut i saken.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 8.9.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Mona Presthus
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Plankart
- Vedlegg 3: Planbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS-analyse
- Vedlegg 5: Sol- og skyggeillustrasjoner