

Saksframlegg

ØSTMOVEGEN 4 OG 6

REGULERINGSPLAN

Arkivsaksnr.: 01/09848

Saksbehandler: Kari Bøgle

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Østmovegen 4 og 6 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selbuhus as, senest datert 25.04.05 med bestemmelser senest datert 25.04.05

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Søknaden er mottatt 22.03.2001. Komplette materiale forelå 02.03.05.

Forslag til reguleringsplan er utarbeidet av Selbuhus industrier AS på vegne av grunneierne Helgeton og Kambuås.

Det innsendte planforslaget er vist i utrykt orienteringsvedlegg.

Forslaget omfatter eiendom gnr/bnr. 21/73 og 21/91, eid av Odd Helgeton og Olav Kambuås. I tillegg berøres mindre deler av boligeiendommer langs Østmovegen, eiendommene gnr/bnr. 21/87, 21/41, 21/42, 21/88, 21/89, 21/145, 21/765 og 21/93 i forbindelse med regulering til offentlig veg.

Bakgrunnen for forslaget er at grunneierne ønsker fradeling av totalt fire tomter på sine eiendommer. Planområdet er i dag uregulert og derfor har kommunen bedt om en reguleringsplan før fradelingen gjennomføres.

Planprosess

Reguleringsarbeidet er lovlig kunngjort og varslet henholdsvis 08.01.03 og 23.01.02.

Innspill til planen før første gangs behandling

På grunn av sakens relativt enkle karakter ble den ikke sendt på samråd. Ingen merknader kom inn i forbindelse med varsel om oppstart.

Første gangs behandling

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak DF 0395/03 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det vises til utrykt orienteringsvedlegg.

Høringsuttalelser og merknader

I forbindelse med høring og offentlig ettersyn kom det inn følgende merknader:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag – brev av 30.04.03

Fylkesmannen forutsetter at tiltak for å sikre skolevegen utføres slik som antydning i kommunens skolevegrapport. Utover dette har fylkesmannen ingen kommentar.

Sør-Trøndelag fylkeskommune – brev av 29.04.03

Fylkeskommunen mener lekearealet med fordel kan gjøres noe større, men har ingen merknader utover dette.

Statens vegvesen – Region midt – brev av 05.05.03

Vegvesenet forutsetter at det tas inn i bestemmelsene at støyskjerm skal være oppsatt før boligene tas i bruk, og har ingen merknader utover dette.

Bård Winge – Østmovegen 3 – mail av 28.04.03

Winge er ikke interessert i inngrep på sin eiendom for å få utvidet vegen, og mener den beste adkomsten til området ville vært fra Askeladdvegen langs landbruksområdet.

Trondheim kommune

Interne merknader

Internt i kommunen har det kommet fram at det ene planlagte huset ligger over en kommunal avløpsledning og at dette må hensyntas i planen. Byantikvaren har påpekt at boligene innenfor planområdet bør ha lik takvinkel.

Kommentarer til innkomne merknader

Tiltakene beskrevet i kommunens skolevegrapport for å bedre skolevegen til Ranheim skole er under planlegging av kommunen, og tiltak for bl.a. å bedre sikt i undergangen vil bli gjennomført. Lekearealene er fra før forsøkt gjort størst mulig, og det er vanskelig å gjøre de enda større uten å fjerne en boenhet. Krav om samtidighet når det gjelder støyskjerm er tatt med i bestemmelsene, det samme er krav om lik takvinkel på ny bebyggelse. Omarbeiding av planen p.g.a. avløpsledningen er foretatt, og ledningstraseer er avklart med Trondheim bydrift.

Østmovengen er tatt med som offentlig veg for å rydde opp reguleringsmessig, men det er ingen planer om å ruste opp denne nå. Veggen anses som tilfredsstillende for å ta en trafikkøkning som følger med fire boenheter. Innkjøring fra Askeladdvegen (i vest) anses som uaktuell da den vil bli meget lang og vil berøre svært mange privatboliger.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planstatus

Området er uregulert, men deler av planen omfatter areal avsatt til offentlig firefelts veg og byggegrense langs denne på reguleringsplan R1017, datert 28.06.72. Den planen må i dag anses som uaktuell i det E6 er bygget lenger øst, og den viste vegtraseen er ikke lenger noe aktuelt alternativ. Det er derfor i denne sammenheng sett bort i fra den gamle planen.

I kommuneplanens arealdel fra 19.02.04 er boligområdet avsatt som eksisterende tettbebyggelse og landbruksarealet som LNF-område. Arealet inngår ikke i forslaget til kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll.

Området er ikke markert som areal med grønne interesser, eller spesiell naturverdi eller viltverdi.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er i dag eksisterende boligtomter bebygget med to eneboliger. Landbruksområdet er i dag dyrkamark og er tatt med i planen for å sikre støyskjermingstiltak mot E6. I nord, øst og vest ligger eksisterende småhusbebyggelse, i sør ligger E6. E6 ligger i skjæring på strekningen, og det er satt opp støyskjerm ihht. reguleringsplan nord for planområdet. Planområdet er privat og innebærer ingen tilbud for områdets barn og unge i dag.

I kommunens temakart er området vist med liten lekeplassdekning, men relativ god dekning på aktivitetsområder. Kommunalt aktivitetsområde/lekeplass ligger ca 400 meter unna ved Huldervegen 7.

Planområdet ligger inn under Ranheim skole. Denne skolen har liten ledig kapasitet i dag. Skolevegen går via Presthusvegen og Ranheimsvegen. I kommunens skolevegrapport fra 2001 er Presthusvegen registrert som problemstrekning pga. utflytende asfaltareal, dårlig sikt og dårlig skilting. I tillegg er krysset Ranheimsvegen og Ingrid Kjærs veg registrert som problempunkt. Tiltak for å bedre på dette (asfaltarbeid, humper, skilting) er tiltak som kommunen følger opp som mindre sikkerhetstiltak. Tiltak for å bedre sikt i undergang er under planlegging.

Trondheim kommune

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget som fremmes nå viser utskilling av to nye eiendommer på hver av tomtene. Eiendommene er tenkt bebygd med eneboliger. Utnyttingsgraden er satt til TU inntil 50%.

Byggene kan oppføres i 2 etasjer, pluss sokkel der det terrengmessig ligger til rette for det. I tillegg kan det oppføres garasje. Maksimal gesimshøyde er angitt på plankart. Parkering dekkes på egen tomt, med to plasser pr.bolig.

Offentlig veg er regulert inn fra Presthusvegen og fram til og med planområdet for å reguleringsmessig sikre området adkomst. Veggen er lagt inn med samme vegbredde og standard som Østmovengen har på gjeldende reguleringsplan i nordøst, med 5,5 meter asfaltert bredde og 8,0 m total bredde. Veggen er i dag kommunalt drevet med en bredde på 4-5 meter. Planen vil føre til inngrep i eiendommer inntil veggen dersom veggen skal utbedres i henhold til reguleringsplanen, men det er ingen planer om å utbedre veggen nå, og det er heller ikke vurdert som nødvendig i forbindelse med utbyggingen av de nye boligene i planen. For å sikre sikt i kryssområdet er det innregulert siktsoner, for øvrig er krysset utformet for å samsvare med gjeldende plan for Presthusvegen.

Adkomst er vist fra Østmovengen, delvis som felles adkomst og delvis som direkte avkjørsel. Felles lekeareal på litt i overkant av 100m², er lagt inn i planen.

Det er tatt med støyskjerm mot E6 for å sikre tilfredstillende støyforhold for bebyggelsen og uteoppholdsarealene. Skjermen blir stående på topp skjæring mot E6 med topp skjerm på kote 30, det vil si 2,0 meter over bakenforliggende terreng.

Konsekvenser

Forhold til overordnede planer og mål

Rådmannen oppfatter planen å være i tråd med kommunens generelle politikk om fortetting i eksisterende boligområder. I kommuneplanens arealdel er det satt krav til minimum 3 boliger pr. daa på utbyggingsområder på over 3 daa i eksisterende tettbebyggelse. Arealet for nybygging er i denne planen på 2,7 daa, og kravet til tetthet gjøres derfor ikke gjeldende. Planforslaget legger opp til 2,2 boliger pr.daa.

Visuelle konsekvenser

Orientering og form på utbygging er godt tilpasset omkringliggende bebyggelse mht. volum, høyde, takform og møneretning. Bebyggelsen som er vist i planen er 4 eneboliger i tillegg til de 2 som ligger på eiendommen fra før. Husene har omtrent samme størrelse og skala som bebyggelsen rundt. Bebyggelsen skal ha saltak og være mest mulig tilpasset omkringliggende bebyggelse mht. høyde, takvinkel, form og farge. Dette tilsier at bebyggelsen ikke vil bryte vesentlig med det preget som er i området fra før.

Konsekvenser for natur og miljø

Planen oppfattes ikke å ha særskilte konsekvenser for natur eller miljø.

Samfunnsmessige konsekvenser

Planområdet ligger nært inntil E6. Det er utarbeidet støyutredning for tiltaket, Kvaal 24.02.01. Utredningen konkluderer med behov for støyskjerm langs E6 for å oppnå tilfredsstillende støyinnivå utendørs og innendørs. Beregningene viser at en 2 meter høy skjerm vil ha en meget god effekt for lekeplass og alle fasader i 1.etasje. For 2.etasje for boligen lengst mot nord, vil støyinnivået fortsatt overskride kravene, og det må derfor i tillegg legges inn fasadeisolering for denne boligen. Skjermen er lagt inn på plankartet i henhold til utredningens konklusjon, og bygging av skjerm og andre støytiltak er satt som rekkefølgebestemmelse til planen. Støyskjermen blir liggende på grensa mellom vegvesenets eiendom og

Trondheim kommune

eiendom tilhørende Felleskjøpet. Begge grunneiere har gitt skriftlig samtykke til bygging av skjermen.

Ranheim skole har liten ledig kapasitet, men utbyggingen er av et så beskjedent omfang at den kan aksepteres innenfor dagens skoledekning. Skolevegen oppfattes som akseptabel gjennom de tiltak som nå er under planlegging.

Området er foreslått bygd ut med tradisjonelle eneboliger på forholdsvis store tomter. Uteoppholdsarealene for hver tomt oppfattes som tilfredsstillende. Felles leik er innlagt i henhold til kommunens vedtekter. Selv om plassen er liten, vil den danne et supplement til lekeområdene i hver privathage, samt en mulighet for å treffe nabobarna. Lekeplassen har adkomst fra felles avkjørsel. Adkomstforhold ellers anses som tilfredsstillende, parkering er i henhold til kommunens vedtekter.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Rådmannen finner planen i tråd med kommunens generelle fortetningspolitikk, og kan ikke se at forslaget inneholder elementer som medfører negative samfunnsmessige eller miljømessige konsekvenser. Støyskjermen som opparbeides vil også ha positive konsekvenser for eksisterende bebyggelse i sør og øst. På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Østmovegen 4 og 6 godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 10.05.2005

Inge Nordeide
rådmann

Arnt Ove Okstad
direktør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

- Saksvedlegg 1: Plankart, sist datert 25.04.05.
- Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist datert 25.04.05.
- Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart
- Orienteringsvedlegg 2: Kopi av private merknader
- Utrykt orienteringsvedlegg : Kopi av saksmateriale sak DF 0395/03