

Saksframlegg

ØVERBYLYKKJA, GNR/BNR. 268/2 M. FL. RYE PÅ BYNESET

FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 06/146

Saksbehandler: Frøydis Esmann

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Øverbylykkja gnr./bnr. 268/2 m. fl. med tilhørende bestemmelser.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket ROJO arkitekter AS, datert 19.12.2005, sist endret 17.12.2007.

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

Trondheim kommune

Sammendrag

Området som nå foreslås regulert til boligformål har lenge vært ønsket regulert til dette formålet av grunneier. Regulering til boligformål er tidligere ikke godkjent fordi utbygging med boliger var i strid med kommuneplanens arealdel fram til kommuneplan 2001-2012. Området ble da tatt inn som boligformål i arealdelen og reguleringsforslaget er nå i samsvar med dette.

Flere konseptuelle grep med hensyn til boligstruktur og antall enheter er vurdert i tidligere reguleringsforslag. Planforslaget som nå fremmes viser 8 nye eneboligtomter. Tomtene ligger i vestvendt skrånende terreng i tilknytning til eksisterende boligfelt.

Det kom ingen merknader fra grunneiere innen planområdet etter varsling av igangsatt planarbeid. I høringsrunden er det kommet inn merknader fra flere eiere av de eksisterende boligene. Endringer i bomiljø, tap av utsikt og egne muligheter for utbygging er temaer som bemerkes. Den foreslåtte utbyggingen vurderes av naboene som negativ for de kvalitetene området har i dag. Det bes om at de eksisterende boligene får anledning til å bygge i 2 etasjer slik ny bebyggelse planlegges.

Rådmannen konkluderer med at den utbyggingen planforslaget legger rammer for er i tråd med kommunens overordnede planer og målsettinger. Endringene for naboskapet vurderes som akseptable da karakteren på bebyggelsen blir beholdt, trafikkøkningen blir liten og plassering av den nye bebyggelsen gir utsyn mellom husene. Eksisterende boligtomter foreslås tillatt utbyggd med 2 etasjers bebyggelse tilsvarende det nye boligfeltet. Planforslaget anbefales godkjent.

Bakgrunn og tidligere saksgang

Bakgrunn

Planforslaget er innsendt 22.12.2005 av ROJO arkitekter AS som forslagstiller, på vegne av grunneier Einar Barstad.

Planen omfatter et område på om lag 15.7 daa. Hensikten med planen er å kunne utnytte deler av planområdet som i dag benyttes til dyrka mark, til boligformål.

Samråd og medvirkningsprosess

Fra grunneierens side er det jobbet med utvikling av området til boligfelt i flere tidligere faser. Saken har derved vært behandlet i Trondheim bygningsråd den 09.08.1988 og 10.10.1991. Et nytt initiativ til reguleringsplan ble kunngjort igangsatt 27.10.1999 og alle grunneiere innenfor planområdet ble tilskrevet. Det inkom ingen kommentarer den gangen. Reguleringsplanforslaget ble innsendt til behandling. Byplankontoret anbefalte ikke forslaget fordi det var i strid med dagjeldende formål i kommuneplanens arealdel.

Som et ledd i tidligere reguleringsinitiativ for området ble det gjennomført en høringsrunde som resulterte i gjennomføring av både geologiske undersøkelser og arkeologiske forundersøkelser av området. Det er konstatert stabile grunnforhold og forundersøkelsene avdekket ingen nye funn. Øvrige høringsinstanser ga også uttalelser til det planforslaget som da forelå.

Varsling

Varsling av det siste planforslaget er i henhold til plan- og bygningsloven. Melding om igangsatt regulering ble kunngjort i Adresseavisen 16.12.2005. Berørte naboer og grunneiere ble varslet om reguleringsplanarbeidet 21.12.2005. Forslag til reguleringsplan, illustrasjonsplan, avløpsplan,

Trondheim kommune

reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse ble vedlagt varslet.

Det kom ikke inn merknader etter varslingen. Ut fra tidligere høringsrunde har byplankontoret konkludert med at det ikke var behov for samråd for det planforslaget som nå fremmes.

1.gangsbehandling

Planforslaget ble på delegert myndighet vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og utsending på høring. Vedtaket ble fattet 29.08.2007, sak FDR DR 2138/07.

I høringsrunden er det kommet inn 7 uttalelser til planforslaget.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 02.10.2007: Ingen merknader eller vilkår for egengodkjenning.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 17.09.2007: Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Uttaler at avsatt lekeareal kunne vært noe større, men har utover dette ingen merknader eller vilkår for egengodkjenning.

FFO Trondheim, brev datert 17.09.2007: Forutsetter at gjeldende lover og forskrifter til universell utforming blir fulgt opp i den videre prosessen.

Merknader fra naboer

Hilde og Rune Moe, eiere gnr. 268/10 og 15: Bemerket generelt at planlagt utbygging vil medføre en dramatisk endring av bomiljøet. Spesielt bemerkes økning av trafikk og forringelse av utsiktsforhold. Planlagt utbygging vil medføre betydelig økning i egen- og gjestetrafikk, det er dårlig sikt ved avkjøring til hovedveg, adkomstvegen er bratt og smal, og det vil bli økt risiko for barn som ferdes til og fra skolebuss. Planlagt utbygging må medføre økt vegbredde og utbedring av avkjøring. Det stilles spørsmål til hvem som har ansvar for at plan og bestemmelser følges ved utbygging.

Kommentarer:

En viktig intensjon bak plassering av den nye bebyggelsen er å gi best mulig utsiktsforhold for de eksisterende boligene. Ved søknad om byggetiltak vil det bli sendt ut nabovarsel. Det er byggesakskontorets ansvar å ivareta reguleringsbestemmelsene vedr. maksimal høyde, takvinkel og arealutnyttelse. Med hensyn til trafikksikkerhet reguleres den felles adkomstvegen i 6 m bredde og frisisiktsone ved avkjøringen er i tråd med vegvesenets veileder. Det er krav til etablering av busslomme og denne skal være opparbeidet før brukstillatelse for de nye boligene kan gis. Plan og bestemmelser vil med dette medføre en forbedring av trafikkforholdene.

Elin og Torgeir Havik, eiere gnr. 269/28: Viser til at området opprinnelig var et hytteområde med storslått utsikt som en spesiell kvalitet. Nye boliger vil sperre for denne utsikten. Ber om at tomtene bak kan bebygges med 2 etasjer for å få utsikt over Trondheimsleia. Halvparten av deres tomt "Trekanten" er beslaglagt av høgspentlinja. Dette krever et spesielt bolighus. Dette er prosjektert og det ble gitt rammetillatelse i sak 03/12084, datert 25.05.2003. Tillatelsen er imidlertid ikke benyttet innen tidsrammen. Ber om at den prosjekterte bygningen kan godkjennes ved ordinær byggesaksbehandling. Stiller spørsmål til bestemmelser vedr. etasjer og til om ny bebyggelse må tegnes inn på ny plan.

Kommentarer:

Reguleringsbestemmelsene endres slik at eksisterende boligtomter kan bebygges i to etasjer. Tidligere

Trondheim kommune

godkjent boligprosjekt ligger innfor angitte byggegrenser og avstand til nabogrense i.h.t. plan- og bygningsloven, slik at bebyggelsens plassering ikke behøver å vises i planen. Det gis en egen bestemmelse for denne eiendommen om at bebyggelsen kan tillates med flatt tak slik tidligere omsøkte hus var utformet.

Grethe E. Gutschmidt, eier gnr. 268/9 og 268/8: Viser til at eiendommen ble kjøpt i et hytteområde med fantastisk utsikt. Beskriver kjøp av tilleggstomt (papirer ennå ikke ordnet av grunneier) og uheldig (ulovlig) plassering av naboens garasje. Er uenig i planforslagets reduksjon av utsikt for deres tomt og at tomten blir beskåret. Uttaler at det er av stor betydning at det tillates 2 etasjer på deres tomt.

Kommentarer:

Oppføring av garasje og eiendomspapirer er ikke en del av reguleringen for området og disse forholdene må tas opp med andre instanser. Merknaden til tillatt etasjetall for den eksisterende bebyggelsen er imøtekommet i reguleringsbestemmelsene.

Finn Inge Hammer, eier 269/37: Viser til støvplage for eiendommer som ligger ved gamle U839. Støvplagen vil øke ved mer trafikk. Asfaltering av vegen ble påbegynt for flere år siden, men er stoppet opp. Setter krav om asfaltering av resterende 150m blir gjort ved en eventuell utbygging.

Kommentar:

Utbyggingen på Øverbylykkja vil medføre en liten trafikkøkning i forhold til trafikken fra de eksisterende boligeiendommene som har sin adkomst fra den uasfalterte strekningen. Det vurderes derfor som urimelig å sette krav om asfaltering ved bygging av de nye boligene på Øverbylykkja.

Planstatus

I gjeldende kommuneplan, arealdelen 2007-2018, er området vist som boligområde.

Området inngår i reguleringsplan R221 og er i denne planen regulert til landbruk-, natur- og friluftsområde. Senere reguleringsplaner, R221d og R221q, regulerer deler av området til bolig- eller hytteformål. Det er disse tomtene som er bebygd i dag.

Området ble etter politisk forslag tatt med i boligprogrammet 1999 som delfelt nr. 268. Øverbylykkja ligger ikke inne i boligprogrammet for 2005-2008, sluttbehandlet i Bystyret 22.07.2005.

I forbindelse med revisjon av gjeldende kommuneplans arealdel er det gjennomført en "Analyse av arealutviklingen i bygdesentrene", Byplankontoret oktober 2006. I forkant av dette arbeidet er det utarbeidet en "Mulighetsstudie for nye utbyggingsarealer på Rye", Trondheim byteknikk 2005. Planområdet ligger utenfor de områder som inngår i dette arbeidet.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet og naturforhold

Planområdet ligger ca 1,5 km nordvest for bygdesenteret Rye på Byneset. Planområdet avgrenses av kommunal vei i vest og delvis i nord. Øst for området er det vesentlig dyrka mark og i sør og vest blandingsskog.

Planen omfatter et område på om lag 16 daa. Innenfor planområdet ligger det et mindre areal dyrka mark (ca. 7 daa) avgrenset av en rekke med boligbebyggelse som ligger som en buffer mot større landbruksarealer i øst. Det er dette avgrensede landbruksarealet som nå ønskes klargjort for boligutbygging.

Trondheim kommune

Skole, barnehage og idrettsanlegg ligger i bygdesenteret på Rye. Her er det også privat servicetilbud med blant annet butikk, spisested, frisør og bensinstasjon.

Det er ikke registrert spesielle naturverdier, biologisk mangfold eller viltområder innen planområdet.

Landbruksforhold

De landbruksarealene som er foreslått regulert til boligformål er svært steinrike og grunnlendte og er avgrenset fra større landbruksområder i øst.

Topografi, grunnforhold og arkeologiske forhold

Planområdet ligger i ei vestvendt skråning som flater ut mot dyrka mark i øst. Høydeforskjellene er på rundt 10 m. Området har gode solforhold. Det er flott utsikt mot innseglingen til Trondheim og over Orkdalsfjorden.

Prøveboringer har konstatert stabile grunnforhold med stor grad av fløssfjell.

I april 2004 ble det er foretatt arkeologiske påvisningsundersøkelser innenfor planområdet. Det ble da ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som vil komme i konflikt med foreslått reguleringsplan.

Rekreasjon

Området ligger innenfor et større kulturlandskapsområde, men god tilgjengelighet til Bymarka i øst via flere gårdsveger. Vest for området ligger et større areal med blandingsskog som strekker seg ned til Trondheimsfjorden og østover inn i Bymarka. Det er kort avstand til fin sandstrand ved Ryebukta. Ved Rye er det også etablert et par småbåthavner, og flere er under planlegging.

Barn og unges bruk av området

Området som skal bebygges er i dag dyrka mark og benyttes ikke av barn i sommerhalvåret. Vinterstid kan området benyttes som akebakke.

Eksisterende bebyggelse:

Området er preget av eneboliger på store boligtomter med parkering på egen tomt. Totalt er området bebygd med 7 hus, hvorav 4 er helårsboliger og 3 er fritidsboliger – en sammensetning som gir området en noe uklar karakter. Ingen av de eksisterende bygningene innenfor området er registrert som bevaringsverdige.

Trafikk/adkomst

Planområdet har adkomst fra den kommunale vegen mellom Flakk og Rye over Klefstadhaugen. Vegen fungerer som adkomst til flere grupper boliger i dette området. Standarden på vegen er lav. Det er skiltet for 50 km hastighet, nedgradert til 40 km der hvor det er adkomst til grupper av boliger.

Kollektivtilbud

Vegen til Klefstadhaugen tjener som kollektivtrase og som skolebusstrase både til og fra Rye skole. Trafikkbelastningen er liten og all av- og påstigning til kollektivtransport skjer i hovedsak i vegbanen. Reisetid med buss inn til Trondheim er ca. 20-25 min. Linje 75 og 76 mellom Spongdal og Trondheim sentralstasjon kjører fylkesvegen forbi Rye.

Trondheim kommune

Skolekapasitet og barnehagedekning

Området sokner til Rye skole og skolekapasiteten er tilfredsstillende. Det er bygget ny barnehage ved Rye skole. Trondheim kommune har full barnehagedekning.

Energiforsyning

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme

Beskrivelse av planforslaget

Arealbruk og bebyggelse

Planforslaget omfatter 8 nye eneboligtomter, felles utearealer og felles adkomstveg. Det legges opp til en bebyggelsesstruktur med en hovedadkomst inn i området. Ut fra terrengforhold planlegges det for hus med underetasje. Bygningskropper på tvers av kotene er valgt for å gi hver tomt uterom med gode solforhold gjennom hele dagen, og for å ivareta utsikten for de eksisterende husene bak ny bebyggelse. Grad av utnyttning for hver tomt skal ikke overstige 25% BYA inkludert garasje og boder. Maksimal gesimshøyde for nye bolighus fra ferdig golv i 1 etasje skal ikke overstige 3.5 m. Kote ferdig gulv er angitt på plankartet. Understøttede balkonger i 1 etasje eller innredning av loft tillates ikke.

Det legges opp til parkering på egen tomt, med to parkeringsplasser pr. bolig i henhold til kommunens parkeringsvedtekter. Arealene under høyspentledningen kan eventuelt benyttes til parkering og felles avfallsanlegg om det skulle være behov eller ønsker om det. Ved behov er det i reguleringsbestemmelsene åpnet for anlegging/etablering av p-plasser innenfor formålet annet fellesområde.

Bebyggelsen skal i hovedtrekk plasseres som vist på planen. Det legges opp til selvbygging.

Trafikk og adkomst

Eksisterende adkomstveg inn i området opprettholdes som hovedadkomst for de nye boligtomtene. Bredden på vegen reguleres til 6 m. 4 av de nye boligene vil få avkjørsel direkte fra hovedadkomstvegen. For de andre nye boligene mot vest vil det bli felles adkomst inn fra hovedadkomsten. Adkomsten til disse 4 boligene reguleres til 4 m.

For å sikre en bedre av- og påstigningssituasjon ved bruk av kollektivtrafikk er det innenfor plangrensen foreslått en utvidelse av den kommunale vegen over Klefstadhaugen. Terrenget på stedet ligger godt til rette for en slik løsning.

Energi

Eksisterende boliger er tilknyttet nettstasjonen som ligger innenfor planområdets avgrensning. Nye boliger kan tilknyttes denne nettstasjonen.

Strålingsfare

En høyspentledning krysser planområdet, og styrken av elektromagnetisk felt er forelagt Trondheim Energiverk. De uttaler at med forutsetning i dagens belastning og utførelse har de beregnet de elektromagnetiske feltene til ikke å ville overstige 0,4 μ T, uansett avstand til linja. Over 0,4 μ T har internasjonal forskning funnet en mulig økt risiko for at barn kan utvikle leukemi.

[fes1]

VA-anlegg

Eksisterende vann- og avløpssystem har god nok kapasitet for tilnytning av de nye boligene.

Boligene tilknyttes anleggene til Øverby kloakklag som slamskiller og et avløpsnett som går ned til

Trondheim kommune

Trondheimsfjorden. Eksisterende trase for avløpsledning berøres noe av planforslaget (orienteringsvedlegg 5).

Landbruksforhold

Landbruksarealet som er foreslått regulert til boligformål har relativt liten landbruksmessig verdi. Dette har sammenheng med grunnforholdene, samt områdets beliggenhet i forhold til øvrige landbruksarealer. Landbruksarealet er avgrenset av veg i nordvest og er ellers i all hovedsak omkranset av boligtomter. Dette gjør området praktisk og driftsmessig tungdrevet.

Rekreasjonsområder, barn og unges interesser

Områdets nære beliggenhet til større rekreasjonsområder i Bymarka gir gode turmuligheter. Kort avstand til Trondheimsfjordens kystlinje gir mange muligheter for bading og friluftsliv ved sjøen. Midt i området skal det opparbeides felles lekeområde. Lekearealet ligger ikke i høgspentraseen.

Avstanden til Rye barneskole er på ca. 1.7 km i luftlinje. Fra planområdet og ned til Riksveg 707 ved tettstedet Rye er vegen relativt smal. Fra riksvegen er det gang- og sykkelveg fram til skolen. Skolebuss fra Klefstadhaugen passerer området i nordvest. Her foreslås en utbedring/utvidelse av den offentlige vegen med en busslomme.

Støy

Veien som passerer planområdet betjener bolig i Klefstadhaugområdet. Vegen er smal og trafikkbelastningen er lav. Fartsgrensen varierer mellom 40-50 km i timen. Området vil ikke få uakseptabel støybelastning.

Universell utforming

Flertallet av husene er lagt slik i terrenget at det ligger til rette for trinnfri adkomst til den enkeltes boligs hovedplan. Hovedetasjen kan dermed utformes etter prinsipper for universell utforming.

Konsekvenser av planforslaget

Utbyggingen er i hovedsak planlagt gjennomført som selvbygging. Det er stort underskudd på boligtomter for småhus og selvbygging i Trondheim kommune. Grunneier har mottatt henvendelser fra flere interessenter som ønsker å starte bygging så snart reguleringsplanen er godkjent.

Fylkesmannen har i tidligere runder uttalt seg positivt til at nye boligtomter på Byneset plasseres i forbindelse med allerede eksisterende boliger, da det reduserer risikoen for konflikt mellom boligeiere og landbruksdriften i området. En konsentrert utbygging er også positivt sett fra et kulturlandskapsyn.

Trafikk

Planlagt utbygging av Øverbylykkja vil ikke påvirke trafikkbildet i området i nevneverdig grad.

En utbygging /opparbeiding etter planen vil medføre en forbedring av av- og påkjøringsforholdene fra kommunal veg til planområdet. Utvidelse på nordsiden av kommunal veg samt økning av bredden på avkjørselen vil medføre tryggere på- og avstigningsforhold i forbindelse med busstransport og særlig for skolebusstransport.

Skole

Skolekapasiteten er vurdert å være tilstrekkelig. Rådmannens fagstab for oppvekst og utdanning har uttalt at de på bakgrunn av utbyggingens beskjedne størrelse, ikke vil ha noen innvendinger til planen.

Trondheim kommune

Konsekvenser for barn og unge

Området er delvis benyttet til dyrka mark. Disse arealene benyttes ikke til lekearealer for barn og unge. Fra Klefstadhaugen går det i dag allerede skolebusstransport. Det foreslås en utbedring/utvidelse av den offentlige vegen med en busslomme.

Rådmannens vurdering

Ved planlegging av ny utbygging i Ryeområdet er det viktig at nye boligtomter plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse slik planforslaget legger til rette for. Selvbyggertomter vurderes som positivt da det generelt sett er lite tilbud om dette.

Det har tidligere vært lagt fram forslag med en høyere utnyttelse og 14 rekkehus i et firkant-tun. Kommunen fant imidlertid denne løsningen for kompakt og ønsket en redusert utnyttelse uten rekkehus. Det foreslås nå 8 nye boligtomter innen området. Eneboligstrukturen opprettholdes og antall boliger er redusert i forhold til tidligere forslag med tett rekkehusbebyggelse. Det har vært diskutert å legge husene langsetter kotene med samme bebyggelsesstruktur som eksisterende hus innen planområdet. Ut fra sikthensyn til eksisterende boliger i bakkant er det konkludert med å legge boligene i øst-vestlig retning, på tvers av terrenget. Bygningskroppene er relativt smale (ca. 7 m) for å minimalisere inngrepene og fjernvirkningen, samt gi utsyn for boligene i bakkant. Merknadene fra eierne av de eksisterende boligtomtene innenfor planområdet om å tillate 2 etasjes bebyggelse på de eksisterende boligtomtene er imøtekommet ved at dette er tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Rådmannen finner at den endringen av området som ny utbygging medfører tilsier at alle boligene innen området kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Vedrørende trafikale forhold og sikker skoleveg passerer det allerede i dag skolebuss, og barn fra boliger i planområdet kan benytte denne. I tidligere planprosess har krav til gang- og sykkelveg fra området og ned til Rye (ca. 1.5 km) vært diskutert. Konklusjonen ble da at dette ikke ville bli krevd for en såpass lang strekning og for en så liten utbygging, samt at det er skoletransport fra Klefstadhaugen i dag.

Området er ikke spesielt tilrettelagt med hensyn til universell utforming. Det er imidlertid et lite område planlagt for selvbygging og det er muligheter for å få til universell utforming på boligens hovedplan for boligene på nedsiden av adkomstvegen. I bestemmelsene er det stilt krav til at gangadkomst fra kjørbar veg til boligens innganger skal være tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede, samt at lekearealene skal ha universell utforming.

Det legges opp til at bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Dette må ivaretas spesielt ved behandlingen av søknader om byggetiltak. De nye boligens plassering og utforming er viktig for å ivareta intensjonen i planen og av hensyn til å bevare utsyn for de bakenforliggende boligene.

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert. Det er i samsvar med kommunens overordnede planer og mål for byutvikling. Planforslaget er utarbeidet i henhold til Trondheim kommunes retningslinjer for planframstilling. Det anbefales at planforslaget godkjennes.

Konklusjon

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser anses som tilstrekkelig belyst, og rådmannen anbefaler at reguleringsplan for Øverbylykkja datert 19.12.2005 med bestemmelser, sist endret 17.12.2007, godkjennes.

Trondheim kommune

Rådmannen i Trondheim, 22.01.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

| | |
|------------------------|---|
| Saksvedlegg 1: | Reguleringskart, senest endret 17.12.2007 |
| Saksvedlegg 2: | Reguleringsbestemmelser, senest endret 08.01.2007 |
| Orienteringsvedlegg 1: | Oversiktskart 1:10 000 |
| Orienteringsvedlegg 2: | Illustrasjonsplan, datert 19.12.2005 |
| Orienteringsvedlegg 3: | Dokumentasjon på fjernvirkning |
| Orienteringsvedlegg 4: | Oppriss og snitt av bebyggelsen |
| Orienteringsvedlegg 5: | Ledningsplan, datert 13.12.2005 |