

## Saksframlegg

---

### DETALJREGULERING AV GRANHAUG OG SÅSVOLLEN GNR 266 BNR 7 OG 8

### SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 10/2249-29

---

Saksbehandler: Tone Bergsmyr

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

#### **Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Granhaug og Såsvollen gnr 266 bnr 7 og 8 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Nordbohus Systembygg AS senest datert 28.03.2011 med bestemmelser senest datert 29.04.2011.

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

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

## Trondheim kommune

### [... Sett inn saksutredningen under denne linja](#)

#### Sammendrag

Hensikten med planen er å omregulere to eiendommer fra hytte- til boligformål. De eksisterende hyttene ligger utenfor markagrensa og cirka 35 meter fra eksisterende bebyggelse på Klefstadhaugen. Byneset idrettslags lysløype krysser adkomstveien til planområdet.

På grunn av sakens prinsipielle karakter ble den fremmet som politisk forespørsel 26.05.2009. Bygningsrådet fattet enstemmig vedtak om oppstart av planarbeid.

Det innsendte planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 29.11.2010. Etter høringsperioden ble det gjort noen små endringer på plankartet, samt tatt inn rekkefølgebestemmelse om geoteknikk.

#### Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Nordbohus Systembygg AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshavere Astrid og Kim Feuerherm og Trude Wang.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

Gnr/bnr. 266/8: Astrid og Kim Feuerherm, Villa Granhaug, 7070 Bosberg

Gnr/bnr. 266/7: Trude Wang, Haugen, 7070 Bosberg

Gnr/bnr. 266/1: Jens L. Klemetsaunet, Haugen, 7070 Bosberg

Hensikten med planarbeidet er å omregulere to eiendommer fra hytteformål til boligformål.

Saksutredningen bygger på forslagstillers beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke gjennomført særlige analyser i forbindelse med planen, men risikofaktorer er drøftet som en del av beskrivelsen av planområdet og planforslaget.

#### Planstatus

Planforslaget er ikke i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Området er i kommuneplanens arealdel vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Gjeldende reguleringsplan er r0222 Klefstadhaugen, vedtatt 27.06.1985. Her er planområdet regulert til byggeområde; hytter.

#### Tidligere vedtak

På grunn av sakens prinsipielle karakter ble den fremmet som politisk forespørsel 26.05.2009. Bygningsrådet fattet der følgende enstemmige vedtak:

*Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har behandlet forespørsel om gangsetting av reguleringsplan for eiendommen Granhaug, fremmet av advokatfirmaet Erbe & co på vegne av Astrid og Kim Feuerherm og gir følgende råd om planarbeidet:*

*Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker anbefaler at planarbeidet kan settes i gang. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 30-1.*

## **Trondheim kommune**

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR 4527/10 29.11.2010 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

### **Planområdet, eksisterende forhold**

#### Beliggenhet

Planområdet er på 2,5 dekar og ligger på Byneset i Trondheim kommune. Det består av eiendommene med gnr/bnr. 266/7 og 266/8 som ligger like ved Klefstadhaugen boligområde på Bosberg. I tillegg omfatter planområdet adkomstvei fra kommunal vei. Adkomstveien er en del av gnr/bnr. 266/1.

Planområdet ligger cirka 35 meter øst for nærmeste bolig i eksisterende boligfelt. Planområdet er i dag regulert til fritidsboliger. Tilstøtende arealer er LNF-område. Hver av eiendommene er bebyggt med en fritidsbolig og det er til sammen fem uthus/boder på de to eiendommene.

#### Grunnforhold

Ifølge kommunens kart over samfunnssikkerhet ligger ikke planområdet innenfor område med rasfare. NGU's løsmassekart viser at området er registrert som tynt dekke morenemateriale. Det er ikke gjort grunnundersøkelser på eiendommene.

Det er ingen mistanke om forurensning i grunnen, og det fins heller ingen registrerte kulturminner i grunnen.

#### Naturverdier

Området er en del av kulturlandskapet på Bosberg hvor vegetasjonen er dyrket frem. Dyrelivet i nærområdet består av flere arter som elg, hjort, rådyr etc. Kommunens temakart for biologisk mangfold og dyreliv viser at området ikke er i konflikt med registrerte naturverdier.

#### Rekreasjonsverdi

Adkomst til de to eiendommene går via en gammel rekstervei (adkomstvei til og fra skogen med krøtter, traktor og skogsdrift), som leder til friluftsområdene lengre østover i marka.

Byneset idrettslags skiløype ligger mellom de aktuelle eiendommene og boligene i Klefstadhaugen boligfelt og krysser dermed adkomstveien til planområdet. Skiløypa går fire meter fra nærmeste bolig i Klefstadhaugen, mens det er over 30 meter til planområdet.

#### Grønnstruktur, offentlige friområder

Bortsett fra eksisterende rekstervei er planområdet ikke brukt av barn og unge, da eiendommene allerede er bebygde og private.

#### Stedets karakter

På begge tomtene er eksisterende bebyggelse hytter med flere uthus. Eiendommene grenser til en jordbrukseiendom som i hovedsak brukes til vedhogst og offentlig parkeringsplass, mens det mot øst er en lysløype mot øvrige eiendommer i Klefstadhaugen boligområde. I nord og øst er det forholdsvis tett skog.

#### Trafikkforhold

Det foreligger en tinglyst helårs veirett fra 1953 som sikrer adkomst til de to eiendommene.

Reksterveien blir mye benyttet som kjørevei for turgåere. Avkjørsel fra turveien skjer på et oversiktlig rett strekk og fartsgrense er 20 km/t.

## **Trondheim kommune**

Trondheim kommune har 40-årig leieavtale for lysløypa som krysser adkomstveien, gjeldende fra 2006. Dagens krysningspunkt mellom veien og lysløypa er noe uoversiktlig da skiløperne kommer i fart ned til veien bak en garasje.

Skoleveien er som for de andre barna i Klefstadhaugen, allerede etablert skolebussordning med buss til Rye skole. Området er ikke støyutsatt eller utsatt for luftforurensning fra trafikk.

### Annen infrastruktur

Eiendommene har kommunal vannforsyning og privat septiktank i regi av Klefstadhaugen Sameie (KASA).

### Annen risiko eller sårbarhet

Området er ikke utsatt for støy fra andre kilder. Det foreligger ingen kjent kunnskap om andre forurensningskilder, andre sårbare forhold eller ulykkesrisiko innenfor eller nærliggende området.

## **Innspill til planforslaget før førstegangs behandling**

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Adresseavisen 08.03.2010 og i Byavisa 09.03.2010. Naboer og berørte parter ble varslet i brev av 01.03.2010.

### Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 13.04.2010:

Fylkesmannen har ingen merknader, men vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det tas forbehold om at det da kan foreligge nye momenter som endrer forutsetningene for deres vurdering av planforslaget.

### Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 19.03.2010:

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor området, men fylkeskommunen minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Bygninger som skal rives må fotodokumenteres.

*Kommentar:* Kravet om fotodokumentering av bygninger som skal rives er tatt inn som rekkefølgebestemmelse i planen.

## **Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn**

Reguleringsforslaget har vært ute til offentlig ettersyn i perioden 02.11.2010 – 13.01.2011.

### Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 06.12.2010:

Fylkeskommunen vil prinsipielt fraråde bruksendringer opp mot markaområdet, men på grunn av nær beliggenhet til boligbebyggelse vil de ikke gå imot dette tiltaket. Bebyggelse som skal rives må fotodokumenteres.

*Kommentar:* Se kommentar til innspill kommet inn under samråd.

### Byantikvaren, datert 06.12.2010:

Byantikvaren ser ut fra en rent antikvarisk vurdering ikke å kunne reise avgjørende innvendinger mot at eksisterende bebyggelse her viker plass for ny. Det bør imidlertid settes som forutsetning for rivingstillatelse at eksisterende bygninger skal dokumenteres ved hjelp av foto og enkle oppmålingstegninger. Det

## Trondheim kommune

understrekes at ingen andre reguleringsmessige forutsetninger er vurdert.

*Kommentar:* Kravet om fotodokumentering av bebyggelse som skal rives er allerede tatt inn som rekkefølgebestemmelse i planen.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 28.12.2010:

Fylkesmannen støtter kommunens presisering om at denne saken ikke skal danne presedens for lignende saker.

Byneset idrettslag, 09.01.2011:

Idrettslaget understreker at adkomstvegen til eiendommene ikke brukes som adkomstveg for kjørende til marka om vinteren. Veien brøytes ikke lenger enn til de aktuelle eiendommene, og turfolk parkerer på den kommunale p-plassen ved skihytta til idrettslaget. Økt trafikk til eiendommene vil få konsekvenser for brukerne av lysløypa. Krysningspunktet er meget uoversiktlig og skiløperne har relativt stor fart der de krysser veien. I tillegg har adkomstveien en del stigning som gjør at kjøretøy må ha en viss fart for å komme opp ved glatt føre. Idrettslaget mener det er et tidsspørsmål før det oppstår en alvorlig situasjon i krysningspunktet.

Byneset idrettslag er ikke negativ til en bruksendring av eiendommene, men blir bruksendring gjennomført må det gjøres tiltak ved krysningspunktet som bedrer trafikksikkerheten. Idrettslaget ser for seg en av to muligheter; omlegging av skitraseen ved krysningspunktet eller snu løpsretningen i lysløypa.

*Kommentar:*

Rådmannen har forståelse for at krysningspunktet oppfattes som uoversiktlig og at idrettslaget ønsker å legge om skiløypa. Dette er vurdert tatt inn som et rekkefølgekrav, der rådmannen har sett på allmennhetens behov og rimeligheten av å pålegge tiltakshaver å sikre disse. Det er imidlertid konkludert med at det ikke vil være rimelig å pålegge tiltakshaver et slikt krav. Dette på bakgrunn av antall boenheter og kostnadene forbundet med dette.

Omreguleringen av hytte til bolig fører dessuten ikke til en fysisk endring. Da hyttene allerede har vært bebodd over lengre tid og adkomstveien brøytes allerede i dag, vil gjennomføring av planforslaget i liten eller ingen grad føre til økt trafikk.

I tillegg har tiltakshaver dokumentert en veirett fra 1965 som er knyttet til eiendommene. Skiløypa ble etablert i 1980, og det er usikkert hvorvidt eierne av hyttene/ de som disponerte veiretten ble hørt/fikk uttale seg i denne sammenheng.

På bakgrunn av dette kan utgiftene ved en eventuell omlegging av skiløypa ikke pålegges tiltakshaver.

Andre endringer etter offentlig ettersyn:

Reksterveien er endret fra offentlig til privat og byggegrensene mellom de to eiendommene er fjernet.

Det må dokumenteres at grunnen egner seg til fundamentering av boligene og følgende rekkefølgebestemmelse er tatt inn i planen:

*Før igangsetningstillatelse kan gis skal utbygging godkjennes av geoteknisk fagkyndig.*

## **Trondheim kommune**

### **Beskrivelse av planforslaget**

#### Planlagt arealbruk

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

vei

annen veigrunn - grøntareal

Grønnstruktur

turvei

Hensynssoner

sikringssone frisikt

#### Planlagte byggeområder

I utgangspunktet ønsker eierne av eiendommen i nord å rive eksisterende hytte og bygge en ny enebolig. Intensjonene er at den skal oppføres i en tradisjonell stil i 1 1/2 etasje med en grunnflate på cirka 100 m<sup>2</sup>. For eiendommen i sør foreligger det per i dag ingen planer om endringer, men den vil også få status som bolig. Denne kan utvikles som boligeiendom i tråd med planforslaget i framtiden.

Selv om dagens eiere har planer om å beholde eksisterende volum, legger planen opp til en noe høyere utnyttelse av området, men dog med én bolig per eiendom. Prosjektet er derfor illustrert med maksimal tillatt bebyggelse. Maksimalt tillatt BYA er 35 %.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser avsatt på plankartet og skal utformes slik at den faller naturlig inn i terrenget. Boligene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Gesimshøyde og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er henholdsvis 6 og 8,5 meter. Atkomst fra gårds plass til inngangsparti vil være trinnfri.

#### Parkering og tilknytning til infrastruktur

Kommunens parkeringsnorm skal gjelde. Begge eiendommene skal ha avkjørsel fra Martin Haugens vei via rekstervei (turvei). Eiendommene er i dag tilknyttet kommunal renovasjonsløsning, og avfall hentes ved kommunal vei.

### **Virkninger av planforslaget**

På bakgrunn av tema beskrevet ovenfor vurderes en gjennomføring av planforslaget ikke å ville få vesentlige virkninger eller konsekvenser for helse og miljø.

Området ligger ikke i et ras- eller flomutsatt område, og er heller ikke utsatt for støy eller luftforurensning. Det foreligger ingen tegn på forurensning i grunnen og planforslaget er ikke i konflikt med kjente, viktige natur- eller viltområder.

Området er tilgjengelig for beredskapskjøretøy og gjennomføring av planen vil ikke endre dagens renovasjonsløsning eller skolekapasitet.

Gjennomføring av planforslaget vil i liten eller ingen grad påvike forholdene for friluftsliv, deriblant skiløypa. I og med at hyttene allerede har vært bebodd over lengre tid, vil trafikkmengden være tilsvarende som i

## Trondheim kommune

dag. Adkomstveien er vinterbrøytet per i dag, og bestemmelsene stiller krav om at skiløypa skal prioriteres ved brøyting, strøing og annet vedlikehold av veien.

### Rekkefølgebestemmelse om geoteknikk

Det er ikke tidligere blitt gjort grunnundersøkelser på eiendommene og det må derfor dokumenteres at grunnen egner seg til fundamentering av boligen før igangsettingstillatelse kan gis.

### **Rådmannens vurdering og anbefaling**

Den gjeldende eiendommen ligger omtrent 50 meter fra eksisterende boligområde, adskilt fra denne med et lite areal som benyttes til vedproduksjon og en smal stripe med skog. Innenfor et område på 300 meter mot nord og mot vest er det i dag et femtitalls boliger. Det er derfor konkludert med at en omregulering til bolig derfor ikke vil "ta hull" på et nytt boligområde.

Å åpne for omregulering fra hytte til bolig på disse eiendommene kan få konsekvenser for en hel rekke hytteeiendommer i kommunen. Det er derfor viktig å presisere at dette ikke innebærer en generell åpning for å omregulere hytter til boliger, men at hver av eiendommene må vurderes individuelt. I tillegg presiseres det at eksisterende hytter i marka eller innenfor 100-metersbeltet langs sjøen ikke er aktuelle for omregulering fra hytte til bolig. Det samme gjelder for eiendommer som ligger i områder som har spesielle kvaliteter for rekreasjon, klima eller biologisk mangfold.

Saken ble fremmet som en politisk forespørsel 26.05.2009 der reguleringsplanarbeidet ble anbefalt igangsatt. I saksframlegget ble det understreket at *det i planarbeidet må tas særlig hensyn til skiløype som krysser adkomsten til de to eiendommene*. Selv om rådmannen ikke finner det konfliktfylt at de to gjeldende hyttene omreguleres til bolig, ønsker man ikke å legge opp til en tett utbygging i området på grunn av trafikken over skiløypa. Bestemmelsene setter krav om at i krysningspunktet mellom adkomstveien og skiløypa skal skiløypa prioriteres.

Det er dårlig kartgrunnlag i området, og det har vist seg vanskelig å lage 3D-illustrasjoner i slike områder. Planforslaget er derfor ikke illustrert med illustrasjoner som vanligvis følger slike saker. Saken er illustrert med fotodokumentasjon samt en illustrasjonsplan med snitt som viser maks tillatt utbygging.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 10.05.2011

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### **Vedlegg**

Vedlegg 1: Plankart, datert 24.06.2010, sist endret 28.03.2011

## **Trondheim kommune**

- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 29.04.2011
- Vedlegg 3: Oversiktskart
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan med snitt
- Vedlegg 5: Fotodokumentasjon fra området
- Vedlegg 6: Innkomne merknader under offentlig ettersyn

**[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)**