

Saksframlegg

LYARHAUGEN GNR 260 BNR 44

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 08/27460-24 (57216/09)

Saksbehandler: Ingunn Midtgård Høyvik

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Lyarhaugen som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan viak senest datert 16.04.09 med bestemmelser senest datert 17.04.09.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

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

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting av eksisterende eiendom på Rye, med til sammen fire boliger. Hovedutfordringen i saken har vært atkomst til eiendommen.

Rådmannen anbefaler at planen godkjennes.

Innledning

Komplett planforslag er mottatt 18.01.09 av byplankontoret. Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Kristian Williamsen og Johan Selvåg. Planforslaget er utført i samsvar med kommunens reguleringsveileder og avtaler gjort i oppstartsmøte 13.08.08.

Planområdet omfatter eiendommen 260/44, samt deler av eiendommene 259/49, 259/139 og 260/27.

Eiere av eiendommene er:

260/44: Johan Selvåg, Kristian Williamsen og Ann-Karin Selvåg.
259/49: Jan Selvåg
260/27: Tony Boassen
259/139: Ann Karin Selvåg

Planprosess

Før 1. gangs behandling

Samråds- og medvirkningsprosess

Igangsatt planarbeid ble kunngjort i Adresseavisen 29.08.08. Aktuelle myndigheter og berørte naboer ble varslet med brev 01.09.08.

Sammendrag av innkomne innspill og beskrivelse av hvordan disse er ivaretatt i planforslaget

Det kom inn en rekke innspill på bakgrunn av varsel om oppstart. Flere av merknadene var spørsmål til atkomstforhold som planen avklarer. Øvrige merknader imøtekommet, med et unntak. Dette gjelder merknad fra eier av en hytteeiendom i nærheten. Hun ser på området som en idyllisk hytteby, og ønsker ikke nytt boligfelt i området.

Rådmannen viser til saksframlegg for første gangs behandling for oppsummering av kommentarene.

Første gangs behandling

Planforslaget var på høring og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 10.02.09 – 13.03.09. Det kom inn fire merknader til forslaget. Merknadene er oppsummert og kommentert i det følgende:

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 27.02.09

Sør-Trøndelag fylkeskommune viser til uttalelse i forbindelse med oppstart av planarbeidet, hvor de forutsatte at området ble tilrettelagt med tilstrekkelig gode leke- og uteområder. De finner at planforslaget viser en for dårlig løsning i så måte. Sør-Trøndelag fylkeskommune mener arealet avsatt til lek er for lite, og at det har en uheldig plassering på grunn av nærhet til en avkjørsel og snuplass.

Sør-Trøndelag fylkeskommune viser til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, og understreker at det skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø i nærområdet.

Trondheim kommune

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området, men fylkeskommunen minner likevel om den generelle aktsomhetsplikten.

Vilkår for egengodkjenning: Ingen, men fylkeskommunen ber Trondheim kommune vurdere en bedre og sikrere løsning for lekearealer jf. kommentar.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 13.03.09

Viser til uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, og støtter denne. Siden det er snakk om romslige eneboligtomter stiller Fylkesmannen ikke vilkår til planen.

Vilkår for egengodkjenning: Ingen

Barnas representant, notat av 26.03.09

Barnas representant mener det er vesentlig at planforslaget legger til rette for en trafiksikker atkomst. Prinsipielt bør en omdisponering av lekearealer kun skje hvis området ikke er egnet til lek og/eller at barn og unge ikke benytter det aktuelle området. I følge rikspolitiske retningslinjer må et erstatningsareal være stort nok og være godt egnet til variert lek og opphold. Arealet må også være sikret i forhold til trafikk.

Barnas representant konkluderer derfor med at det er vesentlig at man finner en tilfredsstillende løsning for "snuhammer" opp i mot lekeareal.

Samlet kommentar til de tre merknadene:

Felles lekeplass er på 230 m². Planen oppfyller kommunens krav til uterom, og lekeplass er vurdert å være sentralt plassert i feltet. Den har både en bedre plassering og flere muligheter for utnytting enn den lekeplassen den delvis erstatter. Dette var et langt, smalt område, kun 3,5 meter bredt.

Det er også tillagt vekt at planen legger opp til store eneboligtomter, med gode muligheter for lek på egen eiendom. Det er også en større lekeplass like øst for planområdet. For de større barna er det rik tilgang på naturlekeplasser i området, da det i liten grad er utbygd.

Rådmannen er enig i at plassering av lekeplass langs vei er ikke optimalt. Her er det likevel vurdert at snuplassen sannsynligvis vil bli brukt av renholdsverket mindre enn én gang i uken (jf. tømmeplan 2009). Tomtene er store, og beboerne vil sannsynligvis bruke egen eiendom til manøvrering av kjøretøy. Avkjørselen mot vest er til en eiendom som i dag benyttes til hytte, og trafikken knyttet til denne er vurdert å være svært begrenset.

Det tas likevel inn i bestemmelsene at lekeplassen skal sikres med et sikringsgjerde mot kjøreareal. Merknadene anses som ivaretatt med dette.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev av 27.03.09

Selv om det ikke er avmerket soner for kvikkleire innenfor planområdet, utelukker ikke NVE at det kan finnes kvikkleire her. Det er derfor viktig at geoteknisk fagkyndig vurderer dette. Dersom det er kvikkleire innenfor området, er det viktig at områdestabiliteten for faresonen for kvikkleireskred kan dokumenteres.

NVE anbefaler også at kommunen vurderer om planområdet har tilstrekkelig sikkerhet mot eventuelle skred som kommer fra oversiden av planområdet.

Trondheim kommune

Kommentar: Forholdet sikres gjennom bestemmelser om at geoteknisk vurdering skal foreligge før tiltak tillates.

Endringer etter første gangs behandling

Det er tatt inn en bestemmelse om at det skal settes opp gjerde mot lekeareal. Videre er det tatt inn en bestemmelse om at geoteknisk undersøkelse skal foreligge før tiltak tillates.

Bakgrunn

Planstatus

I gjeldende kommuneplan, vedtatt 27.09.07, er området vist som framtidig tettbebyggelse.

Området omfattes av reguleringsplan r0221, Langørgen, vedtatt 23.07.83. Den aktuelle eiendommen er regulert til to boligtomter, i tillegg til atkomstvei og felles avkjørsel. Veiene i området er ikke opparbeidet i tråd med gjeldene plan. Det er gitt flere dispensasjoner for atkomst, etter at det er inngått avtale om obligasjoner for senere opparbeidelse av vei. Området i vest er ikke utbygd og vil sannsynligvis ikke bygges ut på lang tid.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger ved Rye på Byneset. Størsteparten av det som reguleres gjelder eiendommen 260/44. I dag står det en hytte på denne eiendommen. Tomten ligger i utkanten av et etablert boligområde, i hovedsak med eneboliger.

Atkomst til planområdet er tenkt gjennom planområdet for "Langørgen II, gnr. 259, bnr. 49" (plan r0221z). Veiene blir en forlengelse av felles atkomstvei gjennom dette feltet.

Landskap

Området ligger landlig til, omkranset av store grøntområder. Tomten ligger delvis i skrånende terreng, der høydeforskjellen i vest- øst retning over tomten er ca. ti meter. Det er kort avstand til strandområdene ved Trondheimsfjorden og området har utsikt over fjorden. Det er gode solforhold hele dagen.

Grunn- og naturforhold

I følge kvartærgeologisk kart består løsmassene på tomten av hav- og fjordavsetninger. På befarings ble det også avdekket fjell i dagen. Registreringer viser at det ikke er kvikkleire i området.

Eksisterende bebyggelse og trafikk

Innenfor planområdet ligger som nevnt en hytte. Det har ikke vært kjørbare veier til hytta tidligere.

Teknisk infrastruktur

Skrenten andelslag organiserer avløpet i området, og har privat utslippstillatelse. Andelslaget har godkjent tilkobling i tråd med planforslaget.

Området skal tilknyttes et privat vannverk, med meget god kapasitet. Også vannverket har godkjent tilknytning jf. planforslaget.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Trondheim kommune

Forslag til reguleringsplan er i tråd med kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan for området. Arealene innenfor planområdet foreslås til følgende formål:

Byggeområde

- Bolig med tilhørende anlegg.
- Frittliggende småhusbebyggelse.

Fellesområder

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal

Planlagt bebyggelse

Bebyggelsens utforming og plassering

Planen legger opp til store eneboligtomter. Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene. De som bygger, skal selv kunne velge hustype, innenfor planens rammer.

Planforslaget gir 1,15 boliger per dekar. Dette er noe lavere utnyttelse enn kommuneplanen legger opp til i dette området (1,5 bolig per dekar). Begrunnelsen for denne utnyttelsen er at dette er lik tettheten i det tilliggende området (reguleringsplan fra 2001), samt i tråd med områdets karakter.

Bebyggelsens areal og høyde, utnyttingsgrad

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 21 % BYA. Bebyggelsen skal ha skrått tak, og maksimal mønehøyde er gitt på plankartet.

Uterom og felles lek

I følge kommunens uteromskrav skal hver boenhet ha minst 50 m² uteromsareal, hvorav minimum 25 m² skal avsettes til fellesareal. Omtrent 3500 m² er avsatt til byggeområde. Med maksimal utnyttelse kan 750 m² av dette bebygges. Det blir derfor rikelig uteareal på eiendommene.

Felles lekeplass skal både dekke behovet for nye boliger og være erstatningsareal for det som omreguleres til felles atkomst fra plan r0221z. Det nye felles lekearealet er på 230 m², og skal også være felles for de boligene som er regulert i reguleringsplan r0221z. Gnr. 260, bnr. 46 og gnr. 260, bnr. 27 benyttes i dag som hytter selv om de er regulert til boligformål. Begge grunneierne har gitt uttrykk for at de ser for seg en framtidig bruksendring til bolig. Det nye grøntarealet blir liggende sentralt i feltet, og kan bli et attraktivt samlingspunkt for beboerne. Plasseringen gir også god tilgjengelighet til de tilgrensende friområdene.

Både arealene avsatt til byggeformål og felles lek er flate og har gode solforhold.

Atkomst

Det er tidligere gitt dispensasjoner i området for opparbeidelse av vei.

Parkering

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der gjesteparkering er inkludert. For eventuelle uteieenheter kreves én biloppstillingsplass per enhet. Eiendommene er så store at det ikke er egne bestemmelser for sykkelparkering, men dette skal vises på plan som følger byggesøknaden.

Universell utforming

Lekeareal oppfyller kommunens intensjoner om universell utforming.

Trondheim kommune

For boligene er det ikke satt krav om universell utforming, men tilgjengelighet til boligene bør ivaretas gjennom trinnfri atkomst og ved å plassere alle primærom på første plan.

Konsekvenser av planforslaget

Natur

Eiendommen er i dag en hytteeiendom og er i stor grad en naturtomt. Fire eneboliger innenfor planområdet vil fjerne noe av naturpreget.

Samfunnsikkerhet

I følge kvartærgeologisk kart (NGU) består løsmassene på tomten av hav- og fjordavsetninger. På befaring på tomta ble det også avdekket fjell i dagen. Kart fra "skrednett" viser at det ikke er kartlagt kvikkleire i området.

Støy

Det er ikke foretatt støyvurderinger i området, da det ligger skjermet og langt fra støykilder.

Trafikksikkerhet

Forlengelse av eksisterende atkomstvei for atkomst til planområdet vurderes som en god og forholdsvis trafikksikker atkomstløsning. Den kommunale veien ned til Rye sentrum og til Rye skole er en grusvei uten gang- og sykkelveitilbud.

Friluftsliv, uteopphold og lek

Området er ikke brukt av barn og unge i dag ettersom det er en privat hytteeiendom. Det vil derimot ved utbygging i større grad bli tilrettelagt for barn ved at det etableres lekeplass på tomten. Den vil både komme barn som bor i eneboligene til gode, samt barn ellers i området.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Forslaget vil ikke gi økonomiske konsekvenser for kommunen.

Avveining av konsekvenser

Planforslaget legger opp til noe lavere utnytting enn hva kommuneplanens arealdel sier. På grunn av områdets beliggenhet og omliggende bebyggelse bør dette aksepteres.

Planforslaget innebærer at et område regulert til felles leke blir omregulert til felles avkjørsel. Planen legger til rette for et større lekeareal, med bedre beliggenhet og form enn eksisterende. Nærheten til snuhammer er også vurdert som akseptabelt, da trafikken i området vil bli svært begrenset, i tillegg til at lekearealet sikres med gjerde mot snuhammeren. Ut fra en totalvurdering synes planforslaget derfor å gi en bedre situasjon enn eksisterende.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planen har en god utforming og er utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for planfremstilling. Planforslaget kan vedtas.

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

Trondheim kommune

Rådmannen i Trondheim, 06.05.2009

Håkon Grimstad
Kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Plankart, 1:1000, datert 29.12.08, sist endret 16.04.09

Saksvedlegg 2: Planbestemmelser sist endret 17.04.09

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart

Utrykt orienteringsvedlegg 1: Saksframlegg til første gangs behandling

Utrykt orienteringsvedlegg 2: Kopi av innkomne uttalelser, møtereferat og merknader

Utrykt orienteringsvedlegg 3: Kopi av avtaler angående vei, vann og avløp