

Detaljregulering av boligfelt, Stormyra - gnr 20/56 m.fl. - offentlig ettersyn

Formannskapet
Saksbehandler: Geir Magne Sund

Møtedato: 09.05.2019

Utvalgssaksnr. Utvalg
38/19 Formannskapet

Møtedato
09.05.2019

Formannskapets vedtak

Formannskapet vedtar å legge forslag til detaljregulering av boligfelt, Stormyra, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Følgende rekkefølgekrav må innarbeides i planbestemmelsene:

«Før mer enn 15 boliger tillates tatt i bruk, må Torvmarkvegen oppgraderes på strekningen fra Vinteråsvegen til Stormyrvegen. Oppgraderingen innebærer utvidelse av fortau til 2,6 m asfaltert bredde, ny kantstein og mindre tiltak på kjørevegen.»

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Formannskapet behandling 09.05.2019:

Medlem Ole Horgøyen (FrP) fremmet følgende tilleggsforslag:
«Driftstid settes fra kl. 07.00 til kl. 17.00».

Horgøyen trakk forslaget.

Ved votering ble innstillingen enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling:

Formannskapet vedtar å legge forslag til detaljregulering av boligfelt, Stormyra, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Følgende rekkefølgekrav må innarbeides i planbestemmelsene:

«Før mer enn 15 boliger tillates tatt i bruk, må Torvmarkvegen oppgraderes på strekningen fra Vinteråsvegen til Stormyrvegen. Oppgraderingen innebærer utvidelse av fortau til 2,6 m asfaltert bredde, ny kantstein og mindre tiltak på kjørevegen.»

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

SAKSUTREDNING**Vedlegg**

Plankart, sist dat. 27.03.2019
Bestemmelser, sist dat. 25.04.2019
Planbeskrivelse, sist dat. 27.03.2019
ROS-analyse, sist dat. 27.03.2019

Øvrige vedlegg til planmaterialet:

1. Referat fra oppstartmøte 10.06.2016
2. Innkomne merknader ved varsel om oppstart, aug.-sept. 2016
3. Sol- og skyggeanalyse, sist dat. 22.03.2019
4. Mulighetsstudie, sist dat. 22.03.2019
5. Rapport fra grunnundersøkelser, sist dat. 06.10.2017
6. Brev til skiavdelinga Klæbu IL og tilbakemelding, mai-juni 2018
7. VA-plan, sist dat. 04. og 05.03.2019
8. Trafikknotat, dat. 15.03.2019
- 8a. Faglig vurdering av Torvmarkvegen, tillegg mottatt fra Norgeshus AS 26.04.2019
9. Illustrasjonsplan, dat. 25.04.2019
10. Terrengsnitt, dat. 25.04.2019

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Innledning

Det innsendte reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norgeshus AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller, HAW Entreprenør AS. Forslaget ble først sendt kommunen til behandling i desember 2018. Fra kommunens side ble det stilt krav om enkelte suppleringer og endringer. Et komplett, revidert planforslag er mottatt 02.04.2019.

Hensikten med planen

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boliger og tilhørende anlegg, ved fortetting og utvidelse av eksisterende boligområde på Stormyra. Forslaget åpner for etablering av 40-61 boenheter i form av eneboliger, kjede-/rekkehus og flermannsboliger.

Utfordringer i planen

Av særlige utfordringer i planarbeidet skal følgende trekkes fram:

- Det legges opp til en ganske omfattende utbygging i et veletablert boligområde. Hensyn til nabobebyggelse og trafikk er viktige stikkord. Særlig bygge- og anleggsperioden kan være utfordrende.
- Grøntareal og eksisterende lysløype berøres. Løypa skal legges om. Prosjektet reiser spørsmål om det er tilstrekkelig med leke- og aktivitetsarealer i området.
- Store myrmasser skal ut og har skapt bekymringer for skader på tilliggende areal og bygninger. Geoteknisk vurdering konkluderer med at utbyggingen er gjennomførbar. Det forutsettes spesielle tiltak for å redusere risiko og unngå skader.
- Utbygging av myrområder medfører klimagassutslipp og kan berøre naturverdier.

Tidligere vedtak og planpremisser

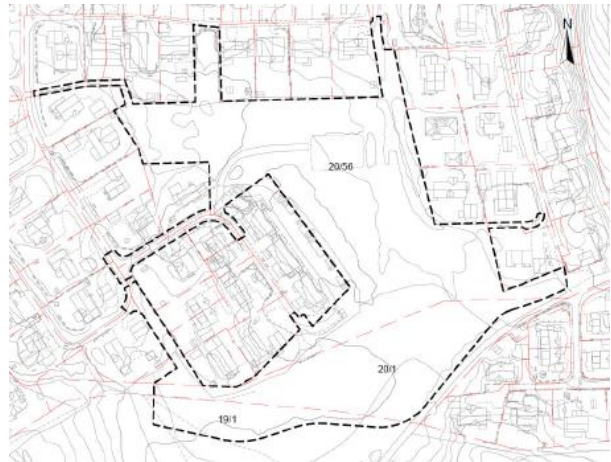
Kommuneplanens arealdel, vedtatt 09.06.2011, viser at området i hovedsak er avsatt som «nåværende» boligbebyggelse. Sørlig del, vel 5 dekar, inngår imidlertid i LNFR-områder. Denne utvidelsen fører til at grensen mellom bebyggelse og LNFR-områder rettes opp. Administrasjonen har ikke sett behov for konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven. Virkninger av planen er vurdert i planbeskrivelsen.

Kommuneplanen åpner således for utbygging i området, men inneholder retningslinjer om at det skal tas hensyn til bebyggelsens karakter i området, trafikksikkerhet, solforhold, utsikt, barn og unges interesser m.m. Det er reguleringsplanen som avklarer i hvilken grad og hvordan utbygging kan gjennomføres.

Området berøres av flere tidligere reguleringsplaner. Utover disse foreligger det ikke konkrete vedtak som har betydning for saken.

Planområdet

Planområdet ligger i et større tidligere utbygd boligområde – Haugamyra, Stormyra, Torvmarka – som hovedsakelig består av eneboligbebyggelse, men også enkelte flermannsboliger. Det ligger ca. 1 km vest for Klæbu sentrum. Planområdet er ca. 25,9 dekar, og består stort sett av myrterreng og barskog. En eksisterende skiløypetrase (lysløype) krysser planområdet i sør. Det er gangavstand til nærmeste barne- og ungdomsskoler og idrettshall (ca. 1 km), og barnehage (ca. 500 m).



Myra i området er djup. Det er foretatt grunnundersøkelser som i borpunktene bl.a. viser 5-5,5 m myr over leire.

Beskrivelse av planen

Forslaget legger opp til 40-61 nye boliger i området. En mulighetsstudie og illustrasjonsplan viser en utnyttelse på 58 boenheter i form av frittliggende og kjedede eneboliger, 3- og 4-mannsboliger og leilighetsbygg. Videre skal nevnes:

- Det er stilt krav til maks. kotehøyder for bebyggelsen i de ulike delfeltene. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer, i tre av delfeltene også med sokkel. Det satses på å tiltrekke seg ulike kjøpergrupper med variert alderssammensetning.
- Samlet grad av utnyttning for boligområdene blir minimum 3,8 og maksimum 5,8 boliger per dekar.
- Det er avsatt to større arealer til felles lek og uteopphold, og stilt rekkefølgekrav om opparbeiding.
- Det foreslås flere gangveger/-stier til og gjennom området.
- Det er tenkt tosidig kjøreadkomst til planområdet; fra Stormyrvegen i nord og fra Torvmarkvegen i sør. Internvegen i feltet er regulert med en bredde på 4,5 meter.



Virkninger

Ifølge plankonsulenten vil fjerning av myr føre til klimagassutslipp. Myr fungerer også som fordrøyning for nedbør. I en overordnet vann- og avløpsplan for området er det vist hvordan overvann kan håndteres og fordrøyes for å unngå negative konsekvenser for overvannsforholdene i området. Stormyra er ikke registrert som et viktig våtmarksområde, og det vurderes som lite sannsynlig at tiltaket vil ha konsekvenser for naturmangfoldet.

Det er utarbeidet en geoteknisk vurdering som viser at utbyggingen er gjennomførbar. Ved utskifting av myrmassene forutsettes det gjennomført tiltak for å redusere risikoen for negativ påvirkning på grunnvannet. Tilstanden på nabobygg forutsettes kontrollert før, under og etter at utbyggingen er gjennomført.

Planlagt utbygging vil medføre økning i trafikken på Torvmarkvegen med ca. 200 i ÅDT (årsdøgntrafikk – gjennomsnittlig trafikk pr. døgn). Administrasjonen har tatt opp spørsmål om oppgradering av vegen. Plankonsulenten trekker bl.a. fram at fartsgrensen er lav, og at dette reduserer faren for alvorlige hendelser. Dersom fortau brøytes, vurderer de forholdene for myke trafikanter som ivaretatt. Dersom vinterdrift ikke blir tilfredsstillende gjennomført i dag, mener de at Klæbu kommune bør være med på en kostnadsfordeling for utbedring av fortau. Se ellers vedlegg 8 og 8 a, samt vurderingene nedenfor.

Av plankonsulentens beskrivelse framgår bl.a. at det er avsatt felles lekeareal på ca. 2,1 dekar. En del av dette er tilknyttet Torsvevegen. Beregnet andel for planområdet er 1,75 dekar, som vil utgjøre 28-29 m² pr. bolig ved maksimal utbygging. Utover de muligheter dette gir for lek og aktivitet, er det i folkehelsesammenheng pekt på gangforbindelsene i og gjennom planområdet, og nærhet til Lauvåsen friluftsområde.

Det er anslått at utbyggingen vil generere 3-4 barn pr. alderstrinn i skolene, og behov for ca. 3 barnehageplasser pr. år.

For å redusere ulempene i bygge- og anleggsfasen er det satt krav om at en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper skal følge søknad om igangsetting. Anleggsveg foreslås lagt over planlagt gangvegtrase o_GT5 nordover langs Lauvåsvegen.

De nærmeste eiendommene vil bli påvirket med tap av utsikt og noe tap av solforhold. Ny bebyggelse vil dog ligge flere meter lavere enn eksisterende bebyggelse, og byggehøydenes begrenses til to etasjer, eventuelt med sokkel i enkelte av delfeltene.

Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende bomiljø, med gode gang- og sykkelforbindelser både til skole- og idrettsanlegg og til Klæbu sentrum. Fra planområdet er det ca. 800 meter til nærmeste bussholdeplass ved Sørborgen. Plankonsulenten ser dette som positivt med tanke på å oppnå nullvekstmålet for personbiltrafikk.

Vurdering

Forholdet til kommuneplanens arealdel

Gjeldende kommuneplan åpner for at det kan vurderes utbygging i området. Ved behandlingen av planen forelå det innspill fra grunneier om utbygging i dette området.

Det foreligger ikke rekkefølgekrav eller andre føringer i kommuneplanen, eller andre vedtak, som setter spesielle begrensninger. Kommunens holdning til utbygging i planavklarte områder

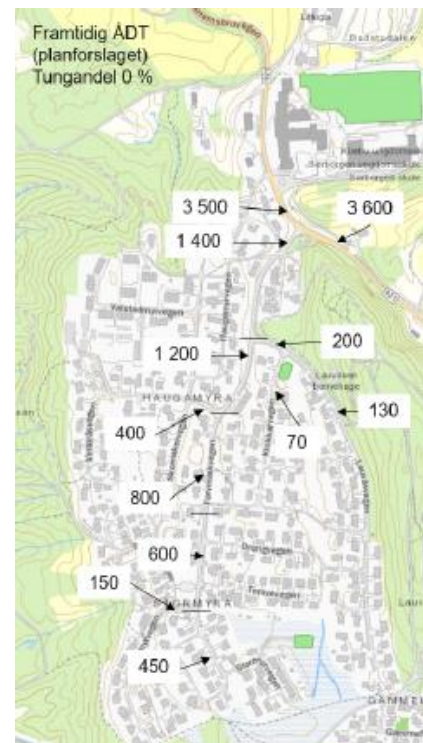
har i hovedsak vært positiv. Foreslått utvidelse inn på LNFR-området innebærer ikke så vesentlige avvik at det er grunnlag for å gå imot forslaget til regulering.

Området ligger innenfor tettbebyggelsen ved Klæbu sentrum, men i noe avstand til det sentrale sentrum. Det er stort potensial for utbygging i øvrige områder som er avklart i kommuneplanen. Foreslått utbygging på Stormyra er ikke avgjørende for utviklingen av Klæbu som tettsted. På den annen side ligger området ganske nært skoler og idrettsanlegg, som også er en form for «sentrum», og til buss. Med tanke på hensynet til minst mulig daglig transport har området dermed en bra beliggenhet.

Trafikk

Mange har ved oppstart av planarbeidet vært kritisk til de trafikkmessige konsekvensene av utbyggingen. Det er reist spørsmål om oppgradering av Torvmarkvegen. Forslagsstiller og administrasjonen er uenige på dette punktet.

Etter rådmannens oppfatning er Torvmarkvegens standard for dårlig. På strekningen fra Vinteråsvegen til Stormyrvegen har Torvmarkvegen en bredde på ca. 5 m kjøreveg og ca. 2,2 m fortau. Ifølge «normer»/føringer fra bl.a. Trondheim kommune går anbefalingene i retning av at slike veger, uavhengig av trafikkmengde, bør ha en bredde på 5,5 m pluss 2,75 m fortau med skulder. Legges trafikkgrunnlaget til grunn, kan man nok finne grunnlag for å differensiere på «kravet». Det bør uansett være en gjennomgående bredde på fortauet som gir mulighet for godt vintervedlikehold, dvs. 2,6 m asfaltert bredde. Større bredde på fortauet vil styrke trafiksikkerheten med større avstand mellom mjuke trafikanter og kjørende. At Torvmarkvegen er skoleveg, forsterker behovet for utvidelse. Kantsteinsoppgradering må også gjøres. En oppgradering av kjørevegen må ikke nødvendigvis bety større asfaltert bredde, men kan være av en slik type at det skaper passeringmuligheter, og gir mer rom for snøopplag.



Utbygging av Stormyra er ikke avgjørende for kommunen. Rådmannen ser derfor ingen grunn til at kommunen skal dekke deler av kostnadene for nevnte oppgradering. Av hensyn til økonomien i prosjektet har rådmannen forståelse for at det vil være problematisk å dekke disse kostnadene før utbyggingen av boliger har kommet i gang. Følgende rekkefølgekrav foreslås:

«Før mer enn 15 boliger tillates tatt i bruk, må Torvmarkvegen oppgraderes på strekningen fra Vinteråsvegen til Stormyrvegen. Oppgraderingen innebærer utvidelse av fortau til 2,6 m asfaltert bredde, ny kantstein og mindre tiltak på kjørevegen.»

En fordeling av anleggstrafikken, også til Lauvåsvegen og Vinterlebakken, kan lette på ulempene i anleggsperioden.

Geoteknikk

Mange naboer er bekymret for skader på bygninger og uteareal som følge av utbyggingen. Det vil være utfordringer med å være nabo til et utbyggingsprosjekt, og det er ikke mulig å gi garantier mot at det oppstår konflikter. Rådmannen legger imidlertid vekt på at det

foreligger en geoteknisk vurdering, der utbyggingen er vurdert til å være gjennomførbar. At det legges opp til kontroll før, under og etter utbyggingen er positivt for alle parter. Det er i bestemmelsene også forutsatt geoteknisk prosjektering og at behov for geoteknisk oppfølging skal klarlegges. Ansvar for at slike hensyn blir ivaretatt ligger hos de firma som til enhver tid er tildelt ulike roller i byggesaken, som prosjekterende og utførende.

Øvrige nabohensyn

Ny bebyggelse blir liggende ganske lavt. Rådmannen mener at sol- og utsiktsforholdene for naboene er tilfredsstillende ivaretatt.

Lek, aktivitet

Utbyggingen medfører at et grøntareal i området blir tatt i bruk til utbygging. Samtidig innebærer prosjektet en større økning i opparbeidet lekeareal. Utenom lysløypa har dagens myrområde begrenset bruksverdi. I og med at løypa skal legges om, mener rådmannen at hensynet til lek og aktivitet er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

Natur, myr

Området er ikke registrert som et viktig naturområde. Generelt medfører utbygging av myrområder klimagassutslipp, men samtidig mindre press på jordbruksareal. Rådmannen legger her først og fremst vekt på at arealet i hovedsak er avklart i kommuneplanen.

Avveining av konsekvenser

Utbygging i et veletablert boligområde medfører ulemper og utfordringer, særlig i bygge- og anleggsperioden. Rådmannen legger hovedvekten på at området langt på veg er klarert i kommuneplanen, og mener at ulike hensyn er ivaretatt på en god måte.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Under forutsetning av at foreslått rekkefølgekrav for oppgradering av Torvmarkvegen blir vedtatt, kan ikke rådmannen se at utbyggingen medfører vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen. Kommunen vil som følge av planen overta driftsansvar for vann- og avløpsanlegg, og enkelte turveger og gang- og sykkelveger.

Det må i slike prosjekter påregnes interessekonflikter. Administrativt vil dette medføre behov for en del oppfølging og avklaringer.

Isolert sett har utbyggingen begrensede følger for skole- og barnehagekapasiteten.

Medvirkningsprosess

Proessen er gjennomført på ordinær måte etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Varsel om oppstart medførte stort engasjement og motstand fra naboer. Det har også vært fokus på Klæbu IL's interesser underveis i prosessen. Internt i kommunen er det ved behandlingen av saken lagt vekt på samråd med barnerepresentanten, kommuneoverlegen og representanter for ulike øvrige fagområder.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring, men at følgende rekkefølgekrav innarbeides i planbestemmelsene før dette:

«Før mer enn 15 boliger tillates tatt i bruk, må Torvmarkvegen oppgraderes på strekningen fra Vinteråsvegen til Stormyrvegen. Oppgraderingen innebærer utvidelse av fortau til 2,6 m asfaltert bredde, ny kantstein og mindre tiltak på kjørevegen.»