



Møtereferat oppstartmøte

Tidspunkt: Fredag 10. juni 2016, kl. 12.30-14.30

Sted: Klæbu rådhus, møterom 239

Til stede: Kjell J. Ulstad – grunneier
Gunnar Hallsteinsen – arkitekt/konsulent
Roger Grindflaten, Kristian Fiskvik – HAW Gruppen AS
Roald Klausen, Geir Magne Sund – Klæbu kommune

Kopi til: Møtedeltakerne

Referent: Geir Magne Sund

Saks- og dok.nr.
16/431-2

Arkivkode
GNR L12

Dato
27.06.2016

Detaljregulering for boliger, del av Stormyra - gnr 20/56 m.fl. - referat fra oppstartmøte 10.06.2016

Forslagstiller: Gunnar Hallsteinsen siv.ark. MNAL

Tiltakshaver: Eget selskap blir opprettet under HAW Gruppen AS

Planområdet:

Aktuelt planområde framgår av skisse som er sendt kommunen, og utgjør 16-17 dekar. Tilkoblinger til eksisterende veger tas med i planen i den grad det forutsettes endringer, fra sørenden av Torvmarkvegen og fra Stormyrvegen.

Tiltakshaver/forslagsstiller foreslår å ta med noe mer areal i sør enn det som er avsatt til bebyggelse i kommuneplanen. Arealet ligger innenfor gnr 20/1, Torven.

Planen medfører behov for flytting av en del av lysløypa, delvis inn på eiendommen gnr 19/1, Gjellien. Dette må avtales med grunneieren. Man ser ikke behov for å ta med traseen inne på naboeiendommen i reguleringsplanen. Dette forutsetter at det sammen med planforslaget følger en illustrasjon av traseen, og at det fastsettes en rekkefølgebestemmelse som sikrer omlegging før eksisterende trase blir fjernet eller bebygd.

Det foreligger pr. i dag ikke avtale om lysløypetraseen sør for Stormyra mellom Klæbu Idrettslag og eier av gnr 20/1, Torven. Slik avtale forventes inngått i forbindelse med ny kontraktsinngåelse for lysløypa.

Det er opparbeidet en mindre ballplass på Stormyra med grunnlag i avtale mellom grunneier og representanter for Stormyra velforening. Avtalen er ikke tinglyst, og går ut i 2019.

Formålet med reguleringsplanen:

Formålet med planen er å utvikle et boligområde med tilhørende anlegg, herunder et areal for lek sentralt i området, jf. skisse. Det forutsettes ca. 55 nye boliger, fordelt på 2-manns- og 4-

5-mannsboliger. For de sistnevnte tas det sikte på tilsvarende løsninger som på Haugamyra Park. Myra i området vil i stor grad bli fjernet, og bebyggelsen blir senket noe i forhold til dagens terrengnivå. Det planlegges en «ringveg» gjennom området, med adkomst fra sørenden av Torvmarkvegen og Stormyrvegen.

Virkninger av planen, eventuelt behov for konsekvensutredning:

Planen vil medføre utvidelse av areal for bebyggelse i forhold til vedtatt kommuneplan. Utvidelsen fører for så vidt til at grensen mellom bebyggelse og landbruks-, natur- og friluftsområder rettes opp. Kommunen ser ikke behov for konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven. Virkninger av planen må uansett vurderes i planbeskrivelsen.

Gjeldende plangrunnlag:

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 09.06.2011, viser at området i hovedsak er avsatt som «nåværende» boligbebyggelse. Sørlig del, vel 5 dekar, inngår i LNF-områder.

Kommuneplanen åpner for utbygging/fortetting i området, men inneholder retningslinjer om at søknader bl.a. skal vurderes med tanke på at bebyggelsens karakter i området skal beholdes, og at det skal tas hensyn til trafikkisikkerhet, solforhold, utsikt og innsyn.

Kommuneplanen legger også vekt på at barn og unges interesser skal ivaretas, og viser til Rikspolitiske retningslinjer og Norsk Institutt for by- og regionplanleggings anbefalte krav til lekeareal.

Selv om kommuneplanen åpner for regulering og utbygging i området, er det en reguleringsprosess som vil avklare i hvilken grad utbygging blir godkjent. Utvidelsen inn på LNF-området innebærer ikke så vesentlige avvik at dette er grunnlag for å gå imot regulering.

Planen berøres av følgende tidligere reguleringsplaner med planidentitet og vedtaksdato:

- Reguleringsplan for Stormyra, stadfestet 14.12.1982, planident K1982005
- Mindre ves. endring for Stormyra 20/1, vedtatt 12.12.1983, planident K1983008
- Reguleringsplan for Stormyra II, vedtatt 28.09.1987, planident K1987006
- Mindre ves. endring for Torsvev. 3, 5, 7, vedtatt 02.12.1991, K1992001
- Reguleringsplan for Gammelsaga, vedtatt 22.04.1993, planident K1993001
- Mindre ves. endring, flytting av lekeplass, vedtatt 06.09.1993, planident K1993003
- Mindre endring, Lauvåsv. 20, vedtatt 10.12.2015, planident K2015005

Gjennomgang av planmaterialet/kommunens råd:

Selv om kommuneplanen åpner for en utbygging i området, er det en del risiko ved å fremme plan. Foreslått utbygging er stor, og forutsettes gjennomført i et veletablert boligområde. Både bygge- og anleggsperioden og ferdig bebyggelse vil medføre konflikter med dette bomiljøet. Ut fra en planfaglig vinkling er det imidlertid mange positive sider ved den framlagte skissen. Denne kan i hovedsak legges til grunn for det videre arbeidet med planen.

Utover tidligere gjennomgang av planområdets avgrensning, ble følgende tatt opp:

Når det gjelder lysløypa, anbefaler kommunen at det tas inn rekkefølgebestemmelser som sikrer at eksisterende lysløype som berøres av utbyggingen, legges om før aktuelt areal tas i bruk. Området med 2-mannsboliger bør «avrundes» mot sør slik at løypa også får en naturlig føring vestover, like sør for boligområdene. Tidligere regulert parkering ved vegen til Storvollen gjør passasjen for lysløypa for smal, og kan ikke opprettholdes. Parkering kan henvises til området ved skiskytteranlegget.

Skissen tar utgangspunkt i 2-mannsboliger og bygg med 4 eller 5 boliger. Utbygger ser eneboliger som en lite lønnsom, og lite aktuell utbyggingsform. Eneboliger i kjede kan være et alternativ. Det anbefales å utarbeide en illustrasjonsplan som følger reguleringsforslaget, og at denne gjøres retningsgivende for utbyggingen, slik at det er muligheter for endringer. Planen bør angi maksimum og minimum utnytting. Det er ikke noe til hinder for å bygge funksjonalboliger i området, men det bør legges opp til en noenlunde enhetlig utforming av de enkelte boliggruppene i området.

Det er positivt at garasjer og parkering langs ytterkanten av feltet bidrar til å dempe virkningen av ny bebyggelse for naboene. Samtidig kan en slik løsning medføre et noe kjedelig gateforløp med preg av garasjer. Det bør ses på mulighetene til å forbedre dette.

Et sentralt, større lekeareal, slik det er skissert, kan være en god løsning. Det ble ikke konkludert med hensyn til valg av formål – offentlig friområde eller fellesareal. Hensynet til de øvrige deler av Stormyra-området tilsier at det bør være et offentlig friområde, med offentlig adkomst. Godt vedlikehold oppnås antagelig best med fellesareal, og at forpliktelsene ivaretas i et sameie.

Fortetting og utnytting av ledig areal i og ved Haugamyra og Stormyra reiser spørsmål om det er tilstrekkelig med leke- og aktivitetsarealer i området. I tilknytning til forslag til detaljregulering av boliger på del av Haugamyra, som er sendt kommunen til behandling, foreligger en analyse av dette. Analysen vil også være et nyttig grunnlag for vurderingene i saken for Stormyra.

Det er viktig å legge til rette for at gang- og sykkeltrafikk får en kort og enkel forbindelse mot sentrum. Det bør derfor reguleres inn en gangveg fra boligfeltet til gangforbindelsen mellom Lauvåsvegen og Gammelsaga.

Når det gjelder skillet mellom offentlige og felles veier, kan det være naturlig å regulere videreføringen av Torvmarkvegen og nevnte gangveg derfra i retning Lauvåsvegen som offentlig. For øvrig vil felles veier være aktuelt.

Det synes ikke å være behov for fortau i området. Asfaltert bredde på kjøreveg bør være 4,5 m. Det fins ulike løsninger i andre boligfelt i Klæbu. En del har 3,5 m bredde, Torvmarka og Valstadmyrvegen har 4,5 m bredde. I Hallsettrøa, del av Gjellan/Trøåsen, er det foreslått en løsning med 3,5 m asfalt og 1,5 m grus (ikke vedtatt og bygd ennå).

Spillvann og overvann er aktuelt å føre mot nordøst, mellom Torsvev. 15 og Lauvåsv. 25 B/ 27 B. Det er kun 200 mm overvannsledning i området, og derfor behov for mest mulig fordrøyning. Mer konkrete løsninger må vurderes av forslagsstiller. Tilknytning til vannledningsnett er først og fremst aktuelt ved gangvegen som krysser lysløypa.

Det er behov for forbedringer av Vinterlebakken. Dette vil bl.a. ha betydning for gang- og sykkeltrafikken i retning sentrum. En slik forbedring blir vurdert i forbindelse med ny vannledning i dette området.

Et moment som ikke ble tatt opp i møtet, er at kapasiteten på kommunens renseanlegg for avløp, Ostangen, nå er utnyttet. Det vil derfor bli vurdert et rekkefølgekrav om at avløpsløsningen til Trondheim må være utbygd før nye boliger kan tas i bruk. Kommunens

holdning har tidligere vært at områder som allerede er avklart gjennom tidligere detaljregulering og utbyggingsavtale, kan bygges ut uten at et slikt krav blir stilt.

Krav til planmaterialet:

Planmaterialet vil først og fremst omfatte reguleringskart, bestemmelser og planbeskrivelse. Departementets veileder for reguleringsplan følges ved utarbeidelsen av planen. Plankartet forutsettes levert i SOSI-format, i sist gjeldende versjon.

Framdrift:

Forslagsstiller vil varsle oppstart av arbeidet med reguleringsplan. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale mellom utbygger og Klæbu kommune tas med i samme varsel.

Oppstart må kunngjøres i Adresseavisen, og på Internett. Det siste kan tas inn på kommunens hjemmeside. Hallsteinsen utarbeider forslag til tekst og sender dette til kommunen til gjennomgang.

Det ble drøftet om det er behov for politisk behandling før oppstart. Planarbeidet berører et etablert boligområde, med store muligheter for konflikter. Sett fra kommunens side er det uheldig å varsle planarbeid uten at det på forhånd er tatt kontakt med en del berørte, f.eks. Klæbu Idrettslag og grunneiere/naboer som blir spesielt berørt av tiltak. Dette kan redusere motstand og skape et best mulig grunnlag for dialog.

Forslagsstiller/tiltakshaver ønsker å varsle oppstart snarest mulig, uten forutgående prosesser. Kommunen anbefaler at det ved eventuell kunngjøring i nærmeste framtid tas hensyn til sommerferien, og ikke settes urimelig kort frist for innspill og synspunkter.

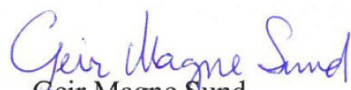
Når reguleringsplanforslaget senere er mottatt av kommunen, skal det behandles snarest mulig og innen 12 uker, jf. plan- og bygningsloven § 12-11. Planmaterialet må da tilfredsstille aktuelle krav til framstilling og innhold. Fristen vil eventuelt stoppe å løpe fra det tidspunkt mangler er meldt. Fristen fortsetter å løpe når det materiale kommunen krever, har kommet inn.

Behandlingsgebyr:

Det vil bli beregnet gebyr for behandling av reguleringsplanforslaget, i henhold til kommunens gebyrregulativ. Planareal og utnyttning vil være grunnlag for beregningen. Gjeldende regulativ kan ses på kommunens hjemmeside:

<http://www.klabu.kommune.no/Global-Meny/Politikk/Budsjett-2016/>

Det presiseres at referatet ikke er noe vedtak, og at det tas forbehold om senere endrede vurderinger.


Geir Magne Sund
plansjef