

Detaljregulering av Trøåsen nord - offentlig ettersyn

Formannskapet
Saksbehandler: Geir Magne Sund

Møtedato: 29.08.2019

Utvalgssaksnr. Utvalg
71/19 Formannskapet

Møtedato
29.08.2019

Formannskapets vedtak

Formannskapet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Trøåsen nord ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart merket Norconsult AS, datert 15.1.2019 sist endret 20.6.2019, og i bestemmelser sist endret 15.8.19.

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

Formannskapet behandling 29.08.2019:

Ved votering ble innstillingen enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling

Formannskapet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Trøåsen nord ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart merket Norconsult AS, datert 15.1.2019 sist endret 20.6.2019, og i bestemmelser sist endret 15.8.19.

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

SAKSFRAMSTILLING

(Saksframlegget er utarbeidet med bistand fra Asplan Viak v/Julie Nordhagen.)

Vedlegg

1. Reguleringskart (20.6.19)
2. Bestemmelser (15.8.19)
3. Planbeskrivelse med merknadsbehandling (28.4.19)
4. Vegplaner (28.4.19)
5. ROS-analyse (26.4.19)
6. Geoteknisk utredning (18.3.19)
7. Overordna VA-plan (26.4.19)
8. Illustrasjonsplan (20.2.19)
9. Samlede illustrasjoner (13.8.19)

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Innledning

Det innsendte reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Trøåsen Nord AS v/Per Grendstad. Kommunen mottok komplett planforslag 11.6.2019. Reguleringsbestemmelsene er bearbeidet av Klæbu kommune i dialog med forslagsstiller.

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbygging i nordre del av utbyggingsområdet Gjellan/Trøåsen i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA), med etablering av minimum 320 boliger.

Utfordringer i planen

Klæbu kommune har i planarbeidet vært opptatt av å få tydeliggjort virkningen av foreslått bebyggelse for omgivelsene, sikring av de store grøntområdene i planområdet, gode gang- og sykkelforbindelser innad i og ut fra planområdet, og gode bomiljø for barn og unge. Planområdets plassering med tanke på nullvekstmålet for personbiltrafikk, boligetablering i grense til dyrka mark, avkjørsler og utnyttelsesgrad har vært andre viktige tema.

Tidligere vedtak og planpremisser

Området er avsatt til framtidig boligformål i kommuneplanens arealdel 2010-2021. Planområdet er tidligere regulert gjennom områdeplan/flateplan for Gjellan Trøåsen, vedtatt av kommunestyret 25.6.2009. Planforslaget grenser til detaljregulering for Hallsettrøa, utarbeidet av Selberg Arkitekter AS. Planen har vært til offentlig ettersyn (2011/2012), men er ikke slutført. Planforslaget grenser ikke til andre vedtatte reguleringsplaner.

Formannskapet ble orientert om planinitiativet i februar 2016, og hadde ikke merknader til oppstart av planarbeidet. Det ble avklart i oppstartsmøtet at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning. Det har også vært gjennomført en befaringsreise i området med Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Statens vegvesen og Sør-Trøndelag fylkeskommune, der begrunnelse for endret rekkefølge på utbygging etter områdeplanen ble framlagt, og det ble gitt føringer for det videre arbeidet.

Gjennom byvekstavtalen (juni 2019) har Klæbu kommune forpliktet seg til å sikre en byutvikling som ivaretar 0-vekstmålet, det vil si at all vekst i persontransporten skal skje med gange, sykkel og kollektivtrafikk.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging legger til grunn at det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivpunkter skal legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting mv. Planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gang som transport.

Planforslaget følger opp samarbeidet om areal- og transportplanlegging i Trondheimsregionen- IKAP da den vil kunne bidra til å begrense nedbygging av landbruksarealer.

I nordøst berører forslaget tidligere regulert areal for eventuell skoletomt. I forslagsstillers planbeskrivelse er det vist til kommunestyrevedtak i 2010 om at denne tomte skal skrinlegges, og at ny skole skal bygges på «Slettentomta» i sentrum.

Framstillingen er noe upresis. Det er riktig at gjeldende vedtak forutsetter plassering i sentrum. Skoletomten i områdeplan Gjellan/Trøåsen var imidlertid avsatt som reserve dersom vekst skulle medføre behov for enda en skole. Det nevnte vedtaket, som ble fattet i mai 2011, var knyttet til en mulig plassering i midtre del av Gjellan/Trøåsen, som et alternativ til «Slettentomta». Det skal også nevnes at salg av denne tomte ble vurdert i 2014. Her ble konklusjonen bl.a. at videre prosess med henblikk på salg skulle avvendes inntil utbyggingssituasjonen i og omkring sentrum var mer avklart.

Planområdet

Planområdet ligger i et utmarksområde nordøst for Klæbu sentrum. Området ligger i en vestvendt helning som stiger fra ca. kote 150 til ca. kote 235, med høydeforskjell innad i planområdet på rundt 85 meter.

Området som skal reguleres er på ca. 227 dekar, derav er det avsatt 56 dekar til grønnstruktur, ca. 123 dekar til boliger og barnehage, og ca. 48 dekar til samferdselsanlegg. Området inngår som en del av et større skogkledd kollelandskap, med en tydelig nord-sørgående åsrygg med lokale koller og knauser og stedvis tett barskog. Det går et åpent bekkedrag i nord-sørgående retning.

Tilgrensende områder består av utmark/friluftsområder mot sør og øst, eksisterende boligområde mot nordvest og dyrket landbruksareal mot vest. Området har gode solforhold, utsikt over Klæbu sentrum mot sørvest og dyrket mark mot vest og nordvest.



Planområdets beliggenhet i forhold til Klæbu sentrum (venstre), plankart (høyre).

Det er ikke gjort registrering av truede eller freda arter som blir berørt av planlagt utbygging, området omfattes ikke av verneverdige naturområder eller naturobjekter. Det er gjort registreringer av kulturminner i området i forbindelse med områdeplanen, og disse er sikret med egne hensynssoner i plankartet.

Beskrivelse av planen

Planen legger til rette for ny boligbebyggelse som småhusbebyggelse i maks 3 etasjer, samt ny barnehagetomt på 4,6 daa. Illustrasjonsmaterialet viser et *minimumsforslag* med 320 boenheter fordelt på eneboliger, kjedete eneboliger, flermannsboliger og rekkehusbebyggelse, beregnet ut fra et gjennomsnittlig boareal på 70 m² per boenhet. Synliggjort minimumsutnyttelse utgjør 2,7 boliger per dekar, men planen åpner for høyere utnyttelse gjennom krav til fotavtrykk (BYA) i bestemmelsene til planen.

Boligområdet er delt opp av to grøntdrag som beveger seg nord-sør gjennom planområdet på hver side av den nord-sørgående åsryggen, og ivaretar områdets stedegne landskapstrekk og sikrer biologisk mangfold. Eksisterende bekk gjennom området vil opprettholdes som viktig flomveg gjennom grønnstrukturen.

Boligområdene blir knyttet sammen med adkomstveger og fortau langs de offentlige hovedvegene, og med turstier gjennom grønnstrukturen. Turstiene knytter seg også til eksisterende turveger i området. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides detaljerte utomhusplaner for hvert delfelt som ivaretar krav til privat og felles uteoppholdsareal, solforhold på uteoppholdsareal, avkjørsler, renovasjon, lekeplasser, turveier med mer. Det er sikret fire større lekeplasser (strøkslekeplass og nærlekeplasser) i planområdet (til sammen 5600 m²) for å tilrettelegge for barn og unges oppvekstvilkår.

Atkomstveg til planområdet er dimensjonert etter ÅDT 2000 (kjøretøy/døgn), og beregninger viser ikke behov for venstresvingefelt på fv. 6680 i retning fra Trondheim.



Planområdet i dagens situasjon



Planområdet med synliggjort minimumsutnyttelse i form av småhusbebyggelse

Virkninger

Rammer og føringer fra områdeplan Gjellan/Trøåsen er videreført i planen, med terrengtilpasninger og tilpasning til planen Hallsettrøa mot sør. Mulig skoletomt er tatt ut.

Planforslaget medfører utbygging av eksisterende utmark til bolig, som vil medføre endrede fjernvirkninger av området, se vedlegg med 3D-illustrasjoner. Slik forslaget er illustrert mener kommunen fjernvirkningen er akseptabel. Det er imidlertid problematisk at illustrasjonene ikke viser maks utnyttelse slik at man får inntrykk av hvordan det vil kunne påvirke fjernvirkningen og tilpasningen til landskapet og grønnstrukturen. Det er laget bestemmelser i planen med hensikt å ivareta hensynet til grønnstruktur og fjernvirkning dersom utnyttelsen i området skulle bli høyere.

Fargesetting av bebyggelsen og etablering av ny vegetasjon har betydning for hvordan prosjektet visuelt vil framstå, det er foreslått bestemmelser for å ivareta dette i byggesak.

Planområdets hovedadkomst vil kobles mot ny gang- og sykkelveg langs fv 6680 til Klæbu sentrum. Grunnet områdets beliggenhet er adkomstvegen til planområdet bratt i partier (opp til 8 %), og ivaretagelse av universell utforming for gående og syklende sikres ved krav om etablering av rekkverk, hvilereposer og benker.

Plangrense mot vest er endret noe i forhold til områdeplanen, med makeskifte av arealer beskrevet som kantvegetasjon (ikke opparbeidet landbruksareal) på ca. 6 dekar, se punkt 5.1.1 i planbeskrivelsen. Dette gjør at boligområdet BKS9 med adkomstveg i planen blir liggende i grensen mot dyrka jord, og kan medføre konflikter mellom boliger og drift av dyrkajorda.

På grunn av høydeforskjellen i området skal det etableres trykkøkningsstasjon for å sikre vannforsyning og slukkevannsforsyning til planområdet.

Planforslaget medfører at kulturminner må fjernes fra bestemmelsesområde #1 ved veg o_SKV2 på plankartet.

Klima og ytre miljø

Selv om planområdet og området som helhet er tilknyttet gang- og sykkelveger og ikke ligger langt utenfor Klæbu sentrum (ca. 1,5 km), er høydeforskjellen fra planområdet til sentrum og beliggenhet utenfor tettstedsbebyggelsen grunner til at man må regne med økt bilbruk med mindre det gjøres konkrete grep for å forhindre dette. Planforslaget vil kunne bidra negativt til Klæbus muligheter for å ivareta nullvekstmålet. Det er gjort flere grep i planen for å styrke gående og syklendes ferdsel gjennom området, samt tilrettelagt for mulig kollektivtransport gjennom området i framtiden for å bøte på dette.

Fylkesmannen krever høy utnyttelse ved regulering av nye områder for boligbebyggelse, dette for å utnytte nye arealressurser og redusere byspredning. Samtidig vil samme utnyttelseskrav for områder utenfor sentrum og de mest sentrumsnære områder bidra til at vekst ikke nødvendigvis skjer på den måten som gir de beste vilkårene for å nå nullvekstmålet.

Planområdet ligger i utmark, på tidligere skogsområde uten registreringer av viktige arter eller sammenhengende trekkveg/økologisk korridor. Kommunen og regionale myndigheter mener det er positivt at det etableres boliger i områder som ikke tar i bruk dyrka jord.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planen er i tråd med arealbruk vist i kommuneplanens arealdel (2010-2021).

Det er positivt at planen tilpasser seg det overordnede landskapsdraget gjennom området og legger til rette for sammenhengende grønnstruktur gjennom boligområdet med ivaretagelse av det åpne bekkeløpet som ligger der i dag. Dette vil være viktige kvaliteter i området. Det er også positivt at det tilrettelegges for lekeplasser og turstinettnettverk som kan bidra til å gjøre området til et attraktivt boområde for barnefamilier og som utfartsområde til marka.

Planforslaget er illustrert med *minimumsutnyttelse* på planområdet. Til sluttbehandling bør det vurderes om maks utnyttelse skal illustreres for å tydeliggjøre planens virkninger.

Hva som er egnet utnyttelsesgrad i forslaget må veies opp mot miljøpåvirkningen ved å anlegge boligområdet utenfor eksisterende tettstedsavgrensning med stor høydeforskjell og dermed medfølgende bilbruk. I Trondheim kommune kreves det tetthet på minimum 6 boliger per dekar i nye boligstrøk. Ved tidligere behandling av planer for Gjellan/Trøåsen har det vært stilt krav om 2,5 boliger, for Granmo 3-5 boliger per dekar.

Rådmannen mener hensynet til høy tetthet må balanseres mot hensynet til et samlet og godt boligtilbud i nye Trondheim. Klæbu har kvaliteter og muligheter til å tilby boliger i småhusbebyggelse, til de som etterspør dette. Et slikt tilbud vil være et tillegg til mer konsentrerte løsninger i de sentrale deler av nye Trondheim og Klæbu sentrum, og bidra til et totalt sett bredt og attraktivt botilbud.

Rådmannen mener utnyttingsgraden i dette tilfellet burde økes til minimum 3 boliger per dekar når det først benyttes tidligere uberørte områder til utbygging, men ønsker innspill på dette i høringsperioden.

Det er stilt krav til parkering og uteopphold i tråd med føringer fra Trondheim kommune.

Skolekapasitet før utbygging er sikret ved egen bestemmelse. Samtidig er det usikkerhet rundt behovet. Prognoser utarbeidet for Trondheimsregionen viser en svært moderat utvikling, med kun 80-90 flere elever i barneskolene i Klæbu i 2040 enn nå, og nesten ingen vekst fram til 2030. Dette er imidlertid basert på lave boligbyggetall, i snitt vel 20 pr. år, noe som ligger langt under tidligere ambisjoner. Skulle en større del av potensialet i avklarte boligområder bli utløst, er det mye som tyder på at det blir en mer markert vekst. Det foreligger ikke konkrete beregninger på dette.

I kontakten med forslagsstiller har kommunen bl.a. vært opptatt av å sikre en reguleringsbestemmelse som ivaretar trafikksikkerhet og god utforming av gater og avkjørsler i boligområdene ved videre detaljprosjektering. Det har vært uenighet med forslagsstiller om hvordan dette best skal ivaretas, og det vil bli sett videre på dette til sluttbehandling.

Til sluttbehandling vil rådmannen gå inn for at grønnstruktur i G3 og G6 inkludert lekeplasser f_BLK2 og 3 gjøres til offentlig areal, for å sikre tilgjengelighet og gode forbindelser for allmennheten til markaområdene. Dette er også i tråd med det tidligere reguleringsforslaget for Hallsettrøa.

Avveining av konsekvenser

Trøåsen nord inngår i gjeldende kommuneplan, og i tidligere vedtatt reguleringsplan. Utbyggingen vil medføre tilgang til nye boliger innen 1,5 km utenfor Klæbu sentrum, utenfor dyrka mark. Boligområdet vil framstå med et småhuspreg med moderat tetthet, og vil være et tillegg til mer konsentrerte leilighetsprosjekter i og nærmest sentrum. Samtidig kan etableringen være utfordrende for oppnåelse av nullvekstmålet med tanke på bilbruk.

I arbeidet med saken er det lagt stor vekt på bomiljøhensyn, og at området skal framstå med gode kvaliteter. Gode gang- og sykkelforbindelser mot sentrum og kollektivtransport er et viktig moment. Landskapsmessige forhold, grøntområder, og avkjørselsforhold i bolig gatene er også viktige tema.

Omlegging av adkomst og generell anleggsdrift i nærområdet vil berøre noen eksisterende boligeiendommer innen planområdet i byggeperioden. Omfanget av anleggstransport gjennom sentrum er ikke utredet i forbindelse med framlagt plan.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen vil få økt driftsansvar som følge av nye offentlige veger og fortau. Areal avsatt til barnehage vil medføre innløsningskrav for kommunen.

Medvirkningsprosess

I forbindelse med oppstart av arbeidet kom det inn syv merknader til planforslaget, disse er besvart i planmaterialet og angår tema som utnyttning, atkomst, kulturminner, dyrka mark, folkehelse, barn- og unges interesser, erstatningsansvar, ønske om samarbeid, strømforsyning, driftshensyn. Det har vært avholdt egne møter mellom kommune, representanter for utbygger og plankonsulent, samt interne arbeidsmøter.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.