

Detaljregulering av Trøåsen nord, sluttbehandling

Kommunestyret
Saksbehandler: Geir Magne Sund

Møtedato: 05.12.2019

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
67/19	Kommunestyret	05.12.2019
113/19	Formannskapet	28.11.2019

Kommunestyrets vedtak

Kommunestyret vedtar forslag til detaljregulering av Trøåsen nord som vist på kart datert 15.11.19 med bestemmelser datert 18.11.19, med forutsetning om at teksten i bestemmelsenes § 7 endres til følgende:

«De berørte automatisk fredete kulturminner id. 107208 og 108535-1 og 2, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet kan fjernes uten vilkår om videre arkeologisk granskning.»

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14.

Kommunestyret behandling 05.12.2019:

Ved votering ble innstillingen enstemmig vedtatt.

Formannskapetets innstilling

Kommunestyret vedtar forslag til detaljregulering av Trøåsen nord som vist på kart datert 15.11.19 med bestemmelser datert 18.11.19, med forutsetning om at teksten i bestemmelsenes § 7 endres til følgende:

«De berørte automatisk fredete kulturminner id. 107208 og 108535-1 og 2, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet kan fjernes uten vilkår om videre arkeologisk granskning.»

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14.

Formannskapetets behandling 28.11.2019:

Rådmannen endret innstillingen i møtet:

«Kommunestyret vedtar forslag til detaljregulering av Trøåsen nord som vist på kart datert 15.11.19 med bestemmelser datert 18.11.19, med forutsetning om at teksten i bestemmelsenes § 7 endres til følgende:

«De berørte automatisk fredete kulturminner id. 107208 og 108535-1 og 2, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet kan fjernes uten vilkår om videre arkeologisk granskning.»

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14».

Ved votering ble rådmannens endrede innstilling enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling

Kommunestyret vedtar forslag til detaljregulering av Trøåsen nord som vist på kart datert 15.11.19 med bestemmelser datert 18.11.19.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14.

Formannskapetets innstilling er basert på at det før kommunestyrets behandling foreligger avklaring fra fylkeskommunen om dispensasjon fra kulturminneloven knyttet til bestemmelsesområde #1.

SAKSFRAMSTILLING

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

Vedlegg

1. Reguleringskart (15.11.19)
2. Bestemmelser (18.11.19)
3. Planbeskrivelse med merknadsbehandling (18.11.19)
4. ROS-analyse (4.11.19)
5. Geoteknisk utredning (18.3.19)
6. Geoteknisk uavhengig kvalitetskontroll (13.11.19)
7. Overordna VA-plan (26.4.19)
8. Supplerende flom- og overvannsnotat (15.11.19)
9. Illustrasjonsplan (20.2.19)
10. Samlede illustrasjoner (13.8.19)
11. Uttalelser

Planmaterialet som lå ute til offentlig ettersyn kan ses på kommunens hjemmeside (ut 2019). Dokumentene ligger under Planer/Reguleringsplaner/Offentlig ettersyn.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Trøåsen Nord AS v/Per Grendstad. Kommunen mottok komplett planforslag 11.6.19, og bearbeidet planforslag etter offentlig ettersyn 18.11.19

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 361 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

Planstatus

Området er avsatt til 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 sluttført. 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 befaring 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.

Tidligere vedtak i saken

Formannskapet vedtok i sak 17/19 i møte 29.8.19, å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

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. 118 dekar til boliger og 5 daa til 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



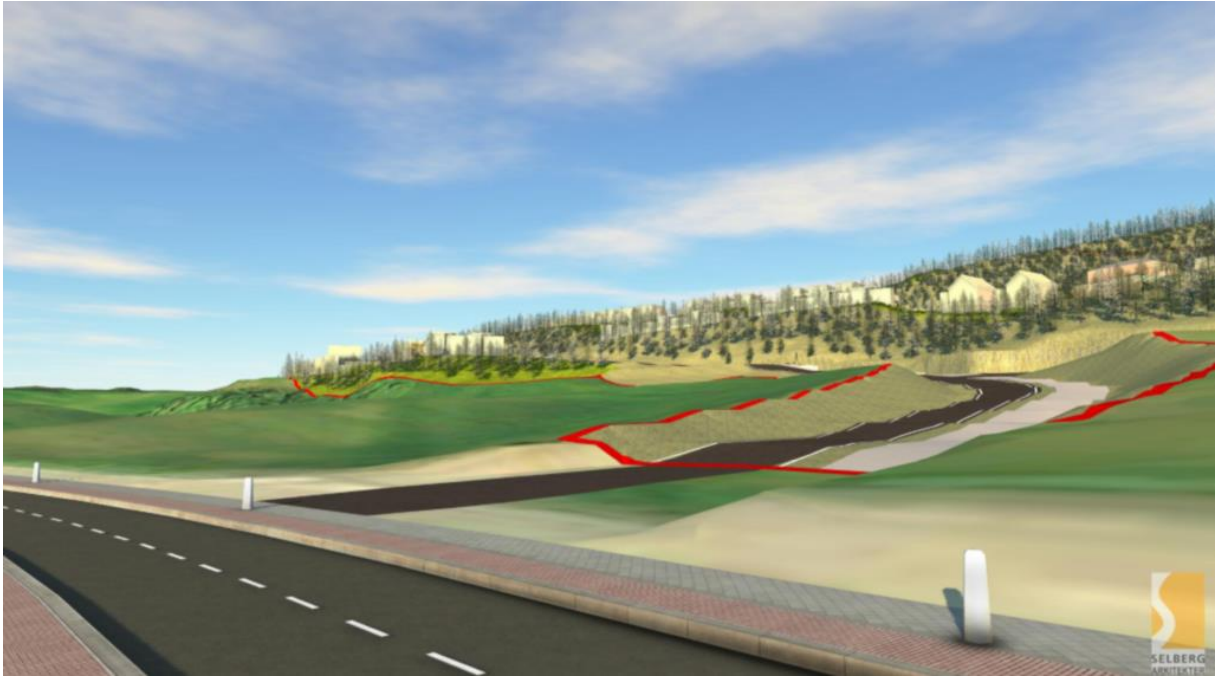
Oversiktsillustrasjon av foreslått bebyggelse sett fra nordvest.

Planen legger til rette for ny boligbebyggelse som småhusbebyggelse i maks 3 etasjer, samt ny barnehagetomt på 4,6 daa. I utregning i punkt 4.1.1 i planbeskrivelsen tilrettelegges det for en samlet minimumsutnyttelse på 3 boliger per dekar, og en samlet maksutnyttelse på 3,2 boliger per dekar. Illustrasjonsmaterialet viser det forslagsstiller mener er maksimum bygningsvolum for tomten i henhold til reguleringsbestemmelsene fordelt på eneboliger, kjedete eneboliger, flermannsboliger og rekkehusbebyggelse. Det er stilt krav til en samlet maksimum utnyttelse på 3,5 boliger per dekar i bestemmelsene til planen.

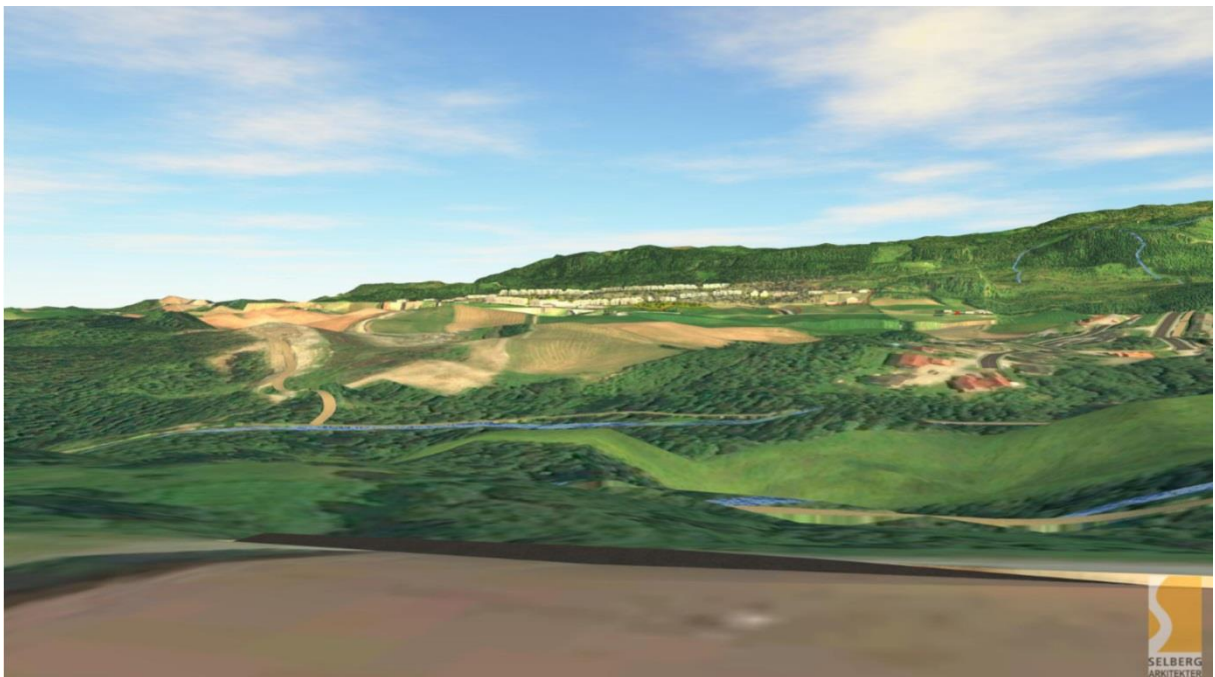
Boligområdet er delt opp av to grøntdrag som beveger seg nord-sør gjennom planområdet på hver side av den nord-sørgående åsryggen, og ivaretar områdets stedegne landskapstrekk og sikrer biologisk mangfold. Eksisterende bekk gjennom området vil opprettholdes som viktig flomveg gjennom grønnstrukturen.

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, turveger 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.

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



Fjernvirkning av bebyggelsen sett fra adkomstvegen ved fylkesveg 6680.



Fjernvirkning av bebyggelsen sett fra Klæbuhallen, se også eget illustrasjonsvedlegg.

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 også vedlegg med 3D-illustrasjoner. Forslagsstiller mener illustrasjonsmaterialet vist til offentlig ettersyn er representativt for den utnyttelsen som er ønsket i planområdet. Slik forslaget er illustrert mener kommunen fjernvirkningen er akseptabel. Det er stilt krav til småhusbebyggelse, makshøyde, byggegrenser, solforhold, og uterom i bestemmelsene til planen som vil være med å begrense fjernvirkning, ivareta

hensynet til grønnstruktur dersom utnyttelsen i området skulle bli høyere, og ivareta kvaliteter for boligområdene. Det er også stilt krav til maksimum utnyttelse av området gjennom % BYA og maks antall boliger per dekar.

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 og til nye bussholdeplasser. Det er stilt krav til at dette må opparbeides før det gis brukstillatelse innen planområdet. 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.

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. Fylkeskommunen har søkt Riksantikvaren om dispensasjon fra kulturminneloven § 8.4. for aktuelle kulturminner i planforslaget (fredete kullgroper).

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 Klæbu og nye Trondheims muligheter for å ivareta nullvekstmålet. Det er gjort flere grep i planen for å styrke ferdsel for gående og syklende gjennom området, samt tilrettelagt for mulig kollektivtransport gjennom området i framtiden for å bøte på dette. Maksutnyttelse på 3,5 boliger per dekar i området vil også være med å begrense transportbidraget til området noe, i forhold til minimumsutnyttelse i Trondheim kommune på 6 boliger per dekar.

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.

Endringer til sluttbehandling

Til sluttbehandling er følgende endringer tatt inn i planen:

- Det er stilt krav til minimum 3 og maksimum 3,5 boliger per dekar samlet for området for å tydeliggjøre maks-utnyttelsen i planen iht illustrasjonsmaterialet.
- Det er tatt inn reguleringsbestemmelse (§3.1 Avkjørsler og parkering) som ivaretar trafiksikkerhet og god utforming av gater og avkjørsler
- Lekeplasser (o_BLK1 og 2) og grøntareal (o_G1 og 2) sentralt i planen, og barnehage (o_BHH) er regulert til offentlige områder.
- Det er tatt inn rekkefølgekrav om at nye bussholdeplasser langs fv. 6680 må være

- etablert før boliger i feltet tas i bruk.
- ROS-analysen er oppdatert iht merknad fra Fylkesmannen.
 - Planbestemmelsene i §3 og §8 henviser til T-1442/2016 tabell 3 og 4.
 - Vegtraseen for veg f_SKV2 er justert østover for å sikre at dyrka mark ikke blir påvirket av planen.
 - Det er utarbeidet et supplerende flom- og overvannsnotat og tatt inn egne hensynssoner i plankart med påfølgende bestemmelser som ivaretar hensyn til flomveger, fordrøyningsløsninger og naturmiljø.
 - Det er gjennomført uavhengig kontroll av geoteknisk notat, med konklusjon at skredssikkerhet er ivarettatt i planforslaget.
 - Det er tatt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av turveger mellom boligområdene i planen.

Se også svar på uttalelsene til offentlig ettersyn.

Uttalelser til planforslaget

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring 29.8.19, med uttalefrist 25.10.19. Det kom til sammen inn 8 uttalelser.

Statens vegvesen, 19.9.19

Ingen merknader.

TrønderEnergi Nett AS, 2.10.19

Ber om å bli hensyntatt i tidligfase for første byggetrinn. Dette for å avklare strømforsyning på tidligst mulig tidspunkt.

Rådmannens kommentar:

Innspill er tatt til etterretning av forslagsstiller, jf. svar i planbeskrivelsen.

Mattilsynet, 18.10.19

Informerer om forhold angående drikkevann. De har i dialog med Klæbu kommune fått bekreftet at Klæbu vannverk har kapasitet til å forsyne planlagte boliger. Det kan være aktuelt med etablering av høydebasseng. Dette i dialog med kommunen.

Rådmannens kommentar:

Innspillet tas til orientering.

Trondheim kommune, 22.10.19 (Formannskapet)

Planforslaget anbefales.

1. Ber om at maksimal utnytting senkes til å tillate kun det som er illustrert og vurdert i høringsmaterialet.
2. Anbefaler å vurdere hvorvidt barnehagen bør plasseres nærmere bussen.
3. Rekkefølgekrav om ny bussholdeplass langs fv 885 før boligene øverst i feltet tas i bruk bør legges inn.
4. Barnehagen bør reguleres som offentlig barnehage i det endelige plankartet.

Rådmannens kommentar:

1. Rådmannen finner at formålene småhusbebyggelse – frittstående og konsentrert, krav om maks byggehøyde og byggegrenser i planforslaget i høy grad vil sikre fjernvirkningen av planforslaget. Hensynet til uterom, solforhold, støy og

trafikkisikkerhet er ivaretatt gjennom egne bestemmelser. For å sikre bedre forutsigbarhet på antall enheter i området med tanke på nullvekstmålet, trafikkbelastning, og ivareta kapasitet på VA-systemet, er det imidlertid satt en samlet maksutnyttelse på 3,5 boliger per dekar. Dette vil bidra til å sannsynliggjøre utnyttelsen vist i illustrasjonsmaterialet til planen.

2. Rådmannen mener det må legges til grunn at barnehagens kapasitet primært vil fylles med barn fra området, og at barnehagen da har fått en god og sentral plassering i området. Den sentrale plasseringen gjør det også sannsynlig at barnehagens utearealer kan tas i bruk av boligområdene rundt når barnehagen ikke er åpen.
3. Foreslått rekkefølgekrav er lagt inn i bestemmelsene, langs fv. 6680.
4. Plankartet er oppdatert iht innspill.

Trøndelag fylkeskommune, 21.10.2019

Fylkeskommunen tilrår dispensasjon fra kulturminneloven § 8.4 for aktuelle kulturminner i planforslaget (fredete kullgroper). Anbefaler min. 3 boliger per dekar for å redusere trykket på dyrka mark

Rådmannens kommentar:

Innspillet tas til etterretning. Rådmannen tar forbehold om at dispensasjon fra Riksantikvaren må foreligge før saken behandles i kommunestyret.

Det er lagt til grunn min. 3 og maks. 3,5 boliger per dekar for området i planbestemmelsene.

Fylkesmannen i Trøndelag, 21.10.19

1. Anbefaler å vurdere buffersone mellom boligområdene og dyrkamarka i vest.
2. Anbefaler å øke minimumskravet til boligtettheten til 3 boliger per dekar. Gjerne per delområde.
3. Planbestemmelser angående støy må henvise til respektive støytabeller i T-1442/2016.
4. Kommunens overordnede ROS-analyser, kommunens beredskapsplanverk og tilstøtende områders ROS-analyser bør tas inn i kildegrunnlaget.

Rådmannens kommentar:

1. Planavgrensning er justert i vest, for å sikre at man ikke bygger ned dyrka jord. Vegtrase f_SKV2 er justert mot øst uten at dette går utover utnyttelse av BKS9. Planavgrensning avsluttes langs veitrase i vest.
2. I planbestemmelsene er det lagt til grunn min. 3 boliger pr. daa. for området som helhet, samt feltvise krav til min og maks % BYA. Se planbeskrivelsens kap. 4.1.1 angående utnytting.
3. Planbestemmelser er oppdatert iht innspill.
4. ROS-analyse er oppdatert iht innspill.

Det frivillige Skyttervesen, 25.10.19

Klæbu Skytterlag er eier av gnr./bnr. 15/14 med rettigheter på tilstøtende områder. Avtale om eierbytte er inngått, men ikke tidsbestemt. Utbygging iht planforslaget kan ikke gjennomføres før skytterlaget har lagt ned sin virksomhet.

Rådmannens kommentar:

Innspillet tas til orientering og må følges opp av forslagsstiller gjennom privatrettslige avtaler.

Av inngått avtale framgår det at utbyggerne senest en måned etter at beslutning om iverksetting av utbygging er tatt, skal de overfor Klæbu Skytterlag bekrefte når skytevirksomheten skal legges ned.

Klæbu Skytterlag plikter å legge ned skytebanen innen den fristen utbyggerne oppgir. Fristen skal minst være 4 måneder. Vil skytterlaget nedlegge og fraflytte anlegget før fristens utløp, skal skytterlaget gi utbyggerne varsel om dette med minst en måneds varsel.

NVE, 28.10.19

NVE har innsigelse til planforslaget inntil:

1. Det er utarbeidet et supplerende overvannsnotat/rapport som tar høyde for forventede klimaendringer og for usikkerheter i beregningene. Notatet/rapporten må i tillegg vise konsekvenser og evt. avbøtende tiltak grunnet økende vannmengder og frekvens i vassdraget Osbekken. Evt. oversvømte arealer må vises som hensynssone fare i plankartet og det må vurderes behovet for fordrøyning og flomveger i tråd med «Tretrinnstrategien» (fang og infiltrer, forsink og fordrøy, sikre flomveger).
2. De allmenne interessene i vassdragene i planen er ivaretatt. For å oppnå dette krever NVE at disse innreguleres som «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende kantsoner» (PBLs § 12-5.6) eller på annen måte ivaretas gjennom planforslaget. Det må i tillegg tas inn en byggegrense mot vassdragene med bestemmelser som ivaretar kantsona på minimum 6 meter, i tråd med kravene i vannressurslovens § 11.

Faglig råd: NVE anbefaler at det gjennomføres en uavhengig kvalitetskontroll av Norconsults geotekniske notat datert 18.03.2019.

Rådmannens kommentar:

1. Til sluttbehandling er det utarbeidet et supplerende flom- og overvannsnotat som beskriver temaene NVE etterspør. Flomveger og fordrøyningsløsninger er beskrevet mer inngående og krav til overvannshåndtering lagt inn i bestemmelsene. Hensynssone flomveg H320 er lagt inn i plankartet.
2. Bekker langs o_G3 og o_G6 skal ivaretas som åpne bekker, med naturlig vegetasjon langs kantsonene. Dette er sikret ytterligere med hensynssone naturmiljø og byggegrenser langs bekken. Se planforslagets bestemmelser.

Geoteknisk uavhengig kvalitetskontroll er gjennomført til sluttbehandling av DMR miljø og geoteknikk AS. Notatet, datert 13.11.2019, godkjenner Norconsults vurderinger.

Reviderte dokumenter er sendt NVE med sikte på avklaring av vilkårene. NVE har i brev 20.11.2019 meldt at de nå ikke lenger har noen vilkår for egengodkjenning.

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.

Til offentlig ettersyn stilte rådmannen spørsmål ved om maksutnyttelsen i planforslaget var belyst godt nok. Til sluttbehandling er utnyttingsgraden i området tydeliggjort i planbeskrivelsen, og det er stilt krav til en utnyttelse på minimum 3 og maksimum 3,5 boliger per dekar samlet i området. Dette i tillegg til krav til makshøyde, byggegrenser og formål småhusbebyggelse gjør at rådmannen mener illustrasjonsmaterialet kan ansees som representativt for planforslaget.

Minimums- og maksimumsutnyttelsen ivaretar også en balanse mellom å redusere trykket på dyrka mark, ønsket om å tilby boliger i småhusbebyggelse som alternativ til tettere bebyggelse i sentrale deler av nye Trondheim og Klæbu sentrum, og ivaretagelse av nullvekstmålet, der man begrenser antall boliger og dermed trafikkmengdene til området.

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.

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.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas, men tar i innstillingen forbehold om følgende:

Før forslaget kan vedtas av kommunestyret, må det foreligge dispensasjon fra kulturminneloven § 8.4 knyttet til bestemmelsesområde #1 ved veg o_SKV2.

Rådmannen forventer at en slik avklaring vil foreligge tidsnok.