

Detaljregulering for del av Klæbu sentrum - Rydlandvegen, Langelandvegen

Kommunestyret
Saksbehandler: Geir Magne Sund

Møtedato: 19.10.2017

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
73/17	Kommunestyret	19.10.2017
82/17	Formannskapet	21.09.2017

Kommunestyrets vedtak

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 forslag til detaljregulering for del av Klæbu sentrum – Rydlandvegen, Langelandvegen, som vist på kart og i bestemmelser sist datert 31.08.2017

Kommunestyret behandling 19.10.2017:

Ved votering ble innstillingen enstemmig vedtatt.

Formannskapets innstilling

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 forslag til detaljregulering for del av Klæbu sentrum – Rydlandvegen, Langelandvegen, som vist på kart og i bestemmelser sist datert 31.08.2017

Formannskapet behandling 21.09.2017:

Ved votering ble innstillingen enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 forslag til detaljregulering for del av Klæbu sentrum – Rydlandvegen, Langelandvegen, som vist på kart og i bestemmelser sist datert 31.08.2017

SAKSUTREDNING

Vedlegg

1. Plankart, sist dat. 31.08.2017
2. Reguleringsbestemmelser, sist dat. 31.08.2017
3. Planbeskrivelse, sist dat. 31.07.2017
4. ROS-analyse, dat. 03.11.2016, Rambøll
5. Støyutredning, dat. 18.11.2016, Rambøll
6. Støyutredning, tilleggsnotat dat. 19.12.2016, Rambøll
7. Uttalelser ved offentlig ettersyn og høring, januar-mars 2017

8. Green Advisers AS, uttalelse på vegne av Krimar Eiendom AS, dat. 08.05.2017
9. Rambøll, notat dat. 14.06.2017
10. Formannskapet sak 63/17, møte 29.06.2017

Saksopplysninger

Bakgrunn

Rambøll har på oppdrag fra Klæbu kommune utarbeidet forslag til detaljregulering for del av Klæbu sentrum – Langelandvegen, Rydlandvegen.

Formannskapet fattet 27.10.2016, sak 116/16, bl.a. følgende vedtak:

«Detaljregulering for området ved Langelandvegen/Rydlandvegen kan fremmes med utgangspunkt i at området i hovedsak reguleres til boliger. Rådmannen gis fullmakt til å fatte vedtak om offentlig ettersyn og høring.»

Etter at forslag til detaljregulering var utarbeidet, fattet kommunalsjef for Plan, eiendom og kommunalteknikk 20.01.2017 vedtak om offentlig ettersyn og høring. Det kom inn 4 uttalelser ved høringen. Det kom ikke merknader fra private grunneiere eller naboer.

I arbeidet med saken etter høringen oppsto det behov for nærmere avklaring av avgrensningen av område BS1 på plankartet, Krimar Eiendom AS sin eiendom. Dette resulterte i en uttalelse på vegne av Krimar og behandling av spørsmålet i formannskapet, jf. vedlegg 8-10.

Det skal nå tas stilling til om mottatte uttalelser er relevante, og om plankart og/eller bestemmelser bør endres og eventuelt vedtas av kommunestyret.

Planforslaget

Planforslaget som anbefales vedtatt, går fram av kart og bestemmelser i vedlegg 1 og 2. I vedlagte bestemmelser er teksten markert med rødt, eventuelt overstrøket, der det er foreslått endringer av bestemmelsene som ble sendt på høring. Planbeskrivelsen i vedlegg 3 gjør rede for planprosess, planstatus, planområdet og planforslaget, konsekvenser m.m.

Hensikten med planen er først og fremst å legge til rette for utbygging av boliger på et ca. 10 dekar stort areal nord for Rydlandvegen. Arealet eies av kommunen. Utbyggingen deles i to, der den østlige ubebygde delen kommer først. Den vestlige delen utvikles etter at de midlertidige modulbyggene er fjernet. Det legges opp til en blanding av rekkehus og leilighetsbygg i 2-4 etasjer. Bebyggelsen plasseres rundt to skjermede, indre fellesareal. Område BS1, Krimar Eiendom AS sin eiendom, utvides med 7,7 m sørover. Parkering forutsettes løst med parkeringskjeller og et felles parkeringsareal på bakkenivå.

Etter at det under arbeidet med prinsipper og forutsetninger for sentrumsområdet var avklart at aktuelt område kunne foreslås regulert til boliger, har problemstillingene i planarbeidet bl.a. vært knyttet til å finne:

- En god plassering av bebyggelsen og utnytting av arealet
- En balansert blanding av boligtyper og bygningshøyder som tar hensyn til naboene, sentral beliggenhet og lokale boligbehov
- En god skjerming av felles og privat uteareal mot ulemper som trafikken medfører
- Et kompromiss med hensyn til avgrensning av Krimars eiendom som tar hensyn til næringsvirksomhetenes behov og utnyttingen av kommunens eiendom

Gjennomgang av uttalelser

Ved den ordinære høringen i januar-mars i år kom det inn i alt 4 uttalelser til planforslaget:

1. TrønderEnergi Nett AS, e-post dat. 31.01.2017
2. Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev dat. 03.02.2017
3. Envina, brev dat. 03.03.2017
4. Fylkesmannen i Sør Trøndelag, samordnet statlig uttalelse, brev dat. 06.03.2017, med uttalelser fra fagmyndighetene:
 - a. Statens vegvesen, brev dat. 27.02.2017
 - b. Norges vassdrags- og energidirektorat, brev dat. 13.02.2017
 - c. Fylkesmannen i Sør Trøndelag, brev dat. 06.03.2017

Etter senere henvendelse fra kommunen har følgende nye uttalelse kommet inn:

5. Green Advisers AS, uttalelse på vegne av Krimar Eiendom AS, dat. 08.05.2017

Nedenfor følger en oppsummering av de enkelte uttalelser med rådmannens kommentar. Det foreligger ikke vilkår for egengodkjenning fra statlig etat eller andre med innsigelsesrett.

1. TrønderEnergi Nett AS

TrønderEnergi Nett AS ber om at det blir satt av plass til nettstasjon i området, og legger ved krav og eksempler.

Kommentar – Plassering av nettstasjon og tilhørende faresone er avklart med TrønderEnergi i e-post 06.04.2017. Plasseringen er nå innarbeidet på plankartet i vedlegg 1. Som følge av dette er avkjørselen fra Rydlandvegen, f_SKV4, skjøvet litt østover sammenlignet med opprinnelig forslag.

2. Sør-Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen peker på at området ligger sentralt til og bør ha en god utnyttelse. For noen av områdene er det ifølge uttalelsen satt en maksimal byggehøyde på 2 og 3 etasjer og BYA maks. 25 %. De mener det bør vurderes å sette disse høyere, og samtidig sette en minimumshøyde/minimum grad av utnytting. Videre at det kan vurderes om det trengs frisisiktsoner for kryss med Langelandvegen.

Kommentar – Rådmannen mener planforslaget balanserer aktuelle hensyn, og at krav til minimum 5,9 boliger pr. dekar og på bruksareal (BRA), medfører en høy nok utnytting innenfor områdene B4 og B5. Ambisjonen med planen for øvrig har kun vært å tilpasse den til eksisterende bebyggelse og grunneiernes behov for mindre utvidelser. Rådmannen er enig i at fortetting og omforming er aktuelt, men ser ikke behov for at kommunen skal legge til rette for dette i denne omgang. Det bør være opp til grunneiere og utbyggere å fremme forslag til regulering i denne sammenheng.

Frisiktsoner er tatt med på plankartet.

3. Envina

Envina gjør rede for sine krav til tekniske løsninger og uttaler bl.a. at plassering av avfallsløsning bør være nærmest mulig offentlig veg. Avfallsløsninger for dette området vil være 4 stk. nedgravde containere til restavfall og papiravfall. Behovet for areal til renovasjon vil være 2 x 8 m, og de nedgravde containerne må plasseres ved Rydlandvegen hvis det ikke

blir laget en snuhammer inne på området. Det foreslås en «busslomme» ved innkjøringen til parkeringsplass.

Kommentar – Envina's forslag er innarbeidet på plankartet, og bestemmelsene §§ 3.1.2 og 4 er endret for å ivareta aktuell løsning. Forslaget er oversendt Envina, som i e-post 04.05.2017 bl.a. svarer at de ikke har merknader til endringene på innkjøringen. Det som er viktig for dem er at det ikke settes opp lysmast eller andre ting som hindrer heising med lastebilkrane for å tømme de nedgravde containerne. Videre at avstanden fra nettstasjonen til avfallscontainerne må være minimum 1 m, og at standplassen for renovasjonsbilen må være stor nok. Bilen er 13 meter lang og 2,5 meter bred. Rådmannen mener disse forholdene er ivaretatt i reguleringsforslaget.

Klæbu kommune er i en overgangsfase med hensyn til avfall, i og med at Trondheim Renholdsverk (TRV) snart skal overta ansvaret. I reguleringssaker har administrasjonen forholdt seg til at Envina foreløpig ivaretar dette området så lenge de har ansvaret. Dette er bekreftet av daglig leder, som opplyser at Envina og renholdsverket stort sett har samme utstyr, og at de i nødvendig grad sjekker med TRV når de får planer til uttalelse.

4. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Det foreligger ikke vilkår for egengodkjenning. Følgende faglige råd fremmes:

«Fylkesmannen

1. For å bedre lesbarheten i bestemmelsene anbefaler Fylkesmannen at det tas inn bestemmelser i planen som angir at «det tillates oppført boliger i gul støysone dersom det sikres at alle boenheter får en stille side med mindre enn L_{den} 55 dB på fasade, samt tilgang til et tilstrekkelig stort stille uteområde.

Statens vegvesen

2. Vi anbefaler at det i bestemmelse § 3.1.8 vises til siste versjon av retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016.
3. Vi anbefaler at støygrensene tallfestes i bestemmelsen.
4. Vi anbefaler at det presiseres i bestemmelse § 3.1.8 at alle boenheter skal ha et soverom med vindu mot stille side med støynivå under L_{den} 55 dB, jf. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).
5. Vi anbefaler at det presiseres at eventuelle støyskjermingstiltak skal være etablert før brukstillatelse gis.
6. Vi anbefaler at bestemmelse sikrer minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet.
7. Det bør sikres tilstrekkelig sikt til både gang- og sykkelveg og kjøreveg, samt tilstrekkelig oppstillingsplass, ved utkjøring fra parkeringskjeller.»

NVE har i sin faguttalelse trukket fram at det i forslaget til reguleringsbestemmelser § 3.1.6 er stilt krav om geoteknisk prosjektering/vurdering med krav om geoteknisk oppfølging av sakkyndig gjennom byggeprosjektet. De anser at sikkerheten mot naturfare/skred er ivaretatt på en tilstrekkelig måte, og har derfor ingen innvendinger til planforslaget slik det foreligger.

Kommentar – Rådene omkring støy er forsøkt ivaretatt i det forslaget til bestemmelser som nå anbefales vedtatt, jf. §§ 3.1.8 og 3.1.9. Krav til sykkelparkering er tatt inn i § 3.1.3.

Når det gjelder siktforhold ved utkjøring fra parkeringskjeller til Langelandvegen, er spørsmålet forelagt kommunens konsulent, Rambøll. Derfra bemerkes at avkjørselen kan flyttes ca. 2 m mot nord. Dette medfører at den kommer mer sentrisk inn i

parkeringskjelleren. En flytting ytterligere mot nord medfører et mer kronglete kjøremønster i parkeringskjelleren, og at man kan miste en parkeringsplass eller to. Når det gjelder siktforhold, meldes det tilbake at dette er et spørsmål om utforming av bygg og plassering av port i fasadelivet. Eventuelt krav til å kunne stoppe etter port, før utkjøring i gate, kan tas inn i bestemmelsene. Det fins flere eksempler på porter i fasadene hvor dette ikke er spesielt tatt hensyn til. Bilene kjører langsomt ut og over fortauet, og dette ser ikke ut til å være noe problem.

Utover at avkjørselen nå er justert ca. 2 m nordover, foreslås ingen endringer av plankartet og bestemmelsene.

5. Green Advisers AS, på vegne av Krimar Eiendom AS

Av uttalelsen framgår bl.a. at økt trafikk til næringsvirksomhetene har medført vanskelige trafikk- og parkeringsforhold, og at man ønsker å få utvidet eiendommen ca. 20 m i sørlig retning. Videre foreslås grensejustering mot vest, slik at vedlikehold av egen bygning kan gjøres fra egen eiendom.

Kommentar – Det vises til Rambølls vurdering og formannskapets behandling 29.06.2017, jf. vedlegg 9 og 10. Her ble det gjort en vurdering av hensynet til parkerings- og trafikkareal mot hensynet til utnyttningen av kommunens areal sør for eiendommen. Konklusjonen ble at tomta kunne utvides med 7,7 m mot sør. Dette er nå innarbeidet på plankartet, og byggegrensene for ny bebyggelse er justert i område B5. Videre er det i bestemmelsenes § 5.1 lagt inn at det innenfor parkeringsarealet vest for Krimars bygg gis rett til å stille stige, stillas eller lift i forbindelse med kortvarig teknisk vedlikehold på gavl.

Folkehelse, barn og unge

For å ivareta folkehelseperspektivet og hensynet til barn og unge i planarbeidet, ble saken drøftet med kommuneoverlegen og barnerepresentanten før planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring. Dette resulterte i følgende uttalelser:

«Folkehelse – kommuneoverlegens uttalelse

Deler av bebyggelsen er orientert mot Rydlandvegen. Solforholdene tilsier at dette blir en viktig side for opphold. Støyberegningene viser at utearealene mot vegen for en stor del ligger i gul sone dersom det ikke foretas skjerming. Området er også utsatt for støv og skitt fra vegtrafikken. Det er dessuten viktig å hindre tilfeldig ferdsel fra boligene og ut på vegen. Dette tilsier at det er behov for skjerming, i form av støyskjerm, eventuelt gjerde og vegetasjon. Avskjermingen må utføres som en felles og helhetlig løsning, og det er viktig at ansvaret for vedlikehold blir ivaretatt.

Hensynet til skjerming synes tilfredsstillende ivaretatt slik planen nå er utformet. Det samme gjelder hensynet til støv og støv i anleggsperioden.

Barn og unge – barnerepresentantens uttalelse

Det er positivt at det legges opp til et klart skille mellom lekeareal og areal for biltrafikk. Fellesarealene blir godt avskjermet. Det blir i hovedsak gode solforhold, særlig i den østlige delen. Samlet sett får fellesarealene en god kvalitet.

15 m² areal til lek og opphold pr. boenhet kan være tilstrekkelig i et slikt område. Skissen som framgår av planbeskrivelsen viser at det vil bli noe mer – ca. 22 m² pr.

bolig hvis man forutsetter i alt 72 boliger. Tas gangarealene inne i kvartalet med, blir det i alt 35 m².

Som det framgår av planbeskrivelsen, har deler av området vært i bruk til lek. Ut fra tidligere vedtatte planer for området, som forutsetter utbygging, ser barnerepresentanten ikke grunnlag for å gå i mot planforslaget.

Barnerepresentanten slutter seg til kommuneoverlegens uttalelse omkring støy, støv, ferdsel og sikkerhet, og er for øvrig enig i Rambølls trafikksikkerhetsmessige vurderinger på planbeskrivelsens side 15.»

(De trafikksikkerhetsmessige vurderingene står nå på planbeskrivelsens side 16-17.)

Rådmannens kommentar – Hensynet til skjerming er minst like godt ivaretatt som i opprinnelig planforslag. Det indre felles lekearealet er i det endelige forslaget litt redusert, men er fortsatt godt over anbefalingen om minst 15 m² areal til lek og opphold pr. boenhet.

Andre forslag til endringer

Utover de endringer som det er gjort rede for tidligere, foreslås også to andre punkter. For det første er maksimum utnyttingsgrad, BYA, innenfor felt BS1 og BS2, endret. Dette har sammenheng med at opprinnelig forslag til utnyttingsgrad ikke var tilpasset den bebyggelsen feltene allerede har. For det andre er det foreslått en forenkling av bestemmelsene § 3.1.3, om parkering. Dette bygger på at det bør være klare forutsetninger ved byggesaksbehandlingen. For kommunens del er det viktigst at området har en avklart parkeringsdekning, og et ryddig skille mellom de enkelte leilighetenes rettigheter og gjesteparkering. Andre problemstillinger bør kunne håndteres av et sameie.

Samlet vurdering

Rådmannen mener reguleringsforslaget slik det nå foreligger, har ivaretatt aktuelle hensyn på en balansert måte. Forslaget anbefales vedtatt, jf. plankart og bestemmelser i vedlegg 1 og 2.