

## Detaljregulering for Ulstadvegen 30

---

Kommunestyret  
Saksbehandler: Geir Magne Sund

---

Møtedato: 07.09.2017

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
63/17	Kommunestyret	07.09.2017
53/17	Formannskapet	15.06.2017

### Kommunestyrets vedtak

1. Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 forslag til detaljregulering for Ulstadvegen 30, som vist på kart og i bestemmelser datert 28.03.2017, med følgende endringer:
  - På plankartet tegnes inn siktretkanter på 4x20 m ved avkjørselen fra Ulstadvegen.
  - I reguleringsbestemmelsene tas inn følgende:
    - o Pkt. 4.1 – krav om minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. bolig på egen tomt
    - o Pkt. 4.2 – krav om skjerming mellom lekeplassen og Ulstadvegen
    - o Pkt. 4.4 – krav om minimum ett soverom på stille side, og presisering av at uterom skal ha støynivå under 55 dB
    - o Pkt. 4.5 – krav om at gangsti fra Ulstadvegen nordover til fv. 921, og kryssingspunkt ved avkjørselen til Granmo, skal inngå i vedtatt reguleringsplan og være ferdig bygd før det gis brukstillatelse eller ferdigattest.

### Kommunestyret behandling 07.09.2017:

Medlem Henriette Vaagland (V) ba om vurdering av egen habilitet. Kommunestyret anser Vaagland for å være inhabil, jfr. forvaltningsloven § 6 e. Vaagland fratradte under behandlingen av saken.

Ved votering ble innstillingen enstemmig vedtatt.

### Formannskapets innstilling

1. Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 forslag til detaljregulering for Ulstadvegen 30, som vist på kart og i bestemmelser datert 28.03.2017, med følgende endringer:
  - På plankartet tegnes inn siktretkanter på 4x20 m ved avkjørselen fra Ulstadvegen.
  - I reguleringsbestemmelsene tas inn følgende:
    - o Pkt. 4.1 – krav om minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. bolig på egen tomt
    - o Pkt. 4.2 – krav om skjerming mellom lekeplassen og Ulstadvegen
    - o Pkt. 4.4 – krav om minimum ett soverom på stille side, og presisering av at uterom skal ha støynivå under 55 dB
    - o Pkt. 4.5 – krav om at gangsti fra Ulstadvegen nordover til fv. 921, og kryssingspunkt ved avkjørselen til Granmo, skal inngå i vedtatt reguleringsplan og være ferdig bygd før det gis brukstillatelse eller ferdigattest.

## **Formannskapet behandling 15.06.2017:**

Omforent forslag:

1. Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 forslag til detaljregulering for Ulstadvegen 30, som vist på kart og i bestemmelser datert 28.03.2017, med følgende endringer:
  - På plankartet tegnes inn sikttrekanten på 4x20 m ved avkjørselen fra Ulstadvegen.
  - I reguleringsbestemmelsene tas inn følgende:
    - o Pkt. 4.1 – krav om minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. bolig på egen tomt
    - o Pkt. 4.2 – krav om skjerming mellom lekeplassen og Ulstadvegen
    - o Pkt. 4.4 – krav om minimum ett soverom på stille side, og presisering av at uterom skal ha støynivå under 55 dB
    - o Pkt. 4.5 – krav om at gangsti fra Ulstadvegen nordover til fv. 921, og kryssingspunkt ved avkjørselen til Granmo, skal inngå i vedtatt reguleringsplan og være ferdig bygd før det gis brukstillatelse eller ferdigattest.

Ved votering over innstillinga mot omforent forslag, ble omforent forslag enstemmig vedtatt.

## **Rådmannens innstilling**

1. Før formannskapet tar standpunkt til regulerings-saken, må utbygger skaffe en faglig utredning av gangsti fra Ulstadvegen og kryssingspunkt ved Granmo-avkjørselen, med forslag til løsning, vurderinger og kostnadsberegning.
2. Formannskapet vil vurdere et rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring av løsningen.
3. Formannskapet slutter seg ellers til følgende endringer av plankartet og bestemmelsene:
  - På plankartet tegnes inn sikttrekanten på 4x20 m ved avkjørselen fra Ulstadvegen.
  - I reguleringsbestemmelsene tas inn følgende:
    - o Pkt. 4.1 – krav om minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. bolig på egen tomt
    - o Pkt. 4.2 – krav om skjerming mellom lekeplassen og Ulstadvegen
    - o Pkt. 4.4 – krav om minimum ett soverom på stille side, og presisering av at uterom skal ha støynivå under 55 dB

## **SAKSUTREDNING**

### **Vedlegg**

1. Oversiktskart
2. Plankart, dat. 28.03.2017
3. Bestemmelser, dat. 28.03.2017
4. Situasjonsplan, dat. 28.02.2017
5. Asplan Viak AS – trafikk-sikkerhetsnotat, dat. 15.06.2007
6. Asplan Viak AS – støyutredning, dat. 28.10.2008
7. Rambøll – geoteknisk notat for Ulstadv. 32, dat. 03.04.2006
8. Asplan Viak AS – geoteknisk vurdering av Ulstadv. 30, dat. 31.10.2008
9. Formannskapet sak 6/10, møte 28.01.2010 – behandling av klage
10. Uttalelser, mai 2017

## **Saksopplysninger**

### Bakgrunn

Klæbu kommune sendte 06.05.2009 forslag til reguleringsplan for Ulstadvegen 30 ut på høring, og la samtidig forslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget var utarbeidet av Asplan Viak AS på vegne av aktuell utbygger på dette tidspunktet, Per Grendstad AS. Behandlingen av planen ble ikke fullført.

Ny eier og utbygger, Boligutvikling Ulstad AS/ Vågen Bygg AS, ønsker nå å bygge ut eiendommen, og har utarbeidet en ny situasjonsplan for området. Kommunen har med bakgrunn i denne planen bistått med endringer av reguleringsplankart og bestemmelser – se vedlegg 2-4.

Det nye forslaget har vært ute på høring til berørte, og legges nå fram til politisk behandling. Det må tas stilling til mottatte uttalelser, og om plankart og/eller bestemmelser bør endres og eventuelt vedtas av kommunestyret.

### Kort beskrivelse av planstatus, planområdet og innholdet i planforslaget

Området er uregulert. I gjeldende kommuneplan er eiendommen vist som byggeområde bolig. I kommuneplanen er det utarbeidet særskilte retningslinjer for fortetting.

Planområdet omfatter eiendommen gnr 21/22, og har et areal på ca. 2,5 dekar. Den er i dag bebygd med en enebolig.

Planområdet er det samme som i forslaget fra 2009. Det var da forutsatt 6 boliger fordelt på 2 rekkehus. Forslaget som foreligger nå viser 5 boliger – 4 eneboliger i kjede og 1 frittliggende bolig. Det forutsettes adkomst fra Ulstadvegen, og carporter og parkering på egen tomt. Det er avsatt en felles lekeplass på ca. 200 m<sup>2</sup>, og et areal for renovasjon ved avkjørselen til området.

Plan- og bygningslovens bestemmelser om regulering ble endret etter forrige høring. Plankartet og bestemmelsene som nå foreligger er tilpasset dagens lov.

Fra det tidligere planarbeidet foreligger det bl.a. notat om trafikksikkerhet, støyutredning og geotekniske vurderinger. Disse dokumentene følger vedlagt – vedlegg 5-8.

### Tidligere behandling

Trafikksikkerhet har vært et sentralt tema i saken. I 2009 forelå det et trafikksikkerhetsnotat fra Asplan Viak, der stenging mot fv. 921 og en snarveg/gangsti i forlengelsen av svingen i Ulstadvegen ble vurdert. Denne stien vil komme ned til fylkesvegen omtrent der avkjørselen til Granmo ligger på motsatt side. Fra kommunens side ble det konkludert med at det måtte etableres en slik sti, og at det måtte lages en overgang over fylkesvegen. Tiltaket var forutsatt tatt inn i et rekkefølgekrav i planen. Statens vegvesen uttalte seg positivt til løsningen, men stilte ikke vilkår om dette. Det var uenighet mellom utbyggeren og kommunen i spørsmålet. Formannskapet bekreftet i vedtak bl.a. 12.11.2009 at man ville gå inn for kravet.

Det kom inn klage på nevnte vedtak på vegne av utbygger. Denne ble behandlet av formannskapet i januar 2010. Saken kan ses i vedlegg 9, og gir et bilde av drøftingene og vurderingene på dette tidspunktet.

### Behandlingen av det nye planforslaget

Utnytting av eiendommen til boligformål har vært gjenstand for høring og offentlig ettersyn tidligere. Foreliggende forslag innebærer omtrent samme utnyttingsgrad og 5 eneboliger i kjede, i stedet for 6 rekkehusleiligheter. Siden planområdet dessuten er det samme som før, konkluderte administrasjonen med at det ikke var nødvendig å starte planprosessen på nytt. Dessuten at det var tilstrekkelig å sende det nye forslaget på høring, og ikke legge det ut til offentlig ettersyn på nytt.

Siden det nye forslaget lå innenfor rammene av det tidligere forslaget, ble vedtaket om ny høring fattet administrativt.

### **Gjennomgang av uttalelser**

Det har kommet inn i alt 6 uttalelser til planforslaget:

1. TrønderEnergiNett AS, e-post dat. 25.04.2017 – ingen merknader
2. Einar Skog og Anita Haug, e-post dat. 09.05.2017
3. Envina IKS, brev dat. 15.05.2017
4. Lauvåsen Velforening, brev mottatt 16.05.2017
5. Kjell Morten Staberg, brev dat. 18.05.2017
6. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, samordnet statlig uttalelse, brev dat. 18.05.2017, med vedlegg:
  - Statens vegvesen Region midt, brev datert 05.05.2017
  - Norges vassdrags- og energidirektorat, brev dat. 09.05.2017 – ingen merknader
  - Fylkesmannens fagavdelinger, brev datert 18.05.2017

Nedenfor følger en kort oppsummering av de enkelte uttalelser, og rådmannens kommentarer. Uttalelsene berører delvis de samme forhold. Kommentarene samles derfor etter oppsummeringen og sorteres etter tema. Det foreligger ingen vilkår for egengodkjenning (innsigelser).

#### 2. Einar Skog og Anita Haug, Tanemsbruv. 80, gnr 21/83

Tanemsbruv. 80 er en av de nærmeste naboene til aktuell sti/snarveg fra svingen i Ulstadvegen og ned til fylkesvegen. De ønsker av personlige grunner ikke denne trafikken, på grunn av støy og forsøpling. Ved tidligere bygging av garasje opp mot denne traseen, gjorde en 5 m høy leirvegg at de måtte sikre skråningen. De stiller spørsmålsteget ved sikkerheten ved at det skal graves og bygges i disse massene, og kostnadene dette vil medføre. I stedet foreslås en overgang der bussen i dag stopper (nedenfor Ulstadv. 30 og 32).

#### 3. Envina IKS

Envina uttaler at det er behov for et område for felles avfallsbeholdere til restavfall og papiravfall, areal ca. 2,6 x 2,6 m (innvendige mål på et eventuelt avfallshus). Det stilles ellers bl.a. krav om plassering nærmest mulig offentlig veg.

#### 4. Lauvåsen Velforening

Velforeningen tar opp følgende:

- Det er lite plass for parkering, og stor sjanse for gateparkering i Ulstadvegen, noe som gir et uframkommelig trafikkbilde. Det bør i alle fall bli satt opp parkering forbudt skilt i denne delen av veien.
- Utbyggingen vil føre til stor økning av tungtrafikk. Veggen bør utbedres på forhånd.
- Søknaden inneholder en eldre geoteknisk vurdering, for oppføring av 1 boenhet. Her bør det vel skaffes en ny vurdering?

- Det foreslås en bedre og trafikksikker gangsti og overgang fra Ulstadv. 30 og 32.

#### 5. Kjell Morten Staberg, Ulstadv. 28, gnr 21/47

Staberg er opptatt av bedre tilpasning til bebyggelsen i området, og av trafikkforholdene:

- 5 boenheter blir omfattende og dramatisk, og utbyggingen vil være et klart brudd med strøkkarakteren. Bygningene blir høye og vil skille seg kraftig ut fra eneboligene i området. Bestemmelsene for Gunnartrøa, med klare begrensninger på antall boenheter og etasjetall, bør gjelde.
- Økning fra 1 til 5 boenheter medfører fare for villparkering og dårlig framkommelighet og sikt. Det må settes krav om min. 3-4 parkeringsplasser pr. boenhet. Etableringen må øke trafikksikkerheten og ikke redusere den.
- Ytterligere ett uoversiktlig gangfelt over fv. 921 vil redusere trafikksikkerheten. Eksisterende gangfelt ved Ulstadv. 40 og 42 må forbedres ved lysregulering. Busstopp ved Dalavegen avvikles, eventuelt oppgraderes til ordinær standard, og fartsdumper og lavere fartsgrense mellom Sørborgen og sentrum etableres.

#### 6. Fylkesmannen

Fylkesmannen/Statens vegvesen har ikke satt vilkår for egengodkjenning, men fremmer faglige råd med anbefalinger om følgende tiltak og endringer:

- Gjerde settes opp, eller det plantes vegetasjon mot fylkesvegen, slik at det blir vanskelig å bruke den etablerte snarvegen. Samtidig etableres en ny snarveg i forlengelsen av Ulstadvegen til et krysningspunkt av fv. 921 med tilstrekkelig sikt.
- Planområdet utvides slik at snarvegen reguleres.
- Det tegnes inn siktlinjer til avkjørselen i Ulstadvegen, og vurderes om området for renovasjon kommer i konflikt med siktlinjene.
- Det tas inn en bestemmelse som sikrer at hver boenhet får min. ett soverom på stille side. Det presiseres i bestemmelsenes § 4.4 at uterom skal ha støynivå under 55 dB.
- Antall parkeringsplasser for bil reduseres.
- Det tas inn krav om sykkelparkering. Det anbefales 1-3 plasser pr. boenhet.

#### Rådmannens kommentarer til uttalelsene

##### *Utbyggingens omfang og tilpasning til omgivelsene*

Rådmannen er ikke enig med Staberg i at utbyggingen vil skille seg dramatisk fra omgivelsene. 5 boliger på et areal på 2,5 dekar, dvs. 2 boliger pr. dekar, er ikke et høyt tall, særlig i et sentrumsnært område. Bebyggelsens høyde blir maksimum 2 etasjer sett fra Ulstadvegen. Terrengforholdene er imidlertid slik at bebyggelsen blir liggende rundt 3 m lavere enn Ulstadvegen (takhøyden blir da maksimalt 4-5 m over Ulstadvegen). Mot fylkesvegen blir det en sokkeletasje i tillegg.

Tegninger som foreløpig er tilsendt fra utbygger legger opp til en bebyggelse med flate tak, i «funkis»-stil. Dette er den dominerende byggestilen for tiden, og skiller seg nok ut fra bebyggelsen i nærheten. Bebyggelsen vil imidlertid framstå som en egen husgruppe med små enheter. Rådmannen ser ikke gode nok grunner til å kreve en mer tradisjonell saltaksstil.

##### *Trafikkforhold*

Behovet for en gangsti i forlengelsen av den skarpe svingen i Ulstadvegen og nytt kryssingspunkt i nærheten av avkjørselen til Granmo er det viktigste spørsmålet i saken. Velforeningen og de naboer som har uttalt seg ønsker heller en løsning ved Ulstadv. 30 og 32. Utbygger har i en kommentar til uttalelsene også vært inne på dette. Etter rådmannens oppfatning ligger ikke forholdene godt til rette for en kryssing i det sistnevnte området. Det er

heller motsatt, at det er behov for å få bort mest mulig av kryssingene fra dette området, bl.a. ved å hindre ferdsel over eiendommene med gjerder og vegetasjon. Aktuelt område ligger dessuten bare 80-100 m fra det nylig utbedrede kryssingspunktet ved gangvegen som kommer ned fra Ulstadvegen (mellom Ulstadv. 40 og 42).

En snarveg fra Ulstadvegen og nytt kryssningspunkt ved Granmo-avkjørselen er nok en bedre løsning. Utbyggingen av Ulstadv. 30 bidrar til å skape behov for dette. Det er også en del fortettpotensial på andre eiendommer i nærheten som bidrar til det samme. Fordelene er ikke opplagte, men en slik løsning kan bidra til senket hastighet på fylkesvegen, og at antall kryssinger på tilfeldige steder blir redusert. Fordelen er også at man får en kortere ganglinje i retning Sørborgen.

Utbyggingen av stien og det nye kryssingspunktet reiser spørsmål om innhold, standard og kostnader. Etablering av nye busslommer ved Granmo-avkjørselen kan også bli et spørsmål. Noe usikkerhet omkring mulighetene til å utforme en god løsning og trafikksikkerhetsgevinsten, tilsier at det er behov for nærmere utredning før man konkluderer i dette spørsmålet. Statens vegvesen har anbefalt å utvide reguleringsplanen. At kryssområdet etter hvert blir belastet med trafikk fra et betydelig antall boliger fra Granmo-området, og at det er vanskelig å se mulige økonomiske konsekvenser for kommunen, er også momenter i denne sammenheng.

Rådmannen ser at utbyggingen i perioder kan medføre mer parkering i Ulstadvegen, men mener det ikke er grunnlag for å stille krav om mer enn 2 parkeringsplasser pr. bolig. Dette er vanlig i eneboligområder i kommunen, og er relativt høyt, jf. også Statens vegvesens råd om å redusere antallet. Parkeringsforbud er et virkemiddel som kan vurderes, men ikke gjennom reguleringsbestemmelsene.

Prosjektet har ikke et så stort omfang at det etter rådmannens oppfatning er grunnlag for å kreve utbedring av Ulstadvegen.

Statens vegvesen anbefaler siktlinjer ved avkjørselen fra Ulstadvegen. Med bakgrunn i Statens vegvesens håndbok N100, «Veg- og gateutforming», foreslås siktretkanter på 4x20 m. Krav til sykkelparkering bør tas inn i bestemmelsenes pkt. 4.1.7.

#### *Renovasjon*

Avsatt areal til renovasjon er ca. 6 x 6 m, og gir god plass til nevnte løsning, selv om det også stilles krav til frisikt i avkjørselen til boligene.

#### *Støy, geoteknikk*

Etter rådmannens oppfatning foreligger det tilstrekkelige vurderinger av støy og geoteknikk på dette stadiet. Til velforeningens spørsmål om behov for nye geotekniske vurderinger, skal det bemerkes at reguleringsbestemmelsene pkt. 3.3 stiller krav til geotekniske undersøkelser før rammetillatelse gis.

Når det gjelder støy, foreslår rådmannen at Statens vegvesens råd følges opp – om minimum ett soverom på stille side, og at det i bestemmelsenes § 4.4 presiseres at uterom skal ha støynivå under 55 dB.

### **Samlet vurdering, konklusjon**

Området er avklart til utbygging i kommuneplanen, og har sammen med flere andre eiendommer i området et stort potensial for utbygging. God utnytting av slike sentrumsnære areal er positivt. Rådmannen er derfor i utgangspunktet positiv til planen.

Det er imidlertid viktig at behovet for infrastruktur blir vurdert og eventuelt bygd ut som følge av de behov som slike boligprosjekter medfører. Et eventuelt rekkefølgekrav knyttet til gangsti fra Ulstadvegen og nytt kryssingspunkt ved Granmo-avkjørselen, er det viktigste spørsmålet i saken. Formannskapet har tidligere vært tydelig på at det er behov for dette.

Rådmannen ser fordeler med en slik løsning, men ser samtidig at det er en del usikkerhet. Det har gått lang tid siden forrige gang planen var til behandling, og selve løsningen er ikke klarlagt, heller ikke med hensyn til tiltakets innhold og standard. I tillegg er ikke trafikksikkerhetsgevinsten opplagt. Dessuten er det vanskelig å se mulige økonomiske konsekvenser for kommunen. Det er derfor behov for nærmere utredning før det tas endelig standpunkt til reguleringen. Rådmannen mener at utbygger må skaffe en slik faglig utredning, med forslag til utforming, vurderinger og kostnadsberegning. Administrasjonen må så drøfte denne med Statens vegvesen og AtB, slik at løsningen eventuelt kan tas inn på reguleringskartet. Regulerings-saken legges så fram for formannskapet og kommunestyret til endelig vedtak.

Gjennomføring må avklares i en egen avtale.

Når planen tas opp til ny behandling, foreslås ellers at rådene fra Fylkesmannen/Statens vegvesen følges opp på følgende punkter:

- På plankartet tegnes det inn siktretrekanter på 4x20 m.
- I bestemmelsenes pkt. 4.1.7 tas inn krav om minimum 2 sykkel-parkeringsplasser pr. bolig på egen tomt.
- I reguleringsbestemmelsenes pkt. 4.4 tas inn krav om minimum ett soverom på stille side, og presisering av at uterom skal ha støynivå under 55 dB.

Med bakgrunn i vurderingene som ble gjort i 2009 kan det også være behov for et krav om skjerming mellom lekeplassen og Ulstadvegen. Dette kan innarbeides som et nytt punkt under bestemmelsenes pkt. 4.2.

Alternativet til framgangsmåten ovenfor er å vedta framlagt forslag til plan uten rekkefølgekrav knyttet til gangsti og kryssingspunkt.