

**Forslag til detaljert reguleringsplan for Hallsettrøa**


---

Formannskapet  
Saksbehandler: Geir Magne Sund

---

Møtedato: 09.11.2011

**Utvalgssaksnr. Utvalg**  
110/11 Formannskapet

**Møtedato**  
09.11.2011

**Formannskapets vedtak**

1. Formannskapet vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til reguleringsplan for Hallsettrøa ut til offentlig ettersyn. Forslaget sendes samtidig på høring til berørte.
2. Før forslaget legges ut, må følgende punkter endres:  
Reguleringskartet:
  - Avgrensning av boligareal innenfor kommunens eiendom endres som vist i vedlegg 5
  - Turstier tas med på plankartet, jf. vedlegg 5
  - Veg 5 utvides med fortau fra kryss med veg 2 til ballplass
  - Veg 6 utvides med fortau fra kryss med veg 3 til kryss med veg 7

I reguleringsbestemmelsene innarbeides:

- § 3 • Krav om plan for opparbeidelse og skjøtsel av offentlige friområder
- § 4 • Minimumskrav for antall boliger i de enkelte utbyggingsetapper, tilsvarende minst 80 % av antall enheter vist i illustrasjonsplanen
  - Gjennomføring av et prosjekt med minst 10 boliger med høye krav til energi- og miljøvennlig utforming
- § 5 • Veg 6 og 7 endres til felles adkomstveger
  - Krav om utbygging av gatelys langs felles adkomstveger og offentlige veger, samt turveg fra Trøbakken og opp til felt B14 og B27
- § 6 • Turveger fastlagt i planen kan justeres innenfor friområdene
- § 7 • Rekkefølgebestemmelse som sikrer at tiltak innenfor friområdene gjennomføres i tilknytning til opparbeidelse av de enkelte utbyggingsetapper

I planbeskrivelsen tas inn:

- Nærmere vurdering av lekearealene i planen ut fra NIBR's anbefalte krav
- Etappeinndeling for hele Gjellan/Trøåsen-området, jf. vedlegg 18

**Formannskapet behandling 09.11.2011:**

Rådmannen endret innstilling i møtet:

Innstillingens pkt. 2 – kulepunkt 3 og 4 tas ut

Innstillingens siste avsnitt – nytt kulepunkt: Nærmere begrunnelse for valg av løsning for adkomstvegen, jf. Notat av 8.11. 2011 fra Trøåsen Utbyggingsselskap AS.

Omforent forslag:

Veg 5 utvides med fortau fra kryss med veg 2 til ballplass.

Veg 6 utvides med fortau fra kryss med veg 3 til kryss med veg 7.

Tas ut:

Nærmere begrunnelse for valg av løsning for adkomstvegen, jf. Notat av 8.11. 2011 fra Trøåsen Utbyggingsselskap AS.

Ved votering ble innstillingen med omforent forslag enstemmig vedtatt.

**Rådmannens innstilling:**

1. Formannskapet vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til reguleringsplan for Hallsettrøa ut til offentlig ettersyn. Forslaget sendes samtidig på høring til berørte.

2. Før forslaget legges ut, må følgende punkter endres:

Reguleringskartet:

- Avgrensning av boligareal innenfor kommunens eiendom endres som vist i vedlegg 5
- Turstier tas med på plankartet, jf. vedlegg 5
- Veg 5 utvides med fortau fra kryss med veg 2 til ballplass
- Veg 6 utvides med fortau fra kryss med veg 3 til kryss med veg 7

I reguleringsbestemmelsene innarbeides:

- § 3 • Krav om plan for opparbeidelse og skjøtsel av offentlige friområder
- § 4 • Minimumskrav for antall boliger i de enkelte utbyggingsetapper, tilsvarende minst 80 % av antall enheter vist i illustrasjonsplanen
  - Gjennomføring av et prosjekt med minst 10 boliger med høye krav til energi- og miljøvennlig utforming
- § 5 • Veg 6 og 7 endres til felles adkomstveger
  - Krav om utbygging av gatelys langs felles adkomstveger og offentlige veger, samt turveg fra Trøbakken og opp til felt B14 og B27
- § 6 • Turveger fastlagt i planen kan justeres innenfor friområdene
- § 7 • Rekkefølgebestemmelse som sikrer at tiltak innenfor friområdene gjennomføres i tilknytning til opparbeidelse av de enkelte utbyggingsetapper

I planbeskrivelsen tas inn:

- Nærmere vurdering av lekearealene i planen ut fra NIBR's anbefalte krav
- Etappeinndeling for hele Gjellan/Trøåsen-området, jf. vedlegg 18

## SAKSUTREDNING

### Vedlegg

1. Reguleringskart, datert – 3 kart dat. 02.09.2011
2. Illustrasjonsplan – del 1 og 2, dat. 06.09.2011
3. Reguleringsbestemmelser, dat. 02.09.2011
4. Planbeskrivelse, dat. 08.09.2011
5. Forslag til endringer av plankart, dat. 01.11.2011
6. Gjeldende reguleringskart for Gjellan/Trøåsen, vedtatt av kommunestyret 25.06.2009
7. Gjeldende reguleringsbestemmelser, vedtatt av kommunestyret 25.06.2009

Vedlegg til planbeskrivelsen (nummerering avviker fra oversikt i planbeskrivelsen):

8. Prinsipp terrengsnitt
9. Innkomne merknader
10. Hustypologier – Block Watne
11. Profiltegninger for vegnettet
12. Prinsipiell VA-plan m/notat
13. Skredkart for kvikkleire og steinsprang
14. Støyutredning
15. ROS-analyse
16. Rapport geoteknikk 06.09.2011
17. Innkomne merknader etter utvidelse av planområdet
18. Etappeplan for Gjellan/Trøåsen

## SAKSOPPLYSNINGER

### Bakgrunn

Planforslaget er innsendt av Selberg Arkitekter AS, på vegne av Trøåsen Utbyggingsselskap AS og Klæbu kommune. Planen må betraktes som et privat reguleringsforslag.

Hensikten med planarbeidet har vært å utarbeide en detaljert reguleringsplan for 1. del av utbyggingen av boliger i Gjellan/Trøåsen. Området ønskes utviklet til et attraktivt og godt bomiljø med fokus på et helhetlig plangrep. Det er bl.a. lagt vekt på å legge til rette for et variert boligtilbud og ivaretagelse av områdets landskapsmessige kvaliteter.

Gjeldende reguleringsplan var en såkalt ”flateplan”, der det bl.a. var stilt krav om detaljregulering av de enkelte deler av området. Plangrensen for det foreliggende forslaget er avklart med formannskapet i møte 30.06.2011, sak 74/11.

### Viktige bestemmelser i plan- og bygningsloven

Reglene for behandling av private reguleringsforslag går fram av plan- og bygningsloven § 12-11. Når et slikt forslag er mottatt, skal kommunen, vanligvis innen en frist på 12 uker, avgjøre om forslaget skal legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Hvis kommunen avslår forslaget, skal forslagsstilleren underrettes. Er forslaget i samsvar med kommuneplanen, kan avslaget kreves lagt fram for kommunestyret.

Ved positivt vedtak er reglene for videre behandling de samme som når kommunen selv utarbeider en reguleringsplan. Etter en høringsrunde på 6 uker, skal saken legges fram for

formannskapet, og hvis det ikke foretas større endringer, deretter for kommunestyret for vedtak. Vedtaket skal så kunngjøres. Berørte parter har rett til å klage på vedtaket.

Regionale og statlige myndigheter har anledning til å reise innsigelse. Kommunestyret kan ikke vedta planen uten at den rettes opp i samsvar med innsigelsen, eller forholdet er nærmere avklart gjennom drøfting og eventuelt mekling.

### **Beskrivelse av planområdet, prosessen hittil og planforslaget**

Selberg Arkitekter AS har utarbeidet planbeskrivelse der planområdet, prosessen hittil og planforslaget er nærmere beskrevet. Beskrivelsen belyser også konsekvenser av forslaget.

## **VURDERING**

### **Hovedtrekk**

Planforslaget viderefører gjeldende reguleringsplan med bl.a. gjennomgående grøntdrag og bevaring av en del viktige landskapstrekk. Kommunens eiendom i sør er fortsatt dominert av store grøntareal.

Det forutsettes relativt høy utnyttelse, men samtidig med hovedvekt på småhusbebyggelse. Planen er fleksibel med hensyn til tomteinndeling og boligtype.

Den nøyaktige plasseringen av hovedadkomstvegen har vært en stor teknisk og økonomisk utfordring.

Det er foretatt en del endringer av samlevegtraseene i området, bl.a. ved at man har gått bort fra tidligere forutsetning om en ”ringveg”. Veg 3 er noe forskjøvet, og har ført til en bedre samling av boligareal i den midtre delen av området, og dermed bedre utnyttning av areal og vegsystem.

Rådmannen har ikke innvendinger til disse hovedgrepene i planforslaget.

### **Utnytting av kommunens areal**

Det bør være mulig å utnytte kommunens areal bedre, uten at det går utover grøntareal eller andre kvaliteter i nevneverdig grad. Forslag til utvidelser framgår av vedlegg 5. Derimot foreslås tomte lengst i sør tatt ut. Denne berører et friområde av høy kvalitet og er mye benyttet, bl.a. av barnehager.

Det kan også være hensiktsmessig å flytte åpningene mellom henholdsvis B23 og 24, og B21 og 22, mot nordøst. Dette vil medføre en bedre kobling til eksisterende turveg, jf. vedlegg 5.

### **Lekeareal**

Lekeareal forutsettes plassert delvis innenfor areal avsatt til boligformål, delvis innenfor felles grønnstruktur, og delvis innenfor offentlige friområder. Ansvaret for de enkelte areal er dermed noe utydelig. Arealene er i liten grad konkret avgrenset på reguleringskartet og illustrasjonsplanen.

At selve boligarealene er tett utnyttet, er forståelig med bakgrunn i at det er avsatt store grøntområder. Det ser også ut som at tomtene for 4-mannsboliger har potensial for etablering av mindre lekeplasser nært husene.

Gjeldende reguleringsplan forutsetter at Norsk institutt for by- og regionforsknings anbefalte krav skal legges til grunn for avsetning av lekeareal i utbyggings- og friområdene. Disse anbefalingene går bl.a. ut på følgende:

Lekeklass type	Areal totalt per bolig	Min. areal per bolig	Min areal totalt	Betjente antall boliger	Avstand fra bolig
Lekeklass ved inngang	Minst 25 m <sup>2</sup> opparbeidet	5 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	Maks 30	Maks 50 m
Nærlekeklass	lekeklass per bolig	10 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup> 1)	Maks 150	Maks 150 m
Strøkslekeklass		10 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup> 2)	Maks 500	Maks 500 m

Kilde: NIBR plankrav til arealer og avstander til bolig.

<sup>1)</sup> Kan deles i mindre enheter; hver på minst 500 m<sup>2</sup>

<sup>2)</sup> Kan deles i mindre enheter; hver på minst 2 500 m<sup>2</sup>

Det savnes en tydelig oppstilling av hvor store areal som er avsatt, og en nærmere vurdering av behov og plassering ut fra NIBR's anbefalinger. Dette bør framgå av planbeskrivelsen.

### **Turstier, løyper, offentlige friområder**

Gjeldende reguleringsplan forutsetter at byggeområdene og tilgrensende friområder skal planlegges samlet. Store offentlige friområder inngår i detaljplanforslaget, men dette er lite konkret med hensyn til tiltak og gjennomføring av disse. Forslaget til reguleringsbestemmelser fokuserer på de enkelte delfelt.

Det er for så vidt ikke behov for omfattende planlegging og tiltak. Men det er stor fare for at tiltak ikke blir gjennomført, og at framtidig drift blir forsømt, dersom man ikke tenker gjennom rammene for dette nå. Særlig kommunens areal i sør har kvaliteter som det er viktig å ta vare på. Det er behov for en plan som avklarer nærmere hvilke tiltak som skal gjennomføres, og hvordan arealene skal skjøttes. Først og fremst vil det være aktuelt å fastlegge hvilke stier som skal utbedres eller etableres, hvordan skogen skal bevares/tynnes ut og hvordan gressbevokste areal skal skjøttes. Det bør også fastsettes rekkefølgebestemmelser som sikrer at opparbeidelsen knyttes opp til utbyggingen av tilgrensende boligområder.

Mer konkret er det behov for å avsette enkelte viktige turstier/løyper i reguleringsplanen. Dette gjelder for det første Havdalsstien (i sør) som bør vises som skiløype/turveg/driftsveg i samsvar med gjeldende reguleringsplan. For det andre er det behov for å vise dagens turveg opp fra Trøbakken og nordøstover, med forbindelser til felt B14 og B27, jf. kart i vedlegg 5.

Dette vil bli meget viktige "snarveger" fra boligområdet og ned mot skole og sentrum, og som turveg fra Hallset og sentrum. Slike veier kan ikke gis en fullverdig standard, men for å få til noenlunde akseptabel stigning må stien føres via felt B14 og veg 5. Slik stien er lagt i illustrasjonsplanen, sør for felt B14, blir den alt for bratt.

Utenom Havdalsstien hadde gjeldende reguleringsplan som ambisjon å beholde en skiløype opp og gjennom området vest/nord for hovedadkomstvegen. Dette synes ikke fulgt opp i planforslaget. P.g.a. terrengforhold, krysninger av veier og konsekvenser for økonomi og utnytting av areal, er det svært vanskelig å forsvare behovet for en slik løype. Det foreslås derfor ikke krav om endring av planen på dette punktet.

### **Adkomstveger i boligfeltene**

Felles adkomstveger er foreslått med en bredde på i alt 5 m, der 3,5 m er asfalt og 1,5 m er grus. Denne løsningen skaper inntrykk av en smalere veg, og vil dermed dempe farten. Det er

samtidig nok bredde til passering. Løsningen kan ha uheldige sider ved at grus kommer inn på asfalten, med ulemper for drift, og for sykler og rullestoler. Administrasjonen er ukjent med dette konseptet. Foreløpig har det ikke lyktes å skaffe andres erfaringer eller oppfatninger. Løsningen behøver ikke nødvendigvis fastlegges i reguleringsplanen.

Enkelte boligkater vil få et så stort antall boliger at det er behov for fortau i tillegg til kjøreveg. Dette gjelder opplagt kommunens del, der det i illustrasjonsplanen er vist 112 boliger. Her vil det være behov for fortau langs veg 6 fram til kryss med veg 7. Det er også behov for fortau langs nordlig del av veg 5 fram til terrassehus/ballplass (strekning med 80 boliger).

Adkomstvegene er foreslått med en formålsbredde på 6 m, altså kun 0,5 m ekstra på hver side utenfor selve vegarealet. Dette er i utgangspunktet lite, når man skal ha plass til snø og god nok avstand til vegetasjon og gjerder. Siden reguleringsbestemmelsene forutsetter at gjerder ikke kan settes opp nærmere enn 1 m fra regulert vegkant, kan løsningen fungere.

I forslaget til reguleringsbestemmelser er veg 6 og 7 foreslått som offentlige veger. Ut fra prinsippene ellers i planen bør driften av disse vegen være et felles ansvar for beboerne.

Både for felles adkomstveger og offentlige veger bør det være krav om utbygging av gatelys. Det samme gjelder turvegen fra Trøbakken og opp til felt B14 og B27.

### **Boligtetthet og sammensetning**

Høy nok tetthet er en viktig føring i statlige og regionale retningslinjer og planer, og i kommuneplanen. Bakgrunnen for dette er bl.a. miljømessige hensyn, for å minske transportbehov, og hensynet til å minske presset på landbruks- og utmarksarealer.

Illustrasjonsplanen viser i alt 426 boliger innenfor området. Med et areal på ca. 125 dekar til boligformål tilsvarer dette ca. 3,4 boliger pr. dekar. I gjeldende reguleringsplan er det innenfor samme område avsatt ca. 150 dekar til boligfelt (inklusive interne veger og andre fellesareal), og det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om minst 2,5 boliger pr. dekar. Forutsatt at området bygges ut slik illustrasjonsplanen antyder, har man god margin til tidligere krav.

Illustrasjonsplanen, som kun er retningsgivende, viser imidlertid en stor andel 4-mannsboliger. Det er tvilsomt om så mange boliger av denne typen blir etterspurt. Antagelig vil familieboliger komme til å utgjøre en større andel – i eneboliger, kjedehus og rekkehus. Konsekvensen kan dermed bli press i retning av å godkjenne løsninger med en dårligere utnyttning. For å tydeliggjøre kravet om god utnyttning, bør reguleringsbestemmelsene fortsatt inneholde minimumskrav, f.eks. at antall boliger innenfor de enkelte etapper skal utgjøre minst 80 % av det antallet som går fram av illustrasjonsplanen.

### **Energi**

Kommunens energi- og klimaplan, vedtatt av kommunestyret 27.05.2010, forutsetter bl.a. at det skal gjennomføres et forbildeprosjekt for lavenergihus/passivhus i Gjellan/Trøåsen. Dette bør derfor følges opp med et prosjekt med minst 10 boliger, der det stilles høye krav til energi- og miljøvennlig utforming.

### **Planbeskrivelsen**

Utover en nærmere vurdering av lekearealene bør det tas med en oversikt over etappeinndeling for hele Gjellan/Trøåsen. Den tidligere inngåtte utbyggingsavtalen mellom

Trøåsen Utbyggingsselskap AS og kommunen forutsetter at dette skal avklares tidlig. En slik etappeinndeling er nå innsendt av Selberg Arkitekter AS, jf. vedlegg 18.

Før planen legges ut til offentlig ettersyn, er det også behov for å foreta en gjennomgang av enkelte opplysninger i planbeskrivelsen. Dette gjelder f.eks. opplysninger om kommuneplanen som ikke er à jour i forhold til sist vedtatt plan.

### **Barn og unge – barnerepresentantens uttalelse**

Barnerepresentanten har vært med på interne gjennomganger av planmaterialet. Hennes kommentarer er tatt hensyn til i vurderingene i saken.

### **SAMLET VURDERING, KONKLUSJON:**

Vedlagte forslag til detaljregulering viderefører i hovedsak gjeldende reguleringsplan for Gjellan/Trøåsen. Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring, men forutsetter med bakgrunn i vurderingene ovenfor at planen først omarbeides på enkelte punkter.

For plankartets del foreslås følgende:

- Avgrensning av boligareal innenfor kommunens eiendom endres, jf. vedlegg 5
- Turstier tas med på plankartet, jf. vedlegg 5
- Veg 5 utvides med fortau fra kryss med veg 2 til ballplass
- Veg 6 utvides med fortau fram til kryss med veg 7

I bestemmelsene foreslås innarbeidet:

- Krav om plan for opparbeidelse og skjøtsel av offentlige friområder
- Minimumskrav for antall boliger i de enkelte utbyggingsetapper, tilsvarende minst 80 % av antall enheter vist i illustrasjonsplanen
- Gjennomføring av et prosjekt med minst 10 boliger med høye krav til energi- og miljøvennlig utforming
- Veg 6 og 7 endres til felles adkomstveger
- Krav om utbygging av gatelys langs felles adkomstveger og offentlige veger, samt turveg fra Trøbakken og opp til felt B14 og B27
- Turveger fastlagt i planen kan justeres innenfor friområdene
- Rekkefølgebestemmelse som sikrer at tiltak innenfor friområdene gjennomføres i tilknytning til opparbeidelse av de enkelte utbyggingsetapper

For planbeskrivelsens vedkommende foreslås tatt inn:

- Nærmere vurdering av lekearealene i planen ut fra NIBR's anbefalte krav
- Etappeinndeling for hele Gjellan/Trøåsen-området, jf. vedlegg 18