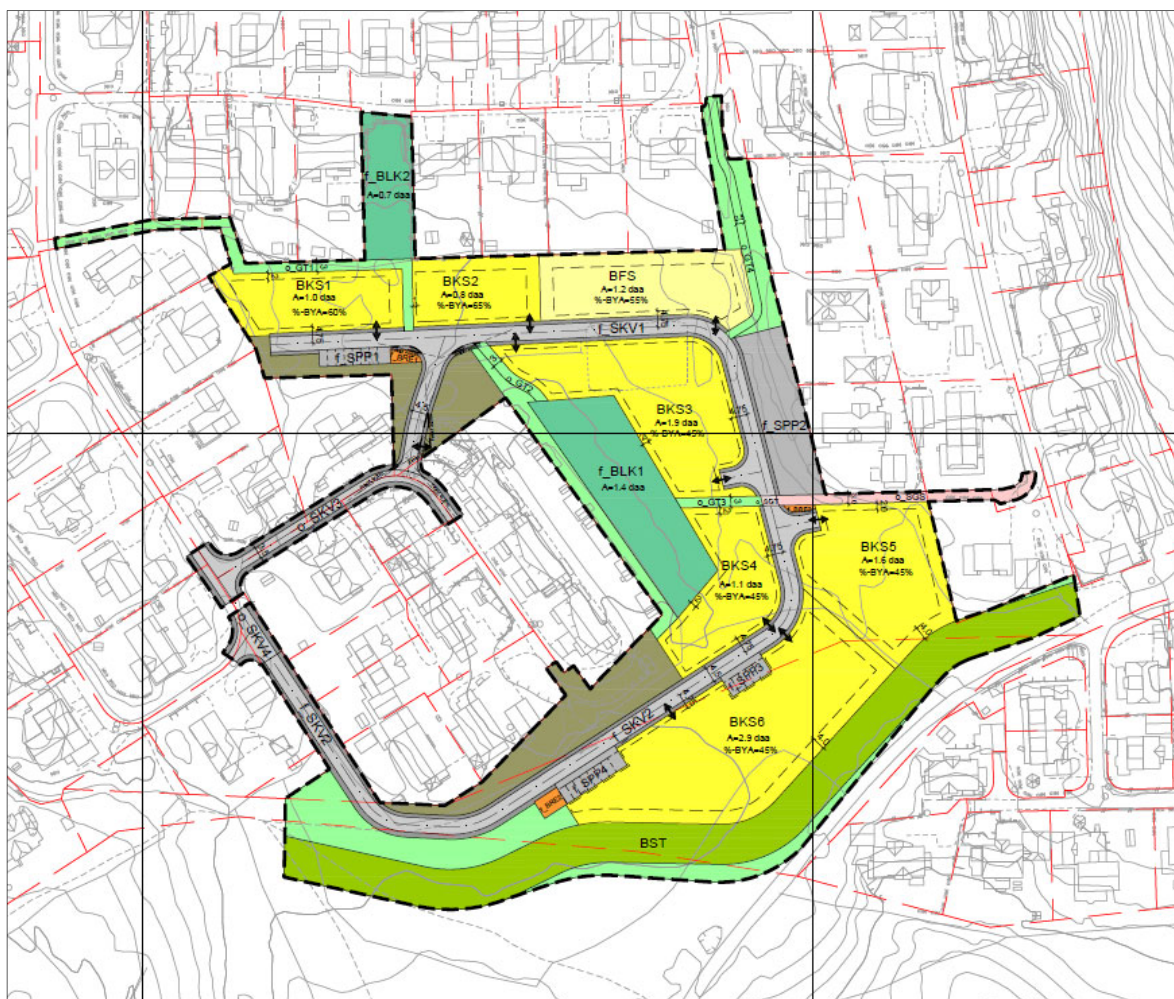


PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR «Boligfelt Stormyra», Klæbu

Gnr./bnr. 20/56, 20/1, 19/1, m.fl.

Plan-ID: K2016003



Utarbeidet av Norgeshus



Dato: 18.12.18

Rev: 27.03.19

INNHALDSFORTEGNELSE

1	BAKGRUNN	4
1.1	HENSIKTEN MED PLANEN	4
1.2	PLANKONSULENT OG FORSLAGSSTILLER	4
1.3	PLANPROGRAM/KRAV OM KONSEKVENSVURDERING	4
2	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	5
2.1	OVERORDNEDE PLANER	5
2.2	GJELDENE REGULERINGSPLANER	5
2.3	TILGRESENDE REGULERINGSPLANER	7
2.4	TEMAPLANER	7
2.5	STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER	7
3	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	8
3.1	BELIGGENHET, AVGRENSNING, STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET	8
3.2	DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREAL	9
3.3	STEDETS KARAKTER	10
3.4	LANDSKAP	10
3.5	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	10
3.6	NATURVERDIER	10
3.7	REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER	11
3.8	LANDBRUK	11
3.9	TRAFIKKFORHOLD	11
3.10	BARNES INTERESSER	12
3.11	SOSIAL INFRASTRUKTUR	13
3.12	UNIVERSELL TILGJENGELIGHET	13
3.13	TEKNISK INFRASTRUKTUR	13
3.14	GRUNNFORHOLD	14
3.15	STØYFORHOLD	14
3.16	LUFTFORURENSNING	15
3.17	RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)	15
3.18	EKSISTERENDE ANALYSER OG UTREDNINGER	15
4	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	16
4.1	PLANLAGT AREALBRUK, REGULERINGSFORMÅL	17
4.2	BEBYGGELSENS Plassering og utforming	18
4.3	BEBYGGELSENS HØYDE	19
4.4	GRAD AV UTNYTTING	19
4.5	ANTALL BOLIGER, LEILIGHETSFORDELING	20
4.6	BOMILJØ/BOKVALITET	20
4.7	PARKERING	20
4.8	TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR	20
4.9	TRAFIKKLØSNINGER	21
4.10	PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG	22
4.11	UNIVERSELL UTFORMING	23
4.12	UTEOPPHOLDSAREAL	23
4.13	LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER	23
4.14	KOLLEKTIVTILBUD	23
4.15	KULTURMINNER	23

5	VIRKNING AV PLANFORSLAGET	24
5.1	OVERORDNET PLAN	24
5.2	LANDSKAP	24
5.3	STEDETS KARAKTER	24
5.4	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	24
5.5	FORHOLD TIL KRAV I NATURMANGFOLDLOVEN.....	24
5.6	REKREASJONSINTERESSER/BRUK/FOLKEHELSE	25
5.7	UTEOMRÅDER.....	27
5.8	TRAFIKKFORHOLD	29
5.9	BARNES INTERESSER, RPR FOR BARN OG PLANLEGGING	29
5.10	FOLKEHELSE.....	29
5.11	SOSIAL INFRASTRUKTUR, SKOLEKAPASITET, BARNEHAGEKAPASITET, ANNET	29
5.12	UNIVERSELL UTFORMING.....	29
5.13	MILJØOPPFØLGING, MILJØTILTAK	29
5.14	ENERGIBEHOV, ENERGIFORBRUK	30
5.15	ROS	30
5.16	JORDRESSURSER/LANDBRUK	30
5.17	TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	30
5.18	ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN	30
5.19	INTERESSEMOTSETNINGER	30
5.20	KONSEKVENSER FOR KLIMA OG DET YTRE MILJØ.....	31
5.21	AVVEIING AV VIRKNINGER.....	32
6	PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL	32
6.1	PLANOPPSTART, MEDVIRKNINGSPROSESS.....	32
6.2	SAMMENDRAG AV MERKNADER MED KOMMENTARER	33
7	VEDLEGG.....	42

1 BAKGRUNN

1.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Reguleringsplanen for boligfelt Stormyra er en detaljreguleringsplan som legger til rette for fortetting i/utvidelse av et eksisterende boligområde i Klæbu kommune. Planen åpner for etablering av 40-61 boenheter i form av eneboliger, kjede-/rekkehus og flermannsboliger.

1.2 PLANKONSULENT OG FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent

Norgeshus AS er et arkitekt- og ingeniørkontor som jobber med bygningsprosjektering fra planoppstart til overlevering. Norgeshus er en franchisebedrift og har entreprenører over hele landet som bygger alt fra småhus på én tomt til hele boligfelt og næringsbygg/leilighetsbygg.

Norgeshus har utført en rekke tidligere planarbeider i Norge, og har sentral godkjenning innenfor følgende ni godkjenningsområder:

Funksjon	Fagområde	Tiltaksklasse
Ansvarlig søker	(for alle typer tiltak)	3
Prosjekterende	Arkitektur	3
Prosjekterende	Konstruksjonssikkerhet	3
Prosjekterende	Overordnet ansvar for prosjektering (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)	3
Prosjekterende	Utearealer og landskapsutforming	2
Prosjekterende	Oppmålingsteknisk prosjektering	2
Prosjekterende	Brannkonsept	2
Prosjekterende	Bygningsfysikk	2
Prosjekterende	Lydforhold og vibrasjoner	2

Forslagsstiller

Forslagsstiller for reguleringsplanen er Haw Entreprenør AS.

1.3 PLANPROGRAM/KRAV OM KONSEKVENSVURDERING

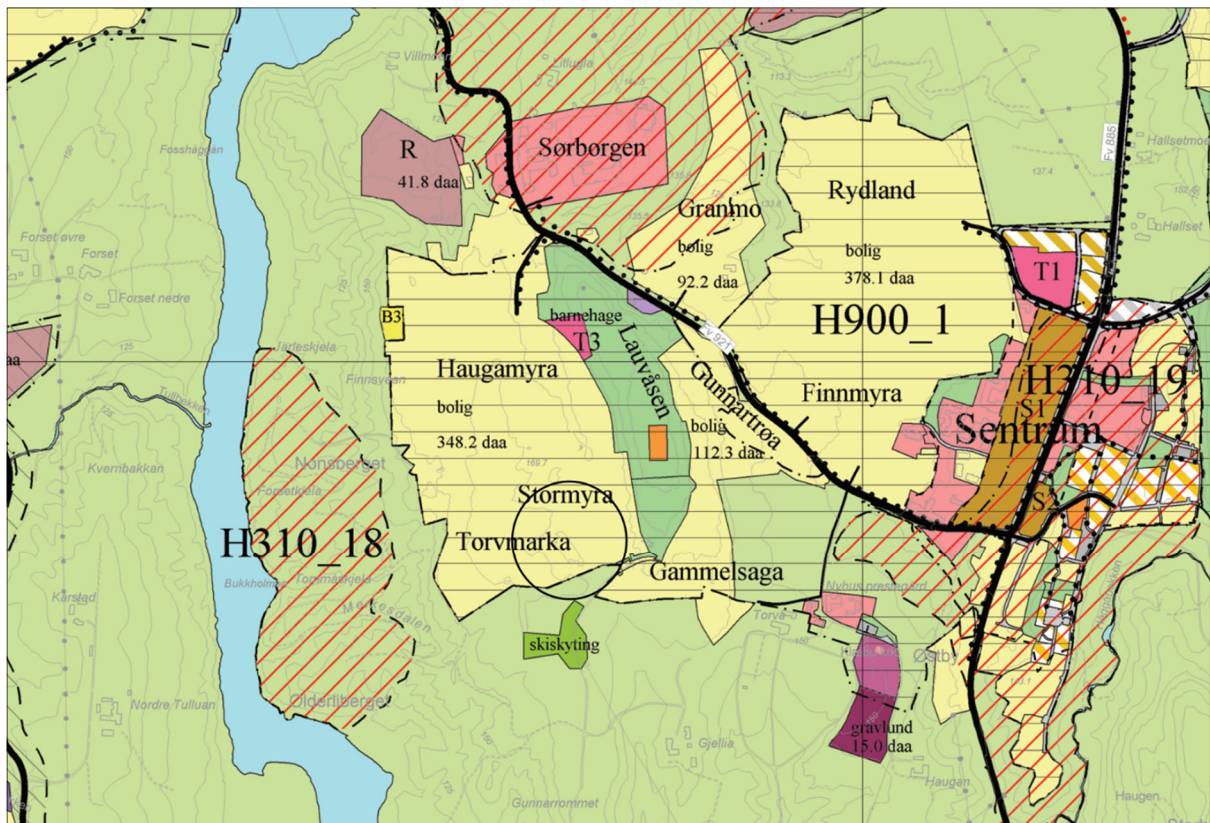
Planen vil medføre noe utvidelse av areal for bebyggelse i forhold til vedtatt kommuneplan. Klæbu kommune har i oppstartsmøte vurdert planen til ikke å ha behov for konsekvensutredning. Referat fra oppstartsmøte er vedlagt planforslaget (Vedlegg 1).

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 OVERORDNEDE PLANER

Kommuneplan

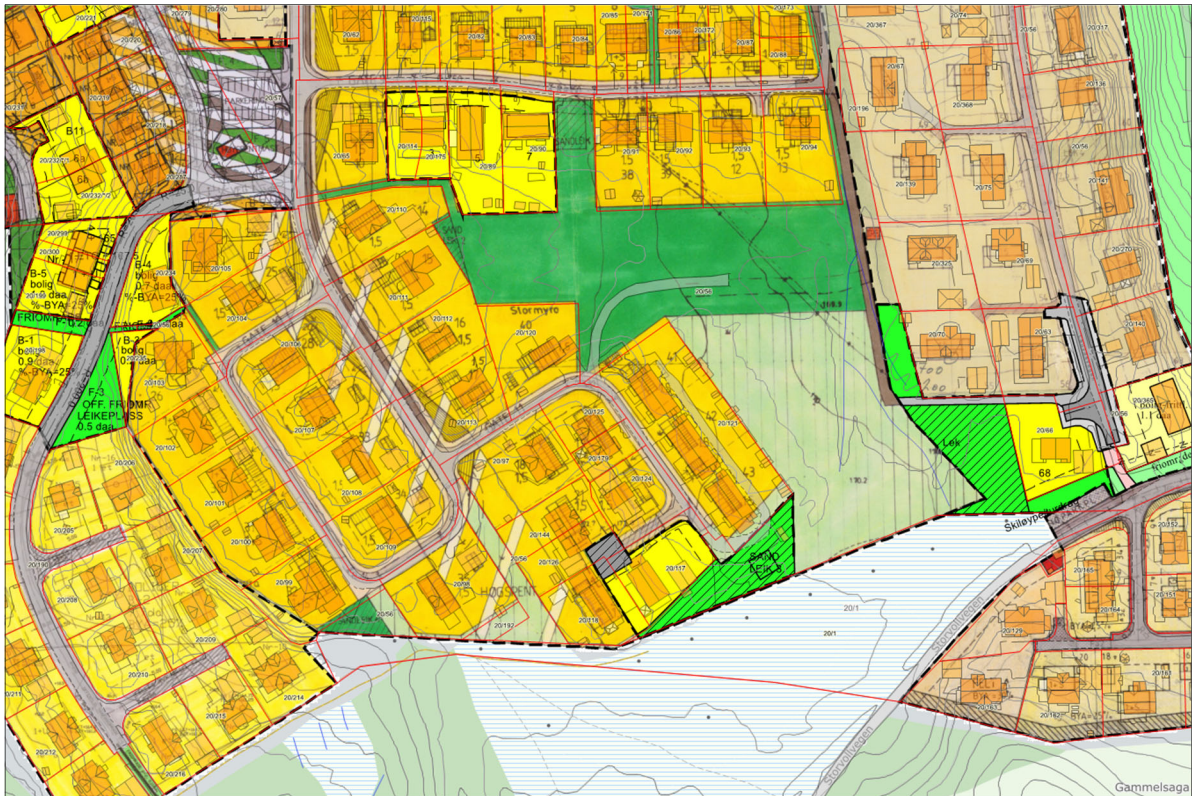
I gjeldende kommuneplan for Klæbu 2010-2021 er planområdet hovedsakelig avsatt til nåværende boligbebyggelse og planlagt tiltak vil dermed være i tråd med dette. Den sørlige delen av planområdet er avsatt til LNFR-areal.



Figur 1: Utsnitt kommuneplan for Klæbu 2010-2021 (plan-ID K166220101) (Kilde: Klæbu kommune)

2.2 GJELDENE REGULERINGSPLANER

Planområdet er tidligere regulert gjennom reguleringsplan for Stormyra 2 (ikrafttredelsesdato 17.12.1987). Her er området regulert til boliger i vest, lekeareal i nord og friluftsområde i sørvest. Planen ble delvis erstattet av Mind.ves.reg.endr.Stormyra, Torsvev. 3, 5 og 7 (plan-ID K1992001) og Reg.endr. Stormyra – flytting av lekeplass (K1993003). Den sørøstlige delen av planområdet er også tidligere regulert til lek gjennom mindre reguleringsendring for Stormyra, Lauvåsv. Snuplass (plan-ID K1983008). Dette er en reguleringsendring av den opprinnelige planen for området fra 1982, Stormyra (plan-ID K1982005).



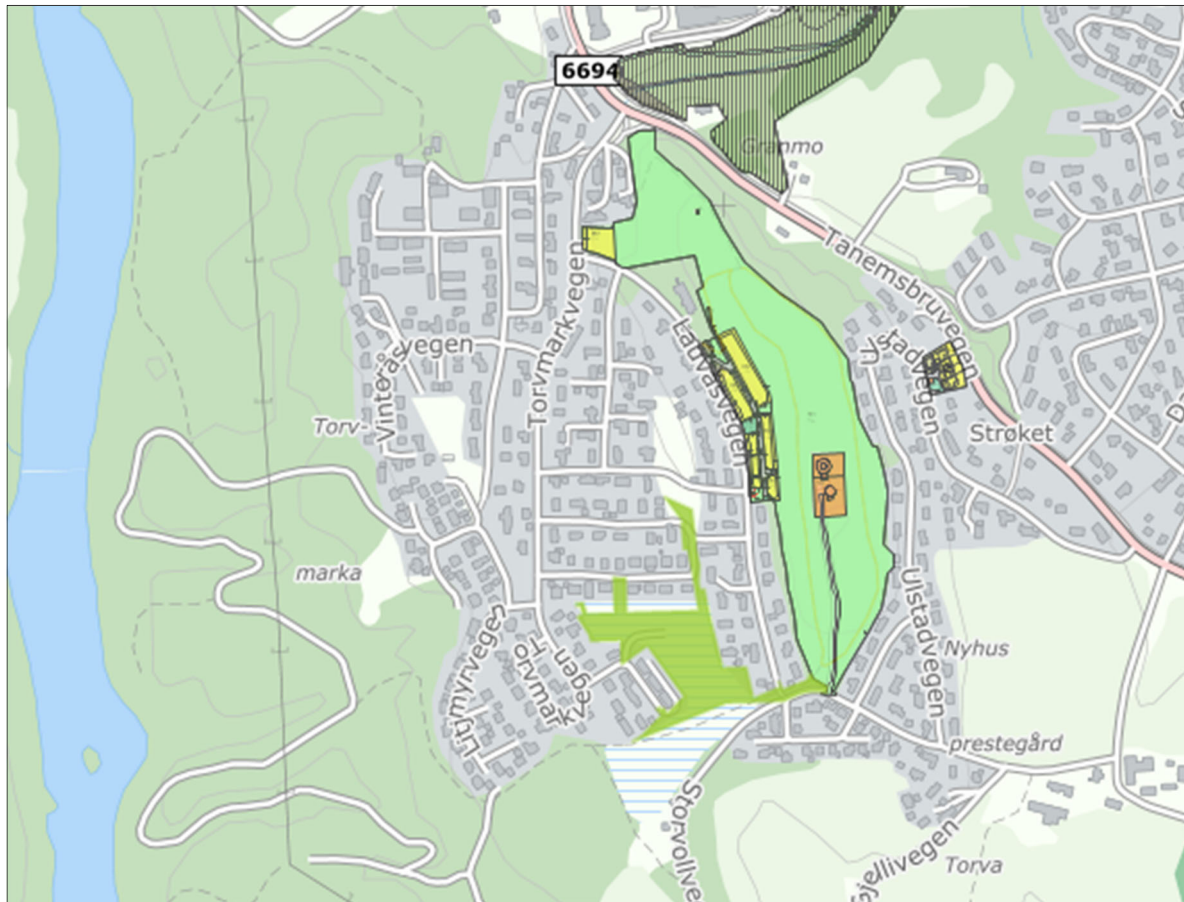
Figur 2: Reguleringsplaner i og ved planområdet (Kilde: Klæbu kommune)

Planen berøres av følgende tidligere reguleringsplaner med planidentitet og vedtaksdato:

- Reguleringsplan for Stormyra, stadfestet 14.12.1982, planident K1982005
- Mindre ves. endring for Stormyra 20/1, vedtatt 12.12.1983, planident K1983008
- Reguleringsplan for Stormyra II, vedtatt 28.09.1987, planident K1987006
- Mindre ves. endring for Torsvev. 3, 5, 7, vedtatt 02.12.1991, K1992001
- Reguleringsplan for Gammelsaga, vedtatt 22.04.1993, planident K1993001
- Mindre ves. endring, flytting av lekeplass, vedtatt 06.09.1993, planident K1993003
- Mindre endring, Lauvåsv. 20, vedtatt 10.12.2015, planident K2015005

2.3 TILGRESENDE REGULERINGSPLANER

Kartutsnittet viser tilgrensende detaljreguleringsplan for Lauvåsen, vedtatt 19.10.17.



Figur 3: Detaljregulering for Lauvåsen, plan-ID: K2014002.

2.4 TEMAPLANER

Temaplaner i Klæbu kommune er:

- Energi- og klimaplan Klæbu kommune 2010-2020
- Folkehelseplan Klæbu kommune, vedtatt 2014
- Forvaltningsplan for vannforekomster i Klæbu kommune 2017-2021, og hovedplaner for avløp og vannforsyning
- Idretts- og friluftspan 2014-2019
- Kulturminner – registrering og forvaltning vedtatt 2017
- Trafikksikkerhetsplan for Klæbu kommune 2017-2020

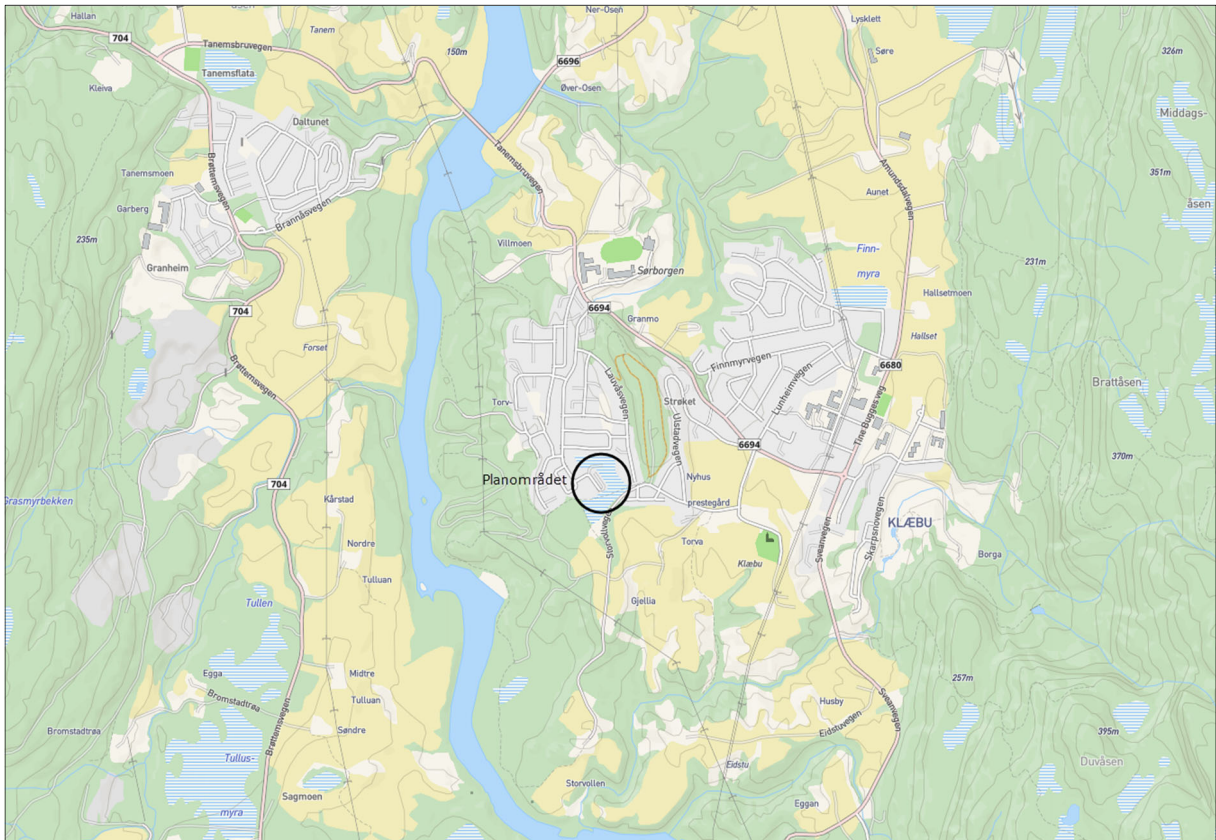
2.5 STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER

«Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» ble sist vedtatt av regjeringen 12.06.2015. Forventningene skal legges til grunn for de nye fylkestingenes og kommunestyrenes arbeid med planstrategier og planer, og for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen. De inneholder mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at fylkeskommunene og kommunene legger særlig vekt på i planleggingen. Forventningene er knyttet til tre hovedtema: - Gode og effektive planprosesser - Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling - Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

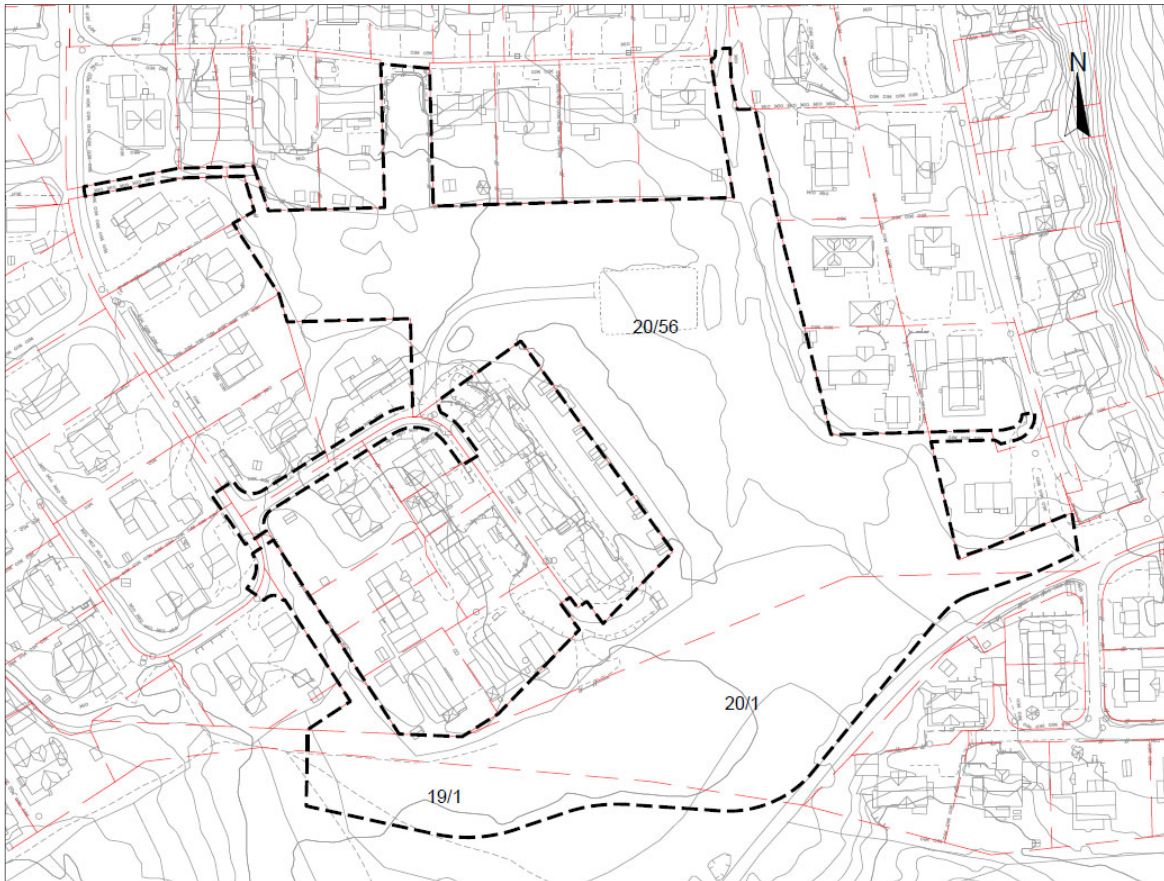
3.1 BELIGGENHET, AVGRENSNING, STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Planområdet ligger ved Torvmarka i Klæbu kommune. Det er i underkant av 1 km fra Stormyra til Klæbu sentrum.



Figur 4: Oversiktskart som viser planområdet med sort sirkel (Kilde: kommune kart.com)

Plangrensen følger hovedsakelig eiendoms grensen for 20/56 i vest, nord og øst. Mot sør er plangrensen lagt i ytterkanten av skiløypetraseen, slik at denne tas med i planen. Adkomstveger er regulert ut til og tilknyttet de kommunale vegene Stormyrvegen og Torvmarkvegen. Hele planområdet er ca. 25,9 daa.



Figur 5: Forslag planavgrensning reguleringsplan

Eiendomsforhold

Planområdet består i hovedsak av gnr/bnr. 20/56 og 20/1. Hjemmelshaver av 20/56 er Haugamyra park AS og hjemmelshavere av 20/1 er Gro M. Tjeldflåt Ulstad og Kjetil Ulstad. Deler av eiendommene 19/1, 20/57, 20/121, 20/125, 20/120, 20/97, 20/113, 20/108, 20/109 og 20/98 berøres også av planforslaget. Hjemmelshaver av 19/1 er Knut Hjellien.

3.2 DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREAL

Planområdet er i dag ubebygget og består hovedsakelig av myrterreng og barskog. Fra Stormyrvegen går det i dag en veg ned til en liten ballplass midt på tomta. En eksisterende skiløypetrase krysser planområdet i sør. Planområdet ligger i et eksisterende boligområde, som hovedsakelig består av eneboligbebyggelse, men også enkelte flermannsboliger. I sørvest grenser planområdet til et skogsområde.



Figur 6: Ortofoto (Kilde: kommunekart.com)

3.3 STEDETS KARAKTER

Planområdet ligger i et eksisterende boligområde, ca. 1 km sørvest for Klæbu sentrum. Bebyggelsen i området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse, men også enkelte to- og firemannsboliger. Den dominerende takformen er saltak.

3.4 LANDSKAP

Kart fra Norges geologiske undersøkelse viser at berggrunnen i området er gråvakke, grå til grønn, med lag av siltstein og fyllitt. Løsmassene i området er torv og myr. Planområdet ligger ca. 170 moh. og under marin grense, men det er ikke registrert kvikkleire i området. Den nordlige delen av planområdet er tresatt med barskog.

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en sol-/skyggestudie som viser at området har gode solforhold. Felles lekeplass sentralt i området vil ha sol fra tidlig om morgenen og fram til ca. kl. 21 ved sommersolverv og ca. kl. 17 ved vårjevndøgn.

3.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ingen registrerte automatisk fredede kulturminner eller SEFRAK-registrerte bygninger i området.

3.6 NATURVERDIER

Det er ingen utvalgte naturtyper eller verneområder i eller i nærheten av planområdet, jf. kart gislink.no. Det er registrert observasjon av gjøk innenfor planområdet; en art som har status som nær truet i rødlista. Ellers er det gjort observasjoner av rådyr, elg, grevling, ekorn, lemen og fugleartene toppmeis, kråke, ravn, skjære, møller og trane; alle har status som livskraftige.

3.7 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

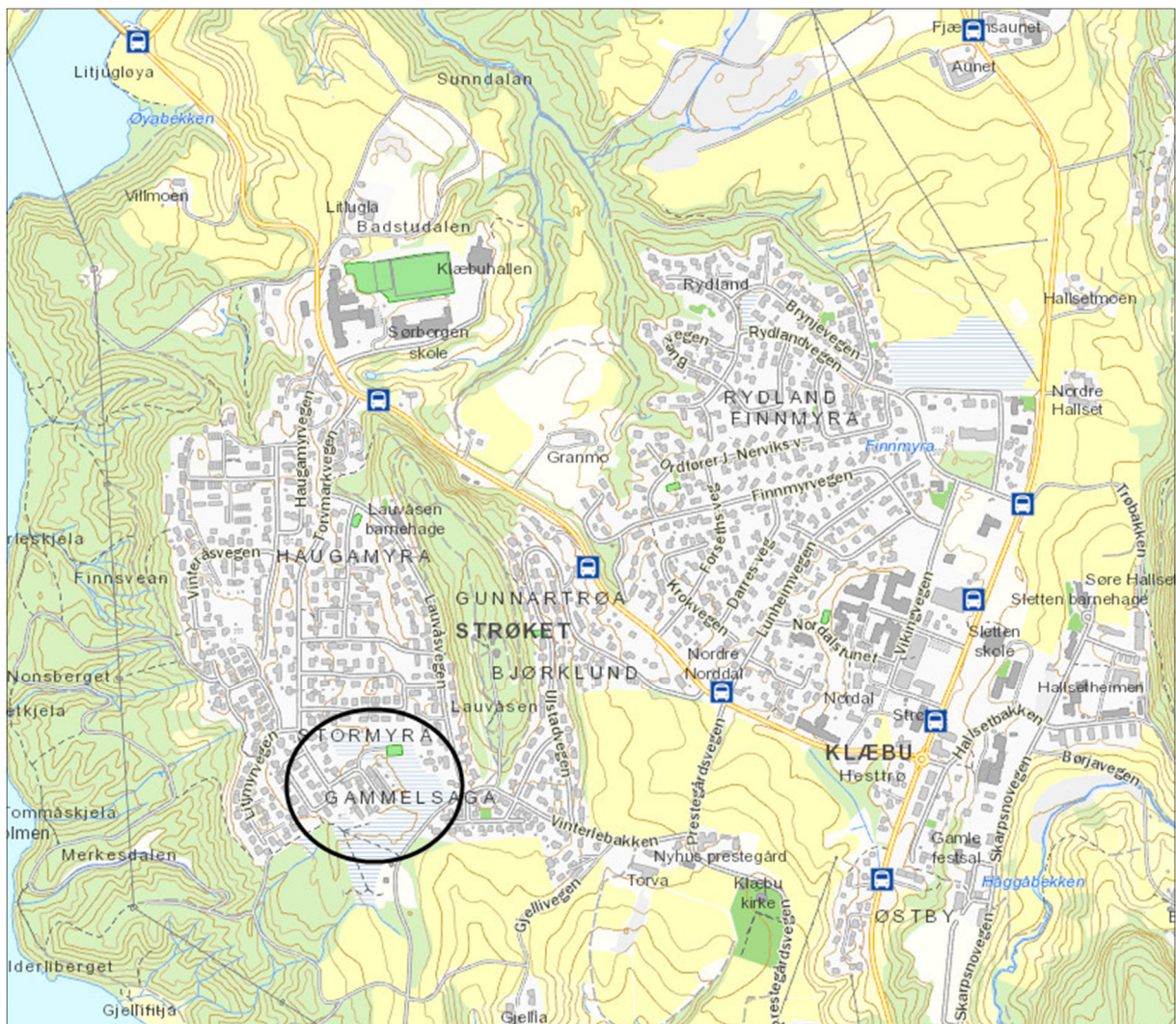
Planområdet består i dag av myr. Nord på tomte er det en liten ballplass. En skiløypetrase krysser planområdet i sør. Området ligger også nært Lauvåsen friluftsområde med skistadion og løypetraseer.

3.8 LANDBRUK

Planområdet er i Nibios kartdatabase Kilden angitt som «areal som egner seg for oppdyrking til fulldyrka jord».

3.9 TRAFIKKFORHOLD

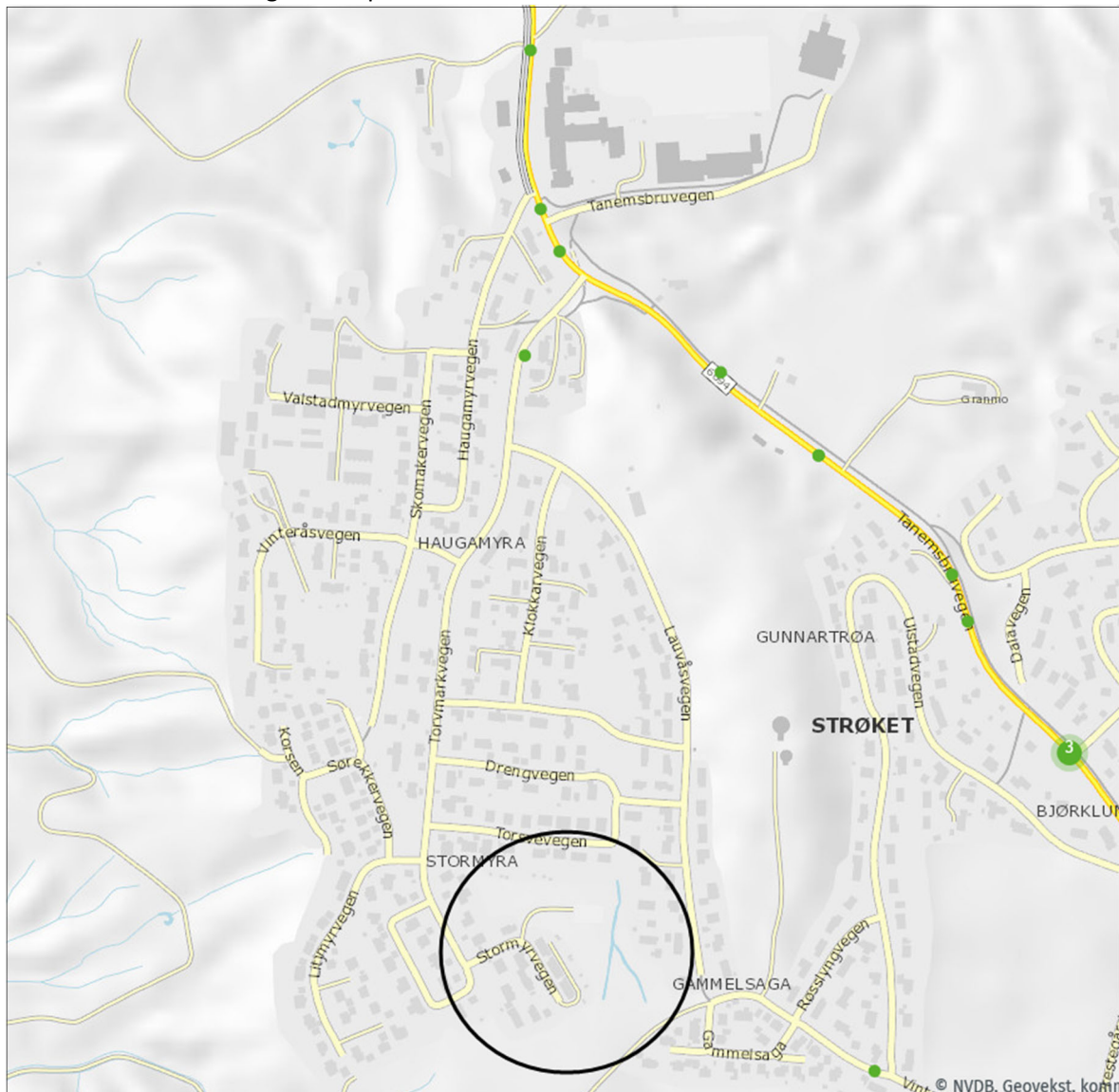
Planområdet ligger innerst i en blindveg; Torvmarkvegen, som er en kommunal veg. Fartsgrensen er i Statens vegvesens vegkart oppgitt til å være 30 km/t. Fra planområdet er det ca. 800 m til fylkesveg 6694 (Tanemsbruvegen). Nærmeste bussholdeplass er ved krysset mellom Tanemsbruvegen og Torvmarkvegen.



Figur 7: Bussholdeplasser i nærheten av planområdet (Kilde: gislink.no)

Fartsgrensen for Tanemsbruvegen forbi avkjøring fra Torvmarkvegen er 30 km/t. Trafikkmengden på fylkesvegen er 3440 kjøretøy per døgn, hvorav andelen lange kjøretøy er 5 %. Det er registrert flere trafikulykker i området (vist i figur 8). De fleste ulykkene har lettere skadegrad, men det er

registrerte en ulykke med alvorlig skade ved avkjøring til Sørborgen skole. Trafikkulykkene innenfor kartutsnittet under er registrert i perioden 1977-2016.

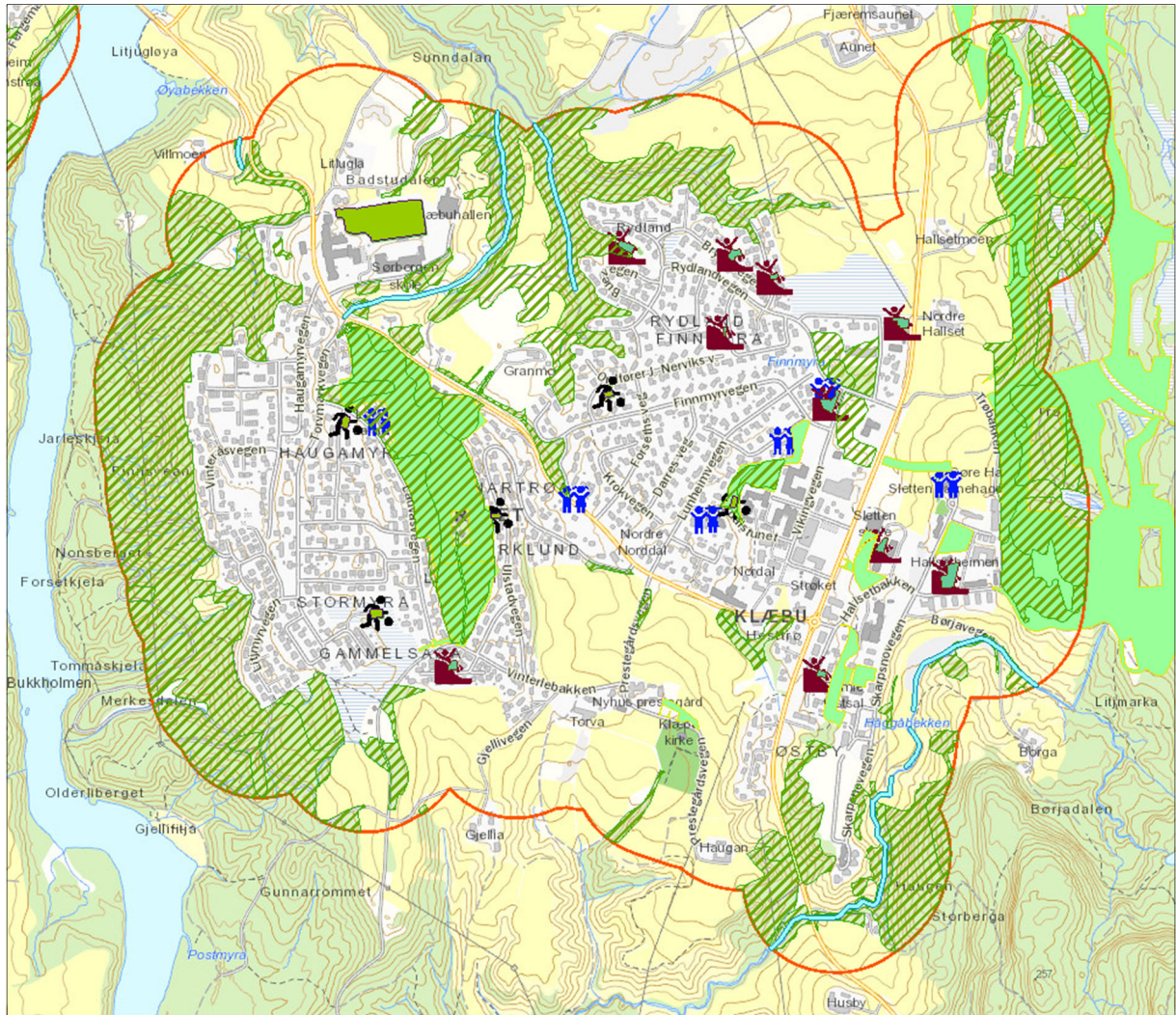


Figur 8: Registrerte trafikkulykker i områder (grønne prikker) (Kilde: Statens vegvesens vegkart)

Ved Sørborgen skole er det undergang under fylkevegen slik at skolebarn slipper å krysse den trafikkerte vegen. Det er ca. 1 km å gå fra Stormyra til skoleområdet. Det er fortau langs Torvmarkvegen.

3.10 BARNES INTERESSER

I dag er det en liten ballplass i planområdet, og en skiløype krysser området i sør. Planområdet ligger nært friluftsområde med skistadion og løypetraseer, og det er gangavstand til nærmeste barne- og ungdomsskole og idrettshall (ca. 1 km) og barnehage (ca. 500 m).



Figur 9: Kart som viser lekeplasser, sportsidrettsplasser og barnehager i nærheten av planområdet. (Kilde: gislink.no)

3.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR

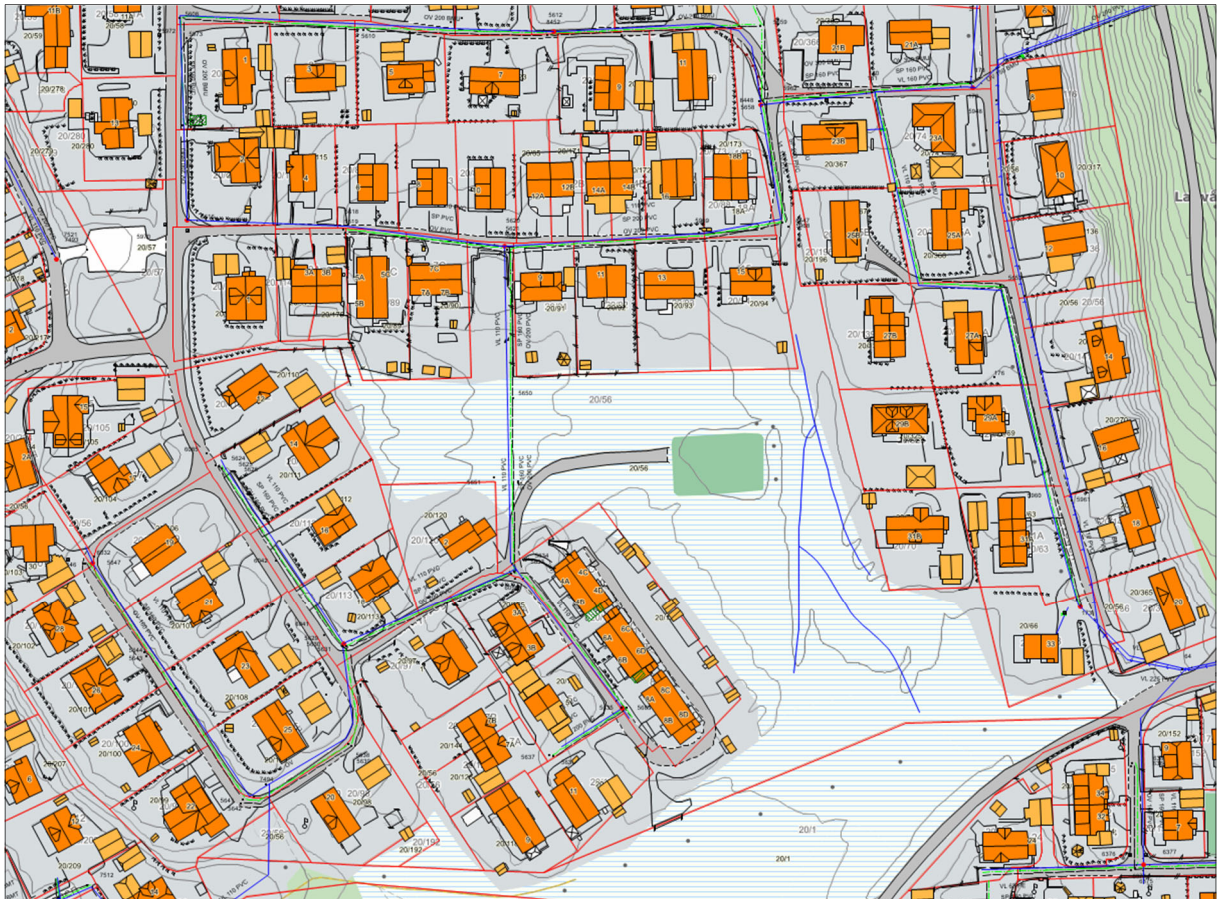
Klæbu kommune oppgir på sine nettsider at det er ni barnehager i kommunen; 5 kommunale og 4 private. Nærmeste barnehage ligger ved Lauvåsen, ca. 500 m fra planområdet. Til nærmeste barne- og ungdomsskole, Sørborgen skole og Klæbu ungdomsskole, er det i overkant av 1 km. Det er en barneskole til i kommunen; Tanem skole som ligger på Tanem.

3.12 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET

Planområdet består for det meste av myr, og har ingen universell tilgjengelighet.

3.13 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Eksisterende VA-nett i området er vist i figuren under.



Figur 10: Kartet viser eksisterende VA-nett i området

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

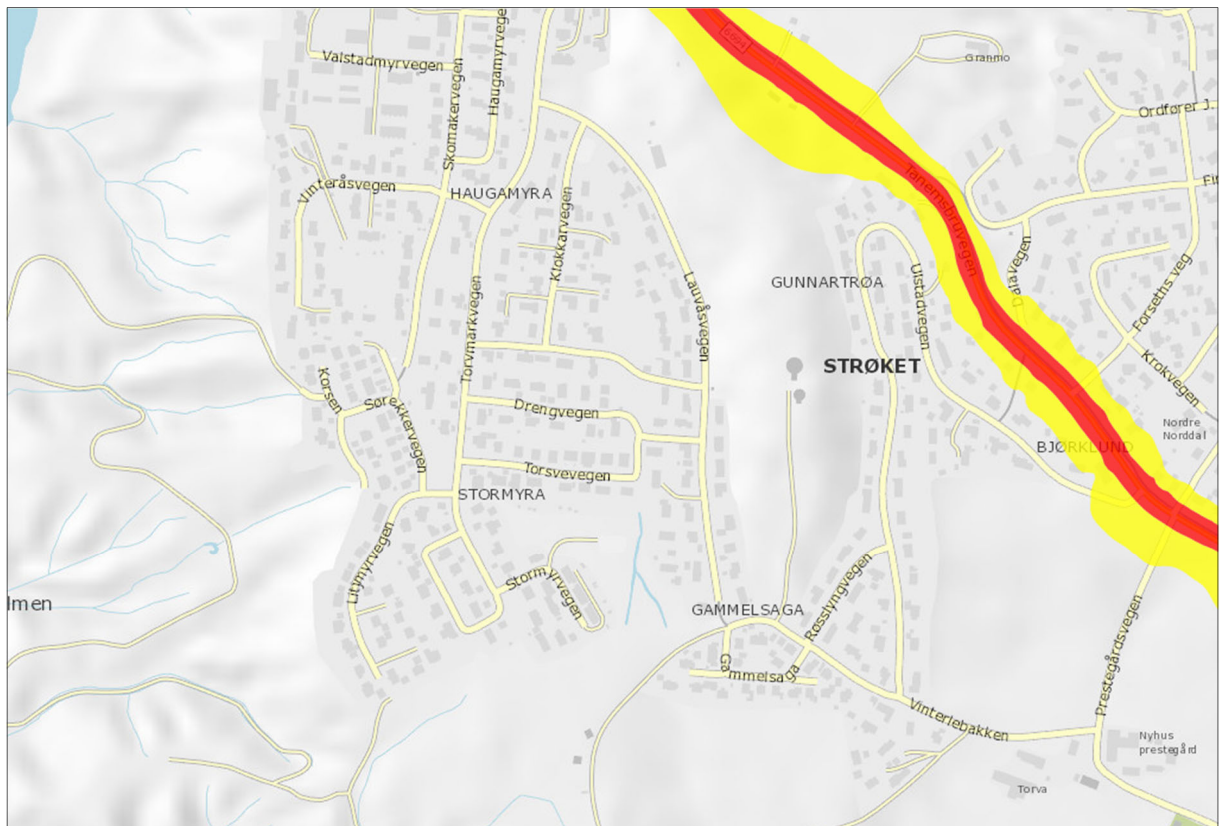
3.14 GRUNNFORHOLD

Det er i forbindelse med planarbeidet utført en grunnundersøkelse inne på planområdet. Utførte sonderinger, prøvegraving og opptatte prøver viser at løsmassene i borpunktene består av ca. 5-5,5 meter myr over hovedsakelig homogen leire. Antatt berg er påtruffet fra ca. 6-24 meter under dagens terreng i borpunktene. Rapporten fra undersøkelsene konkluderer med at den planlagte utbyggingen er gjennomførbar, men at det er risiko for at masseutsiftingen av myrmassene kan påvirke grunnvannstanden i området. Det må derfor utføres spesielle tiltak slik at en reduserer risikoen for negativ påvirkning på grunnvannet og slik at evt. skader på nabobygg kontrolleres før, under og etter at utbyggingen er gjennomført. Rapporten er vedlagt planforslaget (Vedlegg 5).

Det er ikke registrert kjente forekomster av forurenset grunn innenfor planområdet, jf. kart Miljødirektoratet.

3.15 STØYFORHOLD

Planlagt tiltak ligger utenfor registrert støysone fra veg. Det er heller ikke støyende virksomhet som industri, skytebaner e.l. i nærheten. Nærmere støyberegning anses derfor ikke som nødvendig. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442.



Figur 11: Støysoner rundt planområde (Statens vegvesens støyvarselkart)

3.16 LUFTFORURENSNING

Planområdet ligger i landlige omgivelser i utkanten av et eksisterende boligfelt, ca. 600 m fra nærmeste fylkesveg og ca. 7 km fra bygrensa til Trondheim, og det er liten grunn til å tro at området vil ha spesielt høye verdier for luftforurensning.

3.17 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)

Planområdet berøres ikke av aktsomhetsområder for potensiell jord- og flomskredfare (iht. kart NGU). Det er heller ikke registrert kvikkleiresoner i området. Planområdet ligger ikke i nærheten av aktsomhetsområder for snøskred eller steinsprang (iht. kart NVE). Aktsomhetsgraden for radon i området er usikker.

3.18 EKSISTERENDE ANALYSER OG UTREDNINGER

Det er i forbindelse med planarbeidet utført en grunnundersøkelse for området. Rapporten for denne ligger som vedlegg til planen (Vedlegg 5).

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET



Figur 12: Forslag til plankart detaljregulering Stormyra

Reguleringsplanen for boligfelt Stormyra er en detaljreguleringsplan som legger til rette for foretting i/utvidelse av et eksisterende boligområde i Klæbu kommune. Planen åpner for etablering av 40-61 boenheter i form av eneboliger, kjede-/rekkehus og flermannsboliger.

Planens dokumenter

Planmaterialet består av følgende dokumenter:

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse

I tillegg er det sendt ved følgende dokumentasjon:

1. Referat fra oppstartsmøte
2. Innkomne merknader ved varsel om oppstart regulering
3. Sol- og skyggeanalyse
4. Mulighetsstudie
5. Rapport fra grunnundersøkelser
6. Brev til skiavdelinga Klæbu IL og tilbakemelding

7. VA-plan
8. Trafikknotat
9. Illustrasjonsplan
10. Terrengsnitt

4.1 PLANLAGT AREALBRUK, REGULERINGSFORMÅL

Arealfordeling

I tabellen under går det frem hvilke reguleringsformål som inngår i reguleringsplanen og hvor store areal som er avsatt til de ulike formålene.

Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111)	1237
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)	9222
Skiløypetrase (1420)	3192
Renovasjonsanlegg (1550)	94
Lekeplass (1610)	2064
Sum areal denne kategori:	15809
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)
Kjøreveg (2011)	2734
Gatetun (2014)	14
Gang-/sykkelveg (2015)	251
Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)	1316
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	1787
Parkeringsplasser (2082)	1043
Sum areal denne kategori	7143
Grønnstruktur	Areal (m ²)
Naturområde - Grønnstruktur (3020)	2229
Turveg (3031)	773
Sum areal denne kategori	3001
Totalt alle kategorier:	25954

4.2 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en mulighetsstudie/illustrasjonsplan som viser forslag til utnyttelse av området. Studien viser en utnyttelse på 58 boenheter i form av både frittliggende og kjedede eneboliger, 3- og 4-mannsboliger og leilighetsbygg. Illustrasjoner for mulig utnyttelse er vist under.



Figur 13: Illustrasjonsplan



Figur 14: Perspektiv fra sør

4.3 BEBYGGELSENS HØYDE

Det er i bestemmelsene satt krav til maks. kotehøyder for bebyggelsen i de ulike delfeltene. Det er også presisert i bestemmelsene at bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer. I delfeltene BKS1, BKS2 og BFS kan bebyggelsen i tillegg oppføres med sokkel.

4.4 GRAD AV UTNYTTING

I bestemmelsene er det satt krav til maks. %-BYA for de enkelte delfeltene. I tillegg er det satt krav til minimum og maksimum antall boenheter innenfor hvert delfelt. Tabellen under viser grad av utnytting for de ulike delfeltene.

Delfelt	Maks. %-BYA	Antall boenheter	Boliger per daa
BKS1	60	6-8	6,3-8,4
BKS2	65	6-8	7,9-10,5
BKS3	45	8-12	4,3-6,4
BKS4	45	4-6	3,8-5,6
BKS5	45	3-6	1,8-3,7
BKS6	45	10-16	3,4-5,4
BFS	55	3-5	2,4-4,0

Samlet grad av utnytting for boligområdene blir minimum 3,8 og maksimum 5,8 boliger per daa.

4.5 ANTALL BOLIGER, LEILIGHETSFORDELING

Planforslaget åpner opp for en utbygging av mellom 40 til 61 boenheter. Av disse utgjør konsentrert bebyggelse 37-56 enheter og frittliggende boligbebyggelse 3-5 enheter.

Det settes ingen krav til utbyggingsrekkefølge for delfeltene i planen. Dette for at utbygger selv kan velge hvor i feltet de ønsker å starte opp og etter eget ønske dele opp i flere utbyggingstrinn. Dette basert på kostnader i forbindelse med infrastrukturutbygging og etterspørsel på boliger.

4.6 BOMILJØ/BOKVALITET

Det legges opp til en blandet bebyggelsesstruktur som kan tiltrekke seg ulike kjøpergrupper med varierende alderssammensetning. Det er avsatt to større arealer til felles leke- og uteopphold for beboerne i planområdet. Det er innregulert flere gangveger/-stier for å sikre trafiksikker tilgang til lekeplassene fra alle delfeltene.

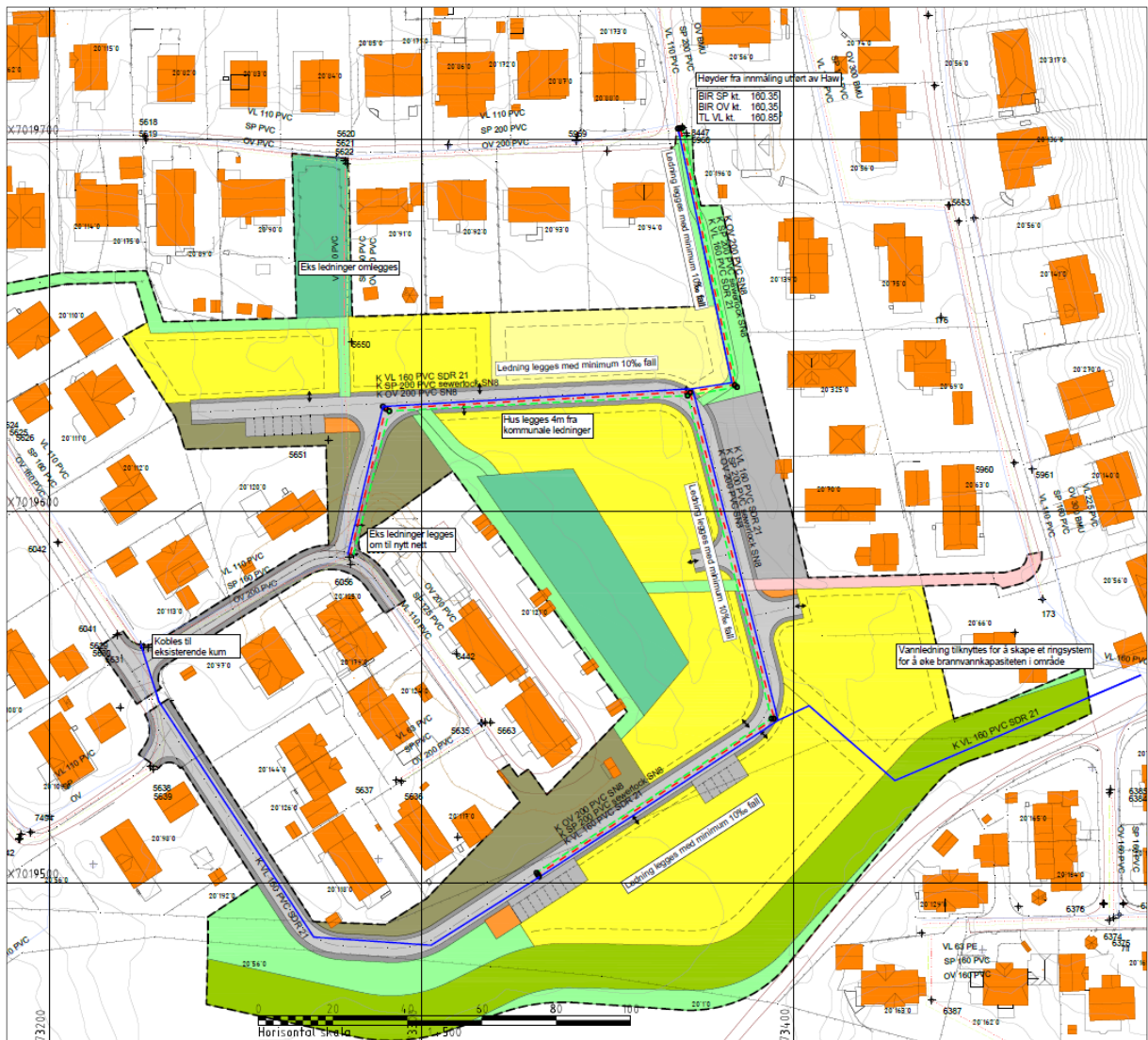
4.7 PARKERING

Det er satt krav i bestemmelsene til min. 1,5 biloppstillingsplasser pr. bolig for flermannsboliger og min. 2 biloppstillingsplasser pr. bolig for eneboliger. Det er også stilt krav til at det skal etableres min. to sykkelparkeringsplasser per boenhet. Det er i planen avsatt tre arealer til felles gjesteparkering: SPP1, SPP3 og SPP4. Det er også avsatt et areal der det kan oppføres carporter/garasjer til parkering for beboerne i BKS3 og BKS4: SPP2. Der parkeringskrav ikke kan dekkes av felles regulerte parkeringsarealer, skal resterende parkeringsplasser etableres innenfor boligformålet.

4.8 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR

VA-ledninger er tenkt tilknyttet eksisterende nett i området.

Figuren under viser påkoblingspunkt for planlagte VA-ledninger.



Figur 15: VA-plan som viser påkoblingspunkt og planlagte ledningstraseer (VA-plan utarbeidet av Asplan Viak)

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

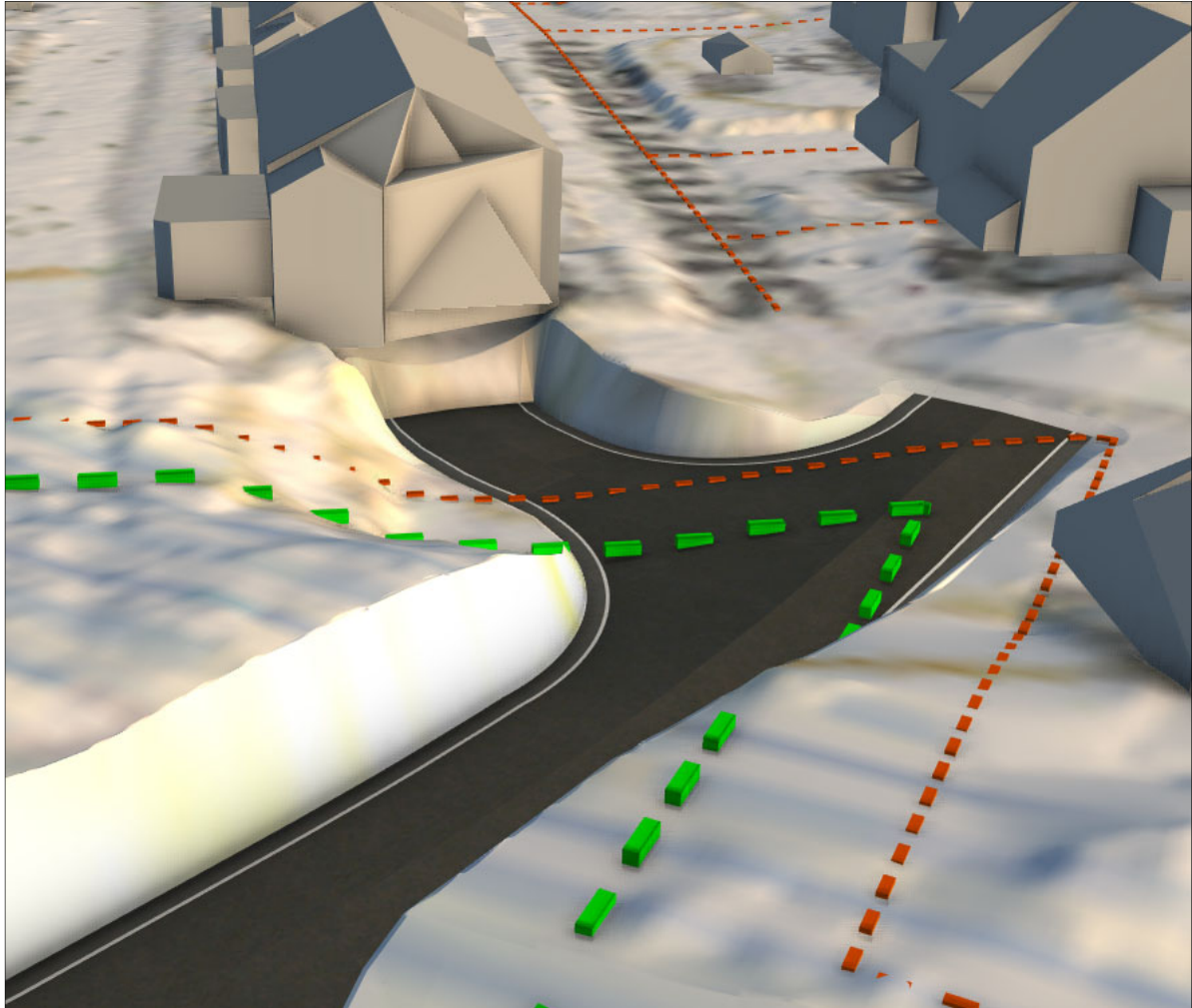
Det er i planforslaget avsatt tre arealer til felles renovasjon for beboerne i området. To av arealene er lokalisert ved utkjøringene av feltet, mens det tredje er lokalisert sentralt i feltet. Dette for å sikre at avstanden til renovasjonsareal fra boligene maksimalt blir ca. 50 meter. Det er satt krav i bestemmelsene til at teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettningstillatelse gis.

Det er satt rekkefølgekrav i bestemmelsene om at bebyggelse ikke kan tas i bruk før teknisk infrastrukturer etablert.

4.9 TRAFIKKLØSNINGER

Det er tenkt tosidig adkomst til planområdet; fra Stormyrvegen i nord og fra Torvmarkvegen i sør. Internvegen i feltet er regulert med en bredde på 4,5 meter. Veggen er delt i to ved at det er innregulert et gatetun midt i planområdet, for å unngå gjennomkjøring. Renovasjons- og utrykningskjøretøy o.l. tillates å kjøre over tunet. På hver side av gatetunet er det innregulert snuhammer.

Kartgrunnlag hentet fra hoydedata.no viser at Stormyrvegen ligger lavere enn tidligere antatt ut fra kartgrunnlag fra Infoland. Krysset mellom Stormyrvegen og planlagt adkomstveg f_SKV1 vil ligge ca. 168 moh., og f_SKV1, vil få en stigningsgrad på ca. 5 % ned til planområdet. Nedkjøring til parkeringskjeller i Stormyrvegen 4 vil koble seg på denne vegen, og få en stigningsgrad ca. 9,8 % fra kjeller opp til f_SKV1.



Figur 16: Illustrasjonen viser hvordan nedkjøring til parkeringskjeller i Stormyrvegen 4 vil koble seg på ny adkomstveg f_SKV1.

Planlagt adkomstveg i sør, f_SKV2, vil koble seg på Torvmarkvegen helt vest i planområdet. F_SKV 1 vil i det bratteste partiet kunne få en stigningsgrad på opptil 8 %, avhengig av hvor en begynner nedstigningen fra Torvmarkvegen.

Det er i bestemmelsene satt rekkefølgekrav til at bebyggelse ikke kan tas i bruk før vegene i planområdet er etablert.

4.10 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG

Planlagte turveger i området reguleres til offentlig formål, for å sikre en gjennomgående gangforbindelse gjennom planområdet fra boligområdene til Lauvåsen friluftsområde og videre gangforbindelse til Klæbu sentrum i øst.

4.11 UNIVERSELL UTFORMING

I kommuneplanens areal for Klæbu 2010-2021 er følgende angitt som et av flere mål og prinsipper som skal ligge til grunn for utnytting og vern av arealer i kommunen:

- Hensynet til universell utforming må ivaretas i plan- og byggesaker

Det er i bestemmelsene satt krav til at lekeplasser skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle i tråd med gjeldende byggeteknisk forskrift.

4.12 UTEOPPHOLDSAREAL

Det er i planforslaget avsatt et større areal på ca. 1,4 daa til felles leke- og uteoppholdsareal for beboerne sentralt i planområdet: f_BLK1. Det er også avsatt et areal til felles lek/opphold helt nord i planen: f_BLK2. Det er stilt rekkefølgekrav i planbestemmelsene om at lekeplassene f_BLK2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest i delfeltene BKS1 og BKS2. Eventuelt skal dette være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong. Tilsvarende skal f_BLK1 opparbeides før det kan gis ferdigattest i delfeltene BFS og BKS3-BKS6. Det er satt krav til at lekeplassene skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle i tråd med teknisk forskrift.

Det er innregulert flere gangveger i feltet for sikre tilgang til felles leke- og uteoppholdsareal for beboere i alle delfeltene. Gangvegene etablerer også en sammenhengende gangforbindelse fra eksisterende bebyggelse i vest og gjennom planområdet til Lauvåsen i øst. Herfra er det videre gangforbindelse til Klæbu sentrum.

Det er i bestemmelsene satt krav til at samlet uterom for boliger skal være min. 50 m² per boenhet. Dette kan opparbeides både som privat og felles uteoppholdsareal.

Det er i planbestemmelsene satt krav om at uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbygging, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse gis (evt. påfølgende vekstsesong). Det skal opparbeides utomhusplan for hvert delfelt i forbindelse med byggesak. Denne skal godkjennes av Klæbu kommune før det gis tillatelse til tiltak innenfor det aktuelle formålet.

4.13 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

Området består i dag av myr med noe barskog. Boniteten i området er i Nibios kartdatabase Kilden oppgitt til å være uproduktiv skog.

4.14 KOLLEKTIVTILBUD

Fra planområdet er det ca. 800 meter til nærmeste bussholdeplass ved Sørborgen. Fra Sørborgen går det ca. 2-4 bussavganger i timen i rushtiden og ca. 1-2 avganger i timen resten av dagen til Trondheim sentrum.

4.15 KULTURMINNER

Det er ingen registrerte automatisk fredede kulturminner eller SEFRAK-bygninger i planområdet.

5 VIRKNING AV PLANFORSLAGET

5.1 OVERORDNET PLAN

Planforslaget er hovedsakelig i tråd med overordnet plan, da mesteparten av området er regulert til boligbebyggelse i kommuneplan. Den sørlige delen av området vil imidlertid måtte reguleres om fra LNF-formål til bolig. Det er vurdert av kommunen i oppstartsmøte at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

I henhold til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014) er det ønskelig med en fortetting i sentrumsområder i byer og tettsteder. I kommuneplanens arealdel for Klæbu er et felles mål og prinsipp for arealforvaltning at boligutbygging prioriteres med bakgrunn i retningslinjene i Interkommunal arealplan, IKAP. I IKAP er det fokus på at boligbygging skjer nær servicetilbud og kollektivtrafikk. Stormyra ligger sentrumsnært med gangavstand til skole, barnehage, bussholdeplass og sentrumsfunksjoner.

5.2 LANDSKAP

Planområdet består i dag av myr med noe barskog. En utbygging av området vil medføre en utskiftning av myrmassene, og terrenget vil dermed senkes noe i forhold til eksisterende bebyggelse. Planområdet ligger ca. 170 moh. i dag. Etter uttak av myrmasser og påfylling av ny masse vil terrenget i planområdet ligge på ca. kote 166.

5.3 STEDETS KARAKTER

Planområdet ligger i et eksisterende boligområde utenfor Klæbu sentrum. Bebyggelsen i området er preget av eneboligbebyggelse, hovedsakelig med saltak, men også enkelte to- og firemannsboliger. Planlagt tiltak legger opp til forskjellige boligtyper i form av både frittliggende og kjedede eneboliger og flermannsboliger.

5.4 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ingen registrerte automatisk fredede kulturminner eller SEFRAK-bygninger i planområdet, og planlagt tiltak får dermed ingen konsekvenser for dette.

5.5 FORHOLD TIL KRAV I NATURMANGFOLDLOVEN

Vurdering etter naturmangfoldloven

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Offentlig beslutning som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologisk tilstand, samt effekten av påvirkninger. Naturbase er benyttet for å undersøke om det finnes naturtyper og arter det må tas hensyn til i planområdet. Artskart viser at det innenfor planområdet er registrert flere livskraftige arter og en art (gjøk) som har status som nær truet i rødlista. Store deler av planområdet består av myr. Myr er en viktig ressurs for biologisk mangfold, har en vannregulerende effekt og fungerer samtidig som karbonlager.

Med bakgrunn i ovennevnte vurderes det at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

§ 9 Førre-var-prinsippet

Dette prinsippet henger sammen med prinsippet i naturmangfoldlovens § 8 om kunnskapsgrunnlaget. I aktuelle sak anses kunnskapsgrunnlaget å være tilstrekkelig. Det er viktig å påpeke at dersom det er usikkerhet rundt konsekvensene av tiltaket, skal føre-var-prinsippet benyttes. Drenering og fjerning av myr i forbindelse med utbygging av området vil kunne føre til klimagassutslipp og tap av biologisk mangfold. Av artene som er registrert innenfor planområdet er det kun gjøken som har status som nær truet i rødlista. Stormyra er ikke registrert som et viktig våtmarksområde i Miljøstatus sine kart. Det vurderes derfor som lite sannsynlig at tiltaket vil ha konsekvenser for naturmangfoldet.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Den samlede belastning ved utbygging av boligområdet vurderes å være minimal.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Dette prinsippet innebærer at tiltakshaver må bære merutgiftene ved forebyggende tiltak og tilpasning til miljøet, og at tiltakshaver holdes ansvarlig for eventuelle skader som oppstår. Det er ingen grunn til å tro at det er spesielle naturverdier i området som gjør at tiltaket vil føre til miljøforringelse med tanke på naturverdier.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsnyttige resultater.

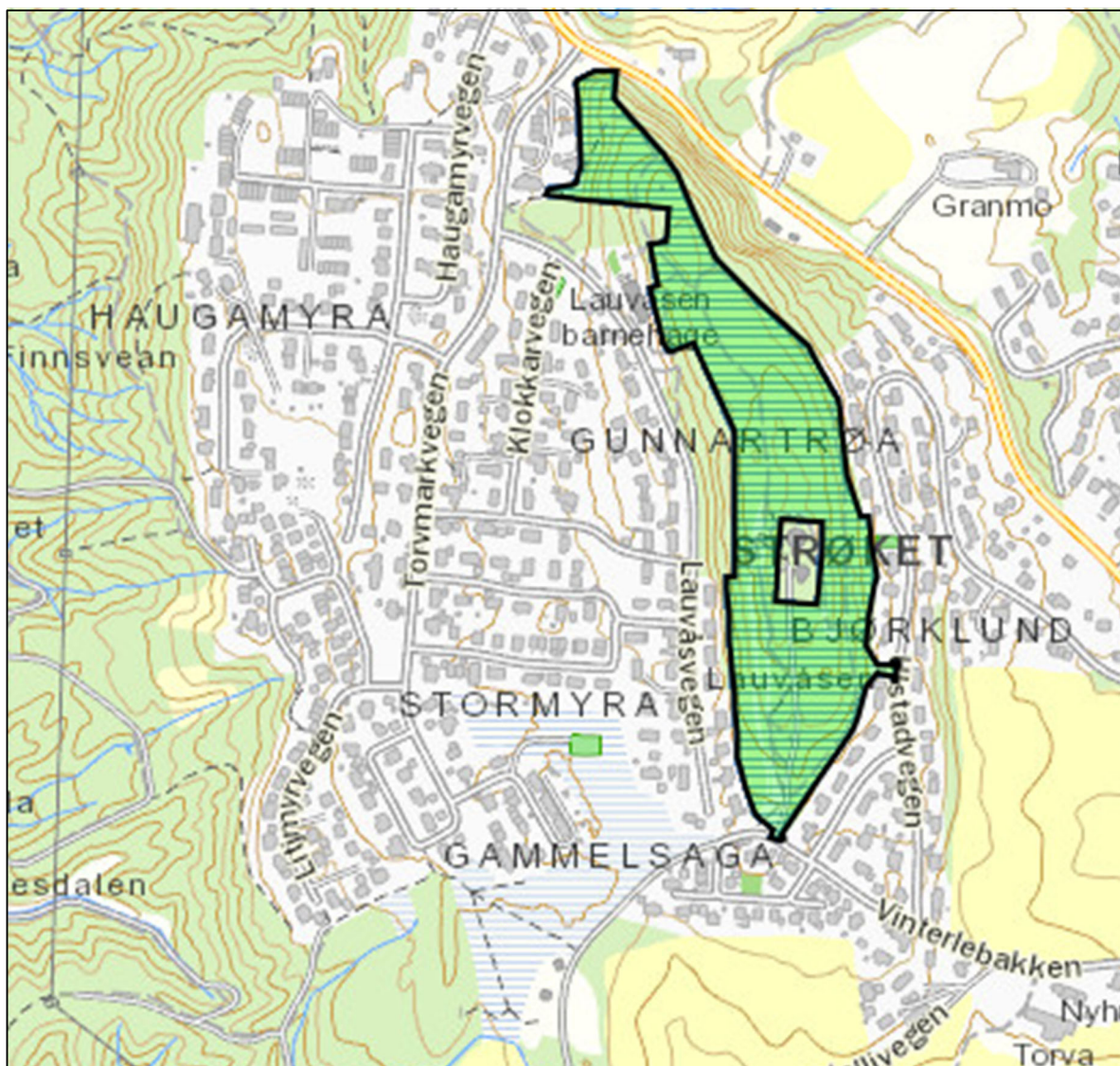
Det er en forutsetning at det tas utgangspunkt i miljøvennlige teknikker og driftsmetoder.

5.6 REKREASJONSINTERESSER/BRUK/FOLKEHELSE

FRILUFTSLIV

Planområdet ligger like ved Lauvåsen, som er et statlig sikra friluftsområde. På Miljødirektoratet sine sider er området beskrevet slik: «Stort friluftsområde med sentral beliggenhet i Klæbu kommune. Området er tilrettelagt med merket sti- og løypenett og lysløype, og er egnet til turgåing/trening, andre landbaserte friluftaktiviteter og opphold både sommer og vinter.

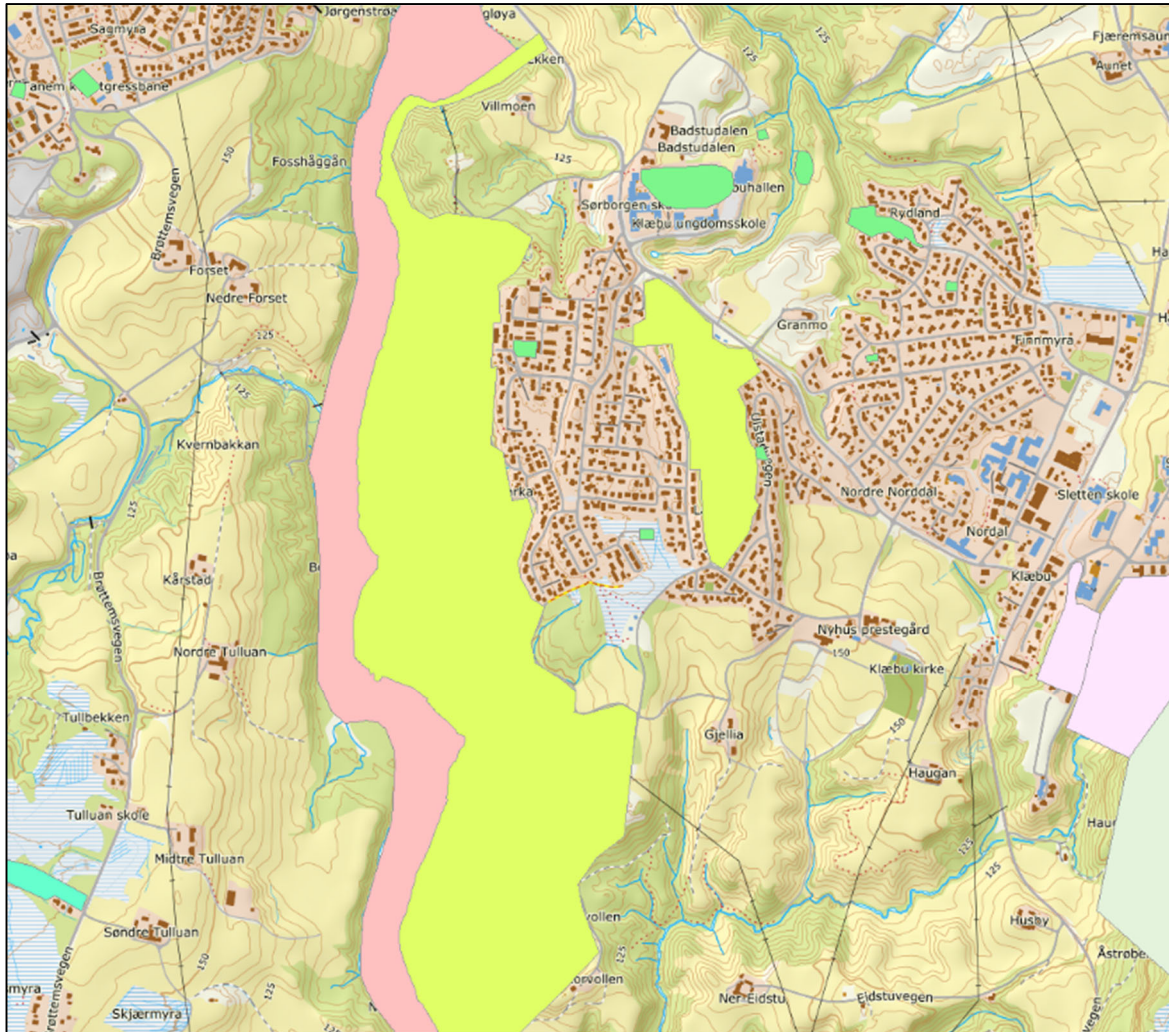
Det er etablert lysløype i sørkant av planområdet, og denne utgjør en del av løypenettet i Lauvåsen.



Figur 17: Lauvåsen friluftsområde (miljostatus.no)

Vest for planområdet er området langs Nidelva merket av som et svært viktig nærturterrengområde.

Innenfor planområdet er det registrert en lekeplass (Stormyra lekeplass) med status som et viktig leke- og rekreasjonsområde. Det er i planforslaget avsatt to større arealer til felles lek- og uteopphold som skal erstatte eksisterende lekeplass.



Figur 18: Kartlagte friluftsområder i nærheten av planområdet (Kilde: norgeskart.no)

5.7 UTEOMRÅDER

I planforslaget er det avsatt to større leke- og uteoppholdsareal på ca. 1,4 daa og 0,7 daa som vil erstatte dagen ball-/lekeplass innenfor formålet. Sør i planområdet er det også innregulert en skiløypetrase med en bredde på 12 meter.

Det er i bestemmelsene stilt krav til at samlet uterom for boliger skal være min. 50 m² per boenhet. Dette kan opparbeides både som privat og felles uteoppholdsareal. Dersom en tar utgangspunkt i uteromsveilederen for Trondheim kommune og regner at halvparten av dette (25 m² per boenhet) opparbeides til felles leke- og uteoppholdsareal, vil det ved en maksimal utbygging på 61 boenheter være behov for felles areal på 1 525 m². Det er i planforslaget avsatt to arealer f_BLK1 og f_BLK2 på hhv. 1,4 og 0,7 daa. Areal f_BLK2 deles mellom framtidige beboere i BKS1 og BKS2 og eksisterende beboere i Torsvegegen. Derfor tas kun halvparten av dette arealet med i uteromsberegningen for planforslaget. Beregnet areal for planen blir da $1,4 + 0,35 = 1,75$ daa = 1 750 m².

I forbindelse med en detaljregulering for del av Haugamyra, gnr./bnr. 20/30, ble det av Plansmia AS etter ønske fra Klæbu kommune utarbeidet en analyse av uteområder og regulerte områder for lek i Haugamyra/Stormyra boligområde. Analysen konkluderer med at det i Haugamyra/Stormyraområdet er et overskudd av felles uterom/ lek på 1390 m². Dette forutsetter at kravet i uteromsveilederen legges til grunn ved søknad for ny bebyggelse, dvs. at privat og felles uterom må dekkes på egen tomt ved utbygging av Stormyra.

Avsatt areal til felles lek- og uteoppholdsareal i planforslaget regnes dermed som tilstrekkelig for planlagte boliger.

Figuren nedenfor er hentet fra overnevnte analyse og viser regulerte lekeplasser innenfor planområdet. Av disse er det kun en (nr. 8) som er angitt som opparbeidet og i bruk iht. reguleringsformålet. De tre andre (9, 11 og 12) er skogbevokst og ikke opparbeidet. Det samme gjelder lekeplassen (nr. 13) som ligger like ved planområdet.



Figur 19: Kartlegging av regulerte lekeplasser (Hentet fra «Uteområder og regulerte områder for lek», Plansmia AS)

Analysen beskriver videre at: «Store deler av Stormyra er lite opparbeidet og tilrettelagt for aktivitet. Pr. dd er det opparbeidet en ballplass omtrent midt i området med tilhørende adkomst men utover dette synes området å være lite i bruk».

Stormyra angis i analysen som en kvartalslekeplass/ballplass, som gjerne er for de litt større ungene, dvs. aldersgruppen 6-12 år.

I planforslaget settes det rettefølgekrav til at regulerte lekeplasser f_BLK1 og f_BLK2 skal opparbeides før det gis ferdigattest for ny bebyggelse. Det er også satt krav til at lekeplassene skal opparbeides med lekeapparater og sittemuligheter. Disse bestemmelsene sikrer at områdene vil bli opparbeidet i henhold til tiltenkt bruk, slik at fremtidige beboere i planområdet får tilgang til opparbeidede uteområder innen rimelig tid etter innflytting. Bestemmelsene sikrer også at eksisterende lekeplass f_BLK2 opparbeides og at beboere i Torsvevegen dermed får nær tilgang til en opparbeidet lekeplass. Det er også regulert inn offentlige gangveger gjennom planområdet, slik at også andre beboere i nærområdet kan få tilgang til og benytte seg av lekearealene. Regulerte lekeareal f_BLK1 og f_BLK2 vil erstatte eksisterende ballplass innenfor planområdet. Ut ifra f_BLK1s størrelse på 1,4 daa vil det være naturlige at deler av dette kan benyttes til ballspill.

5.8 TRAFIKKFORHOLD

Det kan regnes økning i ÅDT på 3,5 per boenhet. Planlagt tiltak på ca. 55 boenheter vil da øke ÅDT på Torvmarkvegen med ca. 200. Det foreligger ikke egen trafikkteiling for Torvmarkvegen. Fartsgrensen er 30 km/t. Torvmarkvegen har avkjørsel fra fylkesveg 6694 (Tanemsbruvegen). Fylkesvegen har en ÅDT på 3440 (tall for 2017) og en fartsgrense på 30 km/t ved avkjøringen.

5.9 BARNES INTERESSER, RPR FOR BARN OG PLANLEGGING

Det er i planforslaget avsatt to større arealer til felles leke- og uteoppholdsareal. Det er gjennom bestemmelsene sikret at arealene skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest i delfeltene (evt. påfølgende vekstsesong). Det er også satt krav til at lekeplassene skal ha en universell utforming.

5.10 FOLKEHELSE

Det er i planen avsatt to større områder til felles leke- og uteoppholdsareal for beboerne, for å sikre tilgang til gode møteplasser og mulighet for lek og fysisk aktivitet i nærområdet. Det er også regulert inn gangveger for å sikre en sammenhengende gangforbindelse fra eksisterende boligområde i vest gjennom planområdet og videre mot Klæbu sentrum. Planområdet ligger også nært Lauvåsen friluftsområde med turløyper som kan benyttes både sommer og vinter.

5.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR, SKOLEKAPASITET, BARNEHAGEKAPASITET, ANNET

I Klæbu kommune er det registrert 6 120 innbyggere (per 1.kvartal 2018).

I henhold til beregningsregler som andre kommuner opererer med vil antall nye beboere i planområdet bli gjennomsnittlig 2,6 beboere pr boenhet.

Forventet befolkningsøkning som følge av reguleringsplanen (ca. 55 enheter):

55 enheter x 2,6 beboere pr boenhet = 143 nye beboere

Behov for skoleplass:

Dersom det tas utgangspunkt i at 100 boenheter genererer ca. 6,5 barn per alderstrinn vil tiltaket generere ca. 3-4 barn per alderstrinn ($55 \text{ enheter} \times 6,5 / 100 = 3,575 \approx 3-4$)

Behov for barnehageplass:

Hvis 80 % av disse trenger barnehageplass, vil tiltaket generere behov for ca. 3 barnehageplasser i året ($3,575 \times 0,8 = 2,86$).

Det vil si at planforslaget potensielt kan medføre at det kan bli behov for 3-4 nye skoleplasser per alderstrinn i skolen og 3 barnehageplasser hvert år. Ved en maksimal utbygging av planområdet med 61 boenheter vil tallene bli 4 nye skoleplasser per alderstrinn i skolen og 3 barnehageplasser hvert år.

5.12 UNIVERSELL UTFORMING

Det er i bestemmelsene satt krav til at felles lekeplasser skal ha universell utforming.

5.13 MILJØOPPFØLGING, MILJØTILTAK

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen legges til grunn. Dette er tatt inn i bestemmelsene. Det er presisert at særlig støyende arbeid skal unngås før kl. 07.00

og etter kl. 19.00. Det er også satt krav til at en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Denne planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold.

Aktuelle tiltak kan være vakthold i tidsrommet barn går til og fra skole, at masser kjøres ut på vinter for å unngå belastning på eksisterende veganlegg og støv, at massetransporten foretas i løpet av en tidsbegrenset periode, samt å være nøye med spyling og renhold.

Anleggsveg foreslås lagt over planlagt gangvegtrase o_GT5 og videre nordover langs Lauvåsvegen. Lauvåsvegen har fortau og i tillegg kun ensidig bebyggelse langs store deler av vege. Dette ses på som en fordel framfor å legge anleggstrafikken midt inne i feltet langs Torvmarkvegen.

5.14 ENERGIBEHOV, ENERGIFORBRUK

Det er tenkt benyttet tradisjonell oppvarming.

5.15 ROS

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne er vedlagt planforslaget. Analysen viser at området ikke er spesielt utsatt for ras- og flomfare, støy eller forurensning. De største risikofaktorene i forbindelse med planlagt tiltak er knyttet til utskifting av myrmassene i planområdet og til økt trafikk på vegene i området, både i anleggsperioden og som følge av økt antall boliger.

5.16 JORDRESSURSER/LANDBRUK

Planområdet består i dag av myr og noe barskog. I Nibios kartdatabase Kilden er jorda i området angitt som å ha noe verdi som dyrkbar jord. Området er ikke tidligere dyrket.

5.17 TEKNISK INFRASTRUKTUR

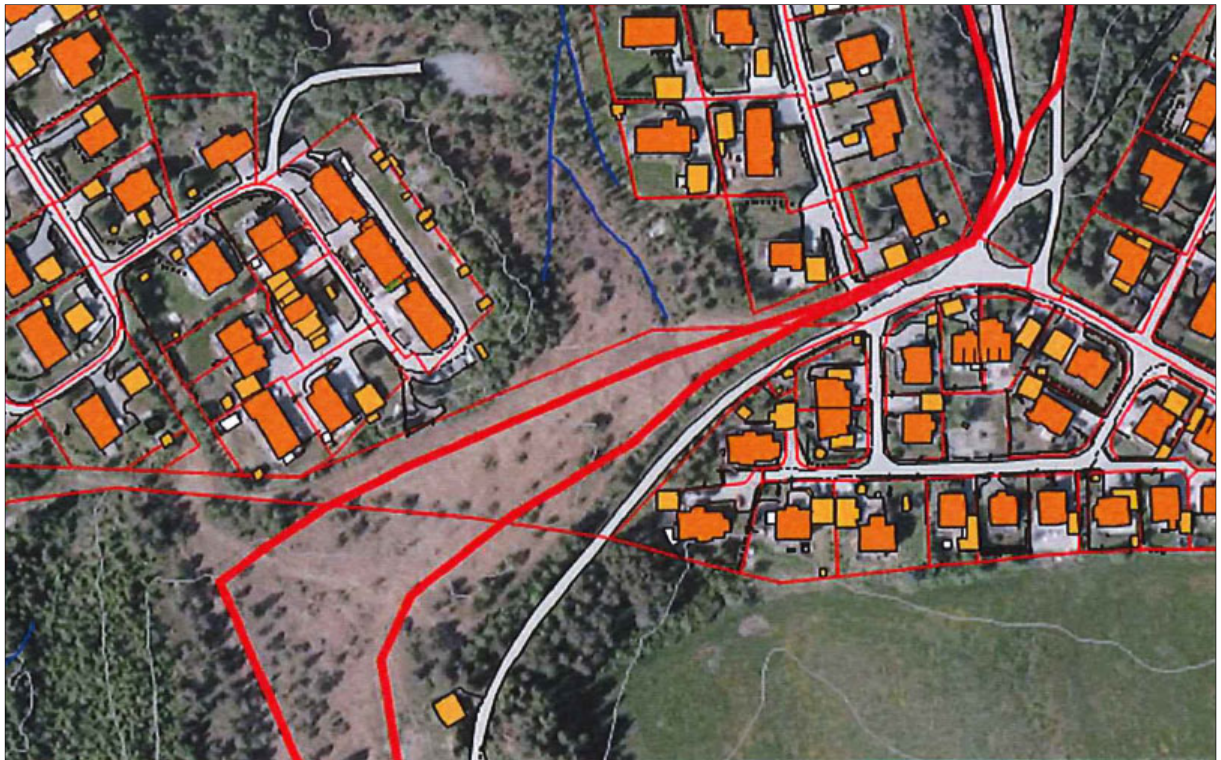
Ved utbygging av området planlegges tilkobling til eksisterende vann og avløpsnett i området. Planlagt tilkoblingspunkt for nye VA-ledninger er nordøst for området, i Torsvevegen. Det planlegges et ringsystem for vannledning for å øke brannvannkapasiteten i området. En eksisterende ledningstrase krysser planområdet fra nord til sør, fra Torsvevegen til Stormyrvegen, men denne planlegges omlagt i forbindelse med utbyggingen av området. Asplan Viak har utarbeidet en overordnet VA-plan for området som ligger vedlagt planforslaget (Vedlegg 7).

5.18 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planlagt tiltak har ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

5.19 INTERESSEMOTSETNINGER

To eksisterende skiløypetraser går gjennom den sørlige delen av planområdet. En løype går mot Lauvåsen og den andre går fra Lauvåsen. Dagens situasjon er vist på figur under. Ved utarbeidelse av forslag til reguleringsplan er de to løypetraser trukket nærmere hverandre og lagt parallelt. Skilagets ønsker for løypetraser er forsøkt imøtekommet ved at det i planforslaget er avsatt areal til skiløype med en bredde på 12 meter. Dette er bredere enn dagens trase. Merknader fra skiavdelinga/Klæbu IL er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsens punkt 6.2. Merknadene er også vedlagt planforslaget.



Figur 20: Kart som viser dagens skiløypetraseer gjennom området

5.20 KONSEKVENSER FOR KLIMA OG DET YTRE MILJØ

Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende bomiljø, med gode gang- og sykkelforbindelser både til skole og idrettsanlegg og til Klæbu sentrum. Fra planområdet er det ca. 800 meter til nærmeste bussholdeplass ved Sørborgen. Det er positivt med tanke på å oppnå nullvekstmålet. Fra Sørborgen går det ca. 2-4 bussavganger i timen i rushtiden og ca. 1-2 avganger i timen resten av dagen til Trondheim sentrum.

Til tross for et godt kollektivtilbud vil det være grunn til å tro at beboere i dette området vil ta i bruk bil noe mer enn de som bor i mer sentrale byområder.

Store deler av planområdet består i dag av myr. En utbygging av området der myra dreneres og fjernes vil kunne føre til klimagassutslipp og tap av biologisk mangfold. Det bør legges vekt på å gjennomføre avbøtende tiltak, f.eks. ved å i størst mulig grad redusere anleggsveger, deponiområder, o.l. for å redusere inngrepsområde så mye som mulig. Det er under punkt 5.5 foretatt en vurdering etter naturmangfoldloven.

Myrer fungerer også som fordrøyningsbassenger for nedbør, og demper derfor flom. I forbindelse med planarbeidet har Asplan Viak utarbeidet en VA-plan for området. Denne viser hvordan overvann kan håndteres og fordrøyes for å unngå at planlagt tiltak vil få negative konsekvenser for overvannsforholdene i området.

Det er også viktig at det ved utskifting av myrmassene i området utføres spesielle tiltak slik at en reduserer risikoen for negativ påvirkning på grunnvannet og slik at evt. skader på nabobygg kontrolleres før, under og etter at utbyggingen er gjennomført.

Myrmassene er tenkt utnyttet til jordforbedring på en nærliggende eiendom, gnr./bnr. 13/1. Det er kun ca. 5 km fra planområdet til deponistedet, noe som vil føre til reduserte transportbehov. Klæbu kommune har gitt tillatelse til tiltak for oppfylling og jordforbedring på nevnte eiendom.

5.21 AVVEIING AV VIRKNINGER

Nye byggehøyder og andre bygningstyper enn i det etablerte nabolaget kan oppleves negativt. De nærmeste eiendommene vil bli påvirket med tap av utsikt og noe tap av solforhold sett opp mot et 0-alternativ der det ikke blir bygd ut på tomten. Ny bebyggelse vil dog ligge flere meter lavere enn eksisterende bebyggelse, og byggehøydene begrenses til to etasjer, evt. med sokkel i enkelte av delfeltene. Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet illustrasjoner og sol-/skyggestudie som viser hvordan ny bebyggelse kan påvirke sol-/skyggeforholdene på naboeiendommene.

Opparbeidelse av to større leke- og uteoppholdsarealer og gjennomgående gang-/turveger i planen vurderes som positivt for nærområdet. Gjennom rekkefølgebestemmelser sikres det at lekearealene opparbeides med lekeapparater og sittebenker.

En utbygging av planområdet framfor bevaring av eksisterende myr vurderes som positivt. Området er i dag delvis skogbevokst og lite i bruk. Stormyra er jf. kart Miljøstatus ikke registrert som et viktig våtmarksområde. Planlagt tiltak vil føre til fortetting i et eksisterende boligområde, og store deler av planområdet er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanen. Det er satt krav til min. antall boenheter innenfor hvert delområde for å sikre en høy utnyttelse innenfor planområdet. Dette vil igjen føre til mindre press på jordbruksarealer andre steder i kommunen.

6 PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL

6.1 PLANOPPSTART, MEDVIRKNINGSPROSESS

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i juli 2016 av siv ark mnal Gunnar Hallsteinsen på vegne av Haw Entreprenør Haugamyra Park AS. Frist for å komme med merknader var satt til 15. september 2016.



**K2016003, «STORMYRA PARK» –
OPPSTART AV PLANARBEID FOR
BOLIGOMRÅDE**

Dette er et varsel etter plan- og bygningslovens §12.8, om at vi setter i gang en detaljregulering, for å legge til rette for et boligfelt på Stormyra i Klæbu kommune. Forslag til grenser for planen er vist på det vedlagte kartutsnittet. Det varsles også om at det startes forhandlinger om utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggeren.

Området er i dag utmark, og det skal reguleres til boliger. De aktuelle eiendommene er 20/56 med flere. Arealet er i kommuneplanen i hovedsak avsatt til boliger.

Avkjøring blir fra Torvmarkveien og Stormyrveien. Området er tenkt bygd ut med fire/fem-mannsboliger samt tomanns og eventuelt eneboliger i rekke/kjede og blir i hovedsak i to etasjer. Eventuelt innredet loftsetasje i tillegg. Det blir garasjer og parkering på bakken. Det planlegges et grøntareal sentralt i området. Se den vedlagte skissen til løsning.

Innspill til planarbeidet
Innspill i samband med oppstart av planarbeidet kan rettes til forslagsstilleren:
Gunnar Hallsteinsen, siv ark mnal,
Ludvig Grenvolds vei 9b, 3517 Hønefoss
eller på e-post til
gunnar.hallsteinsen@hadeland-energi.net,
tlf. 906 90 189.

Spørsmål kan og rettes til tiltakshaveren:
Haw Entreprenør Haugamyra Park AS,
Tanemsbruvegen 159, 7540 Klæbu, epost
kristian@hawgruppen.no, tlf 479 49 200.

Frist for innspill er **15. september 2016**

Figur 21: Kunngjøring Adresseavisen

6.2 SAMMENDRAG AV MERKNADER MED KOMMENTARER

Det har kommet inn 8 innspill/merknader til varsel om oppstart. Alle innspill/merknader ligger i sin helhet som vedlegg. Det er gjort et utdrag av de ulike innspillene i tabellen under, med kommentar fra plankonsulent i høyre kolonne.

Navn	Sammendrag av merknad	Kommentar
Sør-Trøndelag fylkeskommune (08.08.16)	Påpeker at når planen detaljeres, bør det sørges for at det sentrale lekearealet får god tilgjengelighet fra alle boligene uten at man må krysse privat grunn. Kan ikke se at det er registrert automatisk fredede kulturminner innenfor området, og vurderer det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike. Minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.	Det er regulert inn gang-/turveger i planområdet for å sikre alle beboerne en trafiksikker adgang til felles lekeareal. Følgende fellesbestemmelse er tatt inn i planen ang. kulturminner: <i>Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper</i>

	<p>Vil også minne om § 1-1 i plan- og bygningsloven som sier at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.</p>	<p><i>med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og ansvarlig sektormyndighet varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.</i></p> <p>Når det gjelder universell utforming er det satt krav i bestemmelsene til at «Lekeplasser skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle i tråd med gjeldende byggeteknisk forskrift.»</p>
<p>Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (12.09.16)</p>	<p>Landbruk og bygdeutvikling og Miljøvern: Påpeker at det varsles oppstart av regulering for boliger delvis i område vist til LNFR-område i kommuneplanens arealdel, og mener at det i utgangspunktet er uheldig å igangsette regulering i strid med overordnet plan. Kommuneplanens arealdel er en overordnet avtale mellom ulike aktører og skal sikre forutsigbarhet i et langsiktig perspektiv. Av den grunn bør det i den videre prosessen gjøres en vurdering av hvilke virkninger planen vil ha på et overordnet nivå, herunder hvilken boligreserve som finnes i eksisterende planer.</p> <p>Forutsetter at det legges opp til en effektiv arealbruk, som vil kunne spare natur- og landbruksområder i et langsiktig perspektiv, og videre bidra til redusert transportarbeid og utslipp av klimagasser. For å sikre at utnyttelsen blir så god som ønsket må det innarbeides minimumskrav til tettheten i bestemmelsene eller at antall boenheter fremgår av plankartet.</p> <p>Miljøvern: For Fylkesmannen som miljømyndighet vil ivaretagelse av klima, naturmangfold, vassdrag, landskap og friluftsinnteresser være sentrale tema i arealforvaltningen. Problematikk knyttet til forurensning i form av støv og støy er også viktig. Påpeker at det er positivt at det forutsettes ivaretagelse av skiløypa i det videre planarbeidet og at omlegging av eksisterende trase vil sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.</p> <p><u>Bygge- og anleggsfasen:</u></p>	<p>Det er i reguleringsbestemmelsene satt krav til minimum antall boenheter i hvert delfelt.</p> <p>Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse ang. omlegging av eksisterende skiløypetrase.</p>

	<p>Påpeker at planområdet ligger i et etablert boligområde, og at det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende bebyggelse i bygge- og anleggsperioden. Ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kap. 6 i T-1520 og kap. 4 i T-1442/2012 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen.</p> <p><u>Myrområde:</u> Påpeker at deler av planområdet er myr, og at myr er en viktig ressurs for biologisk mangfold og har en vannregulerende effekt. Myr og torvmark spiller samtidig en vesentlig rolle i det globale karbonkretsløpet, da fungerende myr binder karbon, mens drenering og andre endringer fører til klimagassutslipp og tap av biologisk mangfold. Det bør redegjøres hvilke virkninger planen vil ha ved drenering av myr. Verdien av å utnytte myra til boligformål må vurderes opp mot myras verdi som karbonlager, som vannmagasin og som viktig naturtype.</p> <p>Samfunnssikkerhet Forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med PBL § 4-3, og viser til DSB sin veileder «samfunnssikkerhet i arealplanlegging». Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.</p> <p>Sosial og helse I den videre planprosessen må de relevante folkehelse tema vurderes og ivaretas. Dette for å sikre både de som allerede bor i området og de nye beboerne helsefremmende boforhold og livsbetingelser. Der avbøtende tiltak er nødvendig bør disse tas med i reguleringsbestemmelsene i så presise beskrivelser som mulig. Tema som bør vurderes er støy (T-1442/2012), luftkvalitet/støv (T-1520) og hvordan de fremtidige beboerne på en sikker måte kan komme seg til sosiale møteplasser, idrettsanlegg og større sammenhengende rekreasjonsområder. Faktorer å legge vekt på ved utforming av planområdet er omfang og utforming av uteområder og grøntarealer samt tilgang på lys/sol.</p> <p>Barn og unge</p>	<p>Følgende fellesbestemmelse er tatt inn i planen: <i>Støynivå skal tilfredsstillende grenseverdier i statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Særlig støyende arbeid skal unngås før klokken 07.00 og etter klokken 19.00.</i></p> <p>Forhold ang. myr er nærmere beskrevet i pkt. 5.5 og pkt. 5.20 i planbeskrivelsen.</p> <p>Det er utarbeidet en ROS-analyse som ligger som vedlegg til planforslaget.</p> <p>Bestemmelse ang. støy er tatt inn i planen.</p>
--	--	--

	<p>Minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna, og at tilrettelegging tas inn i rekkefølgebestemmelsene.</p> <p>Det er viktig å velge utelekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også gang- og sykkeltrase være et viktig tema.</p> <p>Universell utforming Fylkesmannen har inngått avtale med fylkeskommunen om at de ivaretar universell utforming i uttalelser til plansaker.</p> <p>Videre arbeid Fylkesmannen vil komme med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.</p>	<p>Det er i rekkefølgebestemmelsene satt krav til at felles lekeplass f_BLK2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest i delfeltene BKS1 og BKS2 og at f_BLK1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest i BFS1 og BKS3-6. Det er innregulert gang-/turveger i planområdet for sikre tilgang til felles lekearealer og for å sikre en gangforbindelse gjennom planområdet.</p>
<p>Trine Anita Coventry (10.08.16)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Krever at det blir gjort geologiske undersøkelser av hele det nye feltet for å sikre at det ikke skjer skader på hennes tomt og hus ved utbygging av det nye feltet. 2. Krever at høyde på husene blir maks. 2 etasjer over dagens myrhøyde. 3. Krever at adkomst til det nye feltet, både under utbygging og ved permanent tilkjøring til feltet, blir endret fra Torvmarkveien til Vinterlebakken. Dette med bakgrunn i at Torvmarkveien per i dag med dagens befolkning i området allerede er sterkt belastet. Torvmarkveien er i tillegg skoleveien til alle skoleelevene i området i dag samt for de barna som evt. flytter til det nye feltet. 4. Vil også kreve at en evt. utbygging ikke vil igangsettes før etter 2020. Dette med bakgrunn i at det er bygd en fotballbane på det gjeldende området som er finansiert med Spillemidler og Klæbu kommune. Kravet fra Tippemidlene er at fotballbanen skal stå urørt i 20 år. Den ble ferdigstilt i 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det er i forbindelse med planarbeidet utført en geoteknisk vurdering og grunnundersøkelser av området. Rapporten fra undersøkelsene konkluderer med at den planlagte utbyggingen vurderes å være gjennomførbar, men det er risiko for at masseutskiftningen av myrmassene kan påvirke grunnvannstanden i området. Det må derfor utføres spesielle tiltak slik at en reduserer risikoen for negativ påvirkning av grunnvannet og slik at evt. skader på nabobygg kontrolleres før, under og etter at

	<p>2000. Evt. endring vil utløse tilbakebetaling til Tippemidlene.</p>	<p>utbyggingen er gjennomført.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Det er i bestemmelsene satt krav til at bebyggelsen kan oppføres i maks. 2 etasjer, +evt. sokkel. Dagens terreng i planområdet ligger på ca. kote +170. Etter masseutskifting i forbindelse med utbygging av området, vil nytt terrengnivå komme på ca. kote +166. 3. En evt. adkomstveg til planområdet fra Vinterlebakken vil måtte krysse eksisterende skiløypetrase i området og dermed komme i konflikt med denne. Det er derfor ønskelig med adkomst fra Torvmarkveien. Det foreslås imidlertid at det kan opprettes anleggsvei for fra- og tilkjøring av masser over planlagt gang-/sykkelvegtrase o_GT5, og videre langs Lauvåsvegen, da det er færre beboere og til dels kun ensidig bebyggelse langs denne vegen. 4. Planarbeidet hadde oppstart i 2016, men ble først sendt inn til 1. gangs behandling i desember 2018. Per dags dato (27.03.19) sendes revidert planforslag inn til 1. gangs behandling i kommunen. Det vil derfor ta noe lenger tid enn først antatt før området evt. kan
--	--	---

		bygges ut. Dersom det skulle bli aktuelt med utbygging før 2020, må forhold omkring ballplassen vurderes nærmere.
Felles naboinnspill (10.09.16)	<p>Er bekymret for at planlagt utbygging av myra vil føre til endringer i vann- og grunnforholdene i området som vil kunne gi skadevirkninger for tomter og boliger både kloss inntil og i videre krets rundt byggefeltet.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ønsker at utbygger bekoster en uavhengig byggteknisk dokumentasjon av hvordan alle tomter er nå, slik at de har noe å vise til hvis endringer oppstår. 2. Ønsker at det gjennomføres en geoteknisk undersøkelse og lages en rapport som påpeker alle mulige risikoer og nødvendige tiltak for å unngå skader på boliger, tomter og infrastruktur. 3. Ønsker at det avklares hvem som har ansvaret for virkninger på lang sikt, også hvis utbygger går konkurs eller legger ned. 4. Er bekymret for støy og trafiksikkerhet, både i anleggsperioden og som følge av økt antall boenheter i området. Ønsker at det foretas en vurdering av om de eksisterende vegene i området må gjennomgå omfattende oppgraderinger, før prosjektet settes i gang. 5. Ønsker at det tas hensyn til eksisterende bebyggelse i området mht. hustyper, solforhold og takhøyde og at makshøyde settes til 2 etasjer. 6. Utbyggingen må kunne forsvares mtp. gjeldende normer og regler for bevaring av eksisterende myrområder. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. I forkant av utbyggingen bør det foretas en dokumentasjon med bilder og dato for nærliggende tomter og bebyggelse. 2. Det er i forbindelse med planarbeidet utført en geoteknisk undersøkelse og utarbeidet en rapport ut ifra denne. Rapporten konkluderer med at området kan bygges ut dersom anbefalingene i rapporten følges. 3. Utbygger vil ha ansvar for prosjekteringen. 4. Det er satt krav i bestemmelsene til at det skal utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Asplan Viak har i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en trafikkvurdering for området.

		<p>5. Byggehøyde er i bestemmelsene satt til maks. 2 etasjer, pluss evt. sokkel der terrenget tilsier dette. Ny bebyggelse vil også ligge flere meter lavere enn nabobebyggelse i området, pga. terrenget senkes når myrmassene skiftes ut.</p> <p>6. Forhold ang. myr er nærmere beskrevet i pkt. 5.5 og pkt. 5.20 i planbeskrivelsen.</p>
Håvard Huseby og Ingrid Ouren Huseby (10.09.16)	Påpeker at deres boligtomt, Torvmarkvegen 20, gnr. 20 bnr. 98 og 92, ligger langs den ene innkjøringa til planområdet, og at masseutskiftningene i planområdet vil kunne føre til drenering av myra de har etablert seg på. Dette kan få følger for både for garasje, uthus og tomtearealet mellom bolighuset og vegen. Forventer at det i den videre planlegginga blir tatt høyde for disse utfordringene. Det må foretas grundige undersøkelser av personer med kompetanse på slike forhold og som kan gi råd om hvordan dette evt. må gjøres og at utbygger gjør det som er nødvendig for å forebygge skader i stedet for å måtte ordne opp i ettertid.	Det er i forbindelse med planarbeidet utført en geoteknisk vurdering og grunnundersøkelser av området. Rapporten fra undersøkelsene konkluderer med at den planlagte utbyggingen vurderes å være gjennomførbart, men det er risiko for at masseutskiftningen av myrmassene kan påvirke grunnvannstanden i området. Det må derfor utføres spesielle tiltak slik at en reduserer risikoen for negativ påvirkning av grunnvannet og slik at evt. skader på nabobygg kontrolleres før, under og etter at utbyggingen er gjennomført.
Steinar Thun (14.09.16)	Informerer om navn på fire naboer som ønsker å slutte seg til uttalelsen «Innspill til planarbeid for boligområde Stormyra Park i Klæbu». Påpeker at det bemerkes spesielt fra Bjørn Terje Pedersen at veien ikke er dimensjonert for tungtrafikk som en slik utbygging krever, og det bør vurderes alternative transportmuligheter til prosjektet. Gjør også oppmerksom på at det er vedtatte fellesarealer til Stormyra som ligger i tilknytning til dette utbyggingsområdet.	Det er foreslått alternativ anleggsveg til planområdet.

<p>Klæbu idrettslag (15.09.16)</p>	<p>Mener at planlagt utbygging ikke er forenlig med videre drift av lysløypa i området, fordi: - dagens lysløypetrase i overgangen fra Stormyra til Lauvåsen allerede er meget smal og til dels uoversiktlig, og – planlagt utbygging, med en betydelig innsnevring av løypetraseen, vil medføre at verken kvalitet på løypenett eller sikkerhet til barn og unge kan opprettholdes.</p> <p>Ønsker videre at det settes av minimum 16 meters bredde til skiløypetrase. Skiløypa bør også trekkes en del meter fra veg for å få plass til grøft, sikkerhet, brøytekanter etc.</p> <p>Påpeker at innbyggere i boligområdet benytter skiløypa som gangveg/snarveg ned til Klæbu sentrum, og at dette kan bli et økende problem med enda flere beboere i området. Mener det kan bli en utfordring å opprettholde et godt løypetilbud da skisporene blir tråkket i stykker av gående uten ski på beina.</p>	<p>Det er i planforslaget avsatt 12 meter bredde til skiløypetrase for å imøtekomme idrettslagets ønsker. Traseen er trukket flere meter fra adkomstveg til planområdet for å få tilstrekkelig sikkerhetsavstand.</p> <p>Det er innregulert gangveg fra planområdet østover til Lauvåsvegen nord for skiløypetraseen, slik at beboere i området slipper å gå i skisporet.</p>
<p>Karstein Ekle</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mener at planlagt tiltak med flermannsboliger strider med kommuneplanens retningslinjer om at bebyggelsens karakter i området skal beholdes. 2. Påpeker at det legges opp til en dramatisk økning i antall boenheter i området, noe som kommer i tillegg til tidligere økninger på Litjmyra og ved at deler av de regulerte eneboligene ble omgjort til rekkehus. Mener dette vil gi utslag på flere områder: a. sterk økning i trafikken b. stor tilvekst på barn i området – uten at det snart finnes igjen ett eneste lekeområde og c. kraftig endring av områdets karakter (fra eneboliger) 3. Påpeker at det planlegges å plassere flermannsboliger i 2-3 etasjer tett inntil eksisterende eneboligbebyggelse. Forventer at kommunen er sitt ansvar bevisst og holder både høyden på byggene og antall boliger per bygg på et minimum, og mer i tråd med eksisterende bebyggelse. 4. Påpeker at å grave ut myren i planområdet vil føre til at myren i omkringliggende tomter vil tørke ut og over tid krympe kraftig sammen, slik at det kan bli snakk om til dels kraftige setninger i de eksisterende tomtene 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kommunens retningslinjer for fortetting sier at: <i>Bebyggelsens karakter beholdes – ny bebyggelse bør ikke skille seg vesentlig fra det som er vanlig i området med hensyn til form, størrelse og avstand mellom bygninger.</i> Eksisterende bebyggelse i nærområdet består hovedsakelig av eneboliger i 1-2 etasjer med saltak, men også enkelte to- og firemannsboliger. Planlagt tiltak legger opp til en blandet bebyggelsesstruktur med både frittliggende og kjedete eneboliger og flermannsboliger. 2. Det er i planforslaget avsatt to større leke- og uteoppholdsarealer for beboerne i området. Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om opparbeiding av lekeplassene før ferdigattest kan gis for planlagte boliger. 3. Bebyggelsen er planlagt oppført i maks. to etasjer (+ sokkel for delfeltene i nord). Etter masseutskiftingen av myrmassene i området, vil

	<p>rundt det nye planområdet. Det må stilles tilfredsstillende garantier for de setningsskader som vil kunne oppstå i etterkant.</p> <p>5. Mener at ballplassen som finnes i området blir bagatellisert, og at denne kostet ca. 150 000 kr å opparbeide. Ser det som en selvfølge at ballplassen blir liggende til kontrakten utløper, og at utbygger deretter avsetter nytt sted for ballplass i nærområdet og bekoster opparbeidelse av dette.</p>	<p>terrenget bli ca. 4 m lavere enn dagens nivå. Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet illustrasjonsplan og terrengsnitt som viser hvordan ny bebyggelse vil bli liggende i terrenget i forhold til eksisterende bebyggelse.</p> <p>4. Utbygger vil være ansvarlig for prosjektering.</p> <p>5. Det er i planforslaget avsatt et større areal på 1,4 daa til felles leke- og uteoppholdsareal (f_BLK1) sentralt i planområdet. Pga. lekearealets størrelse er det naturlig å tenke at deler av dette kan benyttes til ballspill.</p>
--	--	---

I forbindelse med planarbeidet ble det utarbeidet mulighetsstudie for området, der skiløypetraseen ble utvidet til 12 meters bredde for å imøtekomme idrettslagets ønsker. Denne mulighetsstudien ble oversendt skiavdelinga i Klæbu IL i 16. mai 2018, med ønske om tilbakemelding på vist trase innen 08. juni. Oversendelsesbrev og innkommen merknad er vedlagt planforslaget i sin helhet. Merknaden fra idrettslaget er oppsummert og kommentert i tabellen under.

Navn	Sammendrag av merknad	Kommentar
Klæbu IL (08.06.18)	<p><u>Overgangen fra Stormyra/Lauvåsen:</u> Påpeker at ny bebyggelse med veisystem vil medføre en økt gangtrafikk fra nytt boligområde med veisystem direkte inn i problemområdet for skiløypa ved overgangen til Stormyra/Lauvåsen. Mener at økt gangtrafikk fra nytt boligområde og østover mot Gammelsaga ikke er løst i mulighetsstudien, og spør hvor gangtrafikk skal gå i forhold til skiløypa.</p> <p><u>Nærføring til veg ved Stormyrvegen 9:</u> Erfaringer fra Stormyra/Lauvåsen tilsier at det ikke er noen god løsning at skiløypa ligger helt inntil offentlig veg. Påpeker at de i skisesongen har flere renn hvor opptil 100 barn i alle aldre</p>	<p>Det er i planforslaget innregulert gangveg fra planområdet østover til Lauvåsvegen nord for skiløypetraseen og BKS5, slik at beboere i området slipper å gå i skisporet.</p> <p>Skiløypetraseen er i planforslaget nå trukket flere meter fra adkomstveg til planområdet for å få tilstrekkelig sikkerhetsavstand.</p>

	<p>bruker løypa, og at det vil være farlig med en skråning fra skiløypa og rett ned til vegbanen. Det er også et stadig tilbakevendende problem at det brøytes/freses snø med grus inn på skiløypa.</p> <p><u>Bredde på skiløyper:</u> Er glade for at traseen er utvidet fra 8 til 12 meter, men påpeker at det er <u>to traseer</u>. En som går opp til og en som går ned fra Lauvåsen. Forbi utbyggingsområdet presses begge traseene sammen til bredden av en trase. Begge traseer må tegnes inn for at det kan gis et riktig bilde av situasjonen.</p> <p><u>Rikspolitiske retningslinjer – barn og unge</u> Påpeker at når en utbygging fører til at areal som brukes av barn og unge omdisponeres, skal det også skaffes fullverdig erstatningsareal. I dette ligger et ansvar til utbygger å ivareta ny situasjon samt skaffe tilgang til nye areal. Dette gjelder f.eks. også når en skiløype må flyttes til et areal der det ikke foreligger avtaler fra før.</p>	<p>Skiløypetraseen er i planforslaget regulert inn som ett formål med bredde 12 meter. Utforming av de to løypene innenfor dette formålet er opp til idrettslaget.</p> <p>Det er tatt inn rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene om at skiløypa skal omlegges før de sørligste delfeltene kan bygges ut.</p>
--	---	---

7 VEDLEGG

Planmaterialet består av følgende dokumenter:

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse

I tillegg er det sendt ved følgende dokumentasjon:

1. Referat fra oppstartsmøte
2. Innkomne merknader ved varsel om oppstart regulering
3. Sol- og skyggeanalyse
4. Mulighetsstudie

5. Rapport fra grunnundersøkelser
6. Brev til skiavdelinga Klæbu IL og tilbakemelding
7. VA-plan
8. Trafikknotat
9. Illustrasjonsplan
10. Terrengsnitt