

Detaljregulering for Lauvåsen bolig- og friluftsområde

Kommunestyret
Saksbehandler: Geir Magne Sund

Møtedato: 19.10.2017

| Utvalgssaksnr. | Utvalg | Møtedato |
|----------------|---------------|------------|
| 71/17 | Kommunestyret | 19.10.2017 |
| 89/17 | Formannskapet | 05.10.2017 |

Kommunestyrets vedtak

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 forslag til detaljregulering for Lauvåsen bolig- og friluftsområde, som vist på kart og i bestemmelser sist datert 25.april 2017 og 19. september 2017, med følgende endringer av plankartet og bestemmelsene:

- Felt BK8 tas ut av planen.
- Nytt rekkefølgekrav i § 8: «Før igangsetting gjennomføres det grunnboringer langs foten av skråningen i henhold til geoteknisk notat fra Rambøll, datert 30.06.2017.

Kommunestyret behandling 19.10.2017:

Medlem Terje Ekle (H) ba om vurdering av egen habilitet. Kommunestyret anser Ekle for å være habil i saken.

Medlem Terje Ekle (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

«Utbygger oppfordres til å vurdere adkomst til byggefelt og friareal på nytt, slik at de trafikale forhold blir tryggere og mer tilgjengelig».

Ekle trakk forslaget.

Ved votering ble innstillingen vedtatt med 17 mot 5 (V/MDG/SV) stemmer.

Formannskapets innstilling

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 forslag til detaljregulering for Lauvåsen bolig- og friluftsområde, som vist på kart og i bestemmelser sist datert 25.april 2017 og 19. september 2017, med følgende endringer av plankartet og bestemmelsene:

- Felt BK8 tas ut av planen.
- Nytt rekkefølgekrav i § 8: «Før igangsetting gjennomføres det grunnboringer langs foten av skråningen i henhold til geoteknisk notat fra Rambøll, datert 30.06.2017.

Formannskapet behandling 05.10.2017:

Rådmannen endret innstillingen i møtet:

«Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 forslag til detaljregulering for Lauvåsen bolig- og friluftsområde, som vist på kart og i bestemmelser sist datert 25.april 2017 og 19. september 2017, med følgende endringer av plankartet og bestemmelsene:

- Felt BK8 tas ut av planen.
- Nytt rekkefølgekrav i § 8: Før igangsetting gjennomføres det grunnboringer langs foten av skråningen i henhold til geoteknisk notat fra Rambøll, datert 30.06.2017.»

Ved votering ble rådmannens endrede innstilling vedtatt med 6 mot 1 (V) stemme.

Rådmannens innstilling

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 forslag til detaljregulering for Lauvåsen bolig- og friluftsområde, som vist på kart og i bestemmelser sist datert 25.april 2017 og 19. september 2017, med følgende endringer av plankartet:

- Felt BK8 tas ut av planen.

SAKSUTREDNING

Vedlegg

1. Reguleringskart, sist dat. 25.04.2017
2. Reguleringsbestemmelser, sist dat. 19.09.2017
3. Planbeskrivelse, sist dat. 15.06.2017
4. Illustrasjonsplan BK1-7, dat. 05.04.2017
5. Snitt BK 1-7, dat. 03.05.2017
6. Fotoillustrasjon
7. Illustrasjonsplan, snitt m.m. BK8, dat. 12. og 13.06.2017
8. Geoteknisk utredning, datert 30.06.2017
9. VA-notat, dat. 10.05.2016
10. ROS-analyse, dat. 06.02.2017
11. Samlede merknader fra offentlig ettersyn og høring, august-september 2017
12. Plansmia AS, kommentarer til innkomne merknader, notat dat. 20.09.2017

(Enkelte dokumenter er også vedlegg til planbeskrivelsen. Nummerering avviker fra oversikt i denne.)

Saksopplysninger

Saksframlegget er utarbeidet med bistand fra Asplan Viak AS v/Bjarte Lykke.

Bakgrunn, formål med planen

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av *Boligpartner AS* og *Plansmia AS* som forslagsstiller, på vegne av tiltakshaver Torven Eiendom AS. Kommunen mottok komplett planforslag 14.12.2015. Planforslaget ble vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn i formannskapet 16.03.2017.

Hensikten med planarbeidet for *Lauvåsen*, har for forslagsstiller og tiltakshaver vært å legge til rette for boligbygging på eiendommen *gnr 20, bnr 327*. Bolig- og utbyggingsinteressene er avgrenset til et mindre område (ca. 10 daa). Planområdet grenser til den nye barnehagen og eksisterende boligområder. Det planlegges for totalt ca. 29 eneboliger av ulike størrelser innenfor boligområdet.

Sammen med regulering av boligområdene er de delene av Lauvåsen som i dag benyttes til friluftsliv innlemmet i planforslaget. Friluftslivsinteressene opprettholdes i all hovedsak og

videreføres i ny plan, regulert i samsvar med ny lovgivning. Dette er etter ønske fra Klæbu kommune.

Tidligere vedtak og planpremisser

Intensjonsavtale for framtidig bruk av Lauvåsen

Det ble i kommunestyret 20.06.2013 vedtatt og godkjent en intensjonsavtale om framtidig bruk av Lauvåsen, mellom grunneier Kjetil Ulstad/Gro Merete Ulstad og Klæbu kommune. Avtalen åpner for at kommunen kan inngå festekontrakt for bruk av Lauvåsen som friluftsområde for 60 år, samtidig som grunneier kan fremme reguleringsplan for boligutbygging.

Reguleringsstatus i kommuneplanen er noe feilaktig fremstilt i forslagsstillers planbeskrivelse da det hevdes at utbygging av området er «planavklart i et senere vedtak i kommunestyret.» Vedtaket det vises til gjelder kun godkjenningen av intensjonsavtalen, som gir åpning for at det fremmes forslag til regulering.

Det ble i behandlingen av kommuneplanens arealdel, vedtatt 09.06.2011, utført konsekvensutredning for bygging av boliger i Lauvåsen.

Beskrivelse av planområdet, prosessen hittil og planforslaget

Plansmia AS har utarbeidet planbeskrivelse der planområdet, prosessen hittil og planforslaget er nærmere beskrevet.

Planområdet

Planområdet omfatter hele Lauvåsen. Ca. 10 dekar samt ca. 1,5 dekar ved hoppbakken er foreslått regulert til boligformål med tilhørende adkomster. Resterende arealer reguleres med formål grønnstruktur. Det største av de omsøkte områdene er bevokst med tett furuskog og grenser i nord til den nye barnehagen. Vest for planområdet er et større eneboligområde fra 1970- og 80-tallet. Hoppbakke-området er ganske nylig ryddet for lauvskog.

Gjeldende plangrunnlag

Lauvåsen er regulert i egen reguleringsplan med formål knyttet til friluftsliv, og i tillegg anlegg for vannforsyning. Planen er vedtatt i kommunestyret i sak 0015/00, 30.03.2000.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2010-2021 avsatt til *formål Grønnstruktur*, under hensynssone spesifisert som; *detaljeringssone med krav om videreføring av reguleringsplan*. I tillegg foreligger intensjonsavtale vedtatt i kommunestyret 20.06.2013 som åpner for at det kan fremmes regulering til boligformål innenfor det aktuelle området.

Behovet for konsekvensutredning

Området er konsekvensutredet i utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel. Ny konsekvensutredning i forbindelse med detaljplan er vurdert som ikke nødvendig. Selv om det ikke er utarbeidet konsekvensvurdering i forbindelse med planforslaget, er det likevel foretatt grundige vurderinger av relevante tema med bakgrunn i kjennskap til området og innkomne innspill ved varsel om planoppstart.

Beskrivelse av prosessen hittil

Forslaget ble lagt fram for formannskapet til behandling i møte 16.03.2017, sak 24/17. Det ble her fattet vedtak om offentlig ettersyn og høring, forutsatt noen endringer i bestemmelsene og

plankart foreslått av rådmannen, samt at det ble utarbeidet ytterligere illustrasjonsmateriale for de 6 boenhetene innenfor BK8. Det ble samtidig vedtatt at det før 2. gangsbehandling skulle foreligge en geoteknisk vurdering av planlagte utbyggingsareal som dokumenterer at sikkerheten er ivaretatt.

Etter bearbeiding ble forslaget lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring. Det skal nå tas stilling til om mottatte uttalelser er relevante, og om planforslaget skal vedtas av kommunestyret. Planforslaget som anbefales vedtatt, går fram av kart og bestemmelser i vedlegg 1 og 2.

Gjennomgang av uttalelser

Det har kommet inn i alt 5 uttalelser til planforslaget:

1. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, samordnet statlig uttalelse, brev datert 18.09.2017, vedlagt:
 - NVE, brev datert 15.08.2017
 - Statens vegvesen, brev datert 15.09.2017
2. Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 23.08.2017
3. Haugamyra velforening, brev datert 24.08.2017
4. Beboere rundt Torvmarkvegen 6, brev datert 18.08.2017
5. Eldrerådet, møtereferat datert 22.08.2017

Nedenfor følger en oppsummering av de enkelte uttalelser med rådmannens kommentar:

1. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, samordnet statlig uttalelse

Fylkesmannens fagavdelinger:

Landbruk, bygdeutvikling og miljøvern: Bemerket at det ikke er sikret den viste boligtetthet i bestemmelsene. Det er bekreftet med epost fra kommunen at det vil bli vurdert tatt inn en bestemmelse om minimum 28 boliger innenfor felt BK1-7. Dette sikrer en boligtetthet på min. 3 boliger per dekar.

Miljøvern, sosial helse og barn og unge:

Fylkesmannen påpeker at det er uheldig at det åpnes for bebyggelse i friluftsområdet, men konstaterer at planen sikrer tilstrekkelig grad av adkomst og med dette hensynet til turgåere.

Rådmannens kommentar – Bestemmelse om minimum 3 boliger per dekar innenfor felt BK1-7 tas inn i planbestemmelsene.

Fylkesmannen (FM) har samordnet uttalelser for Statens vegvesen (SVV) og Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE):

NVE:

Med bakgrunn i PBLs § 4-3 fremmer NVE innsigelse frem til det foreligger en geoteknisk vurdering av om området imøtekommer kravene til sikker byggegrunn gitt av PBL § 28-1 og TEK 17 kap 7-3.

NVE gjør oppmerksom på at det kan finnes skredfarlige kvikkleireområder også utenfor de angitte faresonene, da planområdet ligger i et område med marin leire. De mener av denne grunn at den geotekniske vurderingen burde vært gjennomført før høringen.

Rådmannens kommentar – Det er utarbeidet geoteknisk rapport for felt BK1-7 i henhold til NVEs vilkår, og rapporten er oversendt NVE sammen med forespørsel om at NVE trekker innsigelsen. Pr. 26.09.2017 foreligger det ikke svar fra NVE om at de trekker innsigelsen for de nevnte feltene, men nærmere avklaring forventes å foreligge før formannskapet behandling. Bl.a. på grunn av at det gjenstår nærmere geoteknisk utredning for felt BK8 foreslår rådmannen at dette feltet tas ut av planen i denne omgang. Det vil være opp til grunneier og utbygger om og eventuelt når det skal fremmes plan for dette feltet.

Statens vegvesen

SVV har ingen innsigelse, men en rekke faglige råd:

- Vegvesenet anbefaler at avkjørsler til boligområdene angis i plankartet. Videre anbefales at antall avkjørsler holdes til et minimum.
- Vegvesenet anbefaler at antall parkeringsplasser for bil reduseres.
- Vegvesenet anbefaler at det tas inn bestemmelse med krav om antall sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelhåndboka V122 anbefaler at det etableres 1 – 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.
- Vegvesenet anbefaler at bestemmelse § 7.2 endres slik at det framkommer at eventuelle sikhindringer ikke skal være høyere enn 0,5 meter over primærvegens kjørebaneivå.

Rådmannens kommentar

- Prosjektet er utformet som et småhusområde med avkjørsler for hvert hus, i samsvar med bebyggelsesstrukturen i området for øvrig. Det er derfor ikke ønskelig å fastsette plassering på hver avkjørsel i plankartet, da eksakt plassering vil kunne endres. Bestemmelsen om at avkjørsler er vist i kart tas derfor ut. Plan for opparbeidelse av avkjørsler skal fortsatt godkjennes av kommunen.
- Antall p-plasser er i tråd med Klæbu kommunes praksis og er erfaringsvis nødvendig for å unngå eller redusere gateparkering på offentlig grunn.
- Krav til 2 sykkelparkeringsplasser tas inn i bestemmelsene.
- Ordlyd i bestemmelse § 7.2 endres i henhold til merknad.

2. Sør-Trøndelag fylkeskommune (STFK)

STFK vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner, men minner om aktsomhetsplikten etter kulturminneloven § 8. Samtidig minner de om § 1-1 i pbl om at universell utforming skal ivaretas i det enkelte byggetiltak. For øvrig har de ingen merknader.

3. Haugamyra velforening

Velforeningen mener boligprosjektet blir for stort og dominerende, og at antall boligheter er for høyt. Fortetting av boligområdet vil medføre mange negative konsekvenser for lokalmiljøet rundt Lauvåsvegen. Det er i dag allerede tilløp til trafikkork rundt krysset inn til barnehagen, til stor sjenanse for boligene Lauvåsv. 5 og 7. De mener flere boliger vil forsterke problemet.

Når barnehagen har dugnader, foreldremøte og andre aktiviteter fylles barnehagens parkeringsplass fort opp og foreldrene parkerer bilene sine langs Lauvåsvegen. Dette blokkerer et av kjørefeltene og fører til at møtende biler må opp på fortauet for å passere hverandre. Velforeningen hevder at utbyggingen vil forsterke dette problemet.

De viser til at dagens adkomst til Lauvåsen fra vest er et kompromiss fra forrige vedtaket i kommunestyret (2013) og er en «erstatning» for den populære S-svingen man hadde før som

adkomst og akebakke i lokalmiljøet. Nå som adkomsten nok en gang blir endret, blir svingen uegnet som akebakke. Dette medfører fjerning av lekeområde for barn, og velforeningen mener kommunen dermed er forpliktet til å etablere en tilsvarende løsning i samme lokalmiljø.

Forslagsstillers utsagn om at den vestlige adkomsten til Lauvåsen er lite brukt er direkte feil siden denne er mye brukt av befolkningen. Det er derfor sterkt ønskelig at dagens adkomstveg fra vest beholdes i sin nåværende form.

Velforeningen etterspør for øvrig mer politisk vilje og evne til å ta vare på Lauvåsen, og mener den «spises opp» litt etter litt. De ønsker at kommunen reduserer utbyggingen og dermed de negative konsekvensene, og i første omgang setter planforslaget på vent og gjør en ny totalvurdering av hva som gagnar lokalsamfunnet på lang sikt.

Rådmannens kommentar – Rådmannen mener utbyggingen ikke vil føre til en uholdbar trafikksituasjon. Trafikkbildet i området er oversiktlig og med et relativt moderat trafikknivå. Rådmannen er likevel enig i at kjøring og parkering på fortau forekommer, og at dette er lite ønskelig. Det kan f.eks. være behov for høyere kantstein. Dette bør imidlertid kunne tas opp i den videre tekniske planlegging samtidig som andre tekniske forutsetninger avklares.

I så bratt terreng vil nødvendigvis bebyggelsen bli noe eksponert. Imidlertid vil både småhuspreget og terrasseringen bidra til at dette blir en tiltalende løsning.

Hva gjelder gangadkomsten til Lauvåsen, støtter Rådmannen at den vestlige adkomsten er viktig å ivareta. Rådmannen mener at man har kommet fram til en god løsning, som vil gi slakest mulig inngang til turområdet, samt ikke medføre nevneverdig reduksjon i egnet som akebakke. Tvert imot vil adkomsten være en mer trafiksikker løsning da man ikke lengre vil risikere å ake rett ut i Lauvåsvegen.

I problemstillingen rundt det at Lauvåsen «spises opp» litt etter litt, ønsker rådmannen at nettopp dette sikres bedre ved at det med grunnlag i reguleringsplanen inngås en langsiktig festekontrakt med grunneier. Dette vil sikre allmenn fremtidig tilgang til Lauvåsen.

4. Beboere rundt Torvmarkveien 6

Brev er underskrevet av 11 beboere rundt boligfelt BK8. Beboerne aksepterer ikke at det legges en veg gjennom deres sameie. Vegen vil gå rett utenfor ytterdøra til deres sokkelleilighet. De mener adkomst må løses direkte fra Torvmarkvegen eller Lauvåsvegen. Beboerne reagerer også på høyden som foreslås. Deres hus er lavhus, og de mener den foreslåtte bebyggelsen vil ta for mye sol fra deres eiendom.

Rådmannens kommentar – Rådmannen er enig i at foreslåtte bebyggelse for BK8 er for lite bearbeidet hva gjelder utnytting og adkomstforhold. Dette ble antydnet allerede ved utleggelse til offentlig ettersyn. Beboernes merknad har styrket rådmannens konklusjon på at planen for BK8 ikke kan vedtas i sin nåværende form. Feltet tas derfor ut av planen i påvente av en bearbeiding som i større grad hensyntar nærmeste naboer.

5. Eldrerådet

Eldrerådets uttalelse til planforslaget:

- Eldrerådet forutsetter at formannskapetets bemerkninger til reguleringen i sak 24/17 tas til følge.

- Eldrerådet forutsetter at tilgangen til friluftsområdet ikke forringes i forhold til dagens tilgang og bruk.
- Eldrerådet ber om at det tas spesielt hensyn i forhold til støy og trafikksikkerhet for gående og funksjonshemmede i byggeperioden.

Rådmannens kommentar – Formannskapet's bemerkninger er tatt til følge. Rådmannen mener dagens adkomst til friområdet ikke blir forringet, men at adkomsten blir bedre tilrettelagt med slakere stigningsgrad. Utbyggingen vil være underlagt støygrenser i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, i tillegg til at det er pålagt å redegjøre for trafikksikkerhet for gående i byggeperioden ved søknad om igangsetting.

Vurdering

Hovedtrekk

Planforslaget legger til rette for et nytt boligfelt langs vestsiden av Lauvåsen. Planen viderefører gjeldende reguleringsplan med grønnstruktur/friområde og høydebasseng i Lauvåsen.

Det forutsettes relativt høy utnyttelse sammenliknet med omkringliggende bebyggelse, men samtidig utforming med småhusbebyggelse. Planen har noe fleksibilitet med hensyn til tomteinndeling og boligtype, men legger i illustrasjonsprosjektet opp til et relativt homogent utformet boligfelt med kjedede eneboliger/rekkehus. Åssiden er bratt og boligene vil naturlig nok kreve en del skjæringer/bearbeiding av terrenget. Begrensning og tilplanting av skjæringssiden vurderes som tilstrekkelig sikret i bestemmelsene.

Offentlige friområder

Friluftsområdet på Lauvåsen reguleres med formål *Friområde*. Lauvåsen friluftsområde skal fortsatt være i privat eie, men skal som i dag være allment tilgjengelig. Det skal inngås en festeavtale mellom grunneier og Klæbu kommune som sikrer at allmennhetens friluftslivsinteresser blir ivaretatt med en langvarig tidshorisont, 60 år.

Innenfor grønnstrukturen kan det tillates opparbeiding som tilrettelegger for lek og friluftaktiviteter. Det innebærer at det tillates å sette opp informasjonstavler, legge til rette for rasteplasser, anlegge skiløype/turveg, sette opp benker og lignende. Detaljer ivaretas i planbestemmelsene.

Adkomst til Lauvåsen Friområde

Dagens adkomst ved f_G1 til Lauvåsen er en jevnt stigende turveg med stigningstall på ca. 1:7. Denne var i forslagsstillers opprinnelige planforslag erstattet med en trappeløsning. I vedtaket om utlegging til offentlig ettersyn ble planen endret, slik at foreslått trappeløsning ble erstattet av en tursti. Forslagsstiller utformet på oppfordring fra rådmannen en alternativ adkomstløsning som ivaretar alle brukergrupper inkludert skigåere, barnevogner, syklistene m.m. Løsningen ga en slakere og bedre tilrettelagt adkomst til Lauvåsen.

Den alternative adkomsten medfører derimot et noe større terrenginngrep, samt en større beslaglegging av areal fra Lauvåsen friområde, tilsvarende 545 m². Rådmannen mener fremdeles at den alternative løsningen samlet sett utgjør en bedre løsning, og at den vurderes som et fullgodt alternativ til dagens adkomst opp til friluftsområdet. Løsningen vurderes å

være mer trafikksikker enn dagens løsning som ender ganske brått ut i Lauvåsvegen, og som kan gi farlige situasjoner med terrengsyklister og akende barn.

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 samt hensynet til å minske presset på landbruks- og utmarksarealer.

Illustrasjonsplanen viser i alt 29 boliger innenfor boligfeltene. Med et areal på ca. 9 dekar til boligformål tilsvarer dette ca. 3 boliger pr. dekar. Forslag til reguleringsbestemmelser som ble sendt på høring stilte ikke krav om boligantall. Fylkesmannen har derimot etterspurt dette i høringsfasen, og det er nå tatt inn krav om minimum 3 boliger per dekar innenfor planområdet. Dette skal beregnes for boligformål BK1-7 samt felles grønnstruktur (f_G1-4), felles kjøreveg (f_KV1) og lekeplasser (f_L1 og 2).

Geoteknisk vurdering

Det ble ved utleggelsen vedtatt at det før 2. gangs behandling måtte innhentes geoteknisk vurdering av planlagte utbyggingsareal, som dokumenterer at sikkerheten blir godt nok ivaretatt. Dette ble utført av Rambøll i rapport G-not-001, datert 30.06.2017. Notatet vurderer at området klassifiseres i pålitelighetsklasse 2, med moderat vanskelighetsgrad. Rapporten foreslår en rekke løsninger for sikring av bergskjæringene for omgivelsene. Den konstaterer også at det for geoteknikk i tiltaksklasse 2 er krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse.

Rapporten inneholder ingen vurderinger som tilsier at området ikke bør bygges ut.

Geoteknisk vurdering ble utført etter at planen gikk ut på høring og var følgelig ikke en del av høringsmaterialet. Det kom merknad fra NVE med varsel om innsigelse, med mindre det ble utført tilsvarende geoteknisk vurdering før sluttbehandling. Det forventes at NVE trekker sin innsigelse for felt BK1-7, og at svar på dette foreligger før formannskapetets behandling.

Boligfelt BK8

Planforslaget inneholdt tidligere et boligfelt BK8 ved den gamle hoppbakken. Utformingen av feltet var lite avklart i planmaterialet som ble forelagt formannskapet ved forrige behandling 16.03.2017. For å få en bedre fremstilling av konsekvensene av planforslaget, ble det utarbeidet ytterligere illustrasjonsmateriale ut fra tillatt maksimal utnyttning. Det ble utarbeidet en enkel volumstudie som viste snitt i to retninger og sol-skyggediagrammer. Det ble antydnet av administrasjonen i utsendelsesbrevet for høringen at planen viste en utnyttelse som var utfordrende hva gjelder høyde og skyggevirksomhet for naboer i nord, og at det skulle vurderes om det måtte gjøres endringer på området etter offentlig ettersyn. Etter å ha lest merknader fra naboer i Torvmarkvegen er rådmannen styrket i sitt syn på at vist utnyttning av felt BK8 tar for lite hensyn til omkringliggende bebyggelseskarakter og solforhold. Vist biladkomst over sameiets eiendom er heller ikke god, og bør vurderes løst fra Lauvåsvegen.

Det er heller ikke utført geoteknisk vurdering av området BK8 i henhold til NVEs vilkår for egenerkjennning.

Rådmannen har derfor konkludert med at om reguleringsplanen skal kunne vedtas nå, må BK8 tas ut av planområdet. Forslagsstiller er innforstått med dette og aksepterer at planen

legges fram til sluttbehandling med dette som forutsetning. Bestemmelsene i vedlegg 2 er revidert ut fra dette. Plankartet og planbeskrivelsen er imidlertid ikke oppdatert.

Samlet vurdering, konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas, med unntak av at felt BK8 tas ut. Prosjektet er i tråd med nasjonale retningslinjer og føringer i kommuneplanen om fortetting. Boligene vil ha kort veg til skole (5-600 m) og Klæbu sentrum (ca. 1,4 km), og vurderes å kunne bli gode boliger med særdeles gode sol- og utsiktsforhold. Planens negative virkninger for grønnstrukturen er vurdert opp imot ønsket om å sikre offentlighetens tilgang til det resterende friluftsområdet i Lauvåsen for fremtiden.