



Detaljregulering av Stokkåsen, gnr/bnr 39/6, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

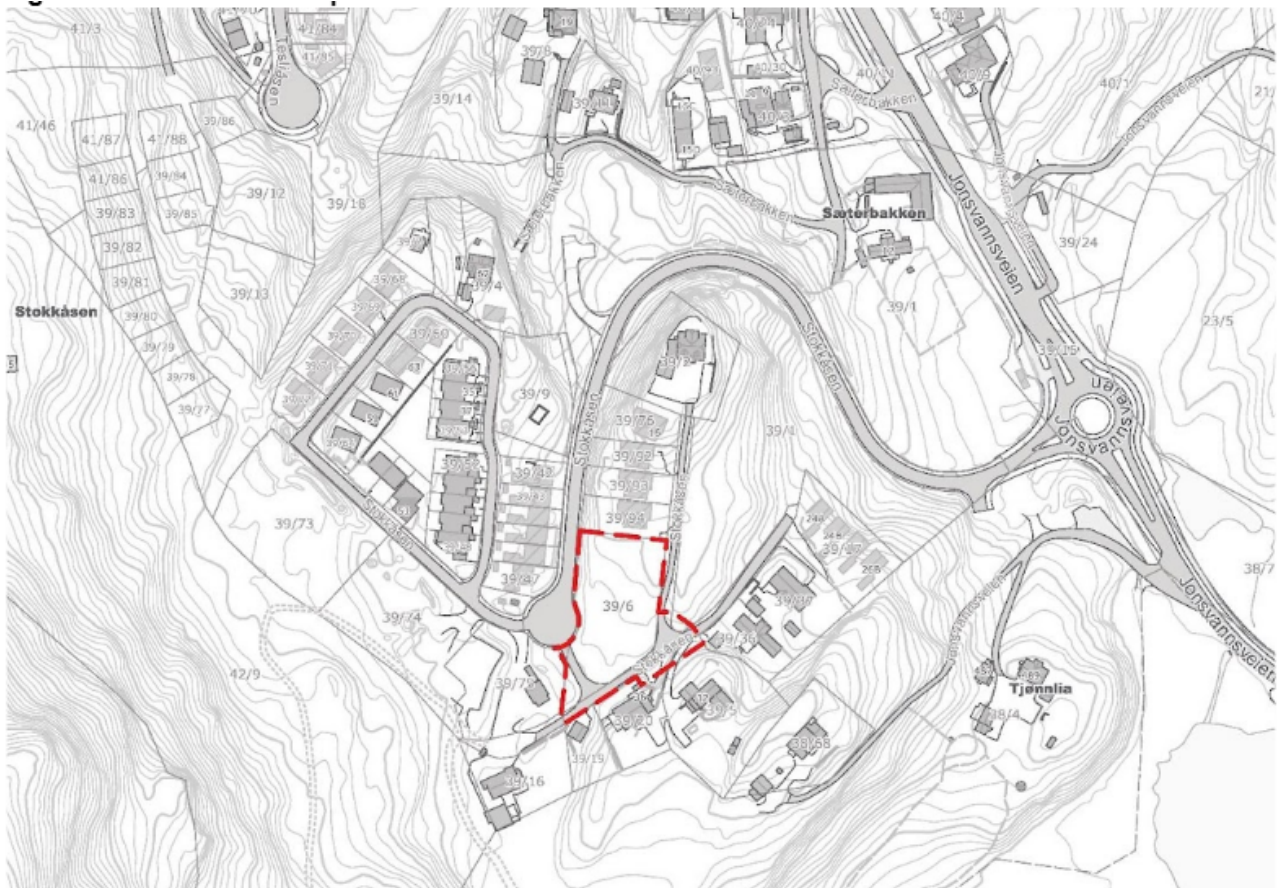
Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 27.05.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Steinland AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Sæterbakken Utvikling AS. Komplette planforslag forelå 25.03.2022, men er revidert, og endelig komplett planforslag forelå 22.06.2022. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av fem boliger med tilhørende uteoppholdsareal og trafikkanlegg.



Figur 1 Oversiktskart

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) viser planområdet som fremtidig boligbebyggelse, og planforslaget er i samsvar med dette. KPA viser i tillegg at området ligger i ytre sone for uteroms- og parkeringskrav.

Området er i dag regulert til konsentrert boligbebyggelse gjennom planen «r0266n – Sæterbakken og Tjønlien med tilliggende områder» (byggeområde benevnt B3-b).



Figur 2 Kommuneplanens arealdel og reguleringsplan r0266n

Planforslaget avviker fra reguleringsplan r0266n bestemmelse 3.1.10: «Innenfor feltene B2-a, B3-b, -c, -h og B4-a, -b, -c skal minimum 10% av leilighetene være 2-roms og minimum 20% være 4-roms eller større.»

I reguleringsplanen for området er det tegnet inn én avkjøring til tomten fra gate i øst. Det vil være hensiktsmessig å endre dette slik at hver enhet får sin avkjørsel. Dette gjør at man unngår mye manøvreringsareal og bilkjøring ved inngangspartier, med tilsvarende reduksjon av private uteoppholdsareal. Samtidig gir det mulighet for å i større grad tilpasse boligene til terrenget.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Planområdet omfatter eiendommene *gnr./bnr: 39/6, 39/18, 39/90, samt deler av eiendommene 39/1, 39/20 og 39/5.*

Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Stokkåsen, ca. 7-8 kilometer sørøst for Trondheim sentrum i retning Jonsvantnet, og har en størrelse på ca. 3,1 daa. Planområdet er avgrenset av tomtegrense for eiendom gnr/bnr 39/6, i tillegg til deler av eiendommer rundt veikryss i sør-øst.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Tomten 39/6 er ubebygget, og bærer preg av arbeid som er utført ved bygging av vei og rundkjøring, og terrenget er delvis behandlet mot veien. Planområdet og tilstøtende arealer er regulert til boligformål, samt vei.

Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse, kulturminner og kulturmiljø

Tomten ligger i landlige omgivelser, med skogutsikt og Stokkan alpinbakke i sør-vest,

Vikarauntjønnna i sør-øst og fjordutsikt mot nord. Området er under utbygging med flere nyere boligfelt oppført og under oppføring. Bebyggelsen er preget av moderne småhusbebyggelse.

Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Området er lett kupert, med både skog og kulturlandskap. Deler av området er kulturlandskap bestående av eksisterende gårdsbebyggelse Sæterbakken og Tjønlien. Tomten ligger med hovedretning i sør-vest og har gode solforhold.

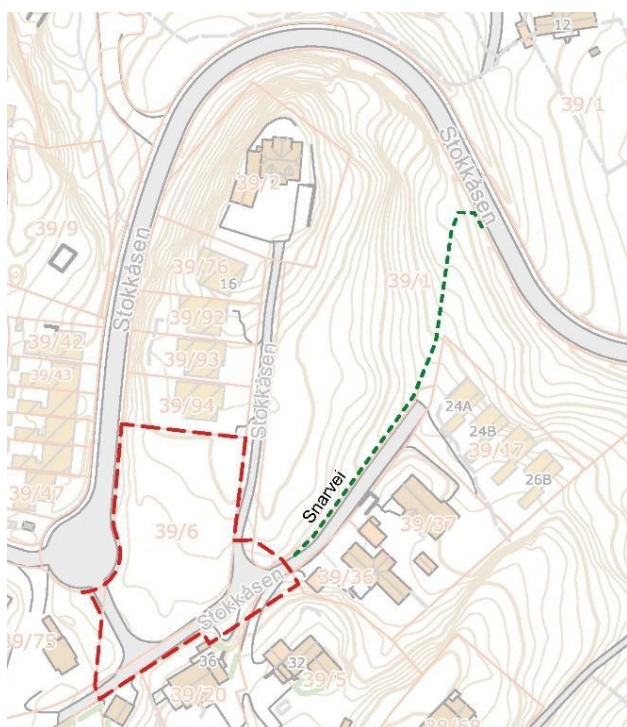
Naturverdier, rekreasjonsverdi og tilbud for barn og unge

Ingen kulturminner registrert i planområdet, ingen kjente rødlistearter i planområdet. Området har god tilgang på friluftsområder, med Strindamarka og Stokkan alpinbakke rett i nærheten. Utover god tilgang på utmark, er det på vinterstid gode muligheter for skøyteaktiviteter på Vikarauntjønnna som ligger bare et steinkast unna. Det er allerede etablert noen nærlekeplasser i området, den nærmeste ca. 100 m vest for planområdet. Gangavstand til idrettsplassen ved Solbakken er ca. 1km.

Trafikkforhold, trafiksikkerhet, trafikkmengde og ulykkessituasjoner

Biladkomst til eiendommen er i dag fra Jonsvannsveien, med avkjøring i rundkjøring mot Stokkåsen. Stokkåsen er etablert med fortau helt opp til planområdet. Fartsgrensen i området er 50 km/t. Veien opp til området er ny og det foreligger derfor ingen informasjon om ulykker, ÅDT, støy osv.

Det er registrert en snarveiforbindelse/barnetråkk i området mellom planområdet og busstopp, men det er ikke tilrettelagt for rullestolbrukere pr. i dag.



Figur 3 Kart snarvei/barnetråkk



Figur 4 Nedre del av snarveien

Fartsgrensen langs Jonsvannsveien frem til Solbakken skole er 50 km/t. ÅDT er på 3000 kjt/d ved denne delen av Jonsvannsveien hvor andelen tungtrafikk ligger på ca. 7 %. Det er gangveiforbindelse fra bussholdeplass østover mot Solbakken barneskole og vestover i retning Åsvang barneskole og Dragvoll.

Det er registrert fire ulykker langs Jonsvannsveien fra østre del av Vikarauntjønna til Solbakken skole i intervallet 1998-2014. Med unntak av en var det møtende personbiltrafikk på vintertid. Det er forøvrig ikke registrert ulykker i området ved utkjøringen fra Stokkåsen til Jonsvannsveien.

Kollektivdekning

Nærmeste bussholdeplass ligger ved Jonsvannsveien, ca. 250m unna (Sæterbakken holdeplass). Kollektivdekningen for planområdet er god, med hyppige avganger med linje nr. 10 (Sæterbakken-Strindheim-Sentrum) og linje nr. 80 (Lohove- Solbakken- Jonsvatnet).

Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagedekning og trafiksikker skolevei

Området tilhører Solbakken/Markaplassen skolekrets. Solbakken skole for 1.-7. trinn ligger ca. 1 km unna. Markaplassen skole for ungdomstrinnet ligger ca. 3,5 km unna. Det går fortau eller gang- og sykkelvei fra planområdet til begge disse skolene. For å nå Solbakken skole må Jonsvannsveien krysses én gang ved overgangsfelt. Veien til Markaplassen skole har flere overgangsfelt, en undergang ved Vikåsen skole, samt kryssing av enkelte mindre avkjørsler uten overgangsfelt.

Barneskolen har ledig kapasitet, mens ungdomsskolen er beregnet å være full. Det er dermed ikke tilstrekkelig skolekapasitet i grunnskoleløpet.

Solbakken barnehage ligger ca. 800m nord for planområdet.

Teknisk infrastruktur, vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi og fjernvarme

Det er etablert offentlig VA anlegg i Stokkåsen (ca. 25 m vest for planlagte boliger). Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

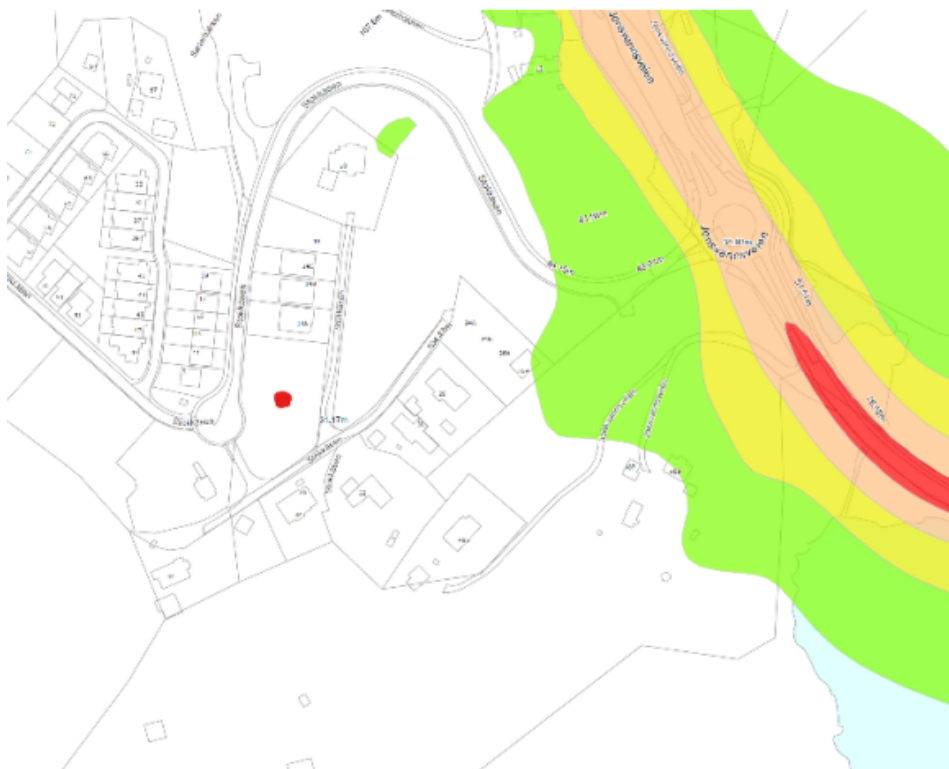
Grunnforhold, stabilitetsforhold, rasfare

Tilgjengelige data fra NGU (www.ngu.no) beskriver løsmasser innenfor planområdet som bestående av usammenhengende, tynt dekke med morenemateriale over berggrunnen. Det er også fjell i dagen noen steder i området. Området ligger over marin grense.

Aktsomhetskart for radon (www.ngu.no) viser «usikker» for forekomster. Skredsonkart (www.skrednett.no) viser at planområdet ligger i god avstand til kjente aktsomhetssoner for kvikkleire. Videre grenser ikke planområdet inntil soner for jord- og flomskred.

Støy og støv

På Trondheim kommunes støykart vises det at området ikke ligger innenfor støysone fra Jonsvannsveien. Trafikk langs Stokkåsen vil være begrenset (ca. 300-400 kjt/d) ved full utbygging med liten til ingen andel tungtrafikk. Trafikkvolumet vurderes som lavt ved planområdet.



Figur 5: Støykart

Det foreligger ingen registreringer mht. luftforurensing i dette området.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Det planlegges oppført fem enheter i planområdet med tilhørende fellesanlegg, herunder område for lek /uteopphold, adkomstveier m/annen veggrunn. Under følger arealfordelingen av reguleringsformålene i planen.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (3)	153,3
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (2)	1604,8
1610 - Lekeplass	542,6
Sum areal denne kategori:	2300,7
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg	713,9
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	76,3
Sum areal denne kategori:	790,2
Totalt alle kategorier:	3090,9

Figur 6: Planlagt arealbruk og reguleringsformål.

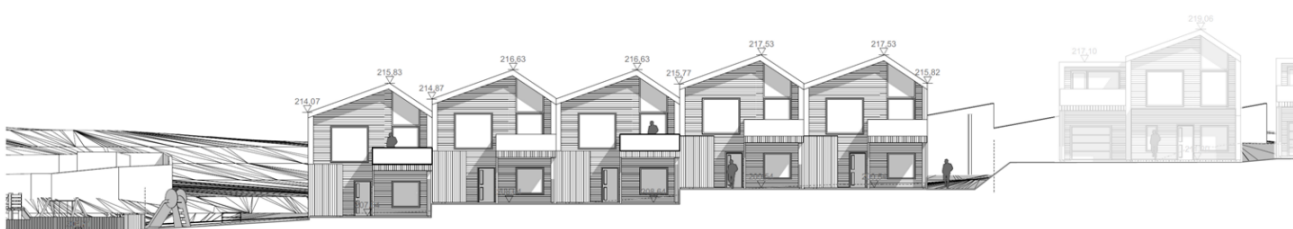
Bebyggelsens plassering, høyde utforming/utnyttelse og størrelse

Reguleringsplanen m/tilhørende illustrasjoner legger følgende til grunn:

- strøkets bygningstypologi (volum/skala) videreføres
- boliger har carport i tilknytning til boligen
- bruk av vertikal og horisontal trapping av byggene for god terrengtilpassning og for å unngå monotoni
- private og felles uteoppholdsareal orienteres mot vest og sør for gode solforhold



Figur 7: Situasjonsplan planlagt bebyggelse



Figur 8: Bebyggelsens vertikale plassering

Planforslaget legger til rette for inntil fem nye boliger i form av fritliggende småhusboligbebyggelse i to etasjer. Dette gir en utnyttingsgrad på litt over 3 boenheter pr. daa innen område regulert til bolig. Maksimal kotehøyde på bebyggelsen fremgår av figur 8. Planlagte boliger er mer utfyllende illustrert i mulighetsstudien som følger som eget vedlegg til planforslaget.

Adkomst/tilgjengelighet, bomiljø og bokvalitet

Adkomstvei til felt B1 er planlagt fra felles adkomstvei f_KV i øst. Veien er i dag også adkomst for eksisterende boligbebyggelse i nord, sør og øst. Boligene skal ha felles tilgang til felles uteoppholdsareal sør i planområdet via adkomstvei f_KV (blandet trafikk for kjørende og gående).

Adkomstveien(e) i området utformes iht. Statens vegvesens håndbok "N100 – Veg- og gateutforming".

I B1 etableres minst 1 biloppstillingsplass i tilknytning til hver boenhet med trinnløs adkomst til boligen. Planforslaget tar forøvrig høyde for at det etableres 2 biloppstillingsplasser pr. enhet på egen tomt. Den ekstra parkeringsplassen kan betraktes som gjesteparkering for å ivareta kravet i KPA for ytre sone. Derfor er det satt krav til 1,2 p-plass/enhet i bestemmelsene som innebærer 6 p-plasser totalt for område B1 og 2 sykkelparkeringer/enhet i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Det er stilt krav til minst 20% tilgjengelige boenheter. Dette tilsvarer en av fem planlagte enheter. Opparbeidelse av private og felles uteoppholdsarealer (f_L) og adkomst til boliger fra biloppstillingsplass skal ha universell utforming. I arbeidet med reguleringsplan er det ellers lagt vekt på å finne helhetlige løsninger som ivaretar terrengmessige og estetiske hensyn, samt nødvendig funksjonalitet.

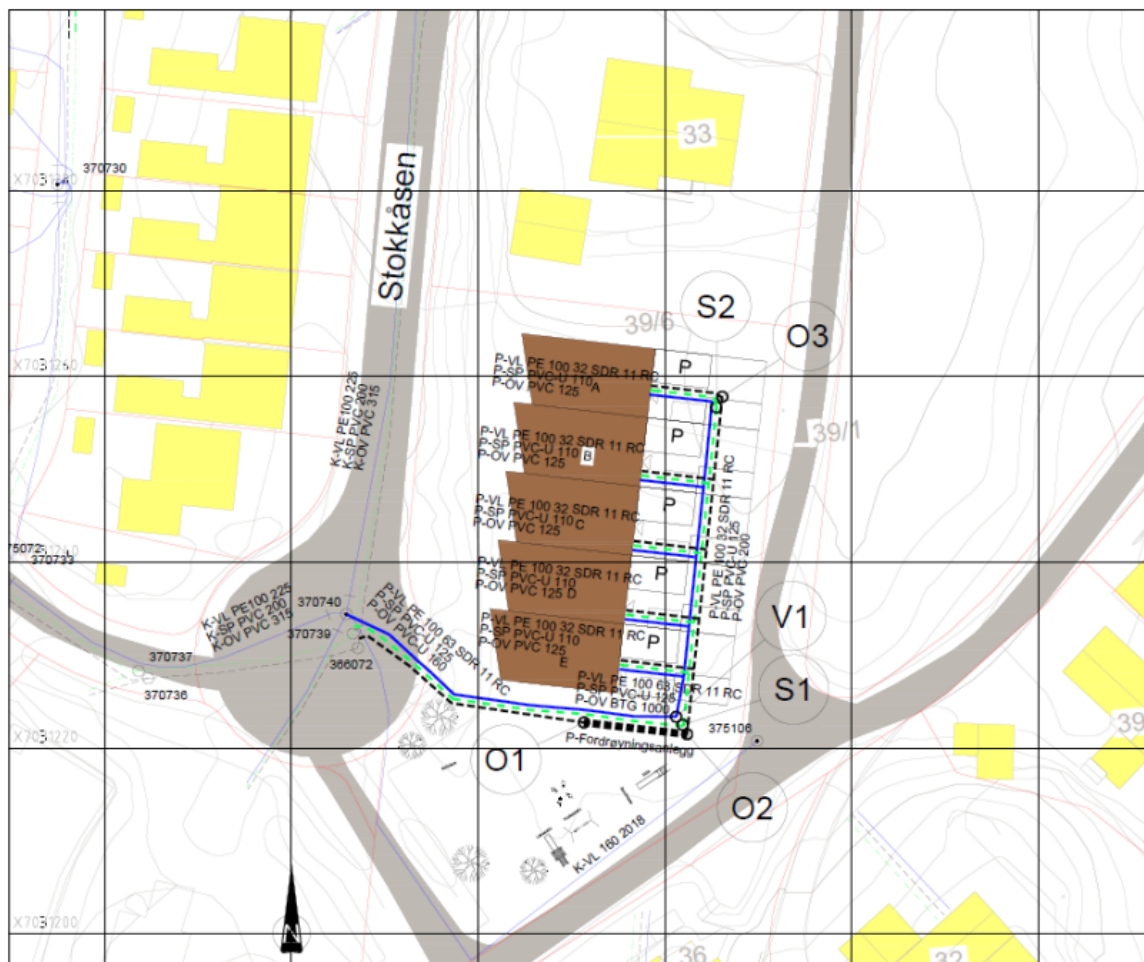
Felles/privat uterom, solforhold

Iht. uteromsveilederen i Trondheim kommune vil planlagt utbygging av fem enheter kreve minst 350 m² samlet areal til uteopphold, derav minst 175m² felles uteoppholdsareal på bakken. Reguleringsplanen legger kommuneplanens bestemmelser til grunn med krav om 50m² samlet uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minst 50% av dette skal være felles på bakkeplan. Planen viser at det avsettes ca. 520 m² til felles uteopphold (f_L) på bakken som opparbeides som nærlekeplass/møteplass.

Området heller svakt mot sør. Sol- og skyggestudiene viser svært gode solforhold på lekearealet, og at planområdet i sin helhet er svært lite utsatt for skygge fra omkringliggende bebyggelse. Gjennomført sol- og skyggestudie viser at f_L tilfredsstillende kvalitets- og arealkravene fastsatt i KPA/uteromsveileder.

Tilknytning til teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan som viser hvilke løsninger som skal iverksettes for vann og avløp. Overvann skal så langt som mulig håndteres lokalt ved naturlig infiltrasjon/fordrøyning på tomta. Ved store nedbørmengder vil overvann ledes til eksisterende offentlig overvannsanlegg/kum i Stokkåsen via fordrøyningsløsning som etableres sør for planlagte boliger.



Figur 9: Eksisterende og planlagte VAO- anlegg

Miljøtiltak/støy

Planområdet ligger utenfor støysonen fra Jonsvannsveien. Det er satt i bestemmelsene at støyforholdene for støyømfintlig bebyggelse skal tilfredsstille krav satt i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021.

Planens bestemmelser stiller også krav til gjennomføringsplan som skal følge søknad om igangsetting. Planen skal sikre at omgivelsene beskyttes mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Trondheim kommunes bestemmelser om avfallshåndtering skal også følges.

Norconsult har utarbeidet et tilleggsnotat for å vurdere avrennings situasjonen fra området mot nærmeste drikkevannskilde (Vikarauntjønna) under anleggsarbeidene. På bakgrunn av områdets topografi og avrenningsmønster konkluderer rapporten med at det ikke er nevneverdig fare for forurensning av drikkevannskilden. Den kommer likevel med anbefalinger til tiltak i anleggsperioden. Dette er det tatt høyde for i planbestemmelsenes §6, «Vilkår for gjennomføring».

Trafikksikkerhet

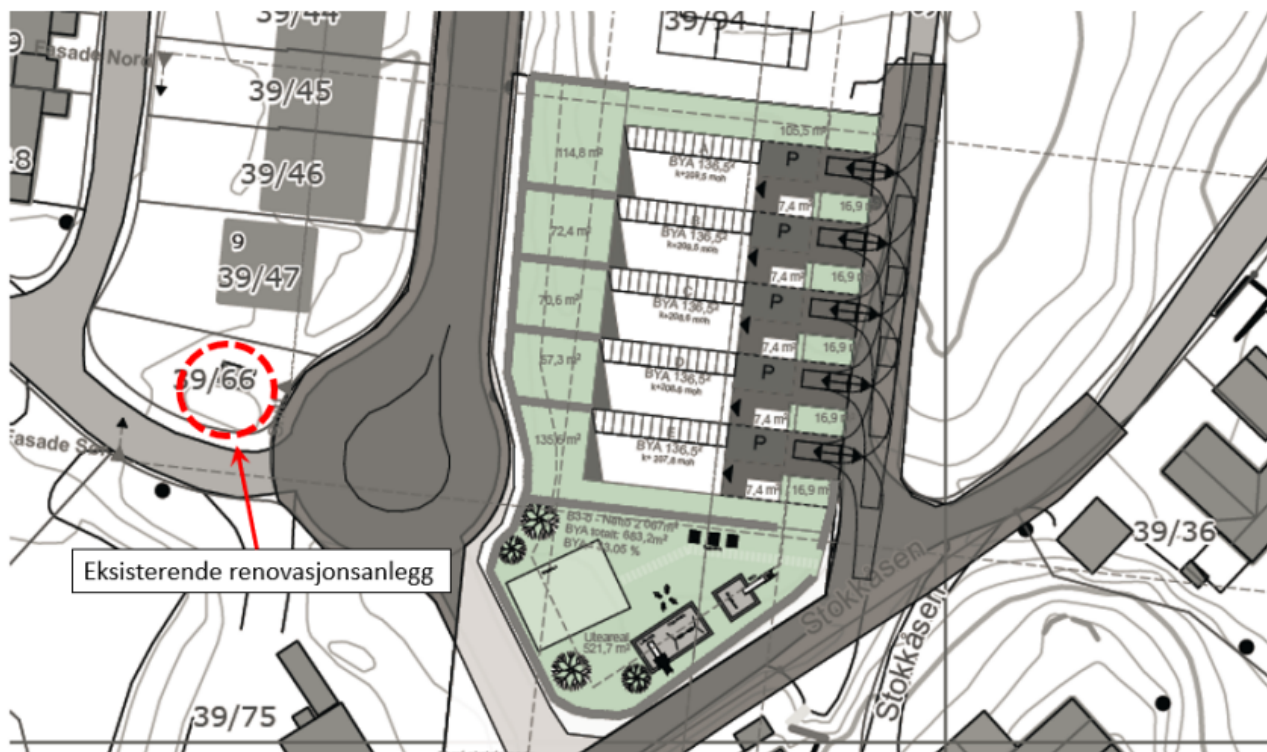
Trafikken på veien fra rundkjøringen i Jonsvannsveien og opp til planområdet (kommunal ve i Stokkåsen) vil være begrenset. Det er anlagt fortau langs nordsiden av denne. Trafikksikkerheten anses derfor godt ivaretatt i planforslaget med sammenhengende gangveiorbindelse fra planområdet til bussholdeplass og videre til skole og barnehage.

Kulturminner

Ikke registrert kulturminner i området. Det er ellers avklart i forbindelse med overordnet plan for Stokkåsen.

Renovasjonsløsning

Det er etablert renovasjonsanlegg rett vest for tomta ved rundkjøringen i form av nedgravde containere. Dette er en felles renovasjonsløsning for området, som ble etablert i forbindelse med tidligere utbygginger i nærområdet. Det trenger ikke etableres andre avfallsordninger i forbindelse med omsøkt utbygging/regulering.



Figur 10: Lokalisering renovasjonsanlegg

Virkninger av planforslaget

Stedets karakter

Planlagt utbygging ligger i et område med en blanding av frittliggende/kjedet småhusbebyggelse og lavblokker på andre siden av kommunal vei Stokkåsen. Omsøkt byggetomt går fra å være en ubebygde tomt uten betydningsfull vegetasjon til å bebygges med rekkehus i moderat skala og høyde. Materialbruk og bygningsvolum vil passe godt inn i stedets karakter, og vil være en naturlig forlengelse av eksisterende bebyggelse på nabotomta i nord. Stedskarakteren anses derfor hensyntatt, noe som også er illustrert i vedlagt mulighetsstudie.

Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kulturminner registrert i planområdet. Planforslaget er ikke i konflikt med automatisk fredete kulturminner.

Naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, vilt, andre økologiske funksjoner og sammenhenger (Naturmangfoldloven)

For saker som berører naturmangfoldet, følger det av naturmangfoldloven §7 at prinsippene i naturmangfoldloven (nml) § 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer og det skal fremgå hvordan disse er vurdert og vektlagt. Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfoldet etter

loven §8, vises det til tilgjengelige data. Etter sjekking mot Artsdatabanken, Miljødirektoratets naturbase og kommunens kartgrunnlag (hensynssoner), vurderes det at det ikke forekommer prioriterte, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter innenfor planområdet eller i nærområdet. Dette gjelder også tilsvarende naturtyper.

I denne plansaken legges det til grunn at utredninger i forhold til naturmangfoldloven kan bygge på eksisterende kunnskap, dvs. at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig. Nødvendige avklaringer knyttet til naturmangfold er også tidligere utført i forbindelse med offentlig behandling av overordnet reguleringsplan for Sæterbakken og Tjønlien (planid: r0266n). Planforslaget er vurdert i forhold til de enkelte paragrafer i naturmangfoldloven: Krav til kunnskapsgrunnlaget (§8) er oppfylt. Det foreligger ingen risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. (§9) Samlet sett vil tiltaket ikke medføre økt belastning ut over det som ligger i den samlede utbygging i området som er vist i kommuneplanens arealdel og gjeldende regulering. (§10) Rekkefølgekrav i bestemmelser skal hindre skade på omgivelser i anleggsperioden, herunder grønne omgivelser.

Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Planområdet ligger i nærheten av eksisterende turstier og grønnstruktur. Med utarbeidelse av utomhusplan, som skal foreligge før tiltak kan igangsettes, skal det vises tilknytning til eksisterende stinett og trafikk sikre gang- og sykkelveier. I planen er det også regulert inn en snarvei gjennom lekearealet til felles renovasjon vest for området ved rundkjøringen. Løsningen skal inngå i utomhusplan, jf. planbestemmelsenes § 6.1.

Uteområder og kvalitet

Private utearealer på bakkeplan har en svak sør/sørvestlig helning og har gode solforhold. Tilsvarende gjelder for felles lekeareal f_L sør i planområdet. Summen av privat uteareal på egen grunn og felles uteareal, vil gi gode leke- og rekreasjonsområder. Krav til UU og tilgjengelighet sikrer at alle brukergrupper kan ta i bruk arealet.

Trafikkforhold, veiforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Skrånende terreng og krav til manøvreringsareal gjør at én felles avkjørsel til boligene vil være lite hensiktsmessig. Det blir derfor planlagt at hver bolig får egen avkjørsel. Veien avkjørselen går til/fra er en blindvei, og er lite trafikkert med fem eksisterende boliger. Realisering av planforslaget innebærer en økt ÅDT på 15-20 kjt/d. Trafikkøkningen anses som beskjeden og vil ikke påvirke trafiksikkerheten eller fremkommeligheten for kollektivtrafikken langs Stokkåsen og/eller Jonsvannsveien i nevneverdig grad. Utbyggingen er også «hjemlet» i gjeldende regulering for området hvor disse forholdene tidligere er vurdert i planbehandlingen.

Barns interesser, trygg skolevei, RPR for barn og planlegging

Planområdet er i dag ikke benyttet av barn og unge til fritidsaktiviteter. Arealer avsatt til lek og uteopphold i planen, vil gi gode muligheter for variert lek. Skoleveien fra planområdet har sammenhengende gangveiforbindelse langs Stokkåsen og Jonsvannsveien. Det er også snarvei til busstopp øst for området ned til busstopp ved Jonsvannsveien. Planlagt utbygging ivaretar barnas interesser og muligheter for fysisk aktivitet og trygghet på en god måte. Utforming av felles utearealer skal skje etter en samlet plan. Barna skal gis muligheter for medvirkning og dette vil fortrinnsvis skje gjennom barnerepresentanten i Trondheim kommune.

Universell utforming

20% av boligene og private uterom skal ivareta kravet til god tilgjengelighet og brukbarhet for alle,

samtidig som de tilfredsstillende andre samfunnsmessige mål. Det er også krav om universelt utformede felles uteareal og trinnløs adkomst fra parkering til bolig (f_L).

ROS – rasfare, flomfare, vind, støy, luftforurensing, forurensning i grunnen, beredskap og ulykkesrisiko, andre relevante ROS tema

Gjennomført ROS-analyse avdekker behov tiltak/krav knyttet til:

- Tiltak for å hindre spredning av fremmedarter ved tilføring/bortkjøring av masser.
- Avrenning fra bygge- og anleggsvirksomhet mot drikkevannskilde Vikarauntjøna. For øvrig er også krav knyttet til bygge- og anleggsfasen tatt inn i planbestemmelsene. Planen skal bl.a. redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet, støyforhold, rystelser mv. Det er særs viktig med miljørettede tiltak, bl.a. gode rutiner for renhold og støvdemping.

Støy

Området ligger utenfor støysone fra Jonsvannsveien. Trafikk langs kommunal vei Stokkåsen er moderat, og ved full utbygging av Stokkåsen forventes en ÅDT mellom 350 til 400 kjt/d. Det er satt krav om ivaretagelse av støy for ny bebyggelse og uteareal i planbestemmelsenes § 3.2-5 og for anleggsperioden i bestemmelse § 6.2

Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo, annet

Planlagte tiltak vil ikke utløse behov for etablering eller utbedring av off. vann-, avløp- og overvannnett i området.

Stedets karakter, estetikk og arkitektonisk kvalitet

Planlagt bebyggelse kan sies å ha moderat skala og viderefører området bygningsstruktur når det gjelder høyde og volum. Vedlagt mulighetsstudie m/ 3D perspektiver synliggjør dette. Både eksisterende vegetasjon i området og ny vegetasjon som skal beplantes i randsonene av byggeområdet, adkomstvei og andre fellesarealer vil redusere fjernvirkningen sett fra naboeiendommer.

Konsekvenser for naboer

Det er innkommet fire merknader fra naboer, se merknadsbehandling nedenfor. Merknadene bærer ikke preg av sterk motvilje mot omsøkt regulering, men gjelder i større grad eksisterende avkjøringsforhold som ønskes utbedret, samt forhold knyttet til bygge- og anleggsprosessen, avstand til nabobygg, m.m. Planforslaget har i all vesentlighet tatt hensyn til merknadene fra naboene, herunder også merknader vedr. kjøreadkomst til eiendommene 39/20 og 39/5. Solstudiene viser at planlagte bygg vil ha svært liten skyggevirksomhet på naboeiendom i nord. Øvrige ulemper som påføres eksisterende bebyggelse kan være noe støy i en tidsbegrenset bygge- og anleggsfase, men dette anses ikke å være urimelig i en fortettings situasjon.

Overordnet VA-plan viser at det ikke vil ledes overvann til naboeiendommene.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø, forhold til bymiljøavtalen

Fortetting i bynære områder i tilknytning til kollektivakse med miljøvennlig transportalternativer, vil være et viktig bidrag til bærekraftig byutvikling. Det vil bli en liten økning i klimautslipp med fem nye boliger i dette området. Hensynene i byvekstavtalen av mars 2019 er allerede greit ivare tatt i området ved eksisterende kollektivdekning og gangforbindelser. I tillegg tilrettelegges det for syklende ved at det stilles krav til 2 sykler per boenhet i tråd med kommuneplanens krav. Avstand til nærmeste bussholdeplass er ca. 250 meter unna (Sæterbakken). Herfra er det jevnlig avganger med linje nr. 10 (Sæterbakken- Strindheim-Sentrum) og sekundært linje nr. 80 (Lohove-

Solbakken- Jonsvatnet). I rush på hverdager går det buss hvert 20-30 min til sentrum. Kollektivtilgangen anses som middels god.

Skoler og barnehager ligger innenfor rimelig gangavstand fra eiendommen. Tilgjengeligheten for gående og syklende anses som god med sammenhengende gangveiforbindelse i begge retninger langs Jonsvannsveien. Nærmeste butikk ligger på Jakobsli og Vikåsen, ca. 2,5 km unna. Nærmeste butikk- /kjøpesenter ligger på Moholt, ev. Valentinlyst, hhv. 4,5 og 6,5 km fra planområdet. Frekvens på bussavganger og avstand til butikker forutsetter en del bruk av privat bil. Det er ellers kort gangavstand til marka og gode rekreasjonsmuligheter. Alt i alt vil området i begrenset grad innfri nullvekstmålet (Byvekstavtalen av 2019), men dette må først og fremst sees i sammenheng med gjeldende regulerings- og kommuneplanstatus for området.

Planlagt gjennomføring

Generelt

Rekkefølgekrav skal sikre at nødvendige fasiliteter og funksjoner er tilgjengelige for fremtidige beboere, og at funksjonelle, sikkerhetsmessige og miljømessige hensyn i området er ivaretatt på en tilfredsstillende og forskriftsmessig måte når boliger og tas i bruk.

Vilkår for gjennomføring

Det er stilt vilkår for gjennomføring for følgende temaer:

- Utarbeidelse av utomhusplan, jf. § 6.1
- Støy, jf. § 6.2
- Gjennomføringsplan anleggsperiode, jf. § 6.3
- Utarbeidelse av tekniske planer, jf. § 6.4
- Skolekapasitet, jf. § 6.5

Rekkefølgekrav

Det er stilt generelle rekkefølgekrav i planbestemmelsene for følgende temaer:

- Etablering av teknisk infrastruktur, herunder veier, renovasjon, VAQ-anlegg, jf. § 7.1
- Parkering, jf. § 7.2
- Felles og private uteoppholdsareal, jf. § 7.3 6.

Planprosess og innkomne innspill

Planoppstart og medvirkningsprosess

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 27.04.2021 og kunngjort i Adressa 24.04.2021. Frist for merknader ble satt til 20.05.2021. Varselet ble sendt til berørte parter, private og offentlige høringsinstanser. Totalt har det kommet inn åtte merknader/innspill så langt plankonsulent kjenner til. Alle merknadene, unntatt en fra nabo, var kommet inn før fristen. Under følger en oppsummering av merknadene med kommentar fra plankonsulent. Sammendrag av merknader og kommentarene er ikke nødvendigvis utfyllende. Alle merknader er vedlagt planforslaget i sin helhet.

Merknad fra	Innhold	Kommentar
Statsforvalteren i Trøndelag, datert 11.05.2021	Standard tilbakemeldingsbrev som omhandler temaene: Klima og Miljø, Landbruk, Barn og Unge, Helse og omsorg, Samfunnssikkerhet (ROS). Ingen varsel om innsigelse	<ul style="list-style-type: none"> • Krav til støy og beskyttelse mot omgivelser tatt høyde for i planforslaget (rekkefølgekrav til gjennomføringsplan). • Plan for VA og håndtering av overvann utarbeidet.

		<ul style="list-style-type: none"> • ROS analyse utarbeidet med bakgrunn i DSB' s veileder fra 2017
Statens vegvesen, datert 05.05.2021	Ingen merknader	Ingen
Trøndelag fylkeskommune, datert 21.05.2021	<ul style="list-style-type: none"> • Avviker fra overordnet reguleringsplan r0266n der det stilles krav om at all bebyggelse skal være universelt utformet. KPA stiller krav om 30% tilgjengelige boenheter. • Barn og unges interesser skal hensyntas. Prinsipper om UU skal ivaretas i planlegging og i det enkelte byggetiltak. • Minner om generell aktsomhetsplikt etter kulturminnelovens § 8. 	<ul style="list-style-type: none"> • Det er i samråd med TK satt krav til 20 % tilgjengelige boenheter. Ellers er det i planens bestemmelser satt krav til at prinsipper om UU skal følges ved opparbeidelse av felles og private utearealer. • Vern ved ev. funn av kulturminner er ivaretatt i bestemmelsene.
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, e-post datert 03.05.21	<ul style="list-style-type: none"> • Viktig at tilgjengelighet til bygg for brannmannskaper er ivaretatt, også i anleggsperiode. Avstand til nabobygg bør være minst 8m for å unngå store konsekvenser ved brann for nabotomter/bygninger. • Krav til slokkevannskapasitet, antall og plassering av brannkummer må være ivaretatt. • Bransikkerhet i bygninger skal være iht. forskriftskrav, herunder også plassering/bruk av ladeanlegg for el-bil/el-sykkel. • Brannprosjektering må gjøres av godkjent foretak. 	Dette ivaretas av TEK17 og øvrig brannteknisk prosjektering som skal følge søknad om tillatelse til tiltak.
Nabo i Stokkåsen 14A, gnr/bnr: 39/94, e-post datert 30.04.21	<ul style="list-style-type: none"> • God med luft mellom 14 a og B3-b • Bevare stor bjørk på eiendommen • Området holdes rent for søppel • Nok plass til oppbevaring av sykler 	<ul style="list-style-type: none"> • Forskriftskrav ivaretas med tanke på avstand til nabogrense (4m) • Rutiner for vedlikehold/rydding av eiendommen under anleggsarbeider skal sikres i gjennomføringsplan som

<p>Nabo i Stokkåsen 32, gnr/bnr: 39/5, e-post datert 24.05.21</p> <p>Nabo i Stokkåsen 34, gnr/bnr: 39/20, e- post datert 18.05.21</p> <p>Sæterbakken AS, e- post datert 29.04.21</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Opplegg for vedlikehold av fellesarealer • Asfalt på vei • omtaler forhold vedr. avkjøring til deres eiendom 39/5. • Ber om at adkomst/avkjøring til deres bolig tas med i planforslaget og at det tas med nok plass til å komme rundt og opp adkomstveien til deres bolig. • Område for snøopplag bør med fordel vurderes. • Tomtegrensene for 39/6 går iht. kommunens kart på nordsiden av den gamle veien til Stokkåsen. På kartet i oppstartsvarelet ser det ut som grensene går på sørsiden av veien. 	<p>skal følge søknad om tillatelse til tiltak.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bjørk må tas ned • Krav til sykkelparkering ved hver enkelt boligenhet. • Drift og vedlikehold av fellesarealer klausuleres i kjøpekontrakt for boliger. • Type veidekke vil ikke tas stilling til i planforslaget, men det vil være naturlig å anta at adkomstvei blir asfaltert. • Forslagsstiller har blitt informert om dette av kommunen. Utforming av inn/utkjøring fra eiendommen er gjort i tråd med kommunens føringer. • Se pkt. over. • Felles lekeareal f_L kan benyttes til snøopplag ved behov. • Plangrensa følger ikke eiendomsgrensen til 39/6 i sør, men inkluderer adkomstveien i sør i full bredde mot naboer i sør. Denne avgrensningen er gjort i tråd med føringene fra Trondheim kommune.
--	---	---

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.