



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

## Delegasjonsvedtak i plansak NR: BYGGRÅD 17/22

Vår saksbehandler  
Marte Hakavik Braarud

Vår referanse  
21/2059-17  
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato  
24.06.2022

### Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Stokkåsen, gnr/bnr 39/6, detaljregulering, r20210028

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

#### VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Stokkåsen, gnr/bnr 39/6 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Steinland AS, datert 21.12.2021, sist endret 08.06.2022, i bestemmelser sist endret 13.06.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 27.05.2022.

Før sluttbehandling skal utforming av mur mot veg med kvalitetskrav vurderes og sikres.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byplankontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 409

E-postadresse: [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)

Internettadresse:

## SAKSFRAMSTILLING

### Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av *Steinland AS* som plankonsulent, på vegne av forslagstiller *Sæterbakken Utvikling AS*. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagt planbeskrivelse.

Komplett planforslag forelå 25.03.2022. Etter innlevering av komplett planmateriale er planen bearbeidet hva gjelder mindre justeringer av bestemmelser og plankart.



Oversiktskart med planområdet markert

### Beskrivelse av planforslaget

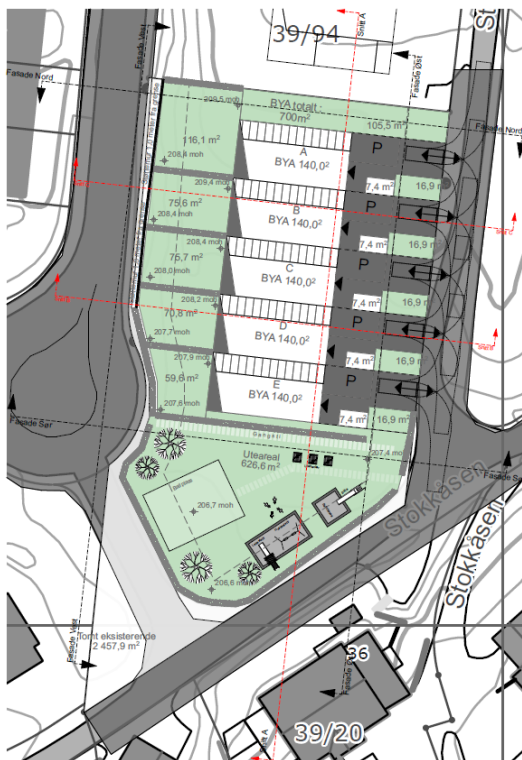
Planområdet ligger på Stokkåsen, ca. 7-8 kilometer sørøst for Trondheim sentrum i retning Jonsvatnet. Planområdet ligger i et eksisterende boligområde med en variasjon av eldre og nyere bebyggelse.

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av inntil fem boenheter på eiendommen gnr/bnr: 39/6, med tilhørende uteoppholdsareal og trafikkanlegg.

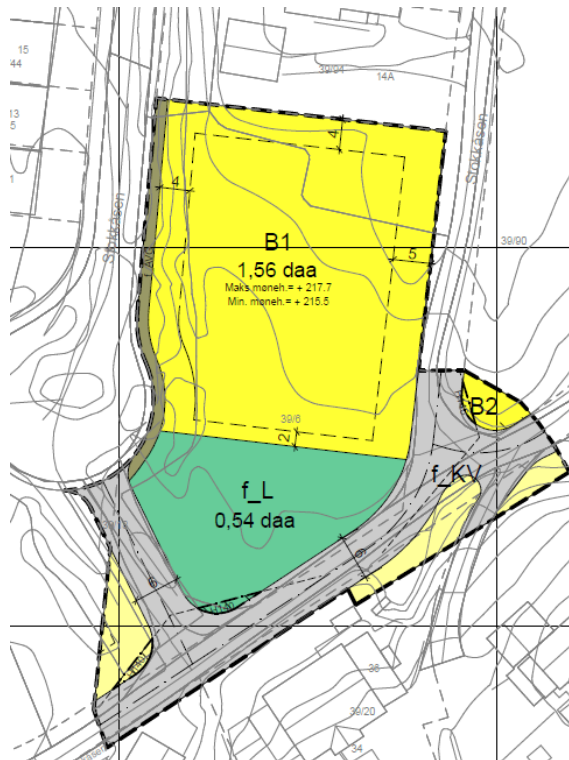
Ny bebyggelse er foreslått som et boligkompleks bestående av fem rekkehus i to etasjer. Felles uterom på terreng er plassert ved inngangen til boligene. Utearealet er valgt med tanke på terreng og tilgang til sol.

Vesentlige utfordringer i planarbeidet har vært:

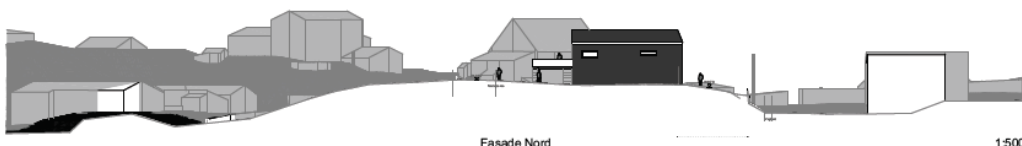
- Ivareta kjøreadkomst for naboer.
- Hindre forurensning til Vikarauntjønnen.
- Oppfylling av uteromskravene i bratt terreng.



Illustrasjonsplan

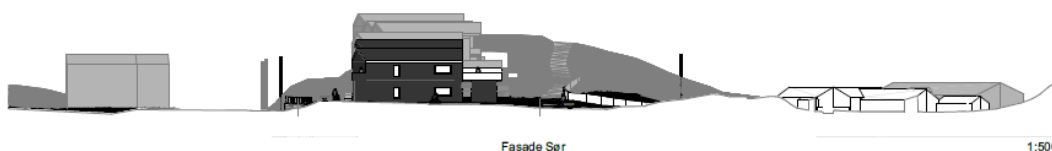


Plankart



Fasade Nord

1:500



Fasade Sør

1:500



Fasade Vest

1:500



Fasade Øst

1:500

Snitt

## Vurdering

Planen avviker fra gjeldende regulering for området, 0266n – Sæterbakken og Tjønlien med tilliggende områder (byggeområde benevnt B3-b). Planlagt bebyggelse legger opp til en lavere utnyttelse enn hva gjeldende reguleringsplan legger opp til. Det er vurdert at dette er akseptabelt med bakgrunn i at beliggenheten ikke er et område hvor man ønsker høy fortetting i henhold til byutviklingsstrategien.

Forslaget avviker også fra gjeldende reguleringsplan ved at det legges til rette for en avkjørsel til hver boenhet og ikke en avkjørsel til hele området. Dette ansees som akseptabelt da det vil føre til mindre manøvreringsareal, samt at det er lite trafikkbelastning på den private veien.

I eksisterende reguleringsplan er det krav til at all bebyggelse skal være tilgjengelig. Kommuneplanens arealdel setter videre føringer for at 30% av boenhetene i områder for småhusbebyggelse skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Planen avviker fra dette da det er sikret at 20 % av boenhetene skal være tilgjengelige. Det vil si at en av de fem rekkehusene vil ha hovedfunksjonene på inngangsplanet. Byplankontoret mener dette er akseptabelt i denne planen, da avviket kun tilsvarer en halv boenhet. Planen sikrer videre at alt uteareal skal være tilgjengelig.

Planforslaget åpner opp for oppføring av en mur mot Stokkåsen på inntil 1,5 meter. Muren er nødvendig for å etablere private uteareal for boligene. Byplankontoret mener muren kan gi uheldige virkninger for naboer og trafikanter langs veien. Mot sluttbehandling vil derfor utforming av mur med fastsettelse av kvalitetskrav bli videre utredet og sikret.

Planområdet ligger nært kollektivtransport, med direktelinje til sentrum, men ligger med lang gang-/ sykkelavstand til daglige gjøremål og handel. Det er vurdert at det er sannsynlig at bil vil bli brukt som foretrukket fremkomstmiddel, derfor er det vurdert at området scorer dårlig på nullvekstmålet. Det legges til rette for 1,2 bilparkeringsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Området sogner til Solbakken skole for barnetrinnet og til Markaplassen skole for ungdomstrinnet. Det er i dag tilstrekkelig kapasitet på barneskolen, men begrenset på ungdomstrinnet. Det er stilt krav i bestemmelsene om dokumentasjon av tilstrekkelig kapasitet før utbygging.

## Medvirkning

Berørte naboer, gjenboere og myndigheter ble varslet om planoppstart 27.04.21 og kunngjort i Adressa 24.04.21. Totalt kom det inn åtte innspill. Alle merknadene, unntatt en fra nabo, var kommet inn før fristen. En oppsummering av innspillene med plankonsulentens svar følger av planbeskrivelsen.

## Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke noe som tyder på at planen vil ha vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen.

**Konklusjon**

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli  
byplansjefMarte Hakavik Braarud  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

**Vedlegg**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Mulighetsstudie
- Vedlegg 6: Notat til overordnet VA-plan
- Vedlegg 7: Overordnet VA-plan
- Vedlegg 8: Notat drikkevann