



## Detaljregulering av Stokkåsen, gnr 39 bnr 73, 74, 75 m.fl., offentlig ettersyn

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 28.11.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

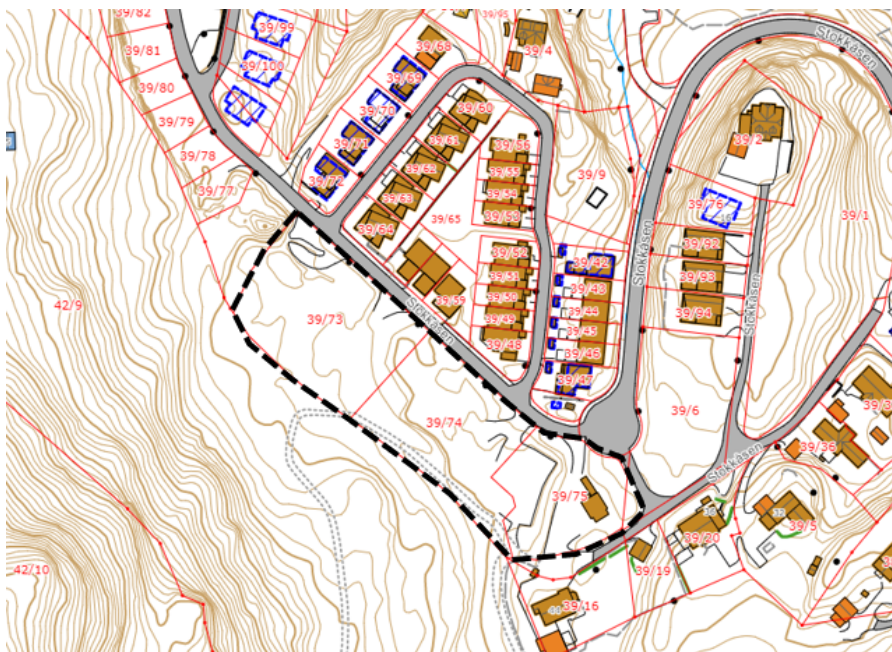
### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Steinland AS som plankonsulent, på vegne av Varmbo Bolig AS som forslagsstiller.

Komplett planforslag forelå 04.11.2022.

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av minimum 21 boenheter på eiendommen gnr. 39 bnr. 73, 74, 75 med tilhørende uteoppholdsareal og trafikkanlegg. Den nye bebyggelsen er foreslått som kjedet eneboligbebyggelse/eneboliger i inntil tre etasjer, ev. to etasjer + sokkel.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

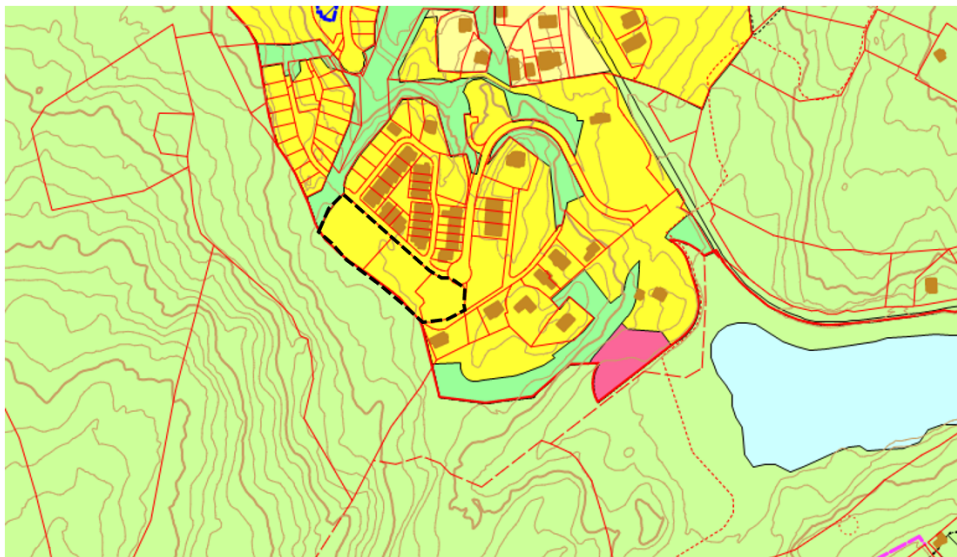


Figur 1: Dagens situasjon m/planomriss

## Planstatus

### Kommuneplanens arealdel

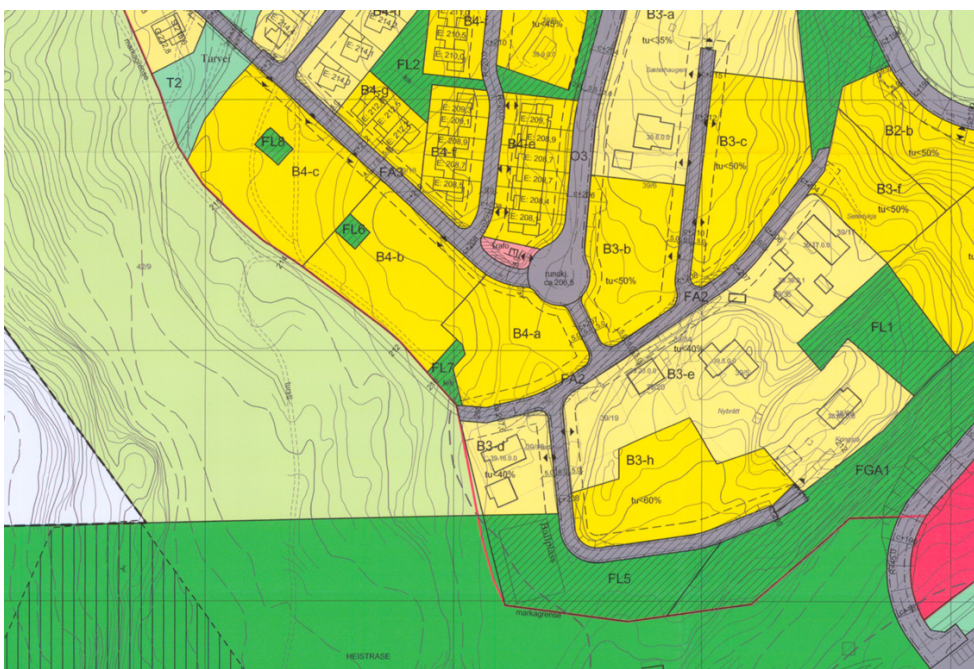
Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) viser planområdet som fremtidig boligbebyggelse. Området ligger i ytre sone for uteroms- og parkeringskrav.



Figur 2: Utsnitt kommuneplanens arealdel Trondheim

### Gjeldende reguleringsplan

Området er i dag regulert til konsentrert boligbebyggelse i reguleringsplan r0266n – Sæterbakken og Tjønlien med tiliggende områder. Byggeområder som inngår i detaljreguleringsplanen er benevnt som felt B4a, B4b, B4c.



Figur 3: Reguleringsplan r0266n for Sæterbakken og Tjønlien og tilgrensende områder

Ettersom planforslaget i hovedsak er i samsvar med overordnet reguleringsplan (r2066n) og kommuneplanens arealdel er det vurdert at planen ikke utløser krav til konsekvensutredning.

### Avvik fra overordnet plan

Detaljreguleringsplanen avviker fra overordnet plan for Sæterbakken og Tjønlien (r0266) på følgende områder:

1. Fjerning av delelinjer mellom delfelt B4-a-c i r0266n: Planforslaget avviker med at planområdet ikke er delt opp i delfelt.
2. Flytting av leke- og uteoppholdsplasser FL6, 7 og 8 i B4- a, B4-b og B4-c i r0266n: Areal for leke- og uteoppholdsplassene utgjør totalt 390m<sup>2</sup> i gjeldende reguleringsplan. Både lokalisering og størrelser er endret, og samlet areal er på ca. 970m<sup>2</sup> slik at alle leke- og oppholdsarealene ivaretar nye krav til både utforming og størrelser, jf. Trondheim kommunes uteromsveilder.
3. Pkt 3.1.10 i reguleringsbestemmelsene: «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.»  
Feltet er prosjektert med småhusbebyggelse, og ikke leilighetsbygg. Det legges vekt på at området er mer egnet for småbarnsfamilier som vil ha umiddelbar nærhet til marka og skibakken.
4. Endring av antall avkjøringer:  
Antall avkjøringer avviker fra overordnet reguleringsplan ved at antallet endres fra fire til to mot felles vei Stokkåsen. Forslagsstiller argumenterer for at man på den måten vil redusere behovet for manøvreringsareal ved at man slipper å etablere snuhammerer for større kjøretøy, og en sammenhengende internvei betjener alle boligene langs bygningsaksene. Dette frigjør også areal til private uteoppholdsareal.
5. Pkt. 3.1.6 i reguleringsbestemmelsene, krav til %-TU.  
Reguleringsbestemmelsene viser til at felt B4-a-b,-c skal oppføres som småhusbebyggelse med maks TU=45%. %=TU brukes ikke lengre som beregningsbenevnelse, og er erstattet med betegnelsen %-BRA og %-BYA i kombinasjon med regulerte møne- og gesimshøyder.

## Planområdet, eksisterende forhold

### Eiendommer som inngår i planområdet

Eiendommene gnr./bnr. 39/73, 39/74 og 39/75, eies av Varmbo AS. I tillegg inngår en liten del av 39/6 helt øst i området som i dag eies av Sæterbakken Utvikling AS.

### Beliggenhet og tilstøtende arealbruk

Planområdet ligger på Stokkåsen, ca. 7 kilometer sørøst for Trondheim sentrum i retning Jonsvatnet, og har en størrelse på ca. 8,2 daa. Planområdet er avgrenset av tomtegrensene for eiendommene gnr. 39 bnr. 73, 74 og 75 og privat vei Stokkåsen i det østre hjørnet av planen. Området bærer i dag i all hovedsak preg av å være et anleggsområde for utbyggingen som pågår på Stokkåsen, spesielt gjelder dette sørlig/nedre del av planområder hvor det også er oppført midlertidige anleggsbrakker. Planområdet og tilstøtende arealer er regulert til boligformål, felles lek/uteopphold og veiformål.





Figur 4: Dagens situasjon med omriss av planområdet

### Topografi, solforhold og eksisterende bebyggelse

Tomten ligger i landlige omgivelser med marka i umiddelbar nærhet, Stokkan alpinbakke i sør og Vikerauntjønnna i sørøst. Området har ellers en jevn sørøstlig helning.

Deler av nærområdet er kulturlandskap bestående av eksisterende gårdsbebyggelse Sæterbakken og Tjønlien. Dette er et område i vekst – spesielt i øst og nord. Innenfor reguleringsplanen for Sæterbakken (r2066n) er flere felt under oppføring, og er preget av moderne småhusbebyggelse.

### Naturverdier, kulturminneverdier, rekreasjonsverdi og tilbud for barn og unge

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet. Det er heller ikke kjente funn av rødlistede og sårbare arter i planområdet. Området har god tilgang på friluftsliv, med Strindamarka og Stokkan alpinbakke rett i nærheten. Det er allerede etablert noen nærlekeplasser i området, den nærmeste ca. 50 øst for planområdet. Gangavstand til idrettsplassen ved Solbakken skole er ca. 1km.

### Adkomst til planområdet, trafiksikkerhet, trafikkmengde og ulykkesituasjoner

Biladkomst til eiendommen er i dag fra Jonsvannsveien, med avkjøring i rundkjøring mot Stokkåsen. Veien Stokkåsen er etablert med fortau helt opp til planområdet. Fartsgrensen i området er 50 km/t langs kommunal vei. Fra rundkjøringen nordøst for planområdet går kommunal vei Stokkåsen over til å bli privat felles vei. Veien opp til området er ny og det foreligger derfor ingen informasjon om ulykker, ÅDT, støy og støv.

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 gangvei i forbindelse 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 Vikerauntjønnna til Solbakken skole i intervallet 1998-2014. Med unntak av ett tilfelle var det møtende personbiltrafikk på vintertid. Det er forøvrig ikke registrert ulykker i området ved utkjøringen

### Kollektivdekning

Nærmeste bussholdeplass ligger ved Jonsvannsveien, ca. 300 meter 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

Tomten ligger i 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. Markaplassen ungdomsskole har ikke ledig kapasitet. Det er dermed ikke tilstrekkelig skolekapasitet i grunnskoleløpet.

Det er regulert for barnehage i reguleringsplan for Sæterbakken og Tjønlien, i tillegg til at Solbakken barnehage bare ligger ca. 800m nord for planområdet.

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

Det er etablert VAO anlegg i kommunal vei Stokkåsen med utlagte forgreininger til påkoblingskummer langs østre grense av planområdet.

#### Vann:

Det er tre utlagte stikkledninger på tomta, tilgjengelig for påkobling av boligfelt. Kapasiteten på ledningsnettets skal være tilfredsstillende (>30 l/s). Vannforsyningen kommer fra Vikåsen høydebasseng, hvor det også er montert brannvannspumper med kapasitet på 50 l/s.

#### Spillvann:

Det er tre utlagte stikkledninger på tomta, tilgjengelig for påkobling av boligfelt. Det forutsettes tilfredsstillende restkapasitet på ledningsnettets. Kapasitetsproblemer er ikke rapportert.

#### Overvann:

Det er tre utlagte stikkledninger på tomta, tilgjengelig for påkobling av boligfelt. Planområdet er 0,82 Ha stort og er en del av et større nedslagsfelt på 6,93 Ha. Løsmassene i området består av dårlig sorterte morenemasser, fyllmasser og fjell.

Det er ikke rapportert overvannsproblemer ved eller rundt planområdet. Det er heller ikke registrert kapasitetsproblemer i nedstrøms infrastruktur. Det er registrert flomlinjer gjennom planområdet.

#### Strømforsyning/El-anlegg:

Det ligger en eksisterende trafo vest for rundkjøringen. Denne har også kapasitet til å forsyne nye boliger i planområdet. Det er lagt trekkerør under samlevei, som gjør det mulig å trekke frem nødvendig infrastruktur uten å grave i vei.

Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det vil ikke legges opp til energiforsyning ut over krav i teknisk forskrift, og ev. forutsetninger i kommunale bestemmelser skal følges.

#### Grunnforhold, stabilitetsforhold, rasfare

Tilgjengelige data fra NGU ([www.ngu.no](http://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](http://www.ngu.no)) viser «usikker» for forekomster.

Skredsonekart ([www.skrednett.no](http://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.

### Beskrivelse av planforslaget

#### Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Det er sikret oppført minimum 21 enheter i planområdet med tilhørende fellesanlegg, herunder områder for lek /uteopphold, adkomstveier m/annen veggrunn. Under følger arealfordelingen av reguleringsformålene i planen.

Arealformål	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (6)	6133
1610 – Lek/uteopphold (4)	964
Sum areal denne kategori:	<b>7097</b>
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
2011 - Kjøreveg	674
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (2)	432
2080 - Parkering	29
Sum areal denne kategori:	<b>1135</b>
<b>Totalt alle kategorier: 8231,6</b>	

Figur 5: Planlagt arealbruk og reguleringsformål

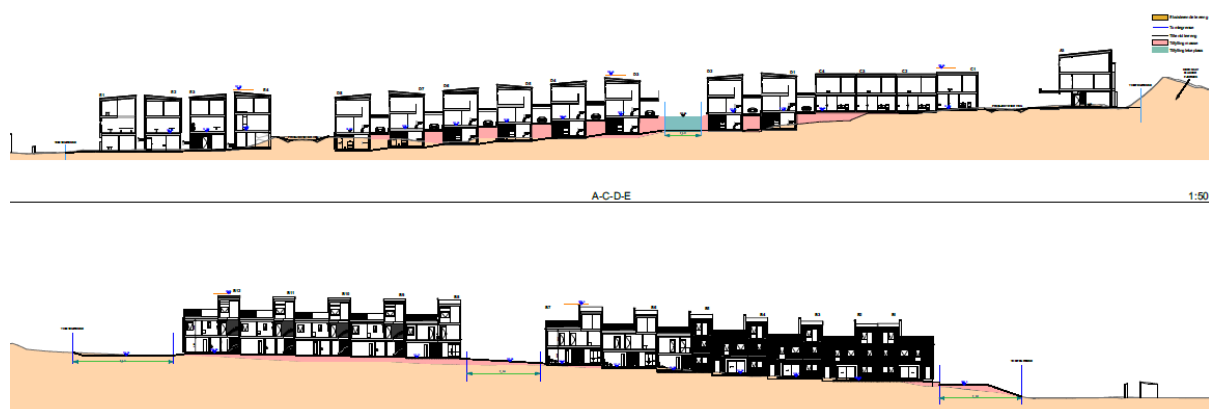
#### Bebyggelsens plassering, høyde utforming/utnyttelse og størrelse



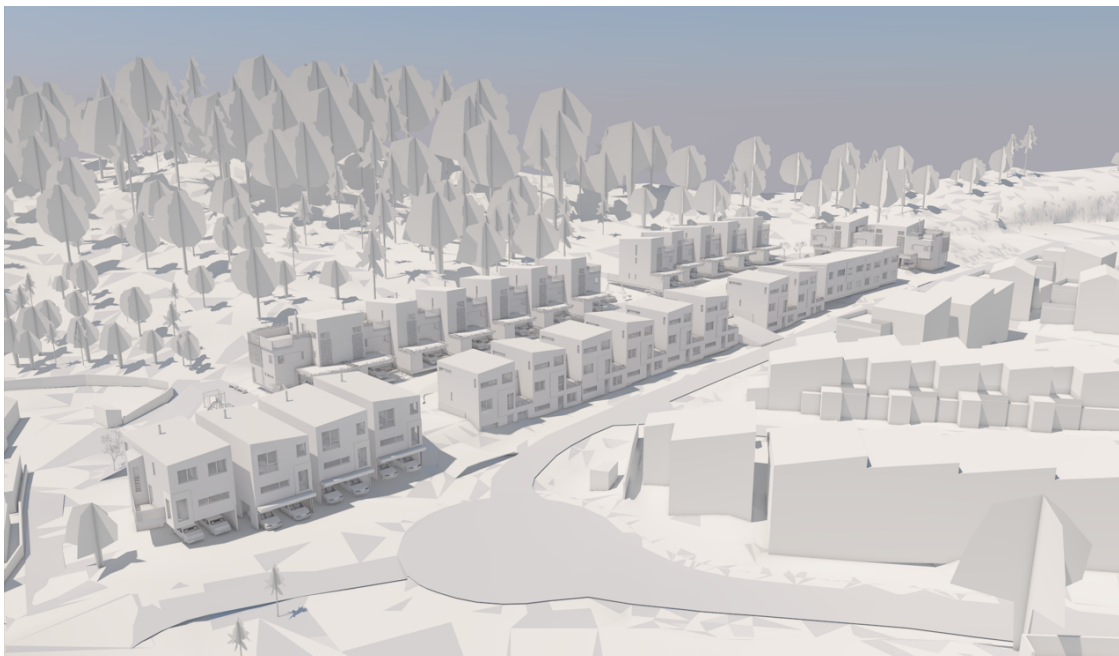
Figur 6: Illustrasjonsplan

Illustrasjoner av forslag til ny bebyggelse viser 31 nye boliger i form av eneboliger i rekke. Boligene i B2 og B3 kan oppføres i inntil tre etasjer, mens boliger i B1, B4, B5 og B6 er boliger i to etasjer /to etasjer + sokkel. Planen sikrer at minimum antall boliger som oppføres vil bli 21 boenheter. Dette gir en tetthet på cirka 2,6 boenhet pr. daa. Illustrert prosjekt med 31 boenheter gir en tetthet på cirka. 5 boenheter pr. daa.

Reguleringsbestemmelsene fastsetter maksimal møne- og gesimshøyder innenfor hvert delområde, i tillegg til gjennomsnittlig møne- og gesimshøyder over terreng. Det tas forbehold om at endelig valg av boligtype ved byggemeldingsfase kan avvike fra illustrasjonene.



Figur 7: Snitt B4-B5-B6-B1 øverst, B2-B3 nederst.



Figur 8: 3D-perspektiv sett fra øst

### Adkomst/tilgjengelighet, bomiljø og bokvalitet

Nye boliger i planområdet vil ha adkomst fra eksisterende felles privat vei Stokkåsen i øst. Felles vei Stokkåsen kan klassifiseres som samlevei og munner ut i kommunal vei Stokkåsen ved rundkjøringen nordøst for området. Veien er også adkomstvei for eksisterende boligbebyggelse i øst og nord (øvrigt B- felt i overordnet plan for Sæterbakken). Adkomstveien(e) i området utformes med minimum 4 meter kjørbare bredde.

Det skal etableres maksimum 1,2 bilparkeringsplass per boenhet samlet for hele planområdet. Parkeringsene er illustrert foran hver boenhet. Det skal etableres 2 sykkelparkeringer per boenhet. Det er i planbestemmelsene satt krav til minst 30 % tilgjengelige boenheter.

Utforming av private og felles leke- og uteoppholdsarealer (f\_L) og adkomst til boliger fra biloppstillingsplass skal følge prinsipper for universell utforming.

### Felles/privat uterom og solforhold

Iht. uteromsveilederen i Trondheim kommune skal det etableres min. 50m<sup>2</sup> felles/privat uteoppholdsareal pr. enhet for ytre sone, hvorav minimum 50% av dette skal opparbeides som felles leke- og oppholdsareal på bakkenivå.

Tenkt utbygging av 31 enheter vil kreve minst 1550 m<sup>2</sup> samlet areal til lek- og uteopphold (privat og felles), derav minst 775 m<sup>2</sup> felles leke- og uteoppholdsareal på bakken. Samlet areal for f\_L1 – f\_L4 er totalt ca. 970m<sup>2</sup>. Dette tilsvarer 31 m<sup>2</sup>/enhet. Planforslaget tilfredsstiller derfor krav til både samlet uteoppholdsareal pr. enhet og samlet felles lek- og uteoppholdsareal på bakken. Hele planområdet vil ha en jevn sørlig eksponering, hvor de to største lekearealene f\_L1 og f\_L2 er lokalisert i det sørvestre og nordvestre hjørnet. Lekeplass f\_L3 er lokalisert sentralt og inngår som del av en grøntkorridor i akse øst-vest gjennom planområdet.

Område f\_L4 utgjør en forlengelse av denne korridoren, og etableres som et mindre areal til felles uteopphold (ikke lek). Grøntkorridoren skal gi tilgjengelighet til friluftsområdene i vest for øvrige beboere i området som ferdes langs veien Stokkåsen.

### Tilknytning til teknisk infrastruktur



CSveen AS plan har utarbeidet et overordnet VA notat. Prinsipløsninger er vist og kort oppsummert under.



Figur 9: Eksisterende og planlagte VAO- anlegg (skisse fra vedlagt VA notat).

### Vann:

Planlagt hovedledning inn til boligfeltet tilknyttes utlagt 180mm PE – ledning. Ledningen sikrer forsyning til delfelt B4 b-c, samt branndekning for hele planområdet. Delfelt B4-a tilknyttes utlagt 63mm PE-ledning. De to andre stikkledningene (63mm) vurderes avkobles og nedlegges. Det er både småhusbebyggelse og annen bebyggelse innenfor planområdet. Kriterier for brannuttak skal være oppfylt (50 l/s). Behov for ringløsning kan vurderes og avklares med Kommunalteknikk.

- **Spillvann:**

Spillvannsmengdene fra boligfeltet fordeles over tre områder og tilknyttes samtlige utlagte stikkledninger. Dimensjoner på enkelte av stikkledningene må kontrolleres.

- **Overvann, naturbaserte løsninger:**

Etablering av 31 boenheter inkludert veianlegg vil merkbart endre vannbalansen i planområdet. Overvannshåndteringen vil ta utgangspunkt i tre-leddsstrategien hvor hensikten er å 1. fange opp / infiltrere overvann, 2. forsinke- og fordrøye overvann, og 3. sikre trygge flomveier ved overbelastning.

Overvannsmengdene i planområdet fordeles og tilknyttes samtlige utlagte stikkledninger. Dimensjoner på enkelte av stikkledningene må kontrolleres. Delfelt B4-c tilknyttes eksisterende fordrøyningsmagasin.

Trinn 1 av overvannshåndteringen innebærer å fange opp og infiltrere overvann via OV-grøfter og terrengforsenkninger. Trinn 2 skal forsinke og fordrøye overvannet ved bruk av betongmagasiner med mengderegulatorer. Trinn 3 skal sørge for at overvannet ledes trygt til veiarealer som f.eks. adkomstveien og Stokkåsen, og får muligheten til å fordrøyes i lavbrekksområder hvor sandfangene og slukene står plassert. Overvannet kan håndteres på flere måter, men planforslaget søker å legge til rette for naturbaserte løsninger i størst mulig grad for å unngå økt belastning på overordnet overvannsanlegg i området.

Av tiltak som skal vurderes i detaljprosjekteringen kan nevnes:

1. Etablering av trær, busker og annen vegetasjon langs OV-grøfter og flomveier.

2. Bevaring av omkringliggende skog
3. Naturlige fordrøyningsdammer.
4. Grønne vegger, tak og balkonger på planlagte bygg.
5. Permeable dekker

### Miljøtiltak

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/21, skal legges til grunn for å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen.

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 anleggsfase. Trondheim kommunes bestemmelser om avfallshåndtering skal også følges.

Norconsult har tidligere utarbeidet et notat i forbindelse med detaljregulering av område benevnt B3-b i overordnet plan for Sæterbakken for å vurdere avrenningssituasjonen fra området mot nærmeste resipient Vikerauntjønna under anleggsarbeider. Denne rapporten følger som vedlegg til også dette planforslaget da område B4 a-c ligger oppstrøms for område B3-b og ligger i samme avrenningssone.

Vikerauntjønna har ikke status som drikkevannskilde, men har en spesiell biologisk verdi som kalksjø. På bakgrunn av områdets topografi og avrenningsmønster er det ikke nevneverdig fare for forurensning av Vikerauntjønna fra denne delen av Stokkåsen. Likevel må det gjøres tiltak i anleggsperioden. Dette er det tatt høyde for i planbestemmelsenes §6, «Vilkår for gjennomføring».

### Trafikksikkerhet

Trafikken på veien fra rundkjøring Jonsvannsveien og opp til planområdet (kommunal vei Stokkåsen) vil være begrenset, og her er det også anlagt fortau langs nordsiden av denne.

### Renovasjonsløsning

Det er etablert renovasjonsanlegg sørøst for planområdet ved rundkjøringen i form av nedgravde containere. Dette er en felles renovasjonsløsning for området, som ble etablert i forbindelse med tidligere utbygginger i nærområdet.



Figur 10: lokalisering av renovasjonsanlegg

### Vurdering av alternativt plangrep - felles parkeringsplass

Trondheim kommune har i oppstartsmøte og senere korrespondanse bedt om at

forslagsstiller/plankonsulent vurderer en planløsning som legger opp til felles parkering fremfor parkering ved egen bolig. Hensikten er å ha et mest mulig bilfritt bomiljø som reduserer konflikt mellom lekeplasser og myk ferdsel langs internveien til og fra lekeplassene. Skissen i figur 11 viser hvordan en slik løsning er tenkt.

Forslagsstiller og plankonsulent har vurdert en slik alternativ løsning og foretatt avveininger for og imot et slikt plangrep. Sett i lys av disse vurderingene syns forslagsstiller/plankonsulent det er verken ønskelig eller formålstjenlig å etablere felles parkering for området beboere. Planforslaget er en videreføring av steds karakteren på Stokkåsen hvor alle boliger har parkering i direkte tilknytning til egen bolig.



Figur 11: Skisse alternativt plangrep med felles parkering i sør

## 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 uopparbeidet tomt uten betydningsfull vegetasjon til å bebygges med rekkehus i moderat skala og høyde. Både materialbruk og bygningsvolum vil passe godt inn i stedets karakter, og vil være en naturlig forlengelse av eksisterende bebyggelse øst for området. Steds karakteren anses derfor hensyntatt.

### Forhold til krav i Naturmangfoldloven (kap. II); naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner

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), er foreløpig konklusjon at det i planområdet eller i dets nærhet ikke er observerte prioriterte, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter. 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 liten til 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 tilgrensende friluftsområder.

#### Rekreasjonsverdi og folkehelse

Arealer avsatt til felles lek (f\_L) er fordelt jevnt gjennom planområdet slik at avstand til nærmeste nærlekeplass/felles uteoppholdsareal for alle nye beboere vil være < 35 meter.

Omsøkt regulering legger til rette for myk ferdsel gjennom planområdet i akse øst-vest via felles leke- og uteoppholdsområder i planen som knyttes sammen med eksisterende turstinnett. Konkrete løsninger skal inngå i utomhusplan og dokumentere tilfredsstillende funksjonalitet og utforming, jf. planbestemmelsenes § 7.1.

#### Uteområder og kvalitet

Private utearealer på bakkeplan har en svak sør/sørvestlig helning og har gode solforhold. Tilsvarende gjelder for felles lekeareal f\_L1-FL4. 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

Det skal etableres 1,2 parkeringsplass for bil pr. boenhet. Omsøkt utbygging/regulering innebærer en økt ÅDT på ca. 100 kjt/d (regner 3,5 kjt/d pr. boenhet). Trafikkøkningen anses som moderat og vil ikke i nevneverdig grad påvirke trafiksikkerheten i området eller fremkommeligheten for øvrig trafikk langs kommunal/privat vei Stokkåsen. Det forventes at biltrafikken fra området vil fordele seg tilnærmet likt på de to avkjøringene i nord og sør mot kommunal vei Stokkåsen.

#### Barns interesser, trygg skolevei, RPR for barn og planlegging

Planområdet er i dag ikke benyttet av barn og unge til opphold og lek. Opparbeiding av nye arealer avsatt til lek og uteopphold vil gi gode muligheter for variert lek og aktivitet for ulike aldersgrupper. Planen setter rekkefølgekrav for opparbeidelse av lekeplass FL5 i overordnet plan.

Det er god tilgjengelighet til nærliggende friluftsområder vest for planområdet og skianlegget sør for planområdet. Barnas skolevei har sammenhengende gangveiforbindelse langs Stokkåsen og Jonsvannsveien.

#### Universell utforming/Tilgjengelighet

Bestemmelsene sikrer at min. 30 % av boligene i områdene B1-B6 (samlet) og tilhørende private uterom skal ivareta kravet til god tilgjengelighet og brukbarhet for alle.

Det er også krav om at felles leke- og oppholdsareal f\_L1, f\_L3, og skal ivareta krav til tilgjengelighet og UU. For f\_L2 vil bare deler av arealet ivareta krav til UU (området er trappet/terrassert). Ellers skal alle boliger ha trinnløs adkomst fra parkering til egen bolig.

#### Risiko og sårbarhet.



Gjennomført ROS-analyse avdekker behov tiltak knyttet til:

- Tiltak for å hindre spredning av fremmede arter ved tilføring/bortkjøring av masser.
- Støy og støv i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider
- Avrenning fra bygge- og anleggsvirksomhet mot Vikarauntjønna

Krav til gjennomføringsplan for bygge- og anleggsfasen er 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 støysoner for Jonsvannsveien. Trafikk langs kommunal vei Stokkåsen er moderat, og ved full utbygging av Stokkåsen forventes en ÅDT mellom 350 til 400 kjt/d ved utkjøring til Jonsvannsveien.

### Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo, annet

Planlagte tiltak vil ikke utløse behov for nyetablering eller utbedring av overordnet off. vann-, avløp- og overvannsnett i området. Planlagt utbygging skal ikke føre til økt belastning på overvannsnettet (se ellers vedlagt VA plan utarbeidet av CSSveen AS).

### Stedets karakter, estetikk og arkitektonisk kvalitet

Planlagt bebyggelse vil ha moderat skala og viderefører områdets bygningsstruktur når det gjelder høyde og volum.

### Konsekvenser for naboer

Det vil bli noe økt trafikk langs felles /offentlig vei Stokkåsen (ca. 120 kjt/d). I anleggsfasen vil det også bli en del tungtrafikk i området, og støy fra byggevirksomhet. Gjennomføringsplan skal sikre at ulemper for naboer minimeres, spesielt med hensyn til støy- /støvplager og trafiksikkerhet. Håndtering av overvann under bygge- og anleggsperioden skal også tillegges vekt i gjennomføringsplanen. Planlagt bebyggelse vil kaste noe skygge på naboeiendommer i øst. Økt innsyn til eksisterende nabohus vil bli en konsekvens.

Parkering for «eksterne» brukere av området er et problem i området i dag. Spesielt gjelder dette vinterstid da det er mange som besøker alpinanlegget, og det parkeres langs privat/kommunal vei Stokkåsen. Offentlig parkeringsplass felt O7 regulert i gjeldende reguleringsplan er ikke etablert iht. rekkefølgekrav i overordnet plan for Stokkåsen. Parkeringsplassen er ment å avlaste parkeringsbehovet ved drift av Stokkan alpinsenter og bruk av friluftsområdet for øvrig. Problemer med villparkering vil kunne bli et problem for planen, men planen i seg selv regulerer nok parkeringsplasser til at det ikke blir en forverring.

### Konsekvenser for klima og det ytre miljø, forhold til byvekstavtalen

Det vil bli en moderat økning i klimautslipp med 31 nye boliger i dette området. Det stilles krav til etablering av 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet, i tillegg til at det skal tilrettelegges for lading av el-biler i nye boliger.

Avstand til nærmeste bussholdeplass er ca. 300 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. Gitt lokaliteten til området, kollektivdekning og nærhet til sentrumsfunksjoner vil bruken av privat bil utvilsomt ligge noe høyere enn mer sentrumsnære boligområder. Det er ellers kort gangavstand til marka og gode rekreasjonsmuligheter.

Området vil i svært liten grad bidra til å innfri nullvekstmålet (Byveksttalen av 2019).

## 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 tas i bruk. Det er ikke stilt krav til utbyggingsrekkefølge eller utbyggingstakt for området, men det vil være naturlig å starte i øvre del (B1, B2 og B6). Internvei er tenkt etablert i sin helhet samtidig med første byggetrinn.

## Planprosess og innkomne innspill

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 12.05.2022 og kunngjort i Adressa 18.05.2022. Frist for innspill ble satt til 12.06.2022. Varselet ble sendt til berørte parter, private og offentlige høringsinstanser. Totalt har det kommet inn 16 merknader, hvorav fire er fra offentlige etater og de øvrige fra naboer i området. Alle merknadene 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 det innsendte planforslaget i sin helhet.

Merknad fra	Innhold	Kommentar
Statsforvalteren i Trøndelag, datert 07.06.2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Påpeker at KPA stiller krav om 6 boliger/daa, mens planforslaget legger til rette for en lavere tetthet, ca. fire enh. /daa. Stedskarakteren gjør at denne tettheten kan forsvares, men er opptatt av at det tas inn krav til minimum antall enheter i bestemmelsene.</li> <li>Det må utarbeides plan for bygge- og anleggsfasen hvor støy og støv blir ivaretatt iht. grenseverdier og avbøtende tiltak i T-1520 og T1442/2021.</li> <li>Planen må beskrive og sikre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Krav til minimum antall boliger pr. delfelt er sikret i bestemmelsene pkt. 3.2-2. Reguleringsplanen sikrer at det minimum skal oppføres 21 boenheter.</li> <li>Krav til støy og støv, og beskyttelse mot omgivelser er tatt høyde for i planforslaget (rekkefølgekrav til gjennomføringsplan).</li> <li>Tatt til orientering.</li> </ul>

	<p>folkehelserelevante tema som omhandler trafiksikkerhet, støy, solforhold, uteoppholdsarealer, samt avstand/tilgang til sosiale møteplasser og idrettsanlegg.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lekeplasser må planlegges for trygg ferdsel til og fra lekeområdet. Lekeareal må være skjermet for støy, trafikk og annen helsefare.</li> <li>• Viser til at universell utforming må ivaretas for adkomst og felles uteoppholdsarealer.</li> <li>• ROS-analyse som belyser relevante tema skal utarbeides på en tilfredsstillende måte (ikke bare utkryssing av sjekkliste)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lekeplasser er fordelt langs hele feltet og søkes lokalisert vekk fra trafikkarealer. De har gode solforhold og sikrer god tilgjengelighet til tilgrensende friluftsområder.</li> <li>• Det er satt bestemmelser om at prinsipper om UU skal følges ved opparbeidelse av felles utearealer.</li> <li>• ROS-analyse utarbeidet med bakgrunn i DSB' s veileder fra 2017.</li> </ul>
<p>Trøndelag fylkeskommune, datert 09.06.2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnet plan, men avviker fra tetthetskravet i KPA (6 enh. /daa).</li> <li>• Viktig at barn og unges oppvekstvilkår hensyntas, herunder trygging av barns lek rundt hus, nok areal til lek og rekreasjon med tilstrekkelig kvalitet.</li> <li>• Reguleringsplan skal sees i sammenheng med tilgrensende planer.</li> <li>• Minner om generell aktsomhetsplikt etter kulturminnelovens § 8.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vedr. tetthet/utnytting og lekearealer: se pkt. over.</li> <li>• Vern ved ev. funn av kulturminner er ivaretatt i bestemmelsene.</li> </ul>

<p>Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, datert 16.05.2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viktig at tilgjengelighet til bygg for brannmannskaper er ivaretatt, også i anleggsperioden. Avstand til nabobygg bør være minst 8m for å unngå store konsekvenser ved brann for nabotomter/bygninger.</li> <li>• Krav til sløkkevannskapasitet, antall og plassering av brannkummer må være ivaretatt.</li> <li>• Bransikkerhet i bygninger skal være iht. forskriftskrav.</li> <li>• Brannprosjektering må gjøres av godkjent foretak.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dette ivaretas av TEK17 og øvrig brannteknisk prosjektering som skal følge søknad om tillatelse til tiltak.</li> </ul>
<p>AtB, datert 12.05.2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viktig å planlegge for UU med tanke på at kollektivtilbudet bør gjelde alle, uavhengig av livsfase og funksjonsnivå.</li> <li>• Trygg adkomst til og fra holdeplassene.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er sammenhengende gangvei/fortau forbindelse fra området til bussholdeplass ved Jonsvannsveien.</li> <li>• Privat vei Stokkåsen langs nordøstre grense av planområdet har fortau og ivaretar tilgjengelighetskrav på 1:20 ned til kommunal del av veien Stokkåsen.</li> <li>• Fra rundkjøring og ned til bussholdeplass (kommunal del) er ikke tilgjengelighetskravet oppfylt da stigning langs større deler av veien er 1:12. Forøvrig skal adkomstvei internt i planområdet så langt som mulig ivareta prinsipper om UU.</li> </ul>
<p>Nabo i Stokkåsen 63, brev datert 23.05.2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ballplass FL5 er av mangelfull og dårlig kvalitet og uegnet ballspill (ingen sand/grus, manglende drenering, lekeapparater). Det må tilrettelegges med drenering og egnet driftsadmkomst til slalombakken. Forventer at kvartalslekeplass skal ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Merknader vedr. tilstand på FL5 taes til etterretning. Det er stilt rekkefølgekrav om tilfredsstillende opparbeidelse av området før nye boliger i planområdet tas i bruk.</li> </ul>



	<p>god kvalitet på tross av at TK ønsker minst mulig terrenginngrep. Forventer at Trondheim kommune ikke godtarsamsvarserklæringer uten videre, men befarer opparbeidelsen fysisk før søknader/byggeplaner godkjennes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tursti T2 (jf. overordnet reguleringsplan for Sæterbakken) må opparbeides så snart som mulig.</li> <li>• Ønsker å bli informert/involvert i den videre planprosess og delta på befaringer for godkjenning av FL5, T2, evt. andre uteområder i nærheten av B4.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det hefter ingen rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av tursti T2 for utbygging av områdene B4 a-c i gjeldende reguleringsplan. Det er vurdert at det ikke vil være riktig å kreve opparbeidning av turstien for denne planen alene.</li> <li>• Plan- og bygningsloven bestemmelser om varsling og rett til å fremme innspill underveis følges.</li> </ul>
<p>Nabo i Stokkåsen 33, e-post datert 31.05.2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trafikkaos langs den kommunale vegen O3 (jf. overordnet reguleringsplan for Sæterbakken, 2009) og ved rundkjøringen når alpinanlegget er åpent på vinterstid. Besøkende til anlegget parkerer på begge sider av vegen på fortau og i vegbane. Henviser til rekkefølgekrav i gjeldende plan (r2066n) vedr. krav til opparbeidelse av offentlig parkeringsplass O7. Parkeringsfasilitetene er altfor begrenset i forhold til antall brukere av alpinanlegget.</li> <li>• Viser ellers til merknad vedr. ballplass FL5 fra nabo i Stokkåsen 63 som hun slutter seg til.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planen utløser ikke krav til opparbeidelse av parkeringsplassen. Parkering for nye beboere i felt B4 a-c løses internt i planområdet.</li> </ul>

<p>Nabo Stokkåsen 55, sendt via Altinn 29.05.2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kvartalslekeklass FL5 er av mangelfull og dårlig kvalitet. Ballplassen er uegnet for ballspill. Forventer at dette rettes opp på en tilfredsstillende måte før nye felt godkjennes (jf. rekkefølgebestemmelser plan r0266n).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se plankonsulents kommentar til merknad fra nabo i Stokkåsen 63 over.</li> </ul>
<p>Nabo Stokkåsen 39, sendt via Altinn 31.05.2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viser til merknader innsendt fra nabo i Stokkåsen 63.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se plankonsulents kommentar til merknad fra nabo i Stokkåsen 63 over.</li> </ul>
<p>Nabo i Stokkåsen 59, sendt via Altinn 24.05.2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Området har utilstrekkelig med parkering. Det forekommer stadig uønsket parkering på snuplass og langs veg/fortau av besøkende og utleieenheter. Situasjonen vil forverres med forslag til plan.</li> <li>• Tursti til fotballbane (FL5) og skibakke går over området B4-a. Ny adkomst med gatebelysning rundt boligfeltet må være på plass før byggestart for å ivareta trygg adkomst til området under byggeperioden.</li> <li>• For liten dimensjonering langs fortau langs adkomstveg fra Jonsvannsveien. Dette vanskeliggjør snørydding og det oppstår farlige situasjoner hvor barn faller på g/s veg og sklir mot kjørebane. Økt bebyggelse vil føre til flere barn, og sikkerheten er ikke tilstrekkelig med dagens løsning.</li> <li>• Bør sette strengere krav til rengjøring av gater langs eksisterende bebyggelse etter anleggstrafikk under</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Detaljreguleringsplan for felt B4 a-c vil forholde seg til gjeldende retningslinjer for parkering i Trondheim kommune. Se ellers våre kommentarer til merknader fra Stokkåsen 33 over.</li> <li>• Detaljreguleringsplan forholder seg til overordnede føringer i gjeldende plan for Sæterbakken og Tjønlien (r0266n). Trygg adkomst til skibakken og FL5 skal være sikret gjennom turvei T2 og FA2 sør for området. Det skal ikke foregå vanlig ferdsel gjennom planområdet i utbyggingsperioden av område B4 a-c. Forøvrig skal bygge- og anleggsarbeidene for B4 a-c reguleres gjennom gjennomføringsplan, bla. av hensyn til eksisterende beboere.</li> <li>• I den grad det er for liten dimensjonering av fortau langs kommunal/privat vei Stokkåsen må dette tilskrives gjeldende reguleringsplan for Sæterbakken og Tjønlien, ev. utbyggingsavtale mellom kommune og Sæterbakken AS som regulerer gjennomføring av planen. Forslagstiller for detaljregulering forholder seg til overordnet plan og gjeldende retningslinjer i Trondheim kommune.</li> <li>• Bygge- og anleggsarbeider vil</li> </ul>

	<p>byggearbeidene.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nye lekeområder bør få en utforming som tilfredsstillende de større barna. Disse bør utformes med klatrestativ, hinderløyper, lekestativ og karuseller.</li> </ul>	<p>reguleres i en gjennomføringsplan som skal følge byggesøknad for området. Denne vil regulere hensynet til eksisterende beboere, herunder også krav til støv- og støy (jf. planens reguleringsbestemmelser).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lekeplasser i området skal være felles for fremtidige beboere av delfeltene B4 a-c (ikke offentlige). Disse vil bli opparbeidet forskriftsmessig og gis en universell utforming i tråd med gjeldende retningslinjer for Trondheim kommune.</li> </ul>
<p>Nabo i Stokkåsen 79, sendt via Altinn 31.05.2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etablering av boliger i tre etasjer vendt mot deres hus og terrasse vil være sjenerende i forhold til innsyn og privatliv. Ber om at nye boliger bygges i to etasjer og med takterrasse ikke høyere enn en etasje over bakkeplan slik de selv har.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bygningsrekke mot privat vei Stokkåsen (mot eksisterende beboere i øst, felt B4- g og B4-f) vil ha to etasjer+ sokkel. Det er vanlig med en slik utforming for frittliggende/kjedede eneboliger i skrånende terreng. At naboer vil få økt grad av innsyn ved bygging av nye boliger i tilgrensende felt må man regne med, og plankonsulent/forslagsstiller er ikke enig i at forslag til utforming og plassering vil være til urimelig sjenanse for naboer. Ellers forholder forslagsstiller seg til fastsatte formåls- og byggegrenser i gjeldende plan for Sæterbakken. Skal man tilrettelegge for funksjonelle boliger med en hensiktsmessig utforming, og samtidig søke å ivareta dagens krav til utnytting/tetthet (jf. KPA), er en viss høyde nødvendig. Selv om man kan ha forståelse for eksisterende beboeres bekymring, er verken økt innsyn, ev. tap av utsikt tungtveiende argumenter mot foreslått utbygging.</li> </ul>
<p>Nabo i Stokkåsen 67, sendt via Altinn 28.05.2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mener kommunen bør kreve at det anlegges en felles gjesteparkering for området ved rundkjøringen til innkjøring til feltene. Dette</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planforslag er utarbeidet i tråd med gjeldende reguleringsplan for området, retningslinjer for parkering i Trondheim kommune, og dagens krav til tetthet (jf.</li> </ul>

	<p>av hensyn til sikkerhet. Bussforbindelse er vanskelig å komme seg til for folk med bevegelseshemming, eldre eller små barn. Nye hus må planlegges med bevegelsesrom mellom byggene. Nye bygg virker mye mindre enn eksisterende bygg i området, og samsvarer ikke med strøkets karakter. Planlagt bebyggelse vil skape en vegg mot markagrensa og friområdet blir mer utilgjengelig. Det bør legges krav om mer rom mellom rekker på fire-fem hus slik at dette blir brutt opp noe med rom mellom bebyggelsen. Med etablering av 35 nye enheter på dette begrensede området legger man opp til mer enn en fordobling av trafikken langs Stokkåsen. Forventer tiltak fra utbygger som trygger denne veien i større grad enn hva de til nå har gjort. Slik forholdene er nå er det til tider farlig for små barn og ferdes langs denne.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forventer også at tilstand på fotballbane (FL5) ordnes opp i. Den er ubrukelig til alt annet enn beiteområde. Dette bør tas med i vurderingen når det kommer til planens rekkefølgebestemmelser.</li> </ul>	<p>KPA). Se ellers plankonsulents kommentar til merknad fra naboer i Stokkåsen 33 vedr. parkering over.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forslagstiller har i utformingen av planen søkt å skape rom mellom bebyggelsen ved å etablere husgrupper på tre-sju boligenheter. Det søkes ytterligere å bryte opp disse ved horisontal og vertikal forskyvning. Hustypene har ulik utforming for å unngå monotoni og for å legge til rette for en blandet beboersammensetning. Det er ellers lagt til rette for tre grøntkorridorer /ferdelsakser gjennom området via felles leke- og uteoppholdsareal FL1-FL4. Dette vil være en funksjonell og visuell kvalitet for området for å unngå at husrekkene oppfattes som en barriere mot friområdene lenger sør og vest.</li> <li>• Forslagsstiller er enig i at lekeplass/ballplass i FL5 ikke har en tilfredsstillende standard i forhold til hva man bør forvente. Forslagsstiller/utbygger vil måtte forholde seg til rekkefølgekrav i overordnet plan for Sæterbakken, og kommunens håndtering av saken videre.</li> </ul>
<p>Nabo Stokkåsen 13 , sendt via Altinn 23.05.2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stiller seg bak merknad fra nabo i Stokkåsen 63.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se plankonsulents kommentar til merknad fra nabo i Stokkåsen 63.</li> </ul>
<p>Nabo i Stokkåsen 45, sendt via Altinn</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viser til merknadsbrev sendt av nabo i Stokkåsen 63. Spesielt viktig med adgang til</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forslagstiller mener adkomst til marka er ivare tatt på en tilfredsstillende måte i</li> </ul>



30.05.2022	<p>marka under og etter byggeperioden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Foreslått fortetting passer ikke i karakteren til nabolaget og tar alt av sol midt på dagen for eksisterende bebyggelse.</li> </ul>	<p>planforslaget. Se også plankonsulents kommentar til merknad fra nabo i Stokkåsen 59 vedr. tilgjengelighet til marka og ferdsel gjennom området.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Noe skyggevirksomhet på nabotomter må påberegnes som følge av utbyggingen. Se vedlagt solstudie som illustrerer skyggevirksomhetene av foreslått utbygging. Plankonsulent mener skyggevirksomhet ikke har urimelig konsekvens for naboer utover det man kan forvente av utbygging på nabotomta som er hjemlet i overordnet plan.</li> <li>Det vises ellers til plankonsulents kommentar til merknad fra nabo i Stokkåsen 63.</li> </ul>
Nabo i Stokkåsen 14c, sendt via Altinn 25.05.2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stiller seg 100% bak merknadsbrev fra nabo i Stokkåsen 63.</li> <li>Avsatt areal til lekeplasser og fellesområder virker å være altfor lite med tanke på antall boliger som skal bygges. Kvaliteten på lekeplassene må være av høy kvalitet tilsvarende lekeplassene og fellesarealer bygd på Gristad Marina. Oppfordrer kommunen på det sterkeste å gjennomføre befaring og kontroll.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Viser til plankonsulents kommentar til merknad fra nabo i Stokkåsen 63 over.</li> <li>Felles lekeplasser i planen skal være felles for fremtidige beboere i felt B4 a-c.</li> <li>Avsatt areal til felles lek- og uteopphold er en god del større enn hva som er avsatt i overordnet plan for Sæterbakken (r0266n). Forslagstiller vil ellers utforme og opparbeide lekearealene på en forskriftsmessig måte i tråd med Trondheim kommunes uteromsveileder.</li> <li>Plankonsulent/forslagsstiller forutsetter at Trondheim kommune følger opp sine rutiner for oppfølging av opparbeidelse og ferdigstilling av lekeplasser, både private og offentlige.</li> </ul>
Nabo i Stokkåsen 47, sendt via Altinn 28.05.2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Viser til merknad fra Sæterenga huseierforening (plankonsulent antar det er merknad fra nabo i Stokkåsen 63).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se plankonsulents kommentar til nabo i Stokkåsen 63 og Stokkåsen 67.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkering inne i gaten vil medføre betydelig økt biltrafikk hvor barn leker og voksnes adgang til marka og Stokkanbakken.</li> <li>• Ballplass må utbedres før nye boliger bygges.</li> </ul>	
Nabo i Stokkåsen 57), sendt via Altinn 25.05.2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ønsker alternativ plassering av terrasse for boliger i felt B1 for å unngå innsyn til deres bolig/terrasse på andre siden av vegen.</li> <li>• Viser til merknad innsendt av nabo i Stokkåsen 63.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se plankonsulents kommentar til merknad fra nabo i Stokkåsen 63 og Stokkåsen 79 vedr. innsyn.</li> </ul>

### 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.