Planbeskrivelse

Reguleringsplan Steinanvegen 66



Trondheim kommune

Plan ID: r20250013

Nøkkelopplysninger	
Plannavn	**Steinanvegen 66**
Plan ID	r20250013
Dato	05.11.2025
Tiltakshaver	Idéhus Trondheim Prosjekter AS
Plantype	Detaljregulering
Lovverk	Plan- og bygningsloven av 27.juni 2008, nr. 71
Kommune	Trondheim
Plankonsulent	On arkitekter og ingeniører AS - Orkdalsveien 82, 7300 Orkanger
Eiendommer som inngår gnr/bnr/fnr	80/379, 80/184, 80/165, 80/152, 80/82, 80/164, 80/169, 80/209, 80/170
Bakgrunn	
Mål med planarbeidet	Tilrettelegge for utbygging av boliger på eiendommen gnr. 80 bnr. 379 -Steinanvegen 66. Eksisterende bebyggelse er planlagt revet og det tenkes oppført flere boligbygg på eiendommen.
Krav til konsekvensutredning	Nei
Vesentlige utfordringer i planen	• Geoteknikk er avklart i geoteknisk vurderingsnotat til planen. Planområdet ligger ikke innenfor et løsne- eller utløpsområde for kvikkleireskred. Masseutskifting må vurdere. • Tilkomst for gående til og fra planområdet må løses. Det er regulert inn fortau langs Ole Nordgaards veg som kobler seg på gang- sykkelveg mot sør. • Renovasjon løses med vanlige dunker på terreng, samlokalisert mot nord i planområdet. • Parkering er løst i tråd med kommuneplanens bestemmelser som sier 0,4-1,1 plasser per 100 m^2 BRA. • Uteoppholdsarealer er sikret gjennom bestemmelsene og i tråd med krav i KPA. Uteoppholdsarealene er planlagt med tilfredsstillende størrelse, støy og solforhold. • Trafikkavvikling anses uproblematisk. Med 10 boenheter øker ÅDT med maksimal 40. Det er ellers tilrettelagt for å kunne gå eller sykle, samt ta kollektivtransport fra planområdet.

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
01	26.03.2026	Diverse revisjoner etter dialog med kommunen
02	25.09.2026	Revisjoner utnyttingsgrad, høyder og plankart

Innholdsfortegnelse

1. Planstatus og rammebetingelser 4

1.1 Statlige retningslinjer/rammer/føringer 4

1.2 Overordnede planer 4

1.3 Kommunale overordnede vedtak og temaplaner, herunder om planområdet ligger i et område der det foregår områdesatsing 5

1.4 Gjeldende reguleringsplaner 5

1.5 Tidligere vedtak i saken 5

1.6 Planprogram/krav om konsekvensutredning 6

1.7 Kart som viser tilgrensende planer 6

1.8 Temaplaner 6

2. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold 7

2.1 Berørte eiendommer 7

2.2 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet 7

2.3 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk 9

2.4 Stedets karakter 9

2.5 Landskap, solforhold og estetisk og kulturell verdi 9

2.6 Kulturminner og kulturmiljø 9

2.7 Naturverdier, inkl. karbonrike arealer og vegetasjon 9

2.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder 10

2.9 Landbruk 10

2.10 Trafikkforhold 10

2.11 Barns interesser 10

2.12 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet 11

2.13 Universell utforming 11

2.14 Teknisk infrastruktur 11

2.15 Grunnforhold 12

2.16. Støyforhold 13

2.17 Forurensning 13

2.18 Risiko- og sårbarhet 13

2.19 Næring 14

2.20 Eksisterende analyser og utredninger 14

3. Beskrivelse av planforslaget 15

3.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål ... 15
3.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltaks plassering og utforming ... 16
3.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder ... 16
3.4 Grad av utnytting. Minimum og maksimum antall boliger. ... 16
3.5 Antall boliger, leilighetsfordeling ... 17
3.6 Bomiljø/bokvalitet ... 17
3.7 Parkering for bil og sykkel ... 17
3.8 Tilknytning til infrastruktur ... 17
3.9 Trafikkløsninger ... 18
3.10 Tilpasning til eksisterende terreng/situasjon. ... 19
3.11 Planlagte offentlige anlegg ... 19
3.12 Miljøoppfølging, miljøtiltak ... 19
3.13 Uteoppholdsareal ... 20
3.14 Landbruksfaglige vurderinger ... 20
3.15 Kollektivtilbud ... 20
3.16 Kulturminner ... 20
3.17 Sosial infrastruktur ... 21
3.18 Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon) ... 21
3.19 Plan for tilrettelegging utomhus for brann- og redningstjenesten ... 21
3.20 Tiltak i planen som bidrar til å redusere klimagassutslipp ... 22
4. Virkninger av planforslaget ... 23
4.1 Landskap (nær og fjernvirkning) ... 23
4.2 Stedskarakter og viktige siktlinjer ... 24
4.3 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser ... 24
4.4 Kulturminner og kulturmiljø ... 25
4.5 Grunnforhold ... 25
4.6 Naturverdier ... 25
4.7 Friluftsverdier ... 25
4.8 Trafikkøkning, vegforhold ... 25
4.9 Barns interesser ... 26
4.10 Kapasitet på sosial infrastruktur ... 26
4.11 Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett ... 26
4.12 Forurensning, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy ... 26

4.13 Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo 27
4.14 Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende til uteområder, offentlige og private tjenester og kollektivholdeplass 27
4.15 Tiltakets beliggenhet 27
4.16 Virkninger som følge av klimaendringer 27
4.17 Samlet vurdering av virkninger for folkehelse 27
4.18 Samlet vurdering av klimafotavtrykk 28
4.19 Nullvekstmålet for personbiltransport, i tråd med byvekstavtalen for Trondheimsområdet 2023-2029 28
4.20 Anleggsperioden 28
5. Planlagt gjennomføring 29
5.1 Tidsplan 29
5.2 Økonomiske konsekvenser 29
5.3 Gjennomførbarhet for tiltak i planen 29
6. Planprosess og innkomne innspill 30
6.1 Planoppstart 30
6.2 Sammendrag av merknader med kommentarer 30

1. Planstatus og rammebetingelser

1.1 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
- Statlige planretningslinjer for klima- og energi
- Statlige planretningslinjer for å styrke barns interesser i plan
- Universell utforming
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Regional plan for arealbruk 2022-2030 i Trøndelag

1.2 Overordnede planer

Eiendommen er i ny KPA plassert i formålet byggesone 3, som har følgende føringer:

§ 23.5 Byggesone 3 – øvrige byområder
KPA § 23.5.1: *«Grad av utnytting skal alltid tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.*
Ved planlegging av større nye byggeområder eller transformasjonsområder skal det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

Fotavtrykk og høyder på ny bebyggelse bør ikke være større enn eksisterende bebyggelse, og ikke større enn at grønn karakter og landskapstrekk ivaretas. Bebyggelsen bør plasseres i tråd med eksisterende byggelinjer mot veg og grønne områder. Det bør defineres en tydelig avgrensning av tomta mot tilliggende gater, fortrinnsvis ved bruk av busker, trær eller annen beplantning.»



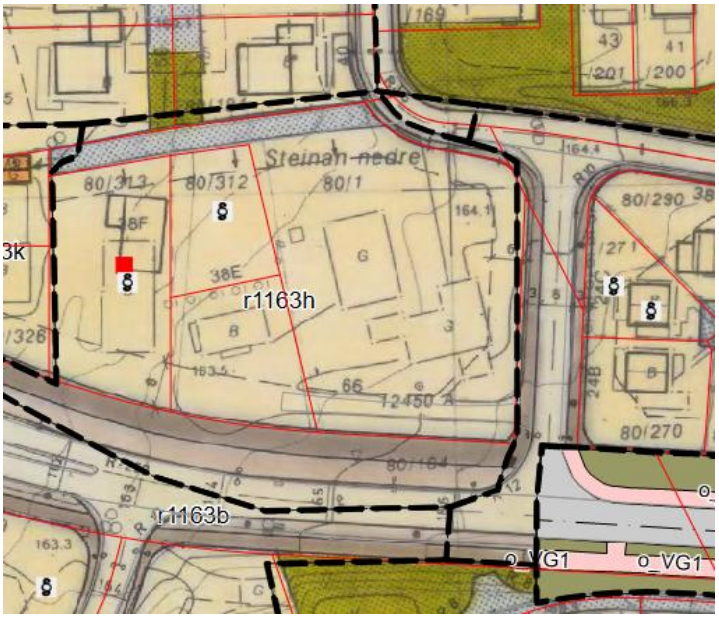
Figur 1: Utsnitt kommuneplanens arealdel

1.3 Kommunale overordnede vedtak og temaplaner, herunder om planområdet ligger i et område der det foregår områdesatsing

Det er ikke kjent at det foreligger noen vedtak eller temaplaner spesielt for dette området.

1.4 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for området er «r1163h: *«Del av Steinan Nedre, gnr.80/1 Tomtedelingsplan» med reguleringsformål boliger.*



Figur 2: Utsnitt gjeldende reguleringsplan

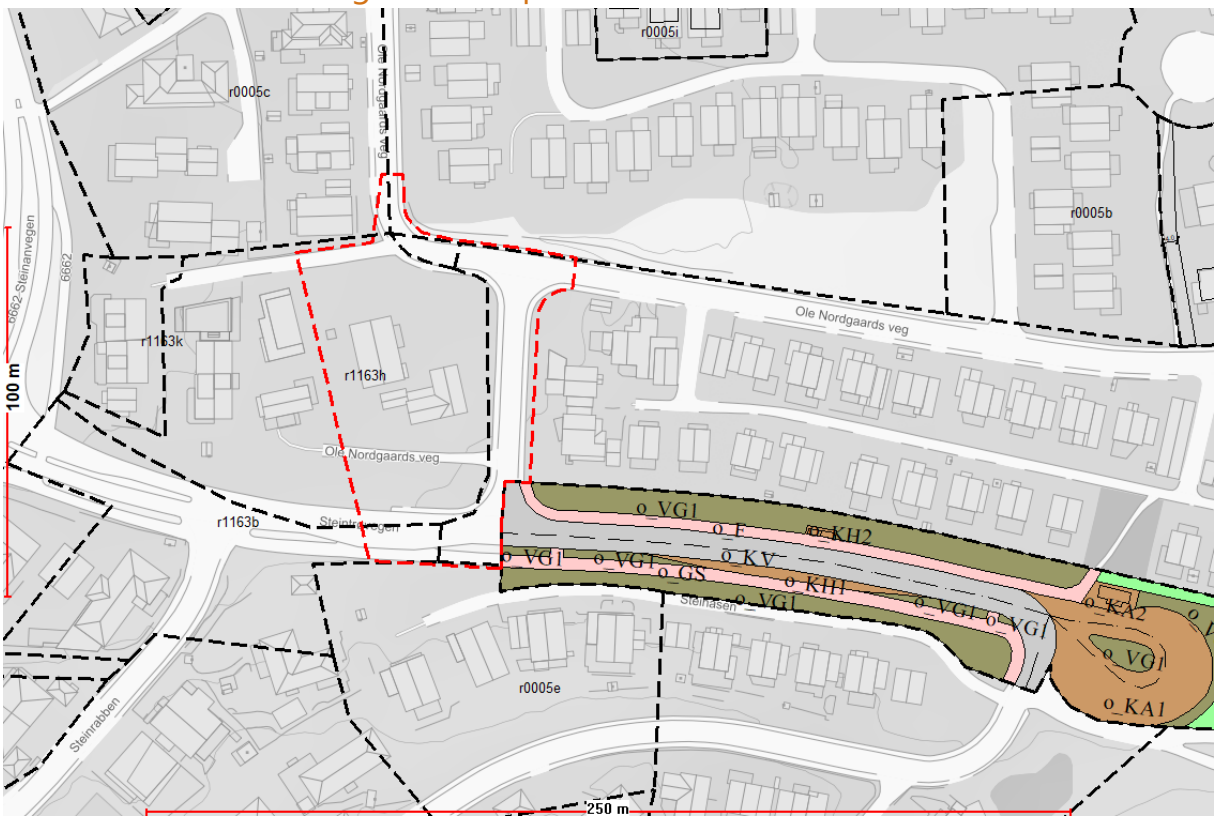
1.5 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke gjort tidligere vedtak i denne plansaken.

1.6 Planprogram/krav om konsekvensutredning.

Avklart i tilbakemeldingsbrevet fra kommunen at reglene for planprogram og konsekvensutredning ikke gjelder for dette planarbeidet.

1.7 Kart som viser tilgrensende planer



Figur 3: Oversiktskart over tilgrensende reguleringsplaner.

Flertallet av planene i området er ikke digitalisert. Som det fremgår av oversiktskartet, består området av en rekke mindre planer/bebyggelsesplaner for de enkelte boliggrender. Videre har flere av planen blitt endret i årenes løp, som resulterer i små planer for delområder. Det er imidlertid en klar sammenheng mellom planene der overordnede strukturer og grunntanken for hele området ser ut til å være intakt.

1.8 Temaplaner

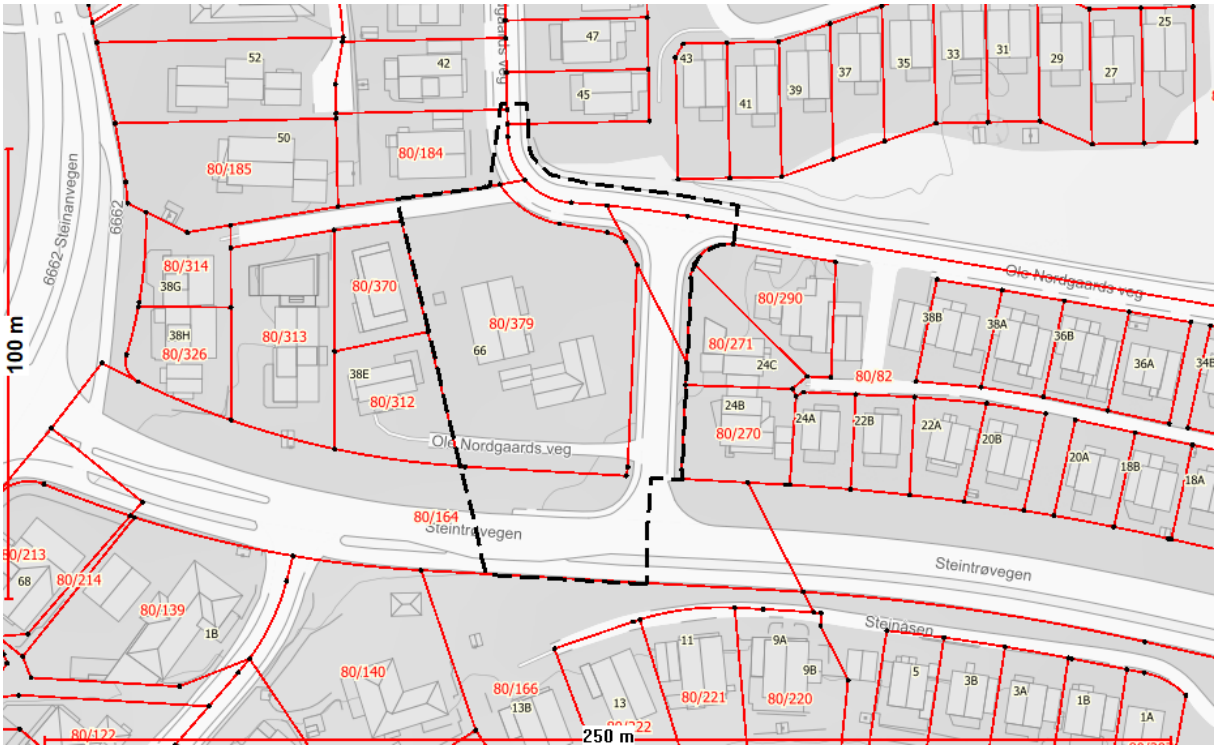
Mobilitetsstrategi for Trondheim kommune og Byvekstavtalen legger føringer for bruk av privat bil i persontransporten. Kommunen har som mål å redusere bruken av privat bil og legge til rette for miljøvennlig transport og grønn mobilitet. For denne plansaken vil det være aktuelt å redusere parkeringsdekningen til et minimum samt legge til rette for gode gangforbindelser til og langs planområdet som kobler seg på eksisterende infrastruktur.

Planforslaget legger opp til redusert bilbruk gjennom lav parkeringsdekning i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Videre er det regulert inn fortau langs planområdet som leder til trygg overgang over Steintrøvegen. Her kan man ta seg videre langs opparbeidet gang- og sykkelveg samt til ny bussholdeplass i Steintrøvegen.

2. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

2.1 Berørte eiendommer

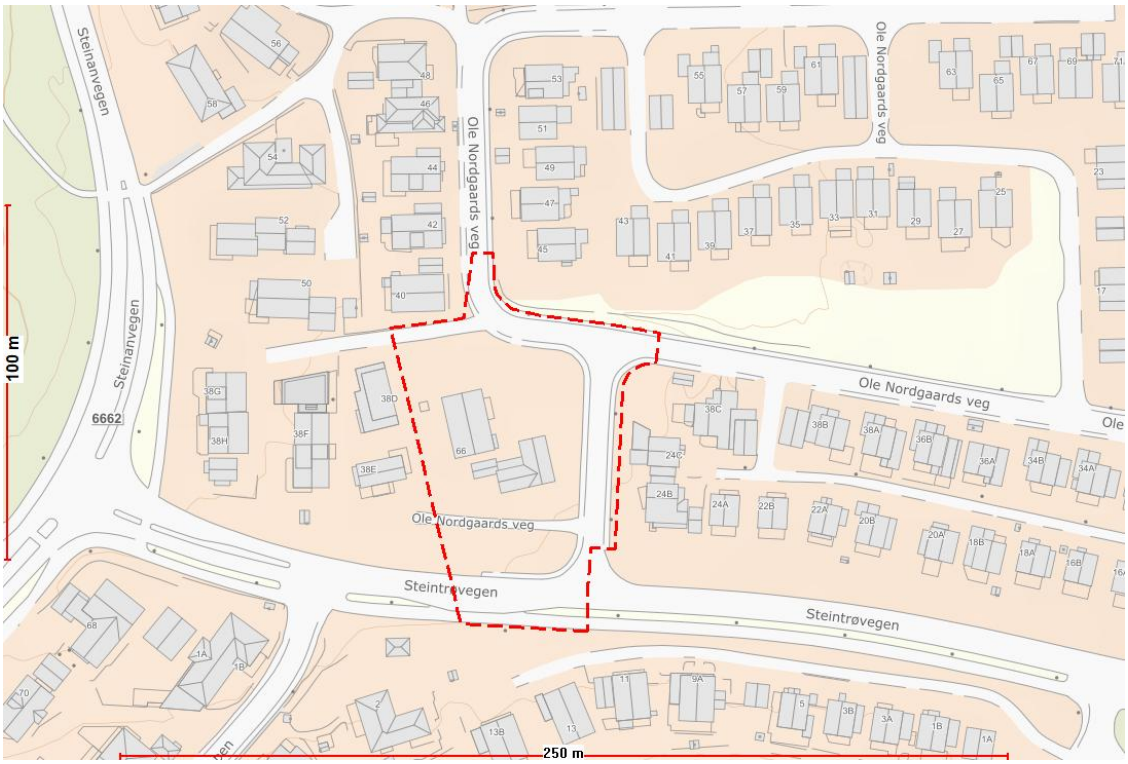
Berørte eiendommer er listet opp i nøkkelopplysningene. Nedenstående kart viser hvilke eiendommer som berøres av planforslaget.



Figur 4: Berørte eiendommer.

2.2 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet er på ca. 4,8 dekar og ligger sentralt til på Steinan. Området grenser mot Steintrøvegen i sør, Ole Nordgaards veg i nord og øst. Mot vest grenser planområdet mot boligeiendommene 80/312 og 80/370. Tomta har relativt flat topografi, ligger åpent til og har gode solforhold.



Figur 5: Kart med planavgrensning.



Figur 6: Planavgrensning flyfoto.

2.3 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Eksisterende bebyggelse på eiendommen består av en enebolig, garasje og lagerbygg i 1 etasje. Planområdet ellers består av plen/grøntareal, samt fortau og kjøreveger.
Tilstøtende arealer består av boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur.
Ellers stort sett tradisjonell småhusbebyggelse i 1,5-2 etasjer med saltak. Det er også innslag av nyere boliger i moderne stil med flatt tak. Arealer mot sør langs Steintrøvegen består av grøntarealer.

2.4 Stedets karakter

Området preges av lav småhusbebyggelse i 1,5-2 etasjer med saltak, opparbeidede hager og en del grønne flater. Området er bygd ut med 2-3 boenheter per daa. For nærmere beskrivelse henvises det til vedlagte stedsanalyse.

Eksisterende bebyggelse er ikke egnet for ombruk grunnet byggenes plassering og utforming. Dagens bebyggelse etterlater lite plass til oppføring av ny bebyggelse som gir ønsket fortetting for forslagsstiller.

2.5 Landskap, solforhold og estetisk og kulturell verdi

Området i og rundt planområdet har gjennom de siste 70 år gjennomgått store endringer. Tidligere var området stort sett jordbruksland med spredt bebyggelse og beskjeden infrastruktur.

Planområdet ligger på et platå mellom Steinhaugen i nord og Steinåsen i sør.
Steinanvegen i vest følger kanten til en bakke ned mot Steindalen, dette gir vid utsikt utover byen mot vest. Solforholdene er gode på planområdet sør.
Både tomta og terrenget rundt er relativt flatt og ligger mellom ca. kote 162 og 164 moh.

2.6 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen direkte kulturminneinteresser, det har ligget et gårdsanlegg her tidligere, noe som reduserer sannsynligheten for at det kan oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner. Den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 kulturminneloven er inntatt i planbestemmelsene.

2.7 Naturverdier, inkl. karbonrike arealer og vegetasjon

Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn for offentlig saksbehandling.

Ifølge Miljødirektoratets naturbasekart og Artsdatabankens registre er det ikke registrert noen viktige naturtyper eller sårbare arter av forvaltningsinteresse som krever at det tas spesielle hensyn innenfor planområdet.

2.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Området ligger nært friluftslivsområder slik som Estenstadmarka i øst og mindre områder slik som Steinhaugen og bakken ned til Steindal. Planområdet i seg selv innehar ingen rekreasjonsverdi eller viktige uteområder som benyttes av området rundt.

2.9 Landbruk

Det er ingen landbruksverdier i planområdet i dag.

2.10 Trafikkforhold

Planområdet får adkomst fra Ole Nordgaards veg, som er hovedadkomsten til boligfeltet innenfor. Planområdet ligger også med nærhet til kryss ut i Steintrøvegen, noe som må hensyntas ved plassering av avkjørsler.

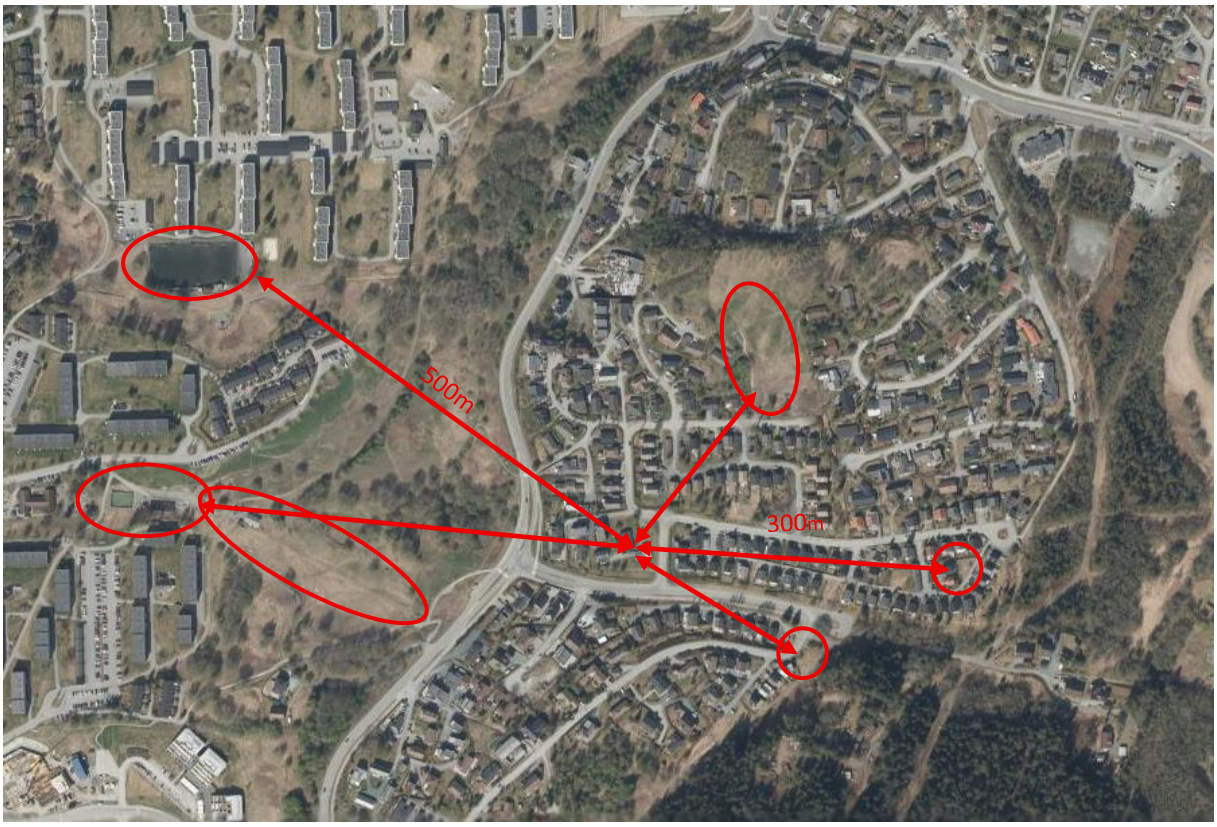
Steintrøvegen har en beregnet ÅDT på 400 iht. Statens vegvesens vegkart. I Steinanvegen, hovedfartsåre opp til Steinan, har en ÅDT på ca. 4000. Hastigheten fra krysset Steinanvegen/Steintrøvegen er lav (30 km/t) og det er oversiktlige forhold for kjørende. Kjøreadkomst til planområdet anses som god med forholdsvis lav trafikkmengde. Dagens avkjørsel sør til planområdet over fortau i Ole Nordgaards veg ligger nært kryss og kan by på utfordringer, denne bør vurderes fjernet eller trukket lenger unna kryss. Det er ingen gjentakende ulykkespunkter i eller rundt planområdet med gjentakende mønster av type ulykker.

Det er opparbeidet smale fortau på begge sider av Ole Nordgaards veg øst og nord for planområdet. På sydsiden av planområdet fortsetter fortauet bort til en bussholdeplass i Steintrøvegen. Det er imidlertid ikke etablert trygg kryssing over Steintrøvegen. Kollektivdekningen til planområdet anses som god med 15-20 min frekvens i rush. Det planlegges også ny holdeplass i Steintrøvegen som vil styrke tilbudet. Det er gode muligheter for sykling til og fra planområdet via etablerte gang- og sykkelveger.

2.11 Barns interesser

Det er ikke særlige interesser for barn innenfor planområdet og det er ikke registrert barnetråkk her. Planområdet ligger ikke slik til at det er naturlig for å barn å bevege seg her, eksempelvis via snarvei gjennom området. Området er gjerdet inn mot sør og vest, samt at leder ut mot trafikkert veg og/eller nabobebyggelse. Det er vurdert at det ikke er nødvendig å gjennomføre registrering av barnetråkk i forbindelse med planarbeidet.

Det er i dag ingen opparbeidede lekeplasser innenfor planområdet, men flere områder tilrettelagt for lek innenfor kort avstand. Det er en liten lekeplass ca. 300 m øst for planområdet innerst i Ole Nordgaards veg, haugen nord for planområdet og Steinan skitrekk vest for planområdet. Othilienborg fotballbane ligger også ca. 500 m fra planområdet. Det er også en ballbinge og apparatpark i tilknytning til skitrekket, ca. 475 m rett vest for planområdet.



Figur 7: Oversikt lekeplasser, ballplasser m.m. i nærområdet.

2.12 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Planområdet ligger innenfor Åsvang barneskolekrets og Hoeggen ungdomsskolekrets. Gangavstand til Åsvang barneskole er på ca. 1,8 km, avstanden til Hoeggen er ca. 1,0 km. Begge skoleveiene er tilrettelagt med fortau/gangfelt. Det er per i dag kapasitet på skolene til å ta imot nye elever. Det må legges inn et rekkefølgekrav om at det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før bebyggelsen kan tas i bruk (jf. KPA § 4.1.)

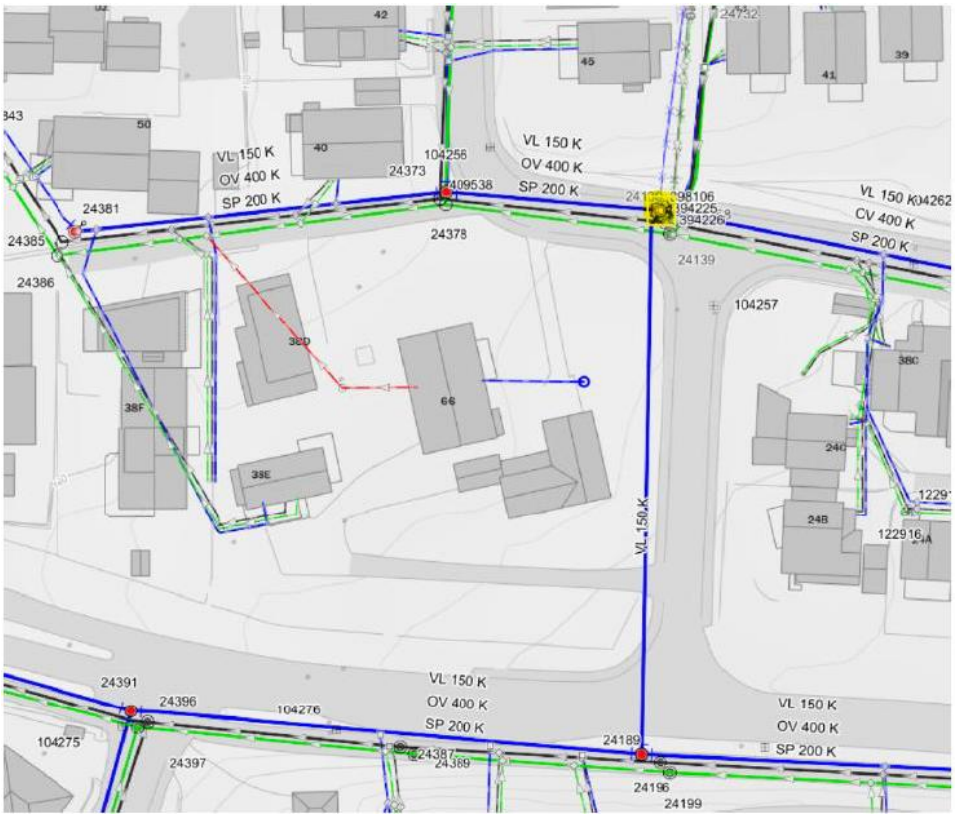
2.13 Universell utforming

Området er forholdsvis flatt og skråner slakt nedover fra sørøst mot nordvest. Høydeforskjellen internt på planområdet er 4-5 meter. Planområdet har tilgjengelig adkomst både fra sørøst og fra privat veg mot nord.

2.14 Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet VAO-notat til plansaken som bl.a. redegjør for den eksisterende VA-infrastrukturen i og rundt planområdet.
Eksisterende brannkummer og tilgang på slukkevann er dekkende for den planlagte utbyggingen. Det går eksisterende vann- og avløpsledninger nord og øst for planområdet, både kommunale ledninger og ledninger til fellesanlegg, samt separatsystem for avløp med kommunalt spillvannsrør og overvannsrør. Eksisterende anlegg vurderes som gode nok til å kunne innpasse ny foreslått bebyggelse uten større utskiftinger.

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme, oppvarming vil da basere seg på andre løsninger.



Figur 8: Eksisterende ledninger. (Prosjektutvikling Midt-Norge AS, VAO-plan Steinanvegen 66)

Overvann fra taknedløp og eksisterende bebyggelse antas å være tilknyttet overvannsledninger som fører vannet til felles stikkledning. Det er ingen registrerte ledelinjer for overvann eller flom innenfor tiltaksområde. Overvann ledes langs Ole Nordgaards veg i nord og Steintrøvegen i sør, da retning øst mot vest.

2.15 Grunnforhold

Planområdet ligger like oppunder marin grense, og NGUs løsmassekart viser marin strandavsetning, sammenhengende dekke.

Planområdet ligger ca. 350 meter fra Steindal kvikkleiresone, og ca. 20 meter høyere i terrenget. Det er ikke gjort funn av kvikkleire i grunnundersøkelser i nærheten, de nærmeste grunnundersøkelsene tyder på fast, siltig leire over fjell. Vi anbefaler at det gjøres en orienterende grunnundersøkelse på planområdet, for å avdekke eventuelle fyllmasser, og for innledende vurdering av fundamenteringsforhold og dybde til fjell.

Dr.techn. Olav Olsen AS (OO) er engasjert av Idehus Trondheim AS for å utføre en geoteknisk vurdering for reguleringsplan for de planlagte tiltakene.

Det er utført prøvegravinger på planområdet i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Det er påvist matjord over leirige, siltige, sandige, grusige masser over fast, tørr og grov leire. Det er også utført enkelte geotekniske grunnundersøkelser i nærområdet tidligere. Bergoverflaten er ikke registrert i disse undersøkelsene, men er tolket å ligge mellom 7,5 og 13 meter under terreng sør for planområdet. Det er ikke utført poretrykksmålinger på området, men det antas at grunnvannsstanden ligger forholdsvis dypt.

Det er ikke registrert kvikkleire/leire med sprøbruddegenskaper på planområdet. De planlagte tiltakene kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred i henhold til kravene i NVEs veileder 1/2019. Føringer i geoteknisk premissnotat må følges opp ved videre prosjektering og gjennomføring.

2.16. Støyforhold

«Det er utført en veitrafikkstøyberegning fra Steinanvegen i henhold til Klima- og miljødepartementets -Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging - T-1442/2021. På bakgrunn av de beregnede utendørs støynivåene er det gjennomført en overordnet vurdering av støysituasjonen på boligtomten. Det er anbefalt relevante støytiltak på fasadene for å sikre tilfredsstillende innendørs støynivåer.
Beregninger av støynivåene på fasadene viser at ingen av boenhetene (hverken eneboliger eller rekkehus) på tomten har høyest støynivå på fasade som overstiger grenseverdien L_{den} 55 dB (tilsvarende gul støysone).
Utførte beregninger viser at alle boenheter har tilgang til en stille side, og at utendørs oppholdsarealer på bakkeplan ligger i hvit støysone, uten behov for skjermingstiltak.
Kravene til innendørs lydnivå fra utendørs veitrafikkstøy, som fastsatt i TEK, vil kunne oppfylles ved bruk av standard skillekonstruksjoner uten behov for ekstraordinære lydisolerende tiltak, i kombinasjon med balansert mekanisk ventilasjon.»
(By Akustikk as, trafikkstøyutredning Steinanvegen 66, Trondheim - 13.05.2025 rev. 17.11.2025)

2.17 Forurensning

Det er ikke registrert grunnforurensing innenfor planområdet og det er heller ikke kjent at det har vært virksomhet her som kan ha medført forurensing av miljøgifter.

2.18 Risiko- og sårbarhet

Det vises til vedlagt ROS-analyse for nærmere redegjørelse for ROS. Følgende uønskede hendelser er identifisert som krever tiltak gjennom plan:

- Grunnforhold/stabilitet
- Urban flom/overvann som følge av klimaendringer
- Trafikksikkerhet myke trafikanter
- Anleggsfasen

<u>Grunnforhold og områdestabilitet</u>
Planområdet ligger under marin grense med mulighet for marine avsetning og kvikkleire. Det er ikke registrert aktsomhetsområde for kvikkleireskred i eller rundt planområdet. Det er gjennomført grunnundersøkelser innenfor planområdet for å kartlegge grunnen nærmere og utarbeidet et geoteknisk notat som gir føringer for videre tiltak som må sikres gjennom planen.

<u>Urban flom/overvann som følge av klimaendringer</u>
Ved utbygging av området må det tas høyde for reduksjon av permeable flater innenfor området og mer nedbør i fremtiden, gjerne i form av ekstremnedbør. I tettbygde strøk er urban flom en stadig større problemstilling der store regnskyll kan føre til lokale

oversvømmelser grunnet manglende kapasitet på overvannsledninger, blokkerte flomveier eller manglende areal for fordrøyning og infiltrasjon.

Planområdet ligger på et høydedrag med flomlinjer nord og sør for planområdet som følger vegsystemet. Overflatevann vil som et utgangspunkt kunne ledes vekk langs disse og vestover, faren for urban flom er dermed ikke en aktuell problemstilling.
Overordnet VAO-plan vedlagt planforslaget viser hvordan overvann kan håndteres lokalt ved bruk av tre-trinns strategien. Det må tas inn bestemmelser som sikrer at overvann håndteres i tråd med kommunens VA-norm og at dette skal dokumenteres i byggesaken.

Trafikksikkerhet myke trafikanter
Byggetomta grenser mot offentlig kjørevei og fortau. Dagens fortau langs byggetomta er smalt og ikke i henhold til kommunens standard. Det må sikres helårs fortau med bredde på minimum 3,0 meter, samt at dette opparbeides med fotgjengerovergang over Steintrøvegen. Dette må sikres gjennom kart og bestemmelser.

Anleggsfasen
Gjennomføring av planen vil kunne påvirke myke trafikanter som bruker fortau langs planområdet og trafikken inn og ut av Ole Nordgaards veg. Videre vil anleggsarbeider kunne skape støy og støv, som kan være til skade for omgivelsene. Sikker ferdsel for myke trafikanter må være sikret før anleggsarbeider kan igangsettes. Tiltak for smidigst mulig trafikkavvikling i og rundt området må også på plass. Skjermingstiltak mot støv og støy fra anleggsplassen må vurderes og ev. etableres før arbeider igangsettes. Krav til slike skjermingstiltak, samt dokumentasjon av disse, sikres gjennom reguleringsbestemmelsene slik at ulemper for naboer og miljøet rundt blir redusert i størst mulig grad.

2.19 Næring
Det er ingen næringsinteresser innenfor planområdet.

2.20 Eksisterende analyser og utredninger
Ingen kjente analyser eller utredninger innenfor planområdet som er relevant for planarbeidet.

3. Beskrivelse av planforslaget

3.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet videreføres som boligområde i tråd med overordnet plan. Det foreslås å etablere konsentrert småhusbebyggelse innenfor nordre del av planområdet og videreføre vanlig småhusbebyggelse mot sør. Det reguleres inn tilhørende anlegg som parkering, plass for renovasjon/andre anlegg og samferdselsanlegg og infrastruktur rundt planområdet.



Figur 9: Plankart datert 25.09.2026

Arealformål	Arealregnskap (daa)
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	1,98 daa
Boligbebyggelse	0,01 daa
Andre typer bebyggelse og anlegg	0,03 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg	1,42 daa
Fortau	0,75 daa
Annen veggrunn – grøntareal	0,34 daa
Parkeringsplasser	0,29 daa
TOTALT	**4,82 daa**

(Areal iht. plankart datert 25.09.2026)

3.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltaks plassering og utforming

Det er sett på ulike alternativer med å organisere bebyggelsen rundt et felles tun med ulike volumer, plasseringer og orientering av bebyggelsen. Samtidig skal ny bebyggelse plasseres inn i en etablert bebyggelsesstruktur som er ganske lesbar i området, særlig i den eldre bebyggelsen mot nord og øst.

Ny bebyggelse plasseres i tre grupper som innretter seg etter hver sin byggelinje fra eksisterende bebyggelse. Man får da en husrekke mot sør på linje med nabobebyggelsen mot øst, en husrekke mot øst som følger aksen nord/sør og en inntrukken husrekke mot vest. Planforslaget tilpasser seg eksisterende bebyggelsesstruktur på en god måte, samtidig som man får satt av plass til både private og felles uteoppholdsarealer. Bebyggelsen trekkes også unna fortau og veg mot øst og nord til en minsteavstand på 3 meter.

Parkering og plass for avfallsanlegg plasseres mot nord med adkomst til privat del av Ole Nordgaards veg. Eiendommen 80/312 er sikret adkomst via f_KV1 som går gjennom sørenden av planområdet med adkomst ut i Ole Nordgaards veg mot øst. Boligene innenfor BK1 får også adkomst via f_KV1 med parkering innenfor BK1.
Planforslaget legger opp til parkering på terreng og bebyggelse i to etasjer med saltak. Gjennomføringen av planen krever lite terrengarrondering og utgraving.

3.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planen legger opp til en ny bebyggelse som tilpasser seg eksisterende typologi i området, samtidig som skal få til en fortetting tilpasset dagens behov. Ny bebyggelse tillates oppført i 2 etasjer med saltak. Maksimum tillate møne- og gesimshøyder settes til 8,7 meter og 6,3 meter. Planen åpner for at det kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse, eksempelvis rekkehus. Dette vil gi bygningsvolumer som er noe større, da i lengderetning, enn mye av den eksisterende bebyggelsen som stort sett består av eneboliger. Rekkehusene vil imidlertid begrenses av byggegrensen i plankartet, noe som sikrer at ny bebyggelse får en skala tilpasset eksisterende bygningsmiljø. Slik vil ikke ny bebyggelse oppleves for dominerende i nærområdet.
Innenfor området ABA tillates oppført mindre enkle skur eller boder til skjerming av renovasjonsdunker.

3.4 Grad av utnytting. Minimum og maksimum antall boliger.

Den del av planområdet som kan bebygges med boliger og tilhørende anlegg er på ca. 2,5 daa. Gjennom plankartet forsvinner en del areal til kjøreveg (f_KV1), parkeringsplasser (PP) og andre typer bebyggelse og anlegg (ABA). Netto tomteareal som skal legges til grunn i beregningen av utnyttelsesgrad er på ca. 1984 m^2 for BK1 og BK2 samlet sett.

Planlagt utbygging viser en BRA på 533,7 m2 for BK1 og 1046,1 m2 for BK2. Da er også bodareal, overbygd areal og sykkelparkering medtatt. Kjeller er ikke aktuelt innenfor området.

Parkering innenfor området PP er da ikke inntatt i beregningen, men nødvendig parkering for BK2 skal løses her.

Planforslaget åpner for at det bygges til 8-10 boenheter, dette sikres gjennom bestemmelsene. Planforslaget legger da opp til at det kan bygges 3-4 boenheter per daa. Kommuneplanens arealdel har ikke føringer for ønsket tetthet annet enn at utnyttelsesgraden skal tilpasses områdets strøkskarakter. Ved å bygge noe mindre boenheter, samt ta i bruk mer arealeffektive utbyggingsmetoder som rekkehus fremfor eneboliger, kan man få på plass flere boenheter per dekar enn området for øvrig, samtidig som man holder seg innenfor tilsvarende grad av utnytting.

3.5 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planforslaget legger til rette for oppføring av 8-10 nye familieboliger. Boligene vil ha 3-5 rom og måler 120-140 m^2 BRA. Boligsammensetningen er forholdsvis homogen og retter seg mot familier, i likhet med eksisterende bygningsmiljø.

3.6 Bomiljø/bokvalitet

Byggenes plassering skaper et skjermet felles uteområde mot nord og private uteplasser i direkte tilknytning til boligene som hovedsakelig henvender seg mot vest og sør. Parkering lokaliseres helt mot nord nærmest mulig kjøreveg for å redusere behovet for kjøring internt på området og redusere andel gråarealer. Området BK1 vil ha parkering innenfor sitt bestemmelsesområde med adkomst via f_KV1. Krav til solforhold er ivaretatt i tråd med bestemmelser i KPA.

3.7 Parkering for bil og sykkel

Kommuneplanens § 14.1 angir antall parkeringsplasser som skal etableres for bil og sykkel. Innenfor byggesone 3 tillates min. 0,4 – maks 1,1 biloppstillingsplass per 100 m^2 BRA. Videre skal det etableres 3 sykkelplasser per 100 m^2 BRA. Videre skal det etableres minst 1 plass for personer med nedsatt bevegelsesevne. Minst 50 % av sykkelplassene skal være under tak, jf. kommuneplanens bestemmelser. Videre skal minst 15 % av sykkelplassene avsettes til sykkelvogner og/eller lastesykler, og være minst 1 m x 2,6 m, jf. KPA § 14.6.

Planforslaget har lagt opp til å følge kommuneplanens bestemmelser om parkering. Parkering for BK2 skal etableres innenfor området PP. For BK1 skal parkering etableres internt på området.

3.8 Tilknytning til infrastruktur

Det er utarbeidet overordnet VAO-plan for planen som viser forslag til løsninger ved realisering av planen. Ny stikkledning kobles direkte på kommunens vannledning mot øst i Ole Nordgaards veg. Det er ikke nødvendig å oppgradere kommunal vannledning for uttak av brannvann. Nytt spillvannsanlegg etableres frem til nye felles stake-/spylekummer, før disse tilknyttes på eksisterende kommunal ledning rett nord for planområdet.

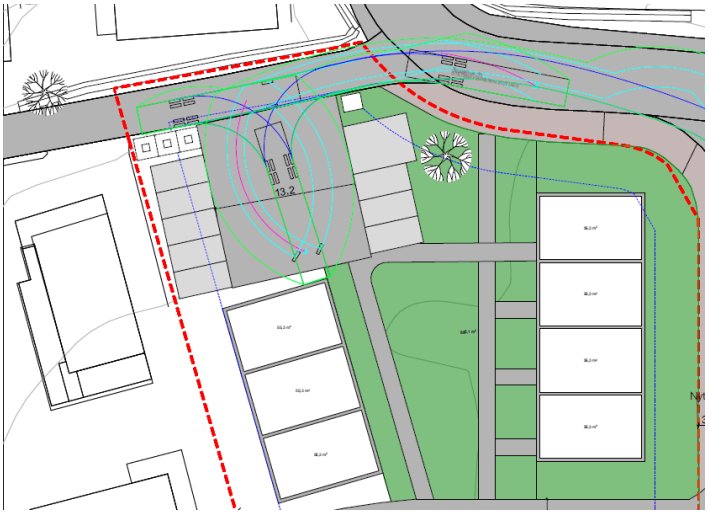
Det er utført overvannsberegninger for å kartlegge vannmengder innenfor planområdet og ev. hvor stor avrenning som forventes i fremtiden. Planområdet vurderes som egnet for å etablere naturbaserte løsninger, slik som regnbed, terrengforsenkninger, infiltrasjonssandfang og permeable dekker. Det legges opp til etablering av lokale regnbed med drensledning i bunnen (trinn 1), etablering av fordrøyningsvolumer (trinn 2), og arrondering av terreng slik at vann ledes vekk fra bygg og mot kommunal veg (trinn 3).

Boligene tilkobles eksisterende el-nett, det er ikke behov for ny trafo innenfor planområdet. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme og skal ikke tilkobles dette.

Det er avsatt areal til andre typer bebyggelse og anlegg (ABA) der avfallsbeholdere tenkes plassert. Det er gjennom planprosessen drøftet felles løsninger som nedgravde containere eller større containere på bakkeplan med kommunen. Trondheim kommune ved kommunalteknikk har gitt tilbakemelding om at overflatecontainere ikke godkjennes i nye prosjekter. Plassering av nedgravde containere med enkel tilgang for tømmebil har vært utfordrende å få på plass da det ikke åpnes for kraning over fortau. Videre har det ikke vært ønskelig å rygge inn i den private delen av Ole Nordgaards vei, noe som da resulterer i at man må ha snuplass for tømmebil med kran innenfor planområdet.



Figur 10: Plassering dersom man kan rygge i Ole Nordgaards veg.



Figur 11: Mulig løsning for nedgravde avfallsbeholdere.

Nedgravde containere blir for plasskrevende når man skal ha snuplass på egen tomt, og for kostbart per nå. Fellesløsning der flere beboere lenger inn i Ole Nordgaards veg most vest er ikke tilstrekkelig til å regne hjem en slik løsning per nå. Man har derfor landet på en løsning med vanlige avfallsbeholdere som samlokaliseres innenfor ABA. Med denne løsningen beholdes dagens kjøremønster for tømmebil.

Det er inntatt i planbestemmelsene at plassering av avfallsbeholdere skal fremgå av utomhusplan.

3.9 Trafikkløsninger

Det reguleres inn fortau langs Ole Nordgaards veg fra nordsiden av planområdet og helt ned på sørsiden av planområdet. Fortauet avsluttes mot sør med krysningspunkt over Steintrøvegen og kobler seg på etablert gang- og sykkelveg på sørsiden av Steintrøvegen. Det reguleres også inn fortau på østsiden av Ole Nordgaards veg. Fortau på begge sider reguleres med en bredde på 3,0 meter og skal være offentlige.

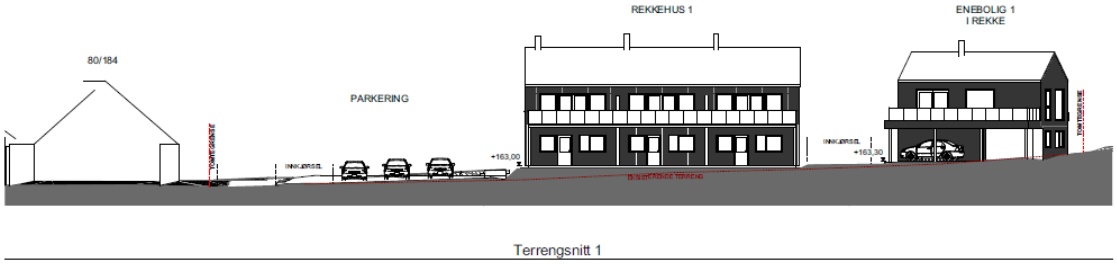
Adkomst til planområdet er fordelt på to punkter. BK1 får adkomst fra Ole Nordgaards veg mot øst via f_KV1, som også skal sikre adkomst for eiendommen 80/312. Løsningen medfører ett krysningspunkt over fortau. Det er regulert inn siktlinjer iht. Statens vegvesens håndbok

N100 samt satt bestemmelser som sikrer at tiltak som hindrer sikten ikke skal etableres innenfor siktlinjene/hensynssone.
BK2 får adkomst mot nord via privat del av Ole Nordgaards veg, f_KV2. Begge kjørevegene reguleres i 4,5 meter bredde og skal ha felles eierskap.

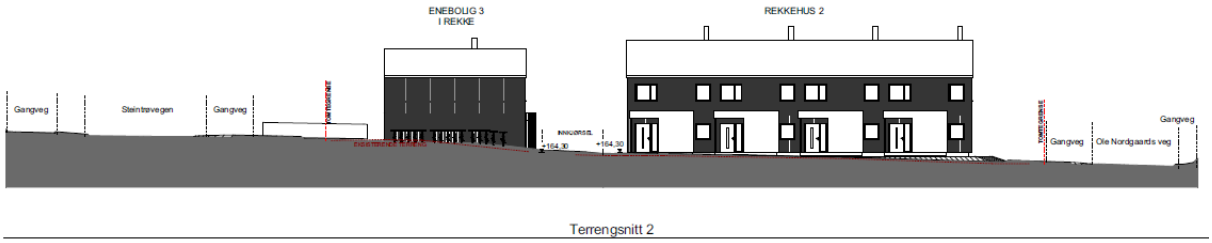
Alle samferdselsanlegg er regulert i tråd med Statens håndbok N100, og skal prosjekteres i tråd med denne. Da området er forholdsvis flatt og vegnettet allerede er etablert, vil nye anlegg tilpasse seg disse og dagens høydenivå på vegsystemet. Stigningsforhold vil være innenfor gjeldende krav og videreføres slik som i dag.

3.10 Tilpasning til eksisterende terreng/situasjon.

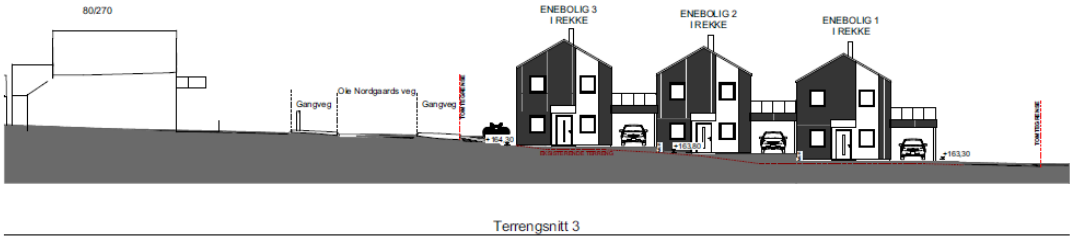
Bebyggelsen tilpasses eksisterende terreng og høyder.



Figur 12: Terrengsnitt, sett fra vest.



Figur 13: Terrengsnitt, sett fra øst.



Figur 14: Terrengsnitt, sett fra nord.

3.11 Planlagte offentlige anlegg

Nytt fortau er planlagt langs begge sider av Ole Nordgaards veg.

3.12 Miljøoppfølging, miljøtiltak

Overvannshåndtering sikres gjennom fordrøyning og infiltrasjon. Ellers er det ingen andre særskilte behov for miljøtiltak eller oppfølging.

3.13 Uteoppholdsareal

Kommuneplanen § 10.4 stiller krav om at det i byggesone 3 skal etableres minimum 75 m^2 uteoppholdsareal per boenhet ved etablering av inntil 20 boenheter. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minst 40 % av MUA være fellesareal, hvorav minst 60 % av dette skal være på bakkeplan. Videre skal alle boenheter ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong. Bestemmelsen lister videre opp en del kvalitetskrav til uteoppholdsarealene med tanke på plassering, tillatt helning, hvor mye areal som skal ha sol, skjerming mot støy mv.

Mulighetsstudien som ligger til grunn for planforslaget har lagt til grunn kommuneplanens MUA-krav og oppfyller disse. Kravet for 10 boenheter vil være 750 m^2. Videre har man sjekket at minst 50 % av påkrevd MUA har sol 3 timer etter kl. 12 ved vårjevndøgn 20. mars, samt kl. 18 midtsommers, 20. juni. Byggenes plassering og høyde sikrer at gode nok solforhold oppnås samt at man får tilstrekkelig store nok uteoppholdsarealer. Private uteoppholdsarealer er hovedsakelig vest- og sydvendte, og det er disse som vil ha mest sol på ettermiddagene.

Noen større trær på eiendommen må felles for å realisere planen, men det skal generelt tilstrebes å bevare større trær dersom det er mulig. Behovet for ny vegetasjon vurderes opp mot behov i plan for blå-grønn faktor og generell oppgradering av uteoppholdsarealene. Uteoppholdsarealene skal utformes i tråd med prinsippene for universell utforming og vil være tilgjengelige for alle brukergrupper. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn utomhusplan som bl.a. detaljert viser hvordan uteoppholdsarealer skal opparbeides, inndeling av arealer (privat og felles MUA), koter for eksisterende og nytt terreng, stigningsforhold på adkomster og gangbaner, eksisterende og ny vegetasjon, ev. møblering og lekeapparater. Dette sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.

Videre settes det rekkefølgekrav om at uteområdene skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye boenheter. Bestemmelsen presiserer at dersom det av sesongmessige forhold gjør det krevende å opparbeide utearealene iht. godkjent utomhusplan, så skal arbeidene ferdigstilles i løpet av første vekstsesong.

3.14 Landbruksfaglige vurderinger

Det er ingen landbruksinteresser innenfor eller i nærheten av planområdet som krever egne vurderinger.

3.15 Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass ligger innen 50-100 meter gange fra planområdet. Holdeplassen har avganger hvert 15-20 minutt i rush i dag, og det planlegges med ny holdeplass i Steintrøvegen. Det er også holdeplasser på Steinan, Lohove og Loholtbakken innen 15 minutter gange som tilbyr flere ruter. Kollektivdekningen vurderes som middels til god.

3.16 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Trøndelag fylkeskommune vurderer at det er liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete

kulturminner. Det tas inn bestemmelse som viser til aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8.

3.17 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger innenfor Åsvang barneskolekrets og Hoeggen ungdomsskolekrets. Det er per i dag kapasitet på skolene. Det tas inn rekkefølgekrav om det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før nye boenheter kan tas i bruk.

3.18 Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

Grunnforhold

Geoteknisk notat vedlagt plansaken legger en del føringer for utbyggingen av området. De viktigste grepene som bidrar til økt sikkerhet er masseutskifting ned til mineralsk grunn der man støter på fyllmasser, masser med organisk innhold eller andre inkompetente masser. Området er generelt godt egnet for den foreslåtte utbyggingen. Planbestemmelsene tydeliggjør at geoteknisk prosjektering skal være gjennomført før tillatelse kan gis.

Klimaendringer og overvannshåndtering

Planområdet har i utgangspunktet få utfordringer med overvann i dag, men man må ta høyde for mer ekstremvær i fremtiden, deriblant kraftige regnskyll. VAO-notater vedlagt plansaken beskriver hvordan overvann kan håndteres ved bruk av 3-trinns strategien. VAO-planen gjøres ikke bindende gjennom bestemmelsene, endelig prosjektering gjøres i byggesaken. VAO-planen viser at det ikke vil være utfordrende å håndtere overvannet på en forsvarlig måte.

Trafikksikkerhet myke trafikanter

Gjennom plankartet og bestemmelsene sikrer man at det opparbeides helårs fortau langs planområdet som leder myke trafikanter til krysningspunkt over Steintrøvegen og videre til opparbeidet gang- og sykkelveg. Planen legger bedre til rette for trygg ferdsel for myke trafikanter enn dagens situasjon rundt planområdet.

Anleggsfasen

Transport til og fra anleggsområdet med tyngre kjøretøy vil kunne skape fare for myke trafikanter. Sikring av anleggsområdet med nødvendig skilting og ev. trafikkvakt/hjelpemann er tiltak som kan vurderes. Videre må det vurderes behov for skjermingstiltak slik at omgivelsene ikke belastes unødig med støv eller støy. Det inntas planbestemmelse om at det ved søknad om igangsettingstillatelse skal legges ved plan for skjerming av omgivelsene. Planen skal bl.a. beskrive de forhold som fremgår i avsnittet her. Videre skal slike tiltak være etablert før arbeider igangsettes.

Planlagt situasjon tar høyde for de identifiserte temaene i ROS-analysen og innfører tiltak for å redusere sannsynligheten for at en hendelse inntreffer eller konsekvensene dersom en uønsket hendelse skulle inntreffe.

3.19 Plan for tilrettelegging utomhus for brann- og redningstjenesten

Kjøreveg og snumuligheter oppfyller relevante krav i veileder.

3.20 Tiltak i planen som bidrar til å redusere klimagassutslipp

Ombruk av dagens bebyggelse er ikke en gangbar løsning grunnet byggenes plassering, alder og oppbygging. Gjenbruk/ombruk av eksisterende bolig vil kreve en hovedombygging som er lite kostnadseffektiv og som vil ha svært begrenset verdi for klimagassregnskapet. Planforslaget legger opp til parkering på terreng/integrert i bebyggelsen fremfor parkeringskjeller. Dette reduserer behovet for terrenginngrep betydelig da man unngår klimagassutslipp forbundet med å bygge parkeringskjeller.

Det skal etableres helårs fortau fra planområdet frem til bussholdeplass og etableres krysningspunkt videre til etablert gang- og sykkelvegnett. Planforslaget legge til rette for gående og syklende i den grad det er mulig innenfor planen avgrensning og ambisjoner.

Forslagsstiller har utarbeidet en klimagassrapport for prosjektet som dokumenter klimagassutslipp fra prosjektet sett opp mot et referanseprosjekt. Rapporten vedlegges planforslaget i sin helhet. Rapporten er utarbeidet i tråd med Trondheim kommunes klimaveileder.

Livsløpsfase	Utslipp (tonn CO_2e)
A1–A3 Materialproduksjon	268,7
A4–A5 Transport og bygging	26,9
B6 Drift (energi over 50 år)	193,5
Totalt (A1–A5 + B6)	489,1

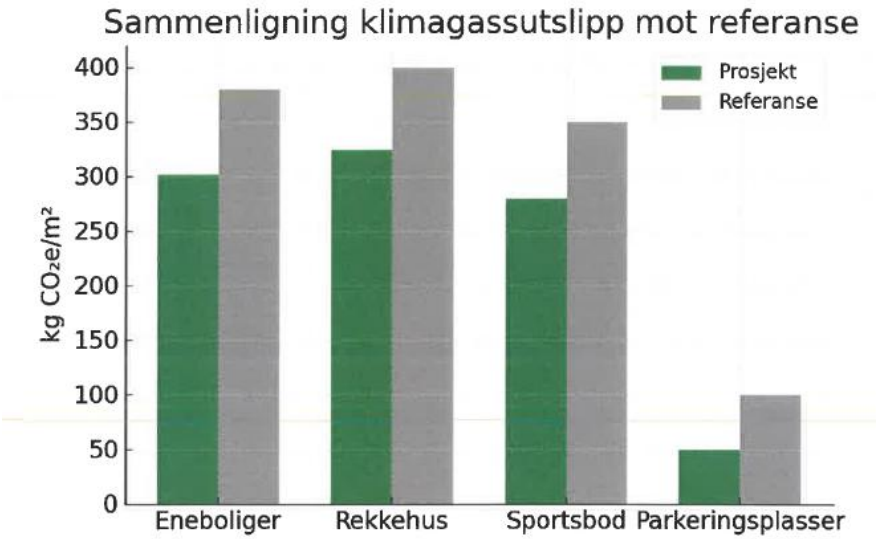
Figur 15: Sammenstilling beregnede klimagassutslipp for prosjektet.

Forslagsstiller har identifisert følgende tiltak som kan redusere klimagassutslipp:

- Benytte dokumenterte EPD-er for trekonstruksjoner.
- Optimalisere materialbruk og avfallshåndtering på byggeplass.
- Bruke lokal produksjon og kortreiste materialer.
- Energiaffektiv oppvarming med varmepumpe.
- Redusere utslipp i anleggsfasen ved bruk av elektriske maskiner.

Bygningstype	Beregnede utslipp (kg CO_2e/m^2)	Referanse (kg CO_2e/m^2)	Avvik (%)
Eneboliger	302	380	-20.5
Rekkehus	325	400	-18.8
Sportsbod	280	350	-20.0
Parkeringsplasser	50	100	-50.0

Figur: Grafisk sammenligning av prosjekt vs referanse:



Figur 16: Sammenligning klimagassutslipp prosjekt mot referanseprosjekt.

4. Virkninger av planforslaget

4.1 Landskap (nær og fjernvirkning)

Planområdet ligger inne i et etablert byggefelt på et platå må utsikt vestover. Mot nord og sør stiger terrenget mot Steinhaugen og Steinåsen. Foreslått bebyggelse har tilsvarende høyde som eksisterende bebyggelse og vil ikke økt fjernvirkning sammenlignet med dagens situasjon. Lokalt vil naboer mot nord og øst få noe høyere bebyggelse tett på seg, noe som vil kunne redusere utsynet deres mot sør og vest.



Figur 17: Fjernvirkning, sett fra nord.

Boligen i Ole Nordgaards veg 38D, et bygg i 2,5-3 etasjer med flatt tak og et «moderne» uttrykk, er betydelig høyere enn omkringliggende hus og tar mye av utsikten for naboene mot øst.

Boligen i Ole Nordgaards veg 38E har tilsvarende høyder som planforslaget legger opp til og gir et godt bilde på hvordan ny bebyggelse vil tilpasse seg området. Planforslaget legger opp til lavmælt bebyggelse som plasseres i terrenget slik det er i dag, og vil ikke ha negativ påvirkning på opplevelsen av landskapet.

4.2 Stedskarakter og viktige siktlinjer

Planforslaget tilpasser seg stedskarakteren gjennom valg av bygningstypologi, formgivingsfaktorer som takform, høyder, bredde/lengde og materialitet, samt bindende plassering av bebyggelsen tilpasset eksisterende bebyggelsesstruktur.

Stedsanalysen viser to siktlinjer vestover fra/forbi planområdet, henholdsvis langs Ole Nordgaards veg på nordsiden, og langs Steintrøvegen på sørsiden. Etter vårt syn vil områdets karakter som småhusområde være intakt også etter gjennomføring av planen, og viktige siktlinjer er i det vesentligste beholdt.

4.3 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser

Kommuneplanens arealdel legger opp til videreutvikling av området som boligområde med utnyttelsesgrad tilpasset strøkskarakteren, og ivaretakelse av eksisterende bomiljø. Planforslaget legger opp til en fortetting og videreutvikling av eiendommen med småhusbebyggelse i tilsvarende høyder som eksisterende bebyggelse. Det er valgt en noe avvikende typologi med konsentrert småhusbebyggelse versus frittliggende småhusbebyggelse for å få til en mer arealeffektiv utbygging. Vi mener planforslaget tilpasser seg eksisterende strøkskarakter og bomiljø på en god måte gjennom god plassering og utforming. Planforslaget legger ikke opp til vesentlige terrenginngrep, men søker å plassere bebyggelsen på området slik det fremstår i dag.



Figur 18: Illustrasjon av planlagt prosjekt

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget får ingen konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø.

4.5 Grunnforhold

Småhusene kan etableres på punktfundamenter og banketter på min. 0,2 m kapillærbrytende masser. Matjord, fyllmasser, organiske masser og andre inkompetente masser skal masseutskiftes under fundamenter og setningsømfintlige anlegg. Alt av oppfylling må utføres på telefri grunn. Oppfylling etableres av drenerende, mineralske kvalitetsmasser og legges ut lagvis og komprimert iht. NS 3458.

Det må påses at ingen fundamenter blir anlagt på oppbløtte og omrørte masser. Bløte/omrørte masser må masseutskiftes med sprengstein i egnet fraksjon etter avtale med geoteknisk rådgiver. Basert på grunnundersøkelsene i området forventes det at småhusene etableres på et område bestående av sandig, siltig leire i graveplanum. Det er ikke grunn til å tro at det forurensning i grunnen som må håndteres særskilt gitt tidligere aktivitet i området.

Småhusene kan fundamenteres på banketter og punktfundamenter på avrettingslag direkte i stedlige, mineralske masser.

Planen kan realiseres under forutsetning av at overnevnte tiltak og de anbefalinger som fremgår av geoteknisk notat utarbeide av Dr.techn. Olav Olsen AS datert 28.04.2025 følges.

4.6 Naturverdier

Det er ikke gjort funn i kommunens registreringer, naturbasen eller artsdatabanken av sårbar natur eller arter innenfor planområdet. Kravet i naturmangfoldloven (nml.) § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap vurderes som oppfylt. Naturmangfoldet i området berøres i svært liten grad av tiltaket og det kan ikke påvises effekter av tiltaket på truede arter eller verdifull natur. Det anses derfor ikke nødvendig å foreta ytterligere vurderinger etter prinsippene i nml. §§ 9-12.

4.7 Friluftsverdier

Planen berører ikke frilufts- eller verdifulle rekreasjonsområder og får ingen konsekvenser for slike funksjoner.

4.8 Trafikkøkning, vegforhold

Planområdet vil ha adkomst fra Ole Nordgaards veg ut i Steintrøvegen som går ut i Steinanvegen mot vest. Fartsgrensen er 30 km/t fra krysset Steinanvegen x Steintrøvegen og frem til planområdet, samt hele boligfeltet rundt. Årsdøgntrafikken (ÅDT) i Steintrøvegen er på 400 iht. Statens vegvesens kart. En økning fra 1 til 10 boenheter innenfor dette området medfører en økning på 10 % for Steintrøvegen og 1 % for Steinanvegen. Dette er beskrevet nærmere i vedlagt mobilitetsplan vedlagt planforslaget. Det er ikke identifisert behov for å utbedre vegnettet for å ta unna ny trafikk.

Ole Nordgaards veg reguleres i en bredde på ca. 5,7 meter med 3 meter bredt fortau på begges sider ut mot Steintrøvegen. Bredden vurderes som god nok for å ta unna eksisterende og ny trafikk til boligområdet.

4.9 Barns interesser

Planforslaget styrker og tilrettelegger for trygg ferdsel for barn og unge langs helårsfortau med 3 meter bredde, som kobler seg gang- og sykkelvegnett. Det er kort vei til lekeplasser, åpent friområde med akebakke, skitrekk og fotballbaner mot vest.

4.10 Kapasitet på sosial infrastruktur

Planområdet ligger gunstig til med nærhet til barnehager, barneskole og ungdomsskole. Planforslaget medfører ikke en stor utbygging som vil føre til kapasitetsproblemer på omkringliggende sosial infrastruktur. Dagens barnehager og skoler har tilstrekkelig kapasitet og det er ikke behov for å utvide disse.

4.11 Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Planforslaget legger opp til universelt utformede uteoppholdsarealer og fortau innenfor planområdet. Videre ligger planområdet i umiddelbar nærhet til etablert gang- og sykkelveinett som sikrer god tilgjengelighet til nærområdet. Reguleringsbestemmelsene sikrer at prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved opparbeidelse av uteoppholdsarealer og samferdselsanlegg. I byggesaken må det fremlegges tegninger, utomhusplan og/eller beskrivelse som tydeliggjør hvordan kravene er ivaretatt.

4.12 Forurensning, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy

Planforslaget medfører ikke etablering av forurensende virksomhet som kan gi økte utslipp til luft, vann eller generere støy til ulempe for omgivelsene. Ettersom dette er et boligfelt, forventes ikke en ekstraordinær forurensning av overvannet. Typiske forurensningskilder i boligområder inkluderer organisk materiale, næringsstoffer fra hagearbeid, samt sporadiske utslipp av olje- og bilrelaterte forurensninger. Disse er vanligvis i mindre mengder sammenlignet med industriområder eller landbruksområder.

Naturbaserte overvannsløsninger, som regnbed, grønne tak og permeable overflater, bidrar til rensing av overvann ved å etterligne naturlige prosesser. Disse løsningene kombinerer biologiske, kjemiske og fysiske prosesser for å redusere forurensninger og håndtere overvann.

Regnbed fungerer ved å lede overvannet inn i et beplantet område hvor det infiltreres gjennom et lag av jord og planter. Mikroorganismer i jorden bidrar til å bryte ned forurensninger, mens plantene tar opp næringsstoffer som nitrogen og fosfor. Grønne tak består av vegetasjon som absorberer og forsinker regnvann, samtidig som de filtrerer ut partikler og forurensninger før vannet renner videre. Permeable overflater, som permeabel asfalt eller belegningsstein, tillater vann å trenge gjennom materialet og infiltrere i jorden under, der det kan filtreres naturlig.

Når det gjelder rensningseffektivitet, kan naturbaserte løsninger fjerne en stor del av sedimenter, fosfor og nitrogen, avhengig av utformingen og vedlikeholdet av systemene. Til sammenligning er konvensjonelle fordrøyningssystemer, som tradisjonelle bassenger, ofte designet for å forsinke avrenningen uten å gi samme grad av rensing. Disse systemene kan fjerne grove sedimenter, men er generelt mindre effektive for å fjerne næringsstoffer og oppløste forurensninger.

Vi vurderer at planforslaget ikke får nevneverdige konsekvenser for omgivelsene når det gjelder ulike typer forurensning.

4.13 Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende teknisk infrastruktur til å ta unna belastningen fra planområdet når det er ferdig utbygd.

4.14 Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende til uteområder, offentlige og private tjenester og kollektivholdeplass

Planforslaget sikrer opparbeidelse av 3 meter brede fortau langs planområdet frem til nytt fotgjengerovergang over Steintrøvegen og frem til opparbeidet gang- og sykkelveg. Det jobbes også med ny(e) bussholdeplass(er) i Steintrøvegen innenfor 5min gange fra planområdet. Når fortauet i Ole Nordgaards veg er opparbeidet, vil man ha sammenhengende fortau og gang- og sykkelvegnett til skoler, barnehager, idrettsanlegg m.m.

4.15 Tiltakets beliggenhet

Planområdet ligger i et etablert boligområde litt i utkanten av bykjernen med lokalt senter på Moholt, kollektivholdeplass rett utenfor døren og med nærhet til barnehager og skoler. Planforslaget legger opp til fortetting i et allerede utbygd område uten behov for vesentlige infrastrukturutbygginger, og er i tråd med statlige planretningslinjer.

4.16 Virkninger som følge av klimaendringer

Planområdet er ikke utsatt for særskilt risiko som følge av havnivåstigning, stormflo, vind, flom eller skred som følge av klimaendringer. Valg av byggemåte og dimensjonering av nye tiltak må ta høyde for klimaendringer og værpåkjenninger. Dette er sikret gjennom plan- og bygningslovens bestemmelser, krav i TEK, relevante standarder m.m. Krav til VAO-prosjektering fremgår av VAO-notat vedlagt plansaken og er sikret gjennom bestemmelsene. Konsekvenser som følge av fremtidige klimaendringer er også omtalt og vurdert i ROS-analysen.

4.17 Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Planforslaget etablerer ikke forurensende aktivitet som gir økt luftforurensning, støyforurensning eller andre utslipp til omgivelsene. Støy fra biltrafikk til og fra planområdet vil være minimal da det er lav fartsgrense i og rundt planområdet. Planområdet ligger ellers skjermet til fra trafikkstøy og vil ikke være berørt av dette.

Det legges opp til bygging av romslige boenheter som vil være gjennomgående. Hver boenhet får varierte private uteoppholdsarealer som ligger både skjermet og mer åpent til, samt tilknyttet felles uteoppholdsarealer sentrert innenfor planområdet. Planforslaget sikrer at minst 50 % av alt uteoppholdsarealet har sol på tidspunkter angitt i kommuneplanens arealdel, mulighetsstudien dokumenterer også at dette kan oppnås. Uteomhusarealene skal utformes slik at de blir universelt utformet, dette sikrer tilgjengelighet for alle til uteoppholdsarealene.

Planområdet ligger gunstig til med nærhet til ulike rekreasjonsarealer. Det er etablerte lekeplasser innenfor 300 meter, fotballbane innen 500 meter, skitrekk og akebakker, samt turområder i Estenstadmarka like øst for planområdet. Det er etablert gang- og sykkelvegnett

rett sør og vest for planområdet som bidrar til grønn mobilitet. Videre er det flere kollektivholdeplasser i nærheten, samt at det jobbes med å etablere nye holdeplasser langs Steintrøvegen, som bidrar til mer miljøvennlige reisemåter. Nærmeste lokalsenter er lokalisert på Moholt ca. 1,25 km unna.

4.18 Samlet vurdering av klimafotavtrykk

Planforslaget legger opp til riving av eksisterende trehusbebyggelse grunnet byggenes tilstand og plassering. Ombruk og ombygging av eksisterende bebyggelse er ikke mulig sett opp mot ønsket utvikling av eiendommen. Det er valgt å etablere all parkering på terreng/bakkenivå for å redusere behovet for omfattende terrenginngrep og bygging av parkeringskjeller. Dette reduserer klimagassutslippene uten at det er gjort nærmere beregninger av hvor store disse utslippene ev. ville blitt.

Oppføring av småhusbebyggelse i tre medfører minst mulig utslipp med tanke på utslippsrammer fra materialer. Tradisjonelle byggemetoder eliminerer behovet for bruk av stål og betong i bæresystemet, her bruker man limtre ved behov. Planforslaget medfører ikke nedbygging av karbonrike arealer da det er en helt ordinær boligeiendom som allerede er bebygd. Klimafotavtrykket er holdt så lavt som mulig sett opp mot den fortettingen man ønsker. Beregnede utslipp er godt innenfor referanseverdiene og innenfor det man må forvente ved utbygging av lavt utnyttede områder.

4.19 Nullvekstmålet for personbiltransport, i tråd med byvekstavtalen for Trondheimsområdet 2023-2029

Planforslaget følger kommuneplanens bestemmelser om parkering, med 0,4-1,1 plasser per 100 m^2 BRA. Planområdets beliggenhet samt forventningen om at familier med barn vil ønske å bosette seg i området gjør at det vil være aktuelt med 1 bil per husstand. Kommuneplanens krav om sykkelplasser er også tatt inn i bestemmelsene, slik at det skal stimuleres til mer bruk av sykkel i persontransporten. Planforslaget følger opp tiltakene i byvekstavtalen og bidrar til nullvekstmålet i tråd med føringene gitt gjennom kommuneplanens arealdel.

4.20 Anleggsperioden

Gjennomføring av planen vil medføre ulemper for naboer og beboere i området, særlig trafikalt i og med at Ole Nordgaards veg er hovedadkomst til boligfeltet på Steinan. God styring og avvikling av trafikken inn og ut av Ole Nordgaards veg vil være det viktigste momentet for å redusere ulemper for nabolaget. Det skal ikke etableres parkeringskjeller eller gjøres omfattende grunnarbeider, hvilket reduseres omfanget av støv og støy fra anleggsplassen. Riggområde kan løses innenfor planområdet. Bygging av småhusbebyggelse vil typisk skje ved bruk av ferdige moduler slik at behov for lagring på stedet reduseres. Dette reduserer også anleggstiden og påvirkning på naboer.

Det er tatt inn reguleringsbestemmelse om at plan for skjerming av omgivelsene skal sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Skjermingstiltak skal være etablert før arbeidene igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstilles. Arbeider skal utføres innenfor normale arbeidstider

5. Planlagt gjennomføring

5.1 Tidsplan

Planlagt byggestart: 2027. Oppstart vil kunne måtte skyves på basert på interesse og salgstakt i prosjektet.

Ferdigstillelse: 2028/2029. Byggetid anslås til ca. 1 år. Brukstillatelse og innflytting i boligene skjer innen 1 år fra oppstart. Ferdigstillelse beror på årstid og om det er mulig å opparbeide utomhusarealer ferdig, eller om dette må utsettes til etterfølgende vekstsesong.

5.2 Økonomiske konsekvenser

Planforslaget medfører små økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltakshaver bekoster hele utbyggingen, inklusive opparbeidelse av fortau langs eiendommen, jf. rekkefølgekrav. Fortau på østsiden av Ole Nordgaards veg kreves ikke opparbeidet ved gjennomføring av planen, kommunen må ev. opparbeide dette på et senere tidspunkt. Disse kostnadene må da kommunen bære.

Når fortau langs tiltakshavers eiendom er opparbeidet, skal det overtas av kommunen. Kommunen bekoster videre drift og vedlikehold i tråd med vanlig praksis for slike offentlige fortau. Kostnader forbundet med dette må kommunen bære. Det er ikke behov for offentlige investeringer for å realisere planen for øvrig.

5.3 Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Tiltaket vurderes som realistisk og gjennomførbart innenfor planlagt tidsrom og omfang.

6. Planprosess og innkomne innspill

6.1 Planoppstart

Oppstartsmøte ble avholdt 19.03.2025.

Kunngjøring om planoppstart i Adresseavisen og på kommunens hjemmeside. Naboer og sektormyndigheter ble tilskrevet med brev og e-post den 05.05.2025 med frist for å komme med innspill satt til 01.06.2025.

6.2 Sammendrag av merknader med kommentarer

I tabellen under er en oversikt over innkomne innspill og hvordan disse er fulgt opp i planarbeidet.

Innspill fra	Dato	Hovedmomenter innspill	Vurdering i plan
Statens Vegvesen	06.05.2025	Forventes at det etableres løsninger for myke trafikanter i tråd med prinsippene om universell utforming. Det må være god fremkommelighet for renovasjons- og utrykningskjøretøy. Forutsetter en lav parkeringsdekning i tråd med nullvekstmålet i Byvekstavtalen.	Det reguleres inn sammenhengende fortau langs planområdet mot Ole Nordgaards veg ned mot Steintrøvegen med overgang til gang- og sykkelveg på sørsiden. Adkomst for utrykningskjøretøy er sikret via regulerte kjøreveger. Det er også sikret fremkommelighet for renovasjonskjøretøy etter mye dialog. Parkeringsdekningen er holdt lav i tråd med kommunens føringer.
Statsforvalteren	23.05.2025	Opptatt av at planen legger opp til en god arealutnytting og effektiv arealbruk. Høy parkeringsandel på bakkenivå vurderes som uheldig og lite arealeffektivt. Det bør tas inn bestemmelser som sikrer god utnyttelse og begrensninger for overflateparkering, i tråd med bestemmelser i overordnet plan. Det må legges godt til rette for gående og syklende. Fysisk aktivitet som et nasjonalt hensyn skal ivaretas i planleggingen. Det bør stilles rekkefølgekrav som sikrer fortau fra planområdet ned til Steinanvegen. Det bør ikke planlegges for renovasjon som krever rygging, med hensyn til myke trafikanter.	Tas til etterretning.

		Planbeskrivelsen og saksframlegg må vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivaretatt. Beregning av blå-grønn faktor må gjennomføres ihht. krav i KPA. Bruk av naturbaserte løsninger for håndtering av overvann, må vurderes. Fortettingsprosjektet må legge til rette for helsefremmende bomiljø. Siden området ligger i et etablert bomiljø, må det legges vekt på å sikre en mest mulig skånsom gjennomføring av bygge- og anleggsperioden. Plan for bygge- og anleggsfasen må omfatte temaene støy og luftkvalitet, trafikksikkerhet og fremkommelighet/universell utforming. Ute- og lekeareal areal må oppfylle krav til størrelse og gi rom for ulike typer leik på ulike årstider. Sol/skygge diagram må utarbeides. Uteområdene/fellesareal må tilrettelegges ihht. krav om universell utforming og tilgjengelighet. Arealene må også sikres mot forurensning som støy, trafikkfare og annen helsefare. Det er ikke registrert kjent grunnforurensning i planområdet. Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Planområdet er berørt av aktsomhetsområde for kvikkleireskred.	Tas til etterretning. ROS-analyse følger som vedlegg til planforslaget.
Trøndelag Fylkeskommune	19.05.2025	Barn og unges interesser skal hensyntas. Oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas i planprosessen.	Tas til etterretning.

		Støtter Byplankontoret i at det bør reguleres fortau fra planområdet til Steinanvegen. Universell utforming må ivaretas i planforslaget. Det må fokuseres på fortetting med kvalitet. Er enig i at småhusbebyggelse i to etasjer med saltak er riktig typologi for området. Er også enig i Byplankontorets vurderinger til uteoppholdsarealenes plassering og oppdeling samt antallet adkomster. Mener det er liten risiko for at planene kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner. § 8 bør tas inn som en generell bestemmelse.	Tas til etterretning.
NVE	10.05.2025	Generell uttalelse med henvisning til veiledere og nettsider som kan benyttes i planleggingen. Minner om at naturfareutredninger skal meldes inn til NVE iht. pbl. § 2-4.	Tas til etterretning
Naboer og gjenboere:	**Dato**		
Ole-Finn Håndlykken (2 stk)	26.02.2025 (før kunngjøring)	Området ble bygd ut på 70 og 80-tallet, området har en tydelig strøkskarakter. Vedlagte skisser indikerer en fortetting som bryter med strøkskarakteren. Fortetting med inntil 10 enheter vil medføre vesentlig økt trafikkbelastning for området. Bekymret for gateparkering som følge av manglende parkeringsdekning på egen tomt. Økt belastning vil være negativt for trafikksikkerhet og bomiljø. Avvik fra strøkets byggehøyder og byggelinjer gir vesentlige endringer for solforhold og siktlinjer. Generiske 3D animasjoner gir ikke et reelt bilde av effektene av planforslaget. Bruk av takflater til uteoppholdsareal vil være svært fremmed for området. Ny KPA legger opp til økt grad av tilpasning til eksisterende områder	Planforslaget har så langt det lar seg gjøre lagt opp til å følge eksisterende bebyggelsesstrukturer og valgt byggehøyder som tilpasser seg eksisterende bebyggelse. Endelig antall boenheter vil være gitt av hva man får plass til innenfor angitte byggegrenser, maks tillatt utnyttelsesgrad, krav om uteoppholdsarealer og parkeringskrav. Realistisk havner man på et sted mellom 7-10 boenheter. Disse vil løse alle pålagte krav, slik som parkering på egen eiendom. Parkeringskravet er for øvrig holdt lavt etter ønske fra kommunens planavdeling og i tråd

		i byggesone 3 ved utvikling av nye tiltak og planer. Viser til SAK10 om nabovarsling og krever ta det skal være utvidet varsling til interesseorganisasjoner for beboere i området.	med kommunens parkeringsnorm og KPA. Reglene i SAK10 (byggesaksforskriften) om nabovarsling gjelder ikke for plansaker, men kommer til anvendelse ved innsending av en byggesøknad. Plansaken skal imidlertid ut på offentlig høring, slik at alle interesseorganisasjoner, huseierlag o.l. kan uttale seg.
Svein Ekle	13.03.2025 (før kunngjøring)	1 parkeringsplass per boenhet uten plass for gjesteparkering er ikke tilstrekkelig og vil føre til mer gateparkering i en allerede belastet gate. Parkeringsnormen for Trondheim kommunen bør ikke legges til grunn i planforslaget. Kollektivdekningen til området er heller ikke tilfredsstillende, noe som medfører økt bilbruk.	Parkeringskravet er holdt lavt etter ønske fra kommunens planavdeling og i tråd med kommunens parkeringsnorm og KPA.
Eskil Sund	31.05.2025	Har tinglyst vegrett over Steinanvegen 66 til eiendommen 80/312. Ønsker å beholde dagens adkomst. Lurer på hvordan drenering/overvann er tenkt løst slik at man unngår mer avrenning mot dem. Hvor skal bygg C og D ha kjøreadkomst? Er det tilstrekkelig med parkeringsplasser vist i forslaget? Ønsker ikke at adkomst til egen eiendom blokkeres av parkerte biler. Hvordan blir utforming av boligene? Saltak over deler eller hele bygningen? Enkelte av bygningene kommer svært nært innpå og vil gi innsyn. Hvordan skal dette begrenses?	Adkomst til 80/132 er sikret gjennom planområdet via f_KV1 fra Ole Nordgaards veg. Området BK2 mot nord har adkomst og parkering mot nord, området BK1 har adkomst langs f_KV1. Planforslaget har et tilstrekkelig antall parkeringsplasser slik at hver boenhet får min. 1 plass hver. Nye tiltak skal oppføres med saltak, dette er sikret gjennom bestemmelsene. Altan/veranda/terrasse over deler av 1. etasje/carport tillates. Det er forsøkt å begrense innsyn, samtidig som skal sikre arealeffektivitet og andre kvaliteter på

			eiendommen. Mer innsyn må påregnes ved fortettingsprosjekter.
Marit Fjær	21.05.2025	Siden prosjektet står i innkjøringa til hele Ole Nordgaards veg vil det være svært viktig at det ikke utløser ekstra gateparkering. Erfaringsmessig så har alle nyere boliger i Ole Nordgaards veg med utleie uten hybel-parkering medført vanskeligere forhold for brøyting og snørydding som igjen kan skape farlige trafikksituasjoner for ungene i nabolaget. Prosjektet må også sette av plass til gjesteparkering. Dersom noen av boligene planlegges med utleie må det settes av plass til parkering også for disse. Snøopplagring må fremgå av planen.	Gateparkering er hensyntatt i den grad en kan regulere i en detaljregulering. Dette begrenser seg da til å følge parkeringsnormen for kommunen og sikre tilstrekkelig antall parkeringsplasser gjennom planbestemmelsene. Planforslaget regulerer ikke hybelutleie og kan heller ikke ta høyde for at et stort antall av eksisterende boliger i området har etablert slike sekundærboliger uten tilstrekkelig parkering på egen grunn. Eventuelt forbud mot gateparkering må løses av kommunen gjennom skilting. Plass for snøopplag skal fremgå av en utomhusplan i byggesaken, dette er sikret gjennom bestemmelsene.
Ragnhild Norderhus og Olav Røe	29.05.2025	Forventer at man forholder seg til gjeldende byggehøyde i gjeldende reguleringsplan. Forventer at man forholder seg til byggelinja slik andre byggeprosjekter i nabolaget har gjort. For høy utnyttelse med 10 enheter, maks 8 bør godkjennes. Må ta høyde for parkering og sikre tilstrekkelig antall plasser på egen grunn slik at man unngår gateparkering. Gjesteparkering må løses på egen grunn.	Ved å gjennomføre en reguleringsprosess ønsker man å åpne for andre byggehøyder enn det gjeldende reguleringsplan setter. Foreslåtte byggehøyder er satt ut fra forslagsstillers behov, kommunens føringer og de begrensninger som ligger i KPA. Utnyttelse er også satt ut ifra de samme rammer og faktorer som nevnt over. Parkering løses på egen grunn i tråd med kommunens

			parkeringsnorm og kommunens føringer i planprosessen.
Odd Olav og Olise Berg	02.06.2025	Området ble bygd ut på 80-tallet og har bevart strøkskarakteren sin med forholdsvis ensartet bebyggelse. Tomtene er relativt store uten fortettingsmuligheter, noe som preger grøntområdene og hagene. Bebyggelsen er typehus i 1,5 etasjer med saltak. Oppføring av ny bebyggelse i 2 etasjer med saltak vil oppleves fremmed og ruvende i området. Ny bebyggelse bør i større grad tilpasse seg strøkskarakteren. Som tidligere nevnt, består dette nabolaget av mindre eneboliger med koselige hager. Dette har satt sitt preg på området, med rolige, tidligere barnevennlige internveier mv. De siste årene har kjellere blitt utbygd med utleiedeler, noe som har ført til en større belastning på de parkeringsmulighetene som finnes. På vinterstid er det svært vanskelig å komme seg inn og ut av egen gårdsplass på grunn av nettopp dette med parkering og brøyting. Antall enheter, og da antall biler vil da øke denne belastningen, og sørge for ytterligere belastning av denne problematikken i Ole Nordgaards vei. Sikten er dårlig fra den foreslåtte adkomstveien og ut til Ole Nordgaards veg. Adkomstveien ble tidligere etablert for et fåtall enheter, og nå foreslås det bebyggelse som vil utfordre dette. Vi ønsker å fremme forslaget om å redusere antall enheter og antall parkeringsplasser. Ved Steinanvegen 66 er det 3 svinger, og er selve hovedfartsåren til området. Å prosjektere med denne utnyttelsen og tette bebyggelsen vil utfordre sikten	Utforming og plassering av bebyggelse tilpasser seg eksisterende bebyggelsesstruktur og byggeskikk, samtidig som man åpner for noe mer variasjon i formgivningen. Byggehøyde, takform og materialbruk er sikret gjennom bestemmelsene slik at man får bebyggelse som tilpasser seg området. Utnyttelse og parkering er sikret gjennom bestemmelsene. Planen regulerer inn fortau langs Ole Nordgaards veg frem til Steintrøvegen som sikrer trygg kryssing for myke trafikanter. Byggegrenser og siktlinjer ved alle avkjørsler sikrer fri sikt på kritiske punkter.

		rundt svingene. Spesielt på vinterstid er dette utfordrende med høye brøytekanter og mye problematisk parkering. Å regulere dette i form av byggelinje er påkrevd. I tillegg må det sørges for en oversiktlig og trygg gangpassasje, da bussholdeplassen for området krever at man passerer dette utbyggingsprosjektet. Ved det foreslåtte prosjektet er det avsatt veldig mye areal til parkering, noe som vil være et bidrag til å redusere det eksisterende bomiljøet. Plassering av byggene fremstår for oss som noe rotete. Og det er kanskje også følgen, når utnyttelsen er utfordret. Det blir mindre areal å spille på. Vi foreslår at antall bygg reduseres med 1, slik at det maks oppføres 4 bygg på tomten. Gjerne opparbeid større fellesområder, lekeplasser, samt beplante området i større grad. - Endre forslaget til mindre eneboliger (mer i tråd med strøkskarakteren) - Endre til kjeller, og maks 1,5 etasjer (i tråd med strøkskarakteren). 2 fulle etasjer over bakken og med saltak utfordrer den tradisjonelle stilen i nabolaget. - Redusere antall enheter; mindre belastning på trafikken og parkeringsforhold, mindre areal avsatt til parkering.	
Nordre Steinan sameie	30.05.2025	Området består av småhusbebyggelse, foreslått bebyggelse vil bryte med stedets karakter og generere mer trafikk i et område med mange barnefamilier. 10 nye boenheter vil medføre vesentlig økning av biltrafikken. Avkjørslene er også plassert i et	Utforming og plassering av bebyggelse tilpasser seg eksisterende bebyggelsesstruktur og byggeskikk, samtidig som man åpner for noe mer variasjon i formgivningen. Byggehøyde, takform og materialbruk er sikret

		uoversiktlig område. Sikkerhet for myke trafikanter og kjørende må ivaretas. 10 parkeringsplasser vil ikke dekke behovet for både beboere og gjester. Sannsynligvis vil det bli mer gateparkering i området. Dette vil være til hinder for brøyting og utrykningskjøretøyer. Ole Nordgaards veg har allerede utfordringer, planforslaget må sikre nok parkering. Ønsker at ny bebyggelse tilpasser seg eksisterende strøkskarakter.	gjennom bestemmelsene slik at man får bebyggelse som tilpasser seg området. Utnyttelse og parkering er sikret gjennom bestemmelsene. Planen regulerer inn fortau langs Ole Nordgaards veg frem til Steintrøvegen som sikrer trygg kryssing for myke trafikanter. Byggegrenser og siktlinjer ved alle avkjørsler sikrer fri sikt på kritiske punkter.
Hilde Løset Walslag og Carl-Erik B. Kullmann	31.05.2025	Bekymret for omfanget av utbyggingen og de konsekvenser denne vil ha for bomiljø, trafikk og strøkskarakter. Bekymret for trafikksikkerheten for myke trafikanter, mangler bl.a. trygg gangforbindelse til skoler og kollektivtilbud, i strid med KPA. Mener parkeringsdekningen må økes, ikke reduseres slik kommunen antyder. Mener fortettingen ikke er forenlig med strøkskarakteren og i strid med KPA § 23.5. Antall boenheter bør reduseres og nye tiltak bør følge eksisterende byggelinjer og høyder.	Det reguleres inn helårs fortau som sikrer trygg gangforbindelse til gang- og sykkelveg, og kollektivtilbud. Parkeringsdekningen er i tråd med kommuneplanens krav. Nye bygg tilpasser seg eksisterende område på en tilfredsstillende måte, dette sikres gjennom byggegrenser og bestemmelser.
Anders Risan	01.06.2025	Bekymret for parkering og trafikksituasjonen. Gateparkering er et problem i dag, for lav parkeringsdekning vil forverre situasjonen. Dårlig fremkommelighet i dag, blir enda verre vinterstid med brøyting. Utrykningskjøretøy vil slite med å komme seg frem. Stiller spørsmål ved om ny, høy bebyggelse vil harmonere med området.	Parkering er sikret i tråd med KPA. Ny bebyggelse tilpasses området på en tilfredsstillende måte, uten å kopiere eksisterende bebyggelse.