



Detaljregulering av Stokkåsen, gnr/bnr 39/6, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 15.11.2022

Dato for godkjenning av Bystyret : 30.03.2023

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Steinland AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Sæterbakken Utvikling AS. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse for inntil fem boliger på eiendommen gnr/bnr 39/6 med tilhørende uteoppholdsareal og trafikkanlegg.



Figur 1: Oversiktskart

Planstatus

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

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



Figur 2: Kommunepanens arealdel og reguleringsplan r0266n

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

I reguleringsplanen for området er det tegnet inn én avkjøring til tomten fra vei i øst. Det vil være hensiktsmessig å endre dette slik at hver enhet får sin avkjørsel. Dette gjør at man unngår mye manøvreringsareal og bilkjøring ved inngangspartiene, med tilsvarende reduksjon av private uteoppholdsareal. Samtidig gir det mulighet for å i større grad tilpasse boligene til terrenget. Ettersom planforslaget i all vesentlighet er i samsvar med overordnet reguleringsplan (r0266n) og kommunepanens arealdel er det vurdert at planen ikke faller inn under reglene for krav til planprogram og konsekvensutredning.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet og dagens arealbruk

Planområdet ligger på Stokkåsen, ca. 7-8 kilometer sørøst for Trondheim sentrum i retning Jonsvatnet, og har en størrelse på ca. 3,1 daa.

Planområdet er avgrenset av tomtegrense for eiendom gnr/bnr 39/6, i tillegg til deler av eiendommer rundt veikryss i sør-øst.

Planområdet omfatter nødvendige samferdselsanlegg og areal til bolig og uteoppholdsareal, og er på totalt ca. 3071 m². Figur 3 viser arealene fordelt på de ulike eiendommene.

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

| | | |
|----------------|---------------------|--------------------|
| Eiendom 39/6: | 2456 m ² | Regulert til bolig |
| Eiendom 39/18: | 24 m ² | Regulert til vei |
| Eiendom 39/90: | 412 m ² | Regulert til vei |
| Eiendom 39/20: | 73 m ² | Regulert til bolig |
| Eiendom 39/5: | 65 m ² | Regulert til bolig |
| Eiendom 39/1: | 42 m ² | Regulert til bolig |



Figur 3: planområdet med eiendommer

samt vei.

Topografi, solforhold og eksisterende bebyggelse

Tomten ligger i landlige omgivelser, med skogutsikt og Stokkan alpinbakke i sør-vest, Vikarauntjønna i sør-øst. Området er lett kupert, med både skog og kulturlandskap. Tomten er vendt mot sør-vest, med gode solforhold. Deler av området er kulturlandskap bestående av eksisterende gårdsbebyggelse Sæterbakken og Tjønlien. Det er flere felt under oppføring i nærområdet, og de er preget av moderne småhusbebyggelse.

Naturverdier, rekreasjonsverdi, kulturminner og tilbud for barn og unge

Det er ikke registrert biologisk mangfold av betydelig verdi eller kulturminner i området. 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. 100 m vest for planområdet. Gangavstand til idrettsplassen ved Solbakken er ca. 1km.

Trafikkforhold, trafiksikkerhet, trafikkmengde og ulykkesituasjoner

Biladkomst til eiendommen er i dag fra Jonsvannsveien, med avkjøring i rundkjøring mot Stokkåsen. Stokkåsen er etablert med fortau helt opp til planområdet. Fartsgrensen i området er 50 km/t. Veien opp til området er ny og det foreligger derfor ingen informasjon om ulykker, ÅDT, støy osv. Det er registrert en snarveiforbindelse/barnetråkk i området mellom planområdet og busstopp, men den er ikke tilrettelagt for rullestolbrukere.



Figur 4 Kart snarvei/barnetråkk

ÅDT langs Jonsvannsveien frem til Solbakken skole er på 3000 kjt/d hvor andelen tungtrafikk ligger på ca. 7 %. Det er gangveiforbindelse langs Jonsvannsveien østover mot Solbakken barneskole og vestover i retning Åsvang barneskole og Dragvoll. Det er registrert fire ulykker langs Jonsvannsveien fra østre del av Vikarauntjønna til Solbakken skole i intervallet 1998-2014. Med unntak av en var det møtende personbiltrafikk på vintertid. Det er forøvrig ikke registrert ulykker i området ved utkjøringen fra Stokkåsen til Jonsvannsveien.

Kollektivdekning

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

Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagedekning og trafikksikker skolevei

Området tilhører Solbakken/Markaplassen skolekrets. Solbakken skole for første -sjuende trinn ligger ca. 1 km unna. Markaplassen skole for ungdomstrinnet ligger ca. 3,5 km unna. Det går fortau eller gang- og sykkelvei fra planområdet til begge disse skolene. For å nå Solbakken skole må Jonsvannsveien krysses én gang ved overgangsfelt. Veien til Markaplassen skole har flere overgangsfelt, en undergang ved Vikåsen skole, samt kryssing av enkelte mindre avkjørsler uten overgangsfelt. Barneskolen har ledig kapasitet, mens ungdomsskolen er beregnet å være full. Det er dermed ikke tilstrekkelig skolekapasitet i grunnskoleløpet. Solbakken barnehage ligger ca. 800m nord for planområdet.

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

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

Grunnforhold, stabilitetsforhold, rasfare

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

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

Støy og støv

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

Trafikkvolumet vurderes som lavt ved planområdet.

Det foreligger ingen registreringer mht. luftforurensing i dette området.



Figur 5: Støykart

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

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

| Arealformål | |
|--|------------------------------|
| §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg | Areal (m²) |
| 1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse | 153,3 |
| 1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | 1604,8 |
| 1610 - Lekeplass | 462,6 |
| Sum areal denne kategori: | 2220,7 |
| §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | Areal (m²) |
| 2011 - Kjøreveg | 713,9 |
| 2012 - Fortau | 80,0 |
| 2019 - Annen veggrunn - grøntareal | 76,3 |
| Sum areal denne kategori: | 870,2 |
| Totalt alle kategorier: | 3090,9 |

Figur 6: Planlagt arealbruk og reguleringsformål

Bebyggelsens plassering, høyde utforming/utnyttelse og størrelse



Figur 8: bebyggelsens vertikale plassering

Planforslaget legger til rette for inntil fem nye boliger i småhusboligbebyggelse i to etasjer. Bebyggelsen skal trappes fra nord til sør. Maksimal kotehøyde på bebyggelsen fremgår av figur 8.

Adkomst/tilgjengelighet, bomiljø og bokvalitet

Boliger i B1 skal ha adkomst fra felles adkomstvei f_KV i øst. Veien er i dag også adkomst for

eksisterende boligbebyggelse i nord, sør og øst. Boligene har tilgang til felles uteoppholdsareal sør i planområdet via adkomstvei f_KV (blandet trafikk for kjørende og gående).

Det er satt krav til 1,2 p-plass/enhet i bestemmelsene, 6 p-plasser totalt for område B1. I tillegg skal det etableres 2 sykkelparkeringsplasser/enhet i tråd med KPA.

Det er krav til minst 20% tilgjengelige boenheter. Dette tilsvarer 1 av 5 planlagte enheter. Opparbeidelse av private og felles uteoppholdsarealer (f_L) og adkomst til boliger fra biloppstillingsplass skal ha universell utforming.

Felles/privat uterom, solforhold

Planen viser at det avsettes ca. 520 m² til felles uteopphold (f_L) på bakken som opparbeides som nærlekeplass/møteplass. Området heller svakt mot sør. Det er gode solforhold på lekearealet.

KPA/uteromsveileder

Tilknytning til teknisk infrastruktur

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



Figur 9: eksisterende og planlagte VAO-anlegg

Miljøtiltak/støy

Det er satt krav i bestemmelsene om at støyforholdene for støyømfintlig bebyggelse skal tilfredsstille krav satt i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Planens bestemmelser stiller også krav til gjennomføringsplan som skal følge søknad om igangsetting. Planen skal sikre at omgivelsene beskyttes mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Trondheim kommunes bestemmelser om avfallshåndtering skal også følges. Norconsult har utarbeidet et tilleggsnotat for å vurdere avrennings situasjonen fra området mot nærmeste drikkevannskilde (Vikarauntjønna) under anleggsarbeidene. På bakgrunn av områdets topografi og avrenningsmønster konkluderer rapporten med at det ikke er nevneverdig fare for forurensning av drikkevannskilden. Den kommer likevel med anbefalinger til tiltak i anleggsperioden. Dette er det tatt høyde for i planbestemmelsenes §6, «Vilkår for

gjennomføring».

Trafikksikkerhet

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

Renovasjonsløsning

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



Figur 10: Lokalisering av renovasjonsanlegg

Virkninger av planforslaget

Stedets karakter

Planlagt utbygging ligger i et område med en blanding av frittliggende/kjedet småhusbebyggelse og lavblokker på andre siden av kommunal vei Stokkåsen. Omsøkt byggetomt går fra å være en ubebygd tomt uten betydningsfull vegetasjon til å bebygges med rekkehus i moderat skala og høyde. Materialbruk og bygningsvolum vil passe godt inn i omgivelsene, og steds karakteren anses derfor hensyntatt.

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

Planen er vurdert etter prinsippene i naturmangfoldloven (nml) § 8-12. Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfoldet etter loven §8, vises det til tilgjengelige data. Etter sjekking mot Artsdatabanken, Miljødirektoratets naturbase og kommunens kartgrunnlag (hensynssoner), vurderes det at det ikke forekommer prioriterte, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter innenfor planområdet eller i nærområdet. Dette gjelder også tilsvarende naturtyper. I denne plansaken er det lagt til grunn at utredninger i forhold til naturmangfoldloven kan bygge på eksisterende kunnskap. Nødvendige avklaringer knyttet til naturmangfold er også tidligere utført i forbindelse med offentlig behandling av overordnet reguleringsplan for Sæterbakken og Tjønlien (planid: r0266n).

Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

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

Uteområder og kvalitet

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

Trafikkforhold, veiforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

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

Barns interesser, trygg skolevei, RPR for barn og planlegging

Planområdet er i dag ikke benyttet av barn og unge til fritidsaktiviteter. Skoleveien fra planområdet har sammenhengende gangveiforbindelse langs Stokkåsen og Jonsvannsveien. Det er også snarvei til busstopp øst for området ned til busstopp ved Jonsvannsveien. Utforming av felles utearealer skal skje etter en samlet plan.

Universell utforming

20% av boligene og private uterom skal ivareta kravet til god tilgjengelighet og brukbarhet for alle. Det er også krav om universelt utformede felles uteareal og trinnløs adkomst fra parkering til bolig (f_L).

ROS-analyse

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

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

Støy

Området ligger utenfor støysone fra Jonsvannsveien. Det er satt krav om ivaretagelse av støy for ny bebyggelse og uteareal i planbestemmelsenes § 3.2-5 og for anleggsperioden i bestemmelse § 6.2

Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo, annet

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

Konsekvenser for naboer

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

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

Konsekvenser for klima og det ytre miljø, forhold til bymiljøavtalen

Planområdet skårer dårlig når det gjelder lokalisering i henhold til føringer gitt i Statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging og byvekstavtalen.

Avstand til nærmeste bussholdeplass er ca. 250 meter unna (Sæterbakken). Herfra er det jevnlig avganger med linje nr. 10 (Sæterbakken- Strindheim-Sentrum) og sekundært linje nr. 80 (Lohove-Solbakken- Jonsvatnet). I rush på hverdager går det buss hvert 20-30 min til sentrum. Kollektivtilgangen anses som middels god. I tillegg tilrettelegges det for syklende ved at det stilles krav til 2 sykler per boenhet i tråd med kommuneplanens krav.

Skoler og barnehager ligger innenfor rimelig gangavstand fra eiendommen. Tilgjengeligheten for gående og syklende anses som god med sammenhengende gangveiforbindelse i begge retninger langs Jonsvannsveien. Nærmeste butikk ligger på Jakobsli og Vikåsen, ca. 2,5 km unna. Nærmeste butikk- /kjøpesenter ligger på Moholt, ev. Valentinlyst, hhv. 4,5 og 6,5 km fra planområdet.

Frekvens på bussavganger og avstand til butikker forutsetter en del bruk av privat bil. Det er ellers kort gangavstand til marka og gode rekreasjonsmuligheter. Alt i alt vil området kun i begrenset grad innfri nullvekstmålet (Byvekstavtalen 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 og tas i bruk.

Vilkår for gjennomføring

Det er stilt vilkår for gjennomføring for følgende temaer:

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

Rekkefølgekrav

Det er stilt generelle rekkefølgekrav i planbestemmelsene for følgende temaer:

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

Planprosess og innkomne innspill

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 27.04.2021 og kunngjort i Adressa 24.04.2021. Frist for merknader ble satt til 20.05.2021. Merknadsbehandling følger planbeskrivelsen til førstegangsbehandling.

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn ved delegasjonsvedtak fra byplansjefen 24.06.2022, sak 21/2059-17. Det kom inn ni innspill. Under følger oppsummering og besvarelse av merknadene.

| Merknad fra | Innhold | Kommunedirektørens kommentar |
|---|--|--|
| Statsforvalteren i Trøndelag, datert 22.08.2022 | <p>Vurderer at det er akseptabelt at planen sikrer minimum fire boenheter pga. planforslagets omfang.</p> <p>Viser til at areal for barn og unge skal være sikret mot trafikkfare og annen helsefare. Gir råd om at det stilles krav i bestemmelsene 3.3 at lekeplass skal skjermes mot trafikk.</p> | <p>Inngjerding av lekeplassen er vist i illustrasjonsplanen. Bestemmelse 3.3 er endret slik at det stilles krav til etablering av gjerde eller tett hekk mot trafikkareal.</p> |
| Statens vegvesen, datert 21.07.2022 | <p>Ingen merknader til planarbeidet.</p> | |
| Trøndelag fylkeskommune, datert 26.08.2022 | <p>Viser til at illustrasjon av lekeareal er vist uten sikkerhetssoner for lekeutstyret og at sikkerhetssoner/fallsoner er noe underdimensjonert. Lekeplass bør sikres i bestemmelsene gjennom krav til rekkefølge og opparbeides i tråd med regler og forskrifter i forbindelse med gjennomføring.</p> <p>Minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminnelovens §8.</p> | <p>Rekkefølge for opparbeidelse av lekearealer er sikret i bestemmelsene pkt. 7.3. Ytterligere detaljering av utforming av lekeplass gjøres i byggemeldingsfasen.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, e-post datert 22.08.2022</p> | <p>Viktig at tilgjengelighet for brannmannskap til bygg er ivaretatt, også i anleggsperiode.</p> <p>Avstand til nabobygg bør være minst 8 m for å unngå store konsekvenser ved brann for nabotomter/bygninger.</p> <p>Krav til slokkevannskapasitet, antall og plassering av brannkummer må være ivaretatt.</p> <p>Bransikkerhet i bygninger skal være iht. forskriftskrav, herunder også plassering/bruk av ladeanlegg for el-bil/el-sykkel.</p> <p>Brannprosjektering må gjøres av godkjent foretak.</p> | <p>Slokkevann er tilstrekkelig dokumentert, jf. overordnet VA-plan. Adkomst utrykningskjøretøy sikret fra både øst og vest.</p> <p>Boliger må prosjekteres forskriftsmessig, herunder også branntekniske løsninger, jf. forskrift om godkjenning av foretak (GOF) og byggesaksforskriften.</p> |
| <p>Nabo i Stokkanhaugan 75, datert 01.09.2022</p> | <p>Viser til at innfartsveien til boligene vil skape økt belastning på veien og rundt området til barnehagen til vedkommendes datter. Ber om at dette hensyntas og alternativ innfartsvei vurderes.</p> | <p>Alternativ innfartsvei anses ikke som aktuelt, da planforslaget med inntil fem boenheter vil generere en minimal økning i trafikk. Planforslaget forholder seg til overordnet plan for Sæterbakken og regulerte adkomster i denne. På grunn av bratt terreng vil en annen infartsvei være vanskelig å få til.</p> |
| <p>Nabo i Stokkåsen 13, datert 27.07.2022</p> | <p>Ønske om at det også legges inn gjesteparkering for hele nabolaget. Pr dags dato opplever de at det er spesielt vanskelig å få besøk langveisfra om besøket ankommer med bil, da det ikke er noe sted å parkere for disse.</p> <p>Enkelte besøkende langveisfra er og handikapede og kan ikke gå langt, og kan derfor ikke besøke dem da det ikke er noe parkering på dette store området.</p> | <p>Parkering er sikret i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Det vil ikke være rom for etablering av gjesteparkeringsplasser utover behov innad i planområdet.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>Nabo i Stokkåsen 32, datert 29.08.2022</p> | <p>Forutsetter at adkomsten deres blir i tråd med kommunens tidligere lovnader. Vei skulle flyttes 3 meter mot nord. De mener veien i denne planen bør gjøres kommunal slik at parkering kan skiltes og håndheves av kommunen. De har erfaring med at deres adkomst blir hindret av parkerte biler i krysset.</p> <p>Veiløsning for myke trafikanter framstår som dårlig. Viser til at myke trafikanter bør ledes til snuplassen mot vest der kommunal veg i dag slutter uten å bruke veien rundt sør for f_L. Viser til at det kan løses ved gs-veg lang nordsiden av f_L. På glatt føre oppstår det allerede i dag farlige situasjoner når barn går langs denne veien og biler må ta fart for å komme opp bakkene.</p> <p>Snarvegen mot øst bør sikres opparbeidet som følge av utbyggingen. Vises til at det er en farlig kryssing av vegen opp til Stokkåsen. Kommunen bør sikre dette i videre planlegging.</p> <p>Erfaring fra tidligere utbygginger i området er at de tilbys sundkjørte veier som bare delvis holdes i orden i og etter byggeperioden med tunge kjøretøy. De ber om at det gjøres grep som gjør at de slipper dette.</p> | <p>Avkjøring til 39/20 er innregulert iht. kommunens direktiver. Veien vil fremdeles være en privat vei.</p> <p>Innspillet tas til følge. Det reguleres inn fortau på inntil 1,5 bredde på nordsiden av f_L, se bestemmelse 4.2.</p> <p>Det er vurdert at planforslaget er av så lite omfang at det ikke utløser et økt behov for snarveien.</p> |
| <p>Nabo i Stokkåsen 63 m. flere, datert 27.07.2022</p> | <p>I reguleringsplan for området, 0266n – Sæterbakken og Tjønlien med tilliggende områder, er FA2 felles avkjørsel for blant annet gnr/bnr 39/6 (felt B3-b), se reguleringsplanens bestemmelser punkt 8.1. I reguleringsplanen er det en gangvei på felles grøntareal FGA2 ned til offentlig veg O3. I en redegjørelse med bilde fra Peak Arkitekter hevdes det at gangveien er ferdigstilt (se saksnummer 20/82772-24). De er ikke</p> | <p>Det er ingen rekkefølgekrav i gjeldende regulering knyttet til opparbeiding av sti i grønnstrukturen i forlengelsen østover fra FA2 mot Jonsvannsveien. Det er vurdert at det ikke er hensiktsmessig at en mindre utbygging som foreliggende planforslag skal få krav til opparbeidelse av denne eller trafiksikkerhetstiltak på offentlig veg i Stokkåsen.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>enige i at denne er ferdigstilt. Bildet fra Peak Arkitekter er tatt fra en vinkel slik at siste del av gangveien mot O3 ikke er synlig. Det vises til bilder av stien.</p> <p>Det vises videre til manglende tiltak for å sikre overgang til fortau på motsatt side av veg O3, som har fartsgrense på 50km/t og mye biltrafikk spesielt i «rushtidene» når gangveien benyttes til eller fra skole, barnehage og jobb. Gangveien er i nærheten av en sving som gir trafikanter begrenset oversikt over gangveien. Det er en spesiell fare for sikkerheten til barn som benytter seg av gangveien. Da området fortsatt er under utbygging er det også en del tungtransport på veien.</p> <p>FL5 er en kvartalslekeplass med ballplass som tilhører blant annet gnr/bnr 39/6 (felt B3-b), se reguleringsplanens bestemmelser punkt 8.3. Denne skal være opparbeidet før innflytting i feltene B4, jf. bestemmelsenes punkt 10.5. De mener kvartalslekeplassen FL5 er mangelfull og av dårlig kvalitet. Viser til at det eneste som er gjort er å lage en flate på marken og sette opp to fotballmål.</p> <p>Videre er det en rekke merknader hva gjelder krav til opparbeidelse av FL5.</p> | <p>Byplankontoret er enige i at FL5 ikke er tilfredsstillende opparbeidet. Gjeldende reguleringsplan stiller ikke rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplassen for utbygging av felt B3. Byplankontoret vurderer at omfanget av fem nye boenheter ikke fører til økt belastning og at planen vil ivareta krav til eget lekeareal innenfor planområdet.</p> |
| <p>Nabo i Stokkåsen 14A, datert 27.07.2022</p> | <p>Ønsker at bjørk på grensen bevares mellom deres eiendom og nytt byggetrinn. Denne er ca. 70 år gammel og bør bevares som kulturminne. Ønsker at utbygger sørger for hekk mellom deres eiendom og nytt byggetrinn: bøk er ønskelig. Det må sørges for trær/ beplantning fellesareal.</p> | <p>En 70 år gammel bjørk vil ikke klassifiseres som kulturminne, men bør ivaretas dersom det ikke kommer i konflikt med utbyggingen.</p> <p>Hva gjelder etablering av hekk vil det tas stilling til når det søkes byggetillatelse for prosjektet.</p> |

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.