

Saksfremlegg

Stokkåsen, gnr/bnr 39/6, detaljregulering, sluttbehandling

Arkivsak 21/2059

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Stokkåsen, gnr/bnr 39/6 som vist på kart i målestokk 1:1000, datert 21.12.2021 og senset endret 27.01.2023, med bestemmelser datert 13.12.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, datert 15.11.2022

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

SAKSFREMSTILLING:

Saken gjelder

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Steinland AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Sæterbakken Utvikling AS. Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av fem boenheter på eiendommen gnr/bnr 39/6, med tilhørende uteoppholdsareal og trafikkanlegg.



Oversiktskart, planområdet er markert med rødt

Tidligere vedtak og oppfølging av vedtakspunkt.

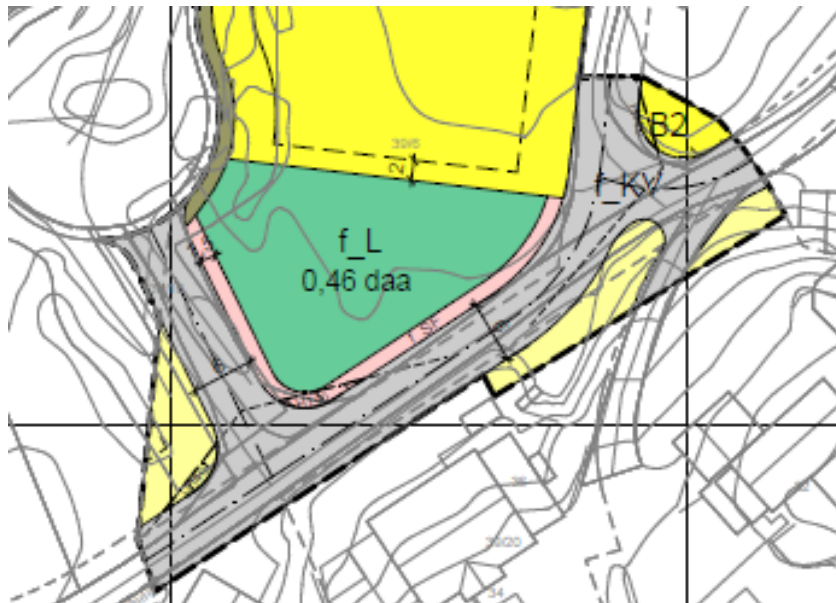
Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn ved delegasjonsvedtak fra byplansjefen 24.06.2022, sak 21/2059. I vedtaket ble det satt følgende vedtakspunkt:

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

Endringer og oppfølging av vedtakspunkt.

Vedtaks punktet er fulgt opp ved at bestemmelse 3.2-4 sikrer at eventuelle støttemurer skal utføres med stablemur i naturstein og skal sikres med trerekverk.

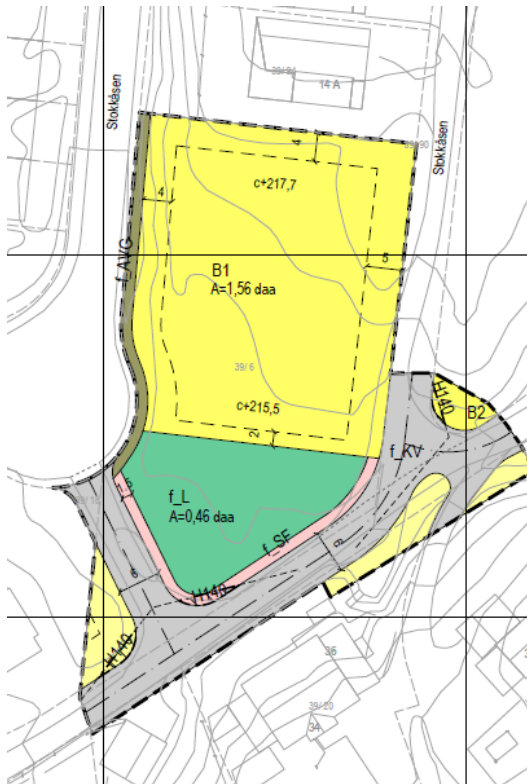
Videre er det som følge av innspill fra naboer regulert inn fortau på nordsiden av veien rundt lekeplassen, f_SF. Det er også gjort endringer i bestemmelse 3.3 slik at det stilles krav til etablering av tett hekk eller gjerde mot veien for å skjerme lekeplassen.



Plankart med regulert fortau

Beskrivelse av planforslaget

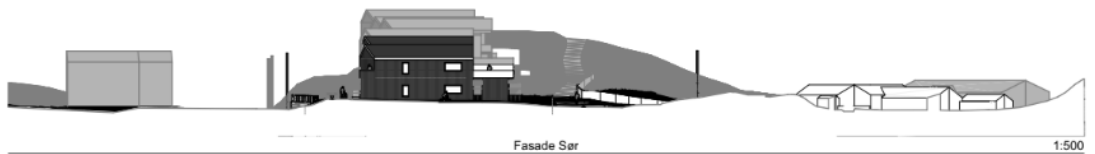
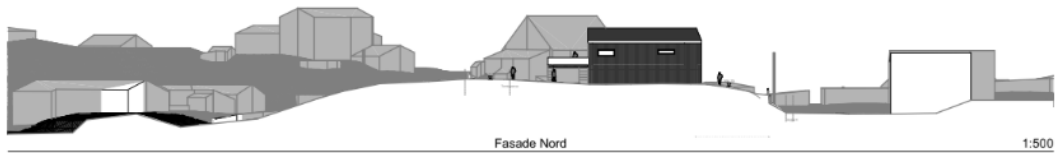
Planområdet ligger på Stokkåsen, cirka 7-8 kilometer sørøst for Trondheim sentrum i retning Jonsvatnet. Planområdet ligger i et eksisterende boligområde med en variasjon av eldre og nyere bebyggelse. Ny bebyggelse er foreslått som fem rekkehus i to etasjer. Felles uterom på terreng er plassert i sør.



Plankart



Illustrasjonsplan



Snitt

Forholdet til overordnet plan

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

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

Vurdering

Planen legger til rette for familievennlige boliger, som ansees som riktig i dette området.

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

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

Planforslaget åpner opp for oppføring av en mur mot Stokkåsen på inntil 1,5 meter. Muren er nødvendig for å etablere private uteareal for boligene. Byplankontoret mener muren kan gi uheldige visuelle virkninger for fotgjengere langs fortauet og for nabobebyggelsen på andre siden av veien. Det er satt krav i bestemmelsene om utforming av muren for å bedre opplevelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Medvirkningsprosess

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn ved delegasjonsvedtak fra byplansjefen 24.06.2022, sak 21/2059-17. Det kom inn ni innspill. Merknadene dreier seg i hovedsak om trafikk, parkering, sikring av trygge lekearealer og manglende opparbeidelse av kvartalslekeplass FL5 i gjeldende reguleringsplan. Planen er endret for å imøtekomme noen av innspillene. Oppsummering av merknadene og kommunedirektørens kommentarer følger med planbeskrivelsen.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 06.02.2023

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Marte Hakavik Braarud
byplanlegger

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Planbestemmelser
Plankart
Planbeskrivelse