



Detaljregulering av Stokkåsen, gnr 39 bnr 73, 74, 75 m.fl, detaljregulering , r20220012, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen: 21.08.2024

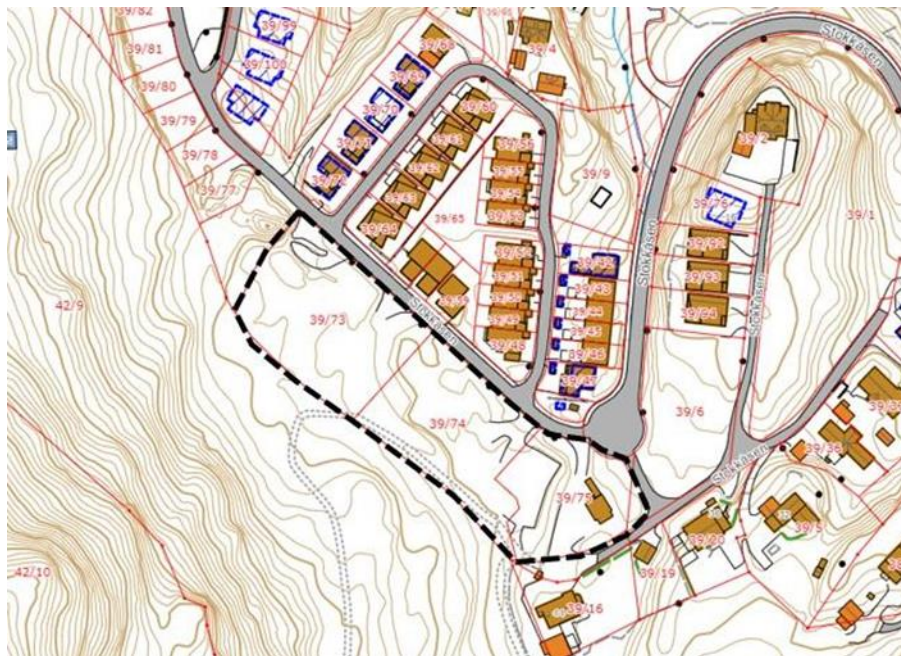
Dato for godkjenning av Bystyret: 19.12.2024

Innledning

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

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av 21-29 boenheter på eiendommen gnr. 39 bnr. 73, 74, 75 med tilhørende uteoppholdsareal og trafikk- og parkeringsanlegg. Den nye bebyggelsen er foreslått småhusbebyggelse i inntil tre etasjer, ev. to etasjer + sokkel.

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



Figur 1: Dagens situasjon m/planomriss

kommuneplanens arealdel. Det er vurdert at planen ikke utløser krav til konsekvensutredning.

Avvik fra overordnet plan

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

1. Fjerning av delelinjer mellom delfelt B4-a-c i r0266n:
Planforslaget avviker med at planområdet ikke er delt opp i samme delfelt.
2. Flytting av leke- og uteoppholdsplasser FL6, 7 og 8 i B4-a, B4-b og B4-c i r0266n
3. Pkt 3.1.10 i reguleringsbestemmelsene:
«Innenfor feltene B2-a, B3-b, -c, -h og B4-a, -b, -c skal minimum 10% av leilighetene være 2-roms og minimum 20% være 4-roms eller større.» Feltet er prosjektert med småhusbebyggelse, og ikke leilighetsbygg.
4. Endring av antall avkjøringer:
Antall avkjøringer avviker fra overordnet reguleringsplan ved at antallet endres fra fire til tre mot felles veg Stokkåsen.
5. Pkt. 3.1.6 i reguleringsbestemmelsene:
krav til %-TU. %=TU brukes ikke lenger som beregningsbenevnelse, og er erstattet med betegnelsen %-BRA og %-BYA i kombinasjon med regulerte møne- og gesimshøyder.

Planområdet, eksisterende forhold

Eiendommer som inngår i planområdet

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

Beliggenhet og tilstøtende arealbruk

Planområdet ligger på Stokkåsen, ca. 7 kilometer sørøst for Trondheim sentrum i retning Jonsvatnet, og har en størrelse på ca. 8,2 daa. Planområdet er avgrenset av tomtegrensene for eiendommene gnr. 39 bnr. 73, 74 og 75 og privat veg Stokkåsen i det østre hjørnet av planen. Området bærer i dag i all hovedsak preg av å være et anleggsområde for utbyggingen som pågår på Stokkåsen. Planområdet og tilstøtende arealer er regulert til boligformål, felles lek/uteopphold og vegformål.



Figur 4: dagens situasjon med omriss av planområdet

Topografi, solforhold og eksisterende bebyggelse

Tomten ligger i landlige omgivelser med marka i umiddelbar nærhet, Stokkan alpinbakke i sør og Vikarauntjønna i sørøst. Området har ellers en jevn sørøstlig helning. Deler av nærområdet er kulturlandskap bestående av eksisterende gårdsbebyggelse Sæterbakken og Tjønlien. Innenfor reguleringsplanen for Sæterbakken (r2066n) er flere felt under oppføring, og er preget av moderne småhusbebyggelse.

Naturverdier, kulturminneverdier, rekreasjonsverdi og tilbud for barn og unge

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

Adkomst til planområdet, trafiksikkerhet, trafikkmengde og ulykkessituasjoner

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

Fartsgrensen langs Jonsvannsveien frem til Solbakken skole er 50 km/t. ÅDT er på 3000 kjt/d ved denne delen av Jonsvannsveien hvor andelen tungtrafikk ligger på ca. 7 %. Det er gangveg i forbindelse fra bussholdeplass østover mot Solbakken barneskole og vestover i retning Åsvang barneskole og Dragvoll.

Det er registrert fire ulykker langs Jonsvannsveien fra østre del av Vikarauntjønnna til Solbakken skole i intervallet 1998-2014. Med unntak av ett tilfelle var det møtende personbiltrafikk på vintertid. Det er forøvrig ikke registrert ulykker i området ved utkjøringen.

Kollektivdekning

Nærmeste bussholdeplass ligger ved Jonsvannsveien, ca. 300 meter unna (Sæterbakken holdeplass). Kollektivdekningen for planområdet er god, med hyppige avganger med linje nr. 10 (Sæterbakken- Strindheim-Sentrum) og linje nr. 80 (Lohove- Solbakken- Jonsvatnet).

Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagedekning og trafikksikker skoleveg

Tomten ligger i Solbakken/Markaplassen skolekrets. Solbakken skole for 1.-7. trinn ligger ca. 1 km unna. Markaplassen skole for ungdomstrinnet ligger ca. 3,5 km unna. Det går fortau eller gang- og sykkelveg fra planområdet til begge disse skolene. For å nå Solbakken skole må Jonsvannsveien krysses én gang ved overgangsfelt. Vegen til Markaplassen skole har flere overgangsfelt, en undergang ved Vikåsen skole, samt kryssing av enkelte mindre avkjørsler uten overgangsfelt. Markaplassen ungdomsskole har ikke ledig kapasitet. Det er derfor ikke tilstrekkelig skolekapasitet i grunnskoleløpet. Det er regulert for barnehage i reguleringsplan for Sæterbakken og Tjønlien, og Solbakken barnehage ligger ca. 800 m nord for planområdet.

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

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

Vann:

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

Spillvann:

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

Overvann:

Det er tre utlagte stikkledninger på tomta, tilgjengelig for påkobling av boligfelt. Planområdet er 0,82 Ha (8,2 daa) stort og er en del av et større nedslagsfelt på 6,93 Ha. Løsmassene i området består av dårlig sorterte morenemasser, fyllmasser og fjell. Det er ikke rapportert overvannsproblemer ved eller rundt planområdet. Det er heller ikke registrert kapasitetsproblemer i nedstrøms infrastruktur. Det er registrert flomlinjer gjennom planområdet.

Strømforsyning/El-anlegg:

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

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

Grunnforhold, stabilitetsforhold, rasfare

Tilgjengelige data fra NGU (www.ngu.no) 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. Skredsonkart (www.skrednett.no) viser at planområdet ligger i god avstand til kjente aktsomhetssoner for kvikkleire. Videre grenser ikke planområdet inntil soner for jord- og flomskred.

Beskrivelse av planforslaget

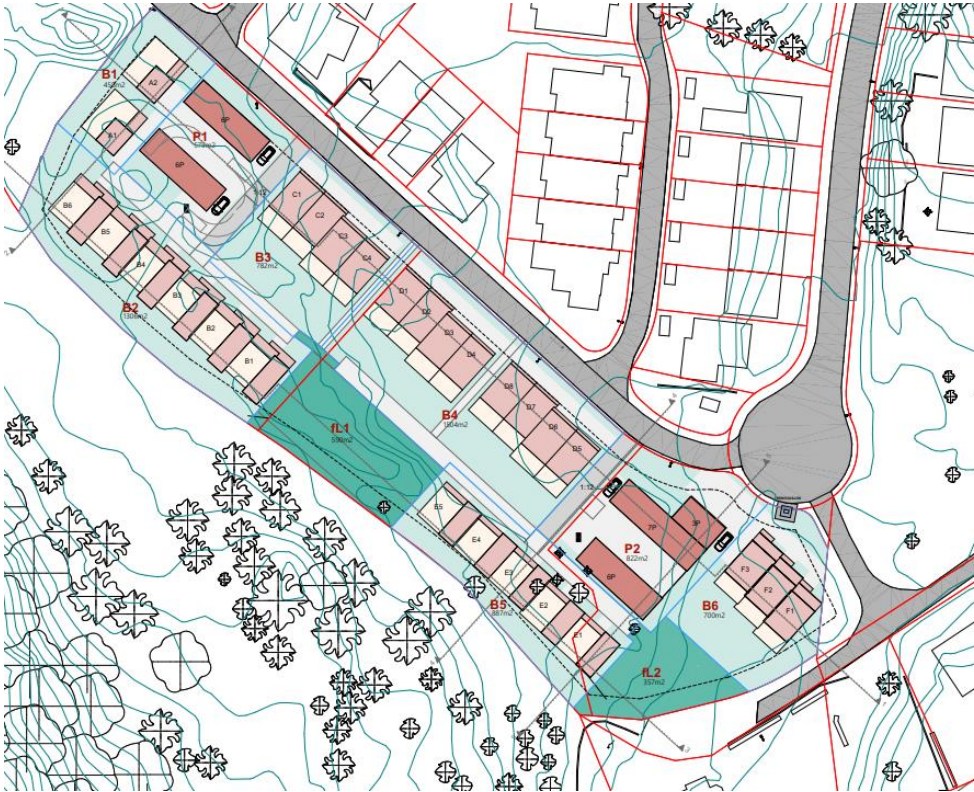
Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planen sikrer minimum 19 boenheter med tilhørende fellesanlegg, herunder områder for lek /uteopphold, adkomstveger m/annen veggrunn. Under følger arealfordelingen av reguleringsformålene i planen.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1110 – Boligbebyggelse og anlegg	5691,4
1550 – Renovasjonsanlegg	9
1610 – Lekeplass (2)	951,1
Sum areal denne kategori	6651,6
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 – Kjøreveg (2)	205
2080 – Parkering (2)	1375,1
Sum areal denne kategori:	1580,1
Totalt alle kategorier: 8231,6	

Figur 5: arealoversikt

Bebyggelsens plassering og utforming

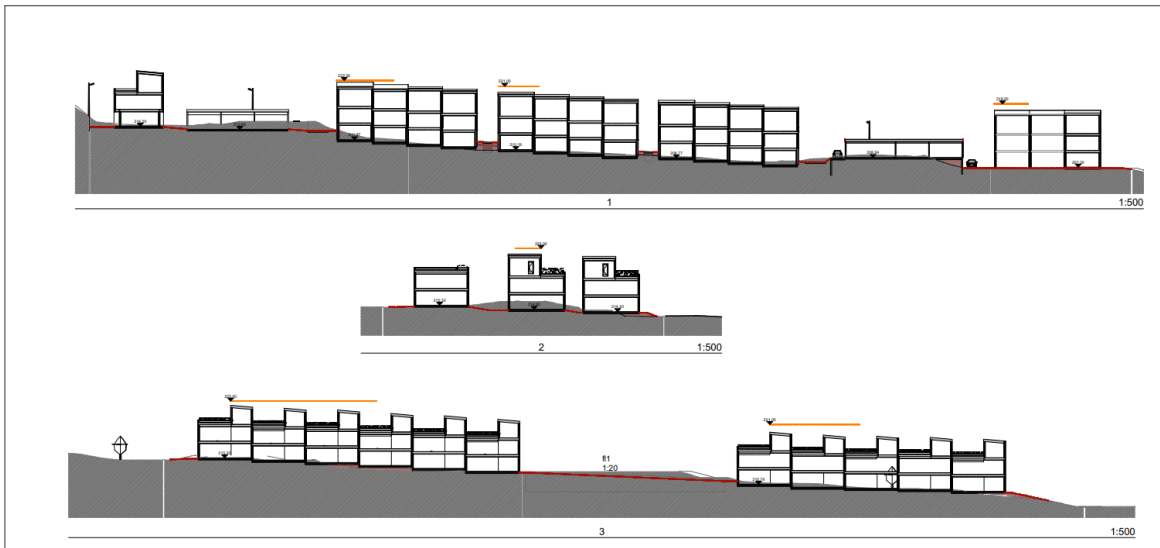


Figur 6: Illustrasjonsplan

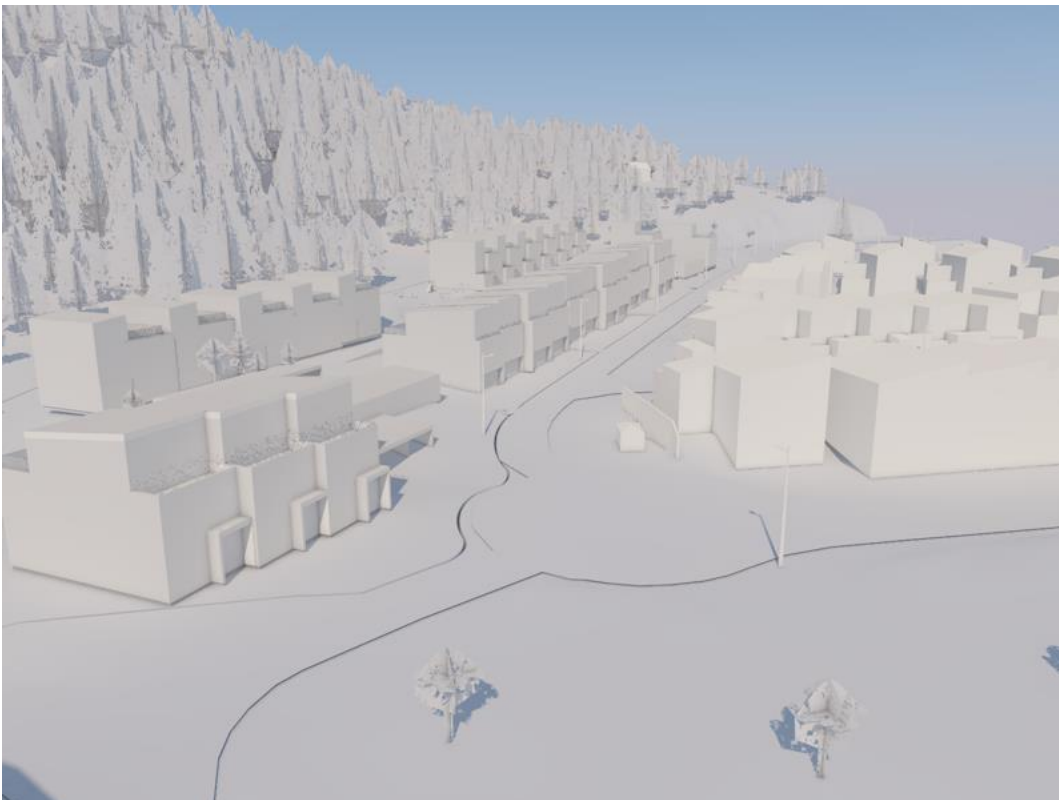
Illustrasjoner av forslag til ny bebyggelse viser 28 nye boliger i form av eneboliger i rekke. Boligene i B1, B2 og B5 og B6 kan oppføres i inntil tre etasjer, mens boliger i B3 og B4 er boliger i to etasjer + sokkel. Planen sikrer at minimum antall boliger som oppføres vil bli 19 boenheter. Dette gir en tetthet på cirka 2,6 boenhet pr. daa sett planområdet under ett. Illustrert prosjekt med maks utnyttelse på 28 boenheter gir en tetthet på cirka 3,4 boenheter pr. daa.

I henhold til KPAs retningslinje § 27 regnes utnyttelsen med en gjennomsnittsstørrelse på boenhetene på 70 m². Forslagsstiller opplyser om at BRA for bolig vil bli ca. 4 795 m². Dette tilsvar ca. 68 boenheter. Fordelt på areal avsatt til boligformål i kommuneplanens areal vil det tilsi ca. 8,3 boenheter pr. daa.

Reguleringsbestemmelsene fastsetter maksimal møne- og gesimshøyder innenfor hvert delområde. Det tas forbehold om at endelig valg av boligtype ved byggemeldingsfase kan avvike fra illustrasjonene.



Figur 7: Snitt av bebyggelsen. Snitt 1 viser bebyggelsen sett fra sørvest mot nordøst, B1 til høyre, B3 og B4 så B6. Snitt 2 er gjennom B1 og B6. Snitt 3 er gjennom B2, f_LEK1 og B5.



Figur 8: 3D-perpektiv sett fra øst, ny foreslått bebyggelse til venstre for vegen, eksisterende bebyggelse til høyre for vegen.

Adkomst/tilgjengelighet, bomiljø og bokvalitet

Boligene i planområdet vil ha adkomst fra eksisterende private veg Stokkåsen i øst. Felles veg Stokkåsen kan klassifiseres som samleveg og munner ut i kommunal veg Stokkåsen ved

rundkjøringen nordøst for området. Veggen er også adkomstveg for eksisterende boligbebyggelse i øst og nord (øvrige B- felt i overordnet plan for Sæterbakken). Adkomstvegen(e) i området utformes med minimum 4 meter kjørbare bredde.

Det skal etableres maksimum 1,2 bilparkeringsplass per boenhet samlet for hele planområdet, hvorav minimum 5 % av p-plassene skal være HC-parkering. Parkeringsplassene er illustrert på felles parkering f_P1 og f_P2, hvor det også er lagt opp til mulighet for carporter. Det skal etableres 2 sykkelparkeringer per boenhet. I tillegg skal det etableres 3 gjesteparkeringsplasser for bil, som alle plasseres inne på felles parkering.

Det er i planbestemmelsene satt krav til minst 30 % tilgjengelige boenheter. Utforming av private og felles leke- og uteoppholdsarealer (f_LEK1 og f_LEK2) og adkomst til boliger fra felles parkering skal følge prinsipper for universell utforming.

Felles/privat uterom og solforhold

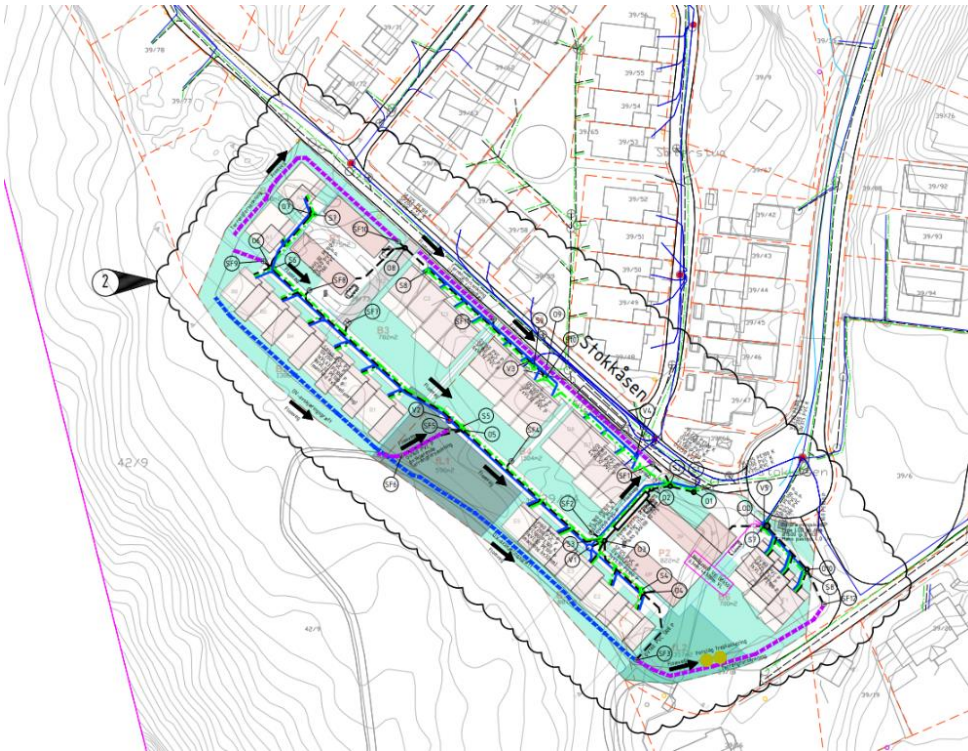
Iht. Kommuneplanens arealdel skal det etableres minst 50 m² felles/privat uteoppholdsareal pr. enhet for ytre sone, hvorav minimum 50% av dette skal opparbeides som felles leke- og oppholdsareal på bakkenivå.

Tillatte utbygging av 28 enheter vil kreve minst 1 400 m² samlet areal til lek- og uteopphold (privat og felles), derav minst 700 m² felles leke- og uteoppholdsareal på bakken. Samlet areal for f_LEK1 – f_LEK2 er totalt ca. 951 m². Planforslaget tilfredsstillende derfor krav til uteoppholdsareal.

Hele planområdet vil ha en jevn sørlig eksponering, hvor den største hovedlekeklassen f_LEK1 er lokalisert sentralt i området og skal tilrettelegges for alle aldersgrupper. Denne lekeklassen er henvendt mot marka og skjermet fra støy og trafikk. Det skal etableres grøntkorridor mellom B4 og B3 for å danne en grønn snarvei gjennom området i en akse nordøst-sørvest. Snarveien skal gi tilgjengelighet til friluftsområdene i sør og vest for øvrige beboere i området som ferdes langs veggen Stokkåsen.

Tilknytning til teknisk infrastruktur

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



Figur 9 Eksisterende og planlagte VAO-anlegg

Vann:

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

Spillvann:

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

Overvann, naturbaserte løsninger:

Etablering av 28 boenheter inkludert veganlegg vil merkbart endre vannbalansen i planområdet. Overvannshåndteringen vil ta utgangspunkt i tre-leddsstrategien hvor hensikten er å 1. fange opp / infiltrere overvann, 2. forsinke- og fordrøye overvann, og 3. sikre trygge flomveier ved overbelastning.

Overvannsmengdene i planområdet fordeles og tilknyttes samtlige utlagte stikkledninger. Dimensjoner på enkelte av stikkledningene må kontrolleres. Delfelt f_P1, B3 og deler av B4 tilknyttes eksisterende fordrøyningsmagasin under F_A3.

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

Av tiltak som skal vurderes i detaljprosjekteringen kan nevnes:

1. Etablering av trær, busker og annen vegetasjon langs OV-grøfter og flomveier.
2. Bevaring av omkringliggende skog
3. Naturlige fordrøyningsdammer.
4. Grønne vegger, tak og balkonger på planlagte bygg.
5. Permeable dekker

Miljøtiltak

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

Planens bestemmelser stiller også krav til gjennomføringsplan som skal følge søknad om igangsetting. Planen skal sikre at omgivelsene beskyttes mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfase. Trondheim kommunes bestemmelser om avfallshåndtering skal også følges.

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

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

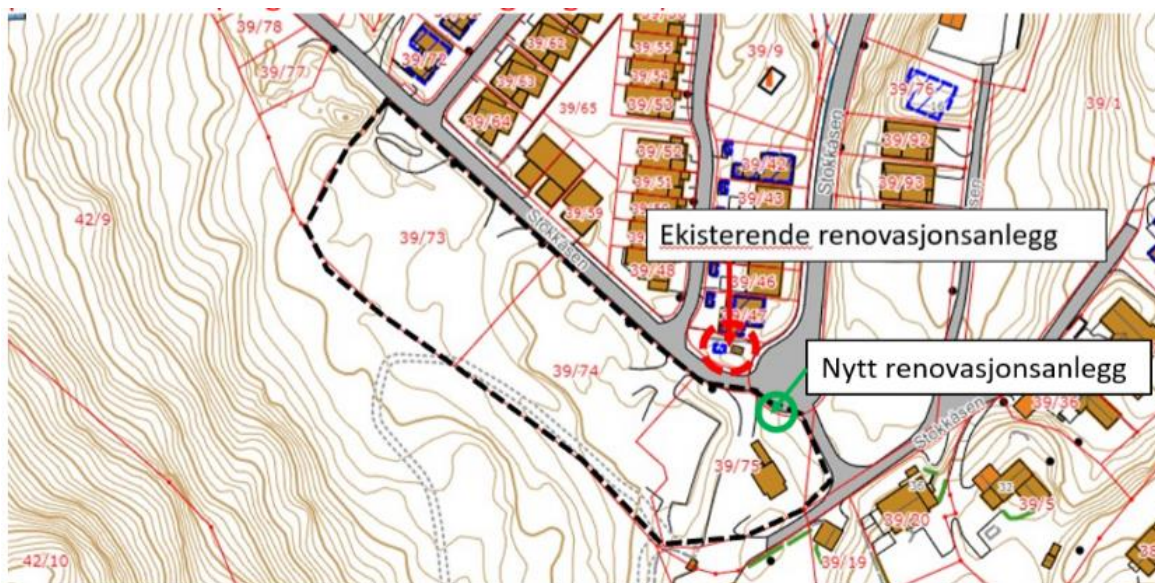
Trafikksikkerhet

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

Renovasjonsløsning

Planen skal bruke etablert renovasjonsanlegg sørøst for planområdet ved rundkjøringen i form

av nedgravde containere. Dette er en felles renovasjonsløsning for området, som ble etablert i forbindelse med tidligere utbygginger i nærområdet. I tillegg skal det etableres en ekstra nedgravd container. I tillegg er det innregulert et nytt renovasjonsområde (R) for håndtering av matavfall øst i planområdet (se grønn markering i figur 10).



Figur 2: 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 veg Stokkåsen. Omsøkt byggetomt går fra å være en uopparbeidet tomt uten betydningsfull vegetasjon til å bebygges med småhusbebyggelse. Både materialbruk og bygningsvolum vil være en naturlig forlengelse av eksisterende bebyggelse øst for området. Stedskarakteren anses derfor hensyntatt.

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

For saker som berører naturmangfoldet, følger det av naturmangfoldloven §7 at prinsippene i naturmangfoldloven (nml) § 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer og det skal fremgå hvordan disse er vurdert og vektlagt.

Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfoldet etter loven §8, vises det til tilgjengelige data. Etter sjekking mot Artsdatabanken, Miljødirektoratets naturbase og kommunens kartgrunnlag (hensynssoner), er foreløpig konklusjon at det i planområdet eller i dets nærhet ikke er observert prioriterte, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter. Dette gjelder også tilsvarende naturtyper.

I denne plansaken legges det til grunn at utredninger i forhold til naturmangfoldloven kan bygge

på eksisterende kunnskap, dvs. at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

Planforslaget er vurdert i forhold til de enkelte paragrafer i naturmangfoldloven:

- Krav til kunnskapsgrunnlaget (§8) er oppfylt.
- Det foreligger liten til ingen risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet (§9)
- Samlet sett vil tiltaket ikke medføre økt belastning ut over det som ligger i den samlede utbygging i området som er vist i kommuneplanens arealdel og gjeldende regulering (§10)
- Rekkefølgekrav i bestemmelser skal hindre skade på omgivelser i anleggsperioden, herunder tilgrensende friluftsområder.

Rekreasjonsverdi og folkehelse

Arealer avsatt til felles lek (f_LEK) er fordelt gjennom planområdet slik at avstand til nærmeste nærlekeplass/felles uteoppholdsareal for alle nye beboere vil være mindre enn 50 meter. Omsøkt regulering legger til rette for myk ferdsel gjennom planområdet i akse øst-vest via felles leke- og uteoppholdsområder i planen som knyttes sammen med eksisterende turstinnett. Konkrete løsninger skal inngå i utomhusplan og dokumentere tilfredsstillende funksjonalitet og utforming, jf. planbestemmelsenes § 7.1.

Uteområder og kvalitet

Private utearealer på bakkeplan har en svak sør/sørvestlig helning og har gode solforhold. Tilsvarende gjelder for felles lekeareal f_LEK1-f_LEK2. 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, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Det skal etableres 1,2 parkeringsplass for bil pr. boenhet. Omsøkt utbygging/regulering innebærer en økt ÅDT på ca. 98 kjt/d (regner 3,5 kjt/d pr. boenhet). Trafikkøkningen anses som moderat og vil ikke i nevneverdig grad påvirke trafiksikkerheten i området eller fremkommeligheten for øvrig trafikk langs kommunal/privat veg Stokkåsen. Det forventes at biltrafikken fra området vil fordele seg tilnærmet likt på de to avkjøringene i nord og sør mot kommunal veg Stokkåsen.

Barns interesser, trygg skoleveg, RPR for barn og planlegging

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

Det er god tilgjengelighet til nærliggende friluftsområder vest for planområdet og skianlegget sør for planområdet. Barnas skoleveg har sammenhengende gangvegforbindelse langs Stokkåsen og Jonsvannsveien. Planen legger opp til at biltrafikk vil foregå kun fra felles kjøreveg

og på parkeringsplassene. Det vil i hovedsak være bilfritt areal i gangsoner mellom felles parkering og boligene. Som gjør at ferdsel fra boliger til lekearealer vil foregå på bilfrie områder.

Universell utforming/Tilgjengelighet

Bestemmelsene sikrer at min. 30 % av boligene i områdene B1-B6 (samlet) og tilhørende private uterom skal ivareta kravet til god tilgjengelighet og brukbarhet for alle. Det er også krav om at felles leke- og oppholdsareal f_LEK1, f_LEK2, og skal ivareta krav til tilgjengelighet og UU. For f_LEK2 vil bare deler av arealet ivareta krav til UU (området er trappet/terrassert). Ellers skal alle boliger ha trinnløs adkomst fra parkering til egen bolig.

Risiko og sårbarhet.

Gjennomført ROS-analyse avdekker behov tiltak knyttet til:

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

Krav til gjennomføringsplan for bygge- og anleggsfasen er tatt inn i planbestemmelsene. Planen skal bl.a. redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet, støyforhold, rystelser mv. Det er særs viktig med miljørettede tiltak, bl.a. gode rutiner for renhold og støvdemping.

Støy

Området ligger utenfor støysone for Jonsvannsveien. Trafikk langs kommunal veg Stokkåsen er moderat, og ved full utbygging av Stokkåsen forventes en ÅDT mellom 350 til 400 kjt/d ved utkjøring til Jonsvannsveien.

Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo, annet

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

Konsekvenser for naboer

Planlagt bebyggelse vil kaste noe skygge på naboeiendommer i øst. Økt innsyn til eksisterende nabohus vil bli en konsekvens.

Det vil bli noe økt trafikk langs felles /offentlig veg Stokkåsen (ca. 120 kjt/d). I anleggsfasen vil det også bli en del tungtrafikk i området, og støy fra byggevirksomhet. Gjennomføringsplan skal sikre at ulemper for naboer minimeres, spesielt med hensyn til støy- /støvplager og trafikkikkerhet.

Håndtering av overvann under bygge- og anleggsperioden skal også tillegges vekt i gjennomføringsplanen.

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

Konsekvenser for klima og det ytre miljø, forhold til byveksttalen

Det vil bli en moderat økning i klimautslipp med 28 nye boliger i dette området. Det stilles krav til etablering av 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet, i tillegg til at det skal tilrettelegges for lading av el-biler i felles parkering.

Avstand til nærmeste bussholdeplass er ca. 300 meter unna (Sæterbakken). Herfra er det jevnlig avganger med linje nr. 10 (Sæterbakken- Strindheim-Sentrum) og sekundært linje nr. 80 (Lohove- Solbakken- Jonsvatnet). I rush på hverdager går det buss hvert 20-30 min til sentrum. Kollektivtilgangen anses som middels god.

Skoler og barnehager ligger innenfor rimelig gangavstand fra eiendommen. Tilgjengeligheten for gående og syklende anses som god med sammenhengende gangvegforbindelse i begge retninger langs Jonsvannsveien.

Nærmeste butikk ligger på Jakobsli og Vikåsen, ca. 2,5 km unna. Nærmeste butikk-/kjøpesenter ligger på Moholt, ev. Valentinlyst, hhv. 4,5 og 6,5 km fra planområdet. Gitt lokaliteten til området, kollektivdekning og nærhet til sentrumsfunksjoner vil bruken av privat bil utvilsomt ligge høyere enn i sentrumsnære boligområder. Det er ellers kort gangavstand til marka og gode rekreasjonsmuligheter.

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

Planlagt gjennomføring

Generelt

Rekkefølgekrav skal sikre at nødvendige fasiliteter og funksjoner er tilgjengelige for fremtidige beboere, og at funksjonelle, sikkerhetsmessige og miljømessige hensyn i området er ivaretatt på en tilfredsstillende og forskriftsmessig måte når boliger tas i bruk. Det er ikke stilt krav til utbyggingsrekkefølge eller utbyggingstakt for området, men det vil være naturlig å starte i øvre del B1, B2 og B3). Felles parkering vil bli etablert samtidig som boligbebyggelse og sikres i planen.

Innspill til planforslaget

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 16.02.2020 – 03.04.2023. Det kom inn seks høringsuttalelser. Planen var på begrenset høring i perioden 19.04.2023 – 18.05.2024. Det kom inn 10 høringsuttalelser. Under følger en oppsummering av merknadene.

MERKNADER, offentlig ettersyn 16.02.23 – 03.04.23 og begrenset høring 19.04.24 – 18.05.2024.	
Oppsummering av merknad	Kommentarer fra Byplankontoret
<p>Statsforvalteren i Trøndelag</p> <p>Datert 29.03.2023</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Registrerer at det er et lavere antall boenheter enn tidligere skissert. Gir et faglig råd om at det gjøres en vurdering om det er nødvendig med intern kjøreveg. I tillegg bør det legges til rette for en større sammenhengende lekeplass/aktivitetsplass for alle. <p>Datert 07.06.2024</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Krav om minimum antall boliger bør økes, slik at det i større grad reflekterer den illustrerte løsningen. Mener det er for lite boliger pr daa. 3. Bestemmelse §3.3 må sikre at gangveger/grøntkorridorer skal være skjermet fra trafikk 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Antall boenheter er redusert som følge av regulering av felles parkeringsplasser og utforming av lekeplassene. Internveien er tatt ut av planforslaget. Lekeplassene er justert slik at det dannes en større lekeplass sentralt i planområdet. 2. se punkt 1. 3. Planforslaget medfører ikke at det legges opp til trafikk som kommer i konflikt med gangveien eller grønkorridorer.
<p>Statens vegvesen</p> <p>Datert 22.02.2023</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Viser til at de ikke har blitt varslet om oppstart av planarbeidet. 2. Slutter seg til Byplankontorets skepsis med tanke på trafikksikkerhet. anbefaler å slå sammen f_L2 og f_L4 til en større felles lekeplass slik at det ikke blir en gjennomgående internveg gjennom området. <p>Datert 20.04.2024</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Statens vegvesen anser det nye planforslaget som bedre enn det forrige med tanke på trafikksikkerhet, jr. uttalelse av 22-02-2023. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Oppstartsvarsel ble sendt fra plankonsulent til firmapost@vegvesen.no 12.05.2022. 2. Tidligere lekeplasser f_L1 og f_L4 slått sammen til en større sentral lekeplass benevnt f_LEK1. Lekeplass f_L3 i er utvidet og f_L2 er tatt ut av planforslaget. 3. Tas til orientering

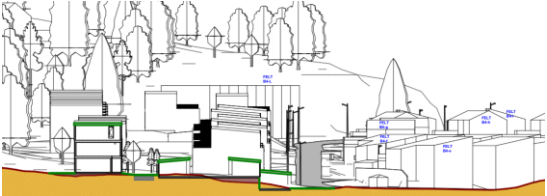
<p>Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, datert 16.03.2023 og 07.05.2024</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Det må legges til rette for kjørbare adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy. 2. Legges til rette for vannforsyning og brannslukking, samt behov for slukkevann. 3. Omsøkt tiltak må ikke redusere tilgjengelighet og vannforsyning til andre bygg. 4. Ev. solcelleanlegg må monteres på en slik måte at det ikke hindrer effektiv slukkeinnsats og skade på personell. 5. Lagring og håndtering av farlig stoff kan være risikofylt. Oppføring av nye anlegg, herunder lagring av brannfarlige stoffer skal skje forskriftsmessig. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gjennomgående gangsti skal sikres opparbeidet slik at den kan benyttes av utrykningskjøretøy. 2. Krav til brannslukkevann skal ivaretas i den videre prosjektering av tekniske anlegg. 3. Omsøkt regulering hindrer ikke tilgjengelighet og vannforsyning for andre bygg. 4. Tekniske anlegg skal prosjekteres/bygges forskriftsmessig og ikke være til hinder for effektivt slukkearbeid. En eventuell montering av solceller skal prosjekteres iht NEK 400. 5. Anlegg til midlertidig og varig lagring av brannfarlige stoffer skal skje forskriftsmessig.
<p>Trøndelag fylkeskommune Datert 11.04.2023</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Felles areal avsatt til grøntareal og lek burde hatt en mer sentral plassering. Fylkesdirektøren gir faglig råd om å endre løsningen slik at areal som binder sammen lekeplasser, ikke utgjør en sikkerhetsrisiko for barn. Dersom planutkastet ikke blir omarbeidet i sin helhet, oppfordrer vi til at intervegen blir bilfri, med unntak for utrykningskjøretøy. 2. Vi støtter Byplankontorets vurdering med hensyn til parkering. Gir et faglig råd om at det ikke tillates fragmenterte biloppstillingsplasser inne i boligområdet. 3. Vil oppfordre til at all avrenning fra overflater håndteres i åpne løsninger og fordøyes lokalt. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tidligere lekeplasser f_L1 og f_L4 er slått sammen til en større lekeplass sentralt i planområdet. Planforslaget legger opp til en gjennomgående gangforbindelse, som blir bilfri med unntak for utrykningskjøretøy. 2. Planforslaget er endret slik at det anlegges to felles parkeringsplasser og ingen parkeringer foran boligene. 3. Planens bestemmelser legger opp til at overvannsløsninger skal håndteres lokalt, herunder fordrøyning. 4. Prosjektet er illustrert med maksimal tetthet. 5. Tas til orientering 6. Anser at det ikke vil være behov for å sikre gangveien i plankartet. Gangveien er sikret gjennom bestemmelsene.

<p>4. Prosjektet er ikke illustrert med maksimal tetthet.</p> <p>Datert 19.04.2024</p> <p>5. Planområdet ivaretar krav til tetthet på en god måte.</p> <p>6. Oppfordrer til at gangveg fra boliger til lekeplasser sikres i planbestemmelser og plankart, samt oppfordrer til at planen angir tilknytning til eksisterende stinett og sikrer eksisterende stier i plankart og bestemmelser.</p>	<p>Byplankontoret er delvis enig i at det er uheldig at det vil være problematisk at planen kan føre til at barn går over parkeringen for å komme til lekeplassene. Byplankontoret mener likevel at området i helhet er godt og trafikksikkert.</p>
<p>Nabo, g/bnr: 42/9, udatert</p> <p>1. 42/9 har hatt mulighet for adkomst over eiendommen som i dette tilfellet er ønsket regulert til boligformål. Eierne av 42/9 har en hevdvunnen rett til adkomst over den planlagte regulerte eiendommen. Dette er ikke ivare tatt i planforslaget.</p> <p>2. Mener at foreslått utnyttelse minner om bymessig fortetting i sentrale strøk. I et område med slik nærhet til marka er det deres oppfatning at utnyttelsen med fordel kan være mindre både mht. høyder og %-BYA.</p>	<p>1. Planforslaget er i tråd med overordnet plan for Sæterbakken og Tjønnlien. Det er ikke regulert adkomstvei til eiendommene. Ferdsel over privat eiendom sikres gjennom privatrettslige avtaler og sikres ikke gjennom en reguleringsplan. Planforslaget legger til rette for fri ferdsel til fots gjennom grøntkorridoren som går i akse øst- vest gjennom planområdet.</p> <p>2. Planforslaget er forankret i overordnet områdeplan for Sæterbakken og Tjønnlien (r0266). Planen legger ikke opp til økt kjøring forbi nabos eiendom.</p>
<p>Nabo, Stokkåsen 59 dato: 06.05.2024</p> <p>1. Viser til at avkjørsel ved felt B3 vil føre til at hus på andre siden av Stokkåsen vil få kjørellys fra bilene inn på stue. anbefaler at innkjørselen legges i etablert kryss. Alle i rekken må anses å være berørte naboer som burde vært varslet om planen.</p> <p>2. Viser til at felt B1, B2 og B4 burde oppføres i maks 2 etasjer uten sokkel. Viser til at 2 etasjer med sokkel vil</p>	<p>1. Overordnet reguleringsplan for Sæterbakken og Tjønlien med tilleggende områder planid r0266n regulerer fire avkjørsler til Stokkåsen. Ny reguleringsplan reduserer antall avkjørsler til to avkjøringer som er en forbedring. Alle naboer er i rekken mot stokkåsen er varslet i henhold til lovpålagte krav til medvirkning.</p> <p>2. Kommunaldirektøren vurderer at høyde</p>

<p>oppleves som voldsomt og at det bør tilrettelegges for boliger i flere prisklasser.</p> <p>3. Mener det må legges opp til en begrensning i muligheten for utleie og at det ikke legges opp til parkeringsplasser for utleie.</p> <p>4. Det bør etableres nye illustrasjoner av hvordan boligene vil oppleves fra veien fra snuplassen, og avkjørsel i toppen av feltet. Dagens illustrasjoner er fra et luftperspektiv og gir ikke opplevelsen som fotgjenger i gata.</p>	<p>og tetthet på bebyggelsen er akseptable og sammenfaller med øvrig bebyggelse på Stokkåsen.</p> <p>3. Bestemmelsene sikrer at det maksimalt kan opprettes 1,2 bilparkeringsplass per boenhet på felles parkeringsplass. Byplankontoret anser det ikke som nødvendig å sikre en begrensning i antall parkeringsplasser for utleie, da planens areal avsatt til parkering gir en begrensning i seg selv.</p> <p>4. Det er utarbeidet nye illustrasjoner for dette.</p>
<p>Nabo Stokkåsen 53 datert 03.05.2024</p> <p>1. Viser til at byplankontorets vurdering av endringene er utrolige. "Byplankontoret vurder endringene som positive og vil bidra til at store deler av planen vil bli bilfritt. Dette gjør at det blir mindre risiko for uhell med myke trafikanter og biler i internveien som rygger. Området internt vil oppleves tryggere for barn som leker i gata og bevegelser til og fra lekeklassen." Stiller spørsmål om hvem det blir tryggere for, da biltrafikken ikke forsvinner med felles parkering. Fjerning av internvei gjør at trafikken flyttes over til nabovaien. Det er barn som langs denne veien også.</p> <p>2. Mener det er langt tryggere med noen biler som rygger i lav hastighet, med både ryggekamera og ryggesensoer, som de fleste biler har om dagen, en når de samme bilene i stedet må suse forbi nabovaien i 50 km/h.</p> <p>3. Viser til at vedtakspunkt fra bygningsrådet om samlet utnyttelse på 6 deker brytes. Lurer på hvorfor</p>	<p>1. Byplankontoret vurderer at det blir tryggere for beboerne internt innenfor planområdet. Planområdet generer liten trafikkmengde. Halvparten av parkeringsplassene vil legges i sørvest og vil benytte Stokkåsen for å komme dit. Byplankontoret vurderer det som akseptabelt at kommunal vei blir benyttet for denne trafikken.</p> <p>2. Byplankontoret mener det er tryggere å med kjøring i Stokkåsen uten behov for rygging, enn å tillatte rygging inne i boligområdet.</p> <p>3. Byplankontoret har vurdert at utnyttelsen er akseptabelt gitt andre bokkvaliteter som planen legger opp til med store felles utearealer og et bilfritt internområde. Byplankontoret vurderer at det er viktigere at bilparkering foran hver bolig tas ut enn at utnyttelsen tas ned. Utnyttelsen fremstår som høy pga store boenheter og ikke av antallet.</p> <p>4. Planen genererer ikke mer trafikk i Stokkåsen. Det er minst to avkjørsler i overordnet plan også. Overordnet</p>

<p>denne retningslinjen ikke blir fulgt opp og hvorfor ikke det er tillatt at bilparkering foran hver bolig kan tillattes.</p> <p>4. Det ville i tilfelle være positivt for naboeien, da den ikke vil få økning i trafikken og at det dermed blir mindre risiko for uhell med myke trafikanter og biler. Området vil også oppleves tryggere for barna i denne gaten og det vil være tryggere for de å bevege seg til og fra de forskjellige lekeklassene.</p>	<p>reguleringsplan legger ikke opp til opphold og lek i kommunal vei Stokkåsen. Nabobebyggelsen har også gode private bilfrie uteområder internt. Byplankontoret vurderer det ikke som trafikkfarlig med en marginal trafikkøkning i Stokkåsen.</p>
<p>Nabo Stokkåsen 57</p> <p>datert 08.05.2024</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Viser til at det vil bli mer inn og utkjøring og at det vil komme billys inn i stue på boligene langs rekken ut fra parkering f_p1. 2. Viser til boligene i felt B1 vil bygges i 3. etg. Spør om det vil medføre mer innsyn mot deres eiendom. Viser til at det blir sjenerende og ugunstig med verandaer vendt mot allerede bebygde boliger. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Overordnet reguleringsplan for Sæterbakken og Tjønlien med tiliggende områder planid r0266n regulerer fire avkjørsler til Stokkåsen. Ny reguleringsplan reduserer antall avkjørsler til to avkjøringer som er en forbedring. 2. Verandaer vil vende mot deres eiendom og vil kunne medføre økt innsyn. Verandaene er plassert her på grunn av solforholdene. Området er avsatt til boligformål og det må kunne forventes økt innsyn som følge av utbygging.
<p>Nabo, Stokkåsen 79</p> <p>udatert</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Plassering av parkeringsplass P1 hensyntar ikke bygningsrådets vedtak, da felt B1 ligger nord for P1. P1 bør flyttes til B1 så kryss reduseres og blir bedre for myke trafikanter. 2. Ønskelig at f_P2 etableres lengst nord i feltet slik at det ikke etableres flere kryssløsninger. Av sikkerhetshensyn til myke trafikanter. 3. Mener etablering av f_LEK1 bør flyttes 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Parkeringsplass f_P1 er plassert der enden av felles kjøreveg tidligere lå. Byplankontoret mener det er akseptabelt at boligfelt B1 ligger ut mot offetlig tursti og at parkeringens plassen ikke ligger tett på turstien T2. 2. En flytting av innkjøring vil medføre en ekstra avkjøring til rundtkjøringen. Dette vil kunne være uheldig for trafikksituasjonen i området både for myke trafikanter og bilister. Påpekes at fortau er på motsatt side av vei, som

<p>lengst nord i feltet.</p> <p>4. Slik det fremgår av planforslaget er ikke bygningsrådets vedtak om redusert tetthet følges opp.</p> <p>5. Det forventes at byggehøyde på samtlige boliger følger eksisterende og nærliggende boliger, hovedsakelig 2 etasjer over bakkeplan. Ber om at reguleringsplan ikke legger opp til mer enn 2 etasjer over bakkeplan.</p>	<p>medfører at myke trafikanter ikke blir berørt av foreslått avkjøring.</p> <p>3. Byplankontoret mener plassering av f_LEK1 er et godt grep, da det sikrer en stor sentral lekeplass med tilgjengelighet og tilgang uten å krysse trafikkert sone for beboere innen planområdet.</p> <p>4. Byplankontoret vurderer at selv om tettheten er høyere enn bygningsrådets vedtak tilsier, er det akseptabelt. Tettheten er høy som følge av at det legges opp til store boenheter.</p> <p>5. Det er vurdert at planen tåler en utbygging på tre etasjer. Av innsendte terrengoppriss og solstudier vil ikke bebyggelsen gi nevneverdige konsekvenser for naboene. Høydevirkning fra gateplan vil være like stor som for boliger langs B3 og B4. B4-E har også 3 etasjer mot vei O3.</p>
<p>Sæterenga huseierforening datert 12.05.2024</p> <p>1. Feltet er allerede regulert i reguleringsplan r0266n for Sæterbakken og Tjønlien. Vi ber om at det spesifiseres i reguleringsplan for Stokkåsen gnr 39 bnr 73,74,75 at alle bestemmelser i r0266n skal gjelde. Dette sikrer helhetlig utforming og felles løsninger for hele området.</p> <p>2. Bygningsrådet vedtok at tetthet skal reduseres til 6 boliger per dekar. Vi ber om at administrasjonen og utbygger følger opp vedtaket fra bygningsrådet.</p> <p>3. Mener at byggehøydene bør tilpasses boligene i de nærmeste etablerte byggefelt. I Reguleringsplan r0266n for hele området er det krav om boligbebyggelse på inntil 2 etasjer +</p>	<p>1. Reguleringsplanen avviker fra overordnet reguleringsplan for r0266n blant annet med plassering av avkjørsler og lekeplasser. Hensikten med overordnet plan er i all hovedsak videreført og godt ivaretatt. Byplankontoret anser det som uhensiktsmessig at bestemmelsene videreføres i sin helhet.</p> <p>2. Byplankontoret mener at foreslått utnyttelse er akseptabelt, selv om tettheten er høyere enn hva bygningsrådets vedtak tilsier.</p> <p>3. Flere felt i området har godkjent bygging med etasjer opp til 3 etasjer, B4-F, G og H. Ny bebyggelse viderefører tettheten og høyden som eksisterer og som er under oppføring i området. Det er utarbeidet nye terrengoppsnitt som viser forholdet til planlagt bebyggelse og boligene på andre</p>

<p>sokkel. Boliger i feltet bør ikke bygges i tre etasjer.</p> <p>4. Dersom det blir utbygd med parkering på B1, B3 og B4 langs FA3 mener vi det vil skape en uholdbar trafikksituasjon for alle beboere i hele området siden dette er områdets mest trafikkerte vei. For å unngå dette mener vi reguleringsplanens bestemmelser bør presisere dette.</p> <p>5. Det er svært begrenset med parkeringsplasser i området, noe som skaper trafikkfarlige situasjoner ved at besøkende og andre parkerer på veier og gangfelt. Dette til tross for at besøkende og andre også har mulighet til å parkere i det ubygde feltet på gnr 39 bnr 73,74,75 – en mulighet som forsvinner når dette feltet blir utbygd. Dersom det i tillegg ikke blir tilstrekkelig med parkering i det nye feltet, så frykter vi at den trafikkfarlige situasjonen forsterkes ytterligere.</p> <p>6. Videre blir situasjonen forverret av at de fleste boligene som bygges i området selges tilrettelagt for utleie, uten at det bygges flere parkeringsplasser til leieboere. Imidlertid fremgår det av Byplankontorets reviderte forslag til Kommuneplanens arealdel 2022-2034 til sluttbehandling, datert 15.09.2023, at det skal være 2 parkeringsplasser per enhet for enebolig og tomannsbolig i byggesone 3-4.</p> <p>7. Det har vært situasjon hvor ambulanse ikke kom frem på grunn av parkerte biler langs veien. Vi ønsker at situasjonen ikke forverres ytterligere, og ber derfor om at det</p>	<p>siden av gaten for Stokkåsen. Disse viser at ny bebyggelse vil bli noe høyere enn eksisterende boliger på andre siden av veien. Byplankontoret mener foreslåtte høyder er akseptable.</p>  <p>4. Parkering tillates kun i felt f_P1 og f_P2, se bestemmelse 3.2.7. Det reguleres innkjøring til parkeringsplassene på plankartet. Planforslaget medfører ikke en vesentlig økning i trafikk på Stokkåsen.</p> <p>5. Reguleringsplanen følger krav til kommuneplanens arealdel, der det tillates etablert parkeringsplasser på inntil 1,2 parkeringsplass per boenhet. Byplankontoret vurderer at parkeringsdekningen er akseptabel og at ny utbygging ikke medfører økt villparkering.</p> <p>6. Bestemmelsene sikres at det skal etableres parkering i forhold til antall boenheter. Parkering skal derfor dimensjoneres i henhold til dette uavhengig av om det er utleie eller ikke. Det legges opp til en høyere parkeringsdekning på 1,2 pr. boenhet, enn hva som er foreslått i ny KPA som ligger på maks 1,1 for byggesone 3.</p> <p>7. Krav til innkjøring og tilgjengelighet til ambulanse er ivarettatt i planforslaget. Gangveien gjennom planområdet skal dimensjoneres for dette.</p>
---	---

<p>blir satt av større plass til parkering i reguleringsplan.</p> <p>Anser det som naturlig at antall parkeringsplasser per enhet er flere enn 2, samt at det i tillegg settes av areal til handicapparkering og mer gjesteparkering.</p> <p>8. Vi vil påpeke problemet med at besøkende til Estenstadmarka og Stokkanbakken Alpinanlegg parkerer i vårt område, inkludert feltet Stokkåsen gnr 39 bnr 73, 74, 75 som ennå ikke er utbygd. Vi frykter at problemet vil forverres når feltet bygges ut. Dersom parkeringsplass O7 fra reguleringsplan r0266n hadde vært bygd, kunne den ha blitt brukt av disse besøkende. Vi ber derfor om at utbygging av hele eller deler av parkeringsplass O7 inkluderes i reguleringsplanen før byggestart for boligene. Vi mener også at dispensasjonen fra 16.03.2021 bør endres eller oppheves. Mange i området støtter utvidelsen av Stokkanbakken Alpinanlegg, men dette krever utbygging av vei O2 og parkeringsplass O7, jf. pkt. 10.6 i reguleringsplan r0266n. En rask utbygging av O7 vil også muliggjøre dette.</p> <p>9. Den foreslåtte adkomsten til P1 og P2 medfører to/tre nye kryss på FA3, i tillegg til de to eksisterende kryssene. Vi ser dette som negativt for trafikksikkerheten og mener adkomst til P1 og P2 bør legges til eksisterende kryss.</p> <p>Det er heller ikke klart hvordan fotgjengere fra gnr 39 bnr 73, 74, 75 skal krysse FA3 sikkert. Vi mener færre kryss gjør det lettere å etablere sikre</p>	<p>8. Byplankontoret mener det ikke vil være rimelig at denne planen har rekkefølgekrav for etablering av offentlig parkeringsplass. Planforslaget i seg selv vil ikke medføre parkeringsproblemer i området.</p> <p>9. Utkjøring fra foreslåtte avkjøring fra f_KV1 er lik det som er foreslått i dagens reguleringsplan. Avkjøring til veg er oversiktlig og en kjører inn på FA3 hvor det er en rett strekning med belysning og god oversikt over trafikkbildet. Fortau for myke trafikanter er på motsatt side av veien, inn og utkjøring fra foreslått reguleringsplan vil ikke krysse eller komme i konflikt med denne. Å flytte innkjøring til der B1 er foreslått medfører</p>
--	--

<p>kryssingsløsninger. Vi ber om at det vurderes å etablere fartsreduserende tiltak som hevet gangfelt på FA3 ved kryssningspunktene</p> <p>10. I planforslaget ser vi at adkomst til parkeringsplass P1 ikke kan legges til eksisterende kryss mellom Stokkåsen 79 og 57. For å oppnå dette bør P1 flyttes helt nord i feltet, der B1 er tegnet i siste planforslag. Vi foreslår også å flytte lekeplass LEK1 lengst nord i feltet, der B2 er tegnet inn. Dette vil skjerme lekeplassen fra trafikk og gi bedre tilgang for barn i området, da den vil grense mot Estenstadmarka og turdraget T2 i reguleringsplan r0266n.</p>	<p>trafikkareal mot offentlig turdrag, som vil være negativt mtp trafikksikkerhet på turdraget. Forslagstiller mener det er viktig at det er bebyggelse mot markagrensa, i form av bolig eller LEK. Ikke trafikkveier eller parkering.</p> <p>10. Det vil ikke være internvei med trafikk gjennom området lengre. Byplankontoret vurderer at plasseringen av lekeplassen sentralt i feltet og inntil marka er den beste plasseringen. Plasseringen av lekeplassen sørger for at det er kort vei til lekeplassen for alle boenhetene innad planområdet og ligger med mest avstand fra innkjøring og parkeringsplassene.</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. Byplankontorets innstilling til reguleringsforslaget framgår av fagnotatet.