

Saksfremlegg

Stokkåsen, gnr 39 bnr 73, 74, 75 m.fl, detaljregulering til sluttbehandling

2024/27720

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Stokkåsen, gnr 39 bnr 73, 74 og 75 m.fl. som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Steinland og Varmbo senest datert 02.09.2024 med bestemmelser senest datert 16.09.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 21.08.2024.

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

Sammendrag

Saken gjelder forslag til detaljregulering av et område til boligbebyggelse. Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for rekkehus med felles utearealer og felles parkeringsplasser. Forslaget til reguleringsplan er utarbeidet av plankonsulent Steinland AS på vegne av forslagsstiller Varmbo Bolig AS.

Planforslaget var til politisk sluttbehandling i bygningsrådet 21.11.2023, hvor saken ble sendt i retur med retningslinjer for endringer. Endringene som er gjort er at internveien gjennom området er fjernet, og parkeringsplassene, som tidligere var plassert utenfor hver bolig, er samlet på to områder. Saken fremmes nå til sluttbehandling.

Bakgrunn

Forslag til reguleringsplanen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 16.02.2023 – 03.04.2023 og var til sluttbehandling i Bygningsrådet i møte 21.11.2023, sak [PS 0313/23](#)

I bygningsrådet ble det vedtatt:

«Bygningsrådet sender forslag til detaljregulering av Stokkåsen, gnr 39 bnr 73, 74, 75 m.fl. tilbake til ny behandling med følgende retningslinjer:

- Bilparkering tillates etablert kun ved endene av felles kjøreveg.
- Samlet utnyttelse reduseres til 6 boliger per dekar.»

Det er foretatt endringer for å imøtekomme det første vedtakspunktet. Planen ble derfor sendt på begrenset høring i perioden 19.04.2024 - 18.05.2024.



Figur 1:

Til venstre: plankart til sluttbehandling i bygningsrådet 21.11.2023.

Til høyre: Forslag til nytt plankart som var på begrenset høring i perioden 19.04.2024 - 18.05.2024.

Parkering og internvei

Parkeringsplassene var i tidligere planforslag plassert foran hver bolig med innkjøring fra felles internvei. Som følge av vedtaket fra bygningsrådet er parkeringen i nytt forslag foreslått plassert på to større parkeringsplasser i hver ende av planområdet. Internveien er som følge av dette tatt ut, da det ikke vil være behov for den lengre. Som erstatning vil det etableres en gangforbindelse gjennom området som vil være kjørbart for tilkomst til boligene, og blant annet brannbil.

Lekeplasser

Lekeplass f_L2 i tidligere forslag er tatt ut i nytt forslag og lekeplass f_LEK2 (tidligere f_L3) er utvidet. Snarveien som var regulert gjennom f_L2 fra den største lekeplassen til veien Stokkåsen er ivaretatt gjennom bestemmelser som sikrer gjennomgang mellom felt B3 og B4. Det er foretatt en mindre justering av plasseringen av lekeplass f_LEK1.

Tetthet

Tettheten er ikke endret i tråd med bygningsrådets vedtakspunkt. Tettheten ligger på ca 8,3 boenheter pr. daa, hvis man legger en gjennomsnittsstørrelse på boenhetene på 70 m² til grunn.

Fakta

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Planområdet ligger på Stokkåsen, cirka 7-8 kilometer sørøst for Trondheim sentrum. Planområdet ligger i et eksisterende boligområde med en variasjon av eldre og nyere bebyggelse.

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA).

I overordnet reguleringsplan for Sæterbakken og Tjønlien (planident r0266n) vedtatt 27.08.2009 er

området avsatt til boligformål i felt B4-a, B4-b og B4-c. Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnede føringer, men avviker fra reguleringsplanen hva gjelder plassering av lekeareal, antall avkjøringer med mer.

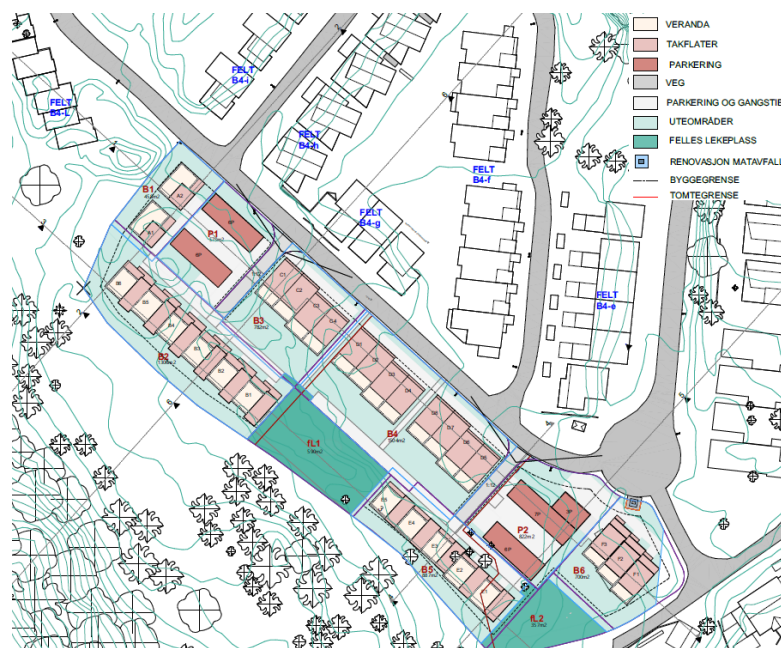
Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av rekkehus/boliger i kjede på hver side for gangsti gjennom området. Illustrasjoner av forslag til ny bebyggelse viser 28 nye boliger. Boligene i B1, B2 og B5 og B6 kan oppføres i inntil tre etasjer, mens boliger i B3 og B4 er boliger 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 70m². I ubebygde områder regnes areal av avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller opplyser at BRA for bolig vil bli ca 4 795 m². Dette tilsvarer ca. 68 boenheter. Fordelt på areal avsatt til boligformål i kommuneplanens areal vil det tilsi ca. 8,3 boenheter pr. daa.

Det reguleres to større parkeringsplasser i hver ende av planområdet. Det er satt krav i bestemmelsene for etablering av maksimum 1,2 parkeringsplasser for bil per boenhet og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet.

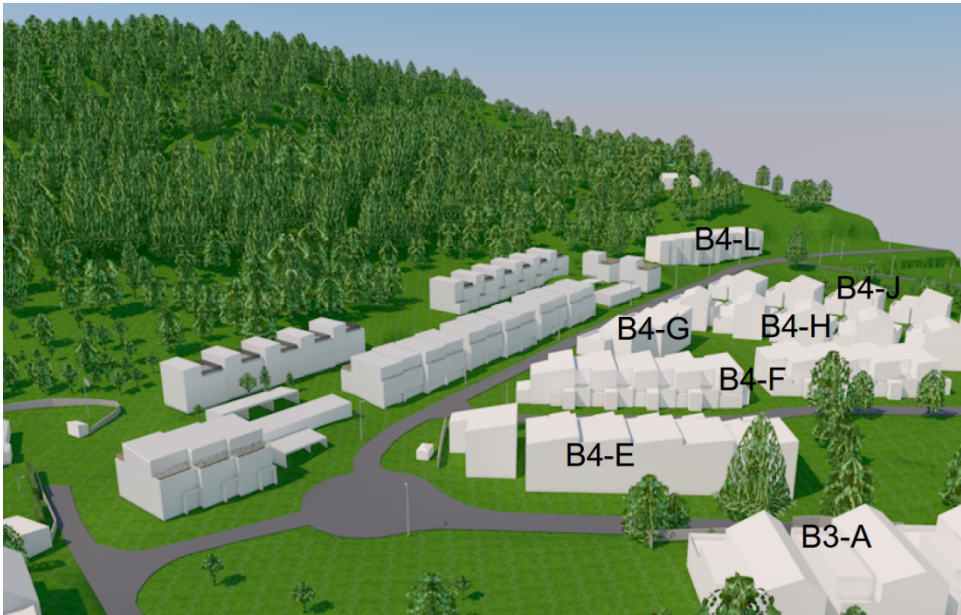
Det skal etableres to felles uteområder, der felt f_L1, og f_L2 skal etableres som felles lekeplasser. Videre er det satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av ballplass/lekeplass FL5 som er regulert i reguleringsplan for Sæterbakken og Tjønlien.

Området sogner til Solbakken skole for barnetrinnet og til Markaplassen skole for ungdomstrinnet. Det er i dag tilstrekkelig kapasitet på barneskolen, men begrenset på



Figur 2: Situasjonsplan

ungdomstrinnet. Det er stilt krav i bestemmelsene om dokumentasjon av tilstrekkelig kapasitet før utbygging.



Figur 3: Illustrasjon

Byrådets vurdering

Vedtaket om å redusere tettheten til 6 boliger per dekar er ikke fulgt opp. Det illustrerte prosjektet legger opp til en utnyttelse på ca. 8,3 boliger per dekar, basert på en gjennomsnittsstørrelse for boligene på 70 m². Planen legger imidlertid til rette for etablering av store boenheter, og dette gjør at den beregnede tettheten blir høy, mens antall boenheter blir forholdsvis lav - 28 boenheter og en tetthet på cirka 3,4 boenheter pr. daa i illustrert prosjekt. Vedtaks punktet anses som ivaretatt da planen sikrer større boliger med andre viktige boligkvaliteter.

Større boenheter med god bokvalitet vil gi gode boliger for barnefamilier, slik at de velger å bli i kommunen fremfor å flytte ut og pendle inn til byen. Dette er viktig for å opprettholde en variert boligsammensetning. Endringene i planen der internveg med parkering foran hver bolig er tatt ut gir bedre bokvalitet og trafiksikkerhet. Det foreslås et større felles uteoppholdsareal og boligene ligger nært Strindamarka med gode turmuligheter. Vedtak av planen vil være et tilskudd til å nå byrådets mål om å tilføre 1800 nye boliger i året.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planområdet ligger med en avstand på cirka 300 meter til nærmeste bussholdeplass, med direktelinje til sentrum. Det skal etableres maksimalt 1,2 parkeringsplasser for bil per boenhet. Det skal etableres minimum to sykkelparkingsplasser per boenhet. Planområdet har en lang gang og sykkelavstand til daglige gjøremål og handel. Det er vurdert at bil vil bli brukt som det foretrukne fremkomstmiddelet. Planen scorer derfor dårlig på nullvekstmålet for personbiltrafikk.

Det er positivt at planen sikrer at boligene skal bygges med tilstrekkelig bære-/takkonstruksjoner for bruk av torvtak på carport og sportsbodtak. Det er også sikret at ved bruk av pulttak/saltak skal disse ha en orientering som legger til rette for bruk av solceller.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke noe i planen som vil ha vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen. Det er satt rekkefølgekrav for tilstrekkelig skolekapasitet.

Byrådets konklusjon

Byrådet anbefaler at planforslaget vedtas. Planen regulerer 28 nye familieboliger med god bokvalitet og store uteområder med nærhet til marka. Utbyggingen ligger et stykke unna nærmeste lokalsenter og vil dermed ikke bidra positivt til å nå målene om nullvekst i biltrafikken. Det vurderes likevel som akseptabelt da det er et begrenset antall boliger med gode kvaliteter og et bidrag til å nå byrådets mål om 1800 boliger i året i Trondheim.

Byrådet i Trondheim, 07.10.2024

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat sluttbehandling Stokkåsen
- 2 Planbeskrivelse sluttbehandling
- 3 Reguleringsbestemmelser til sluttbehandling
- 4 Reguleringskart til sluttbehandling