



Detaljregulering av Stokkåsen, gnr 39 bnr 73, 74, 75 m.fl., detaljregulering (22/7941), r20220012, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 02.04.2024

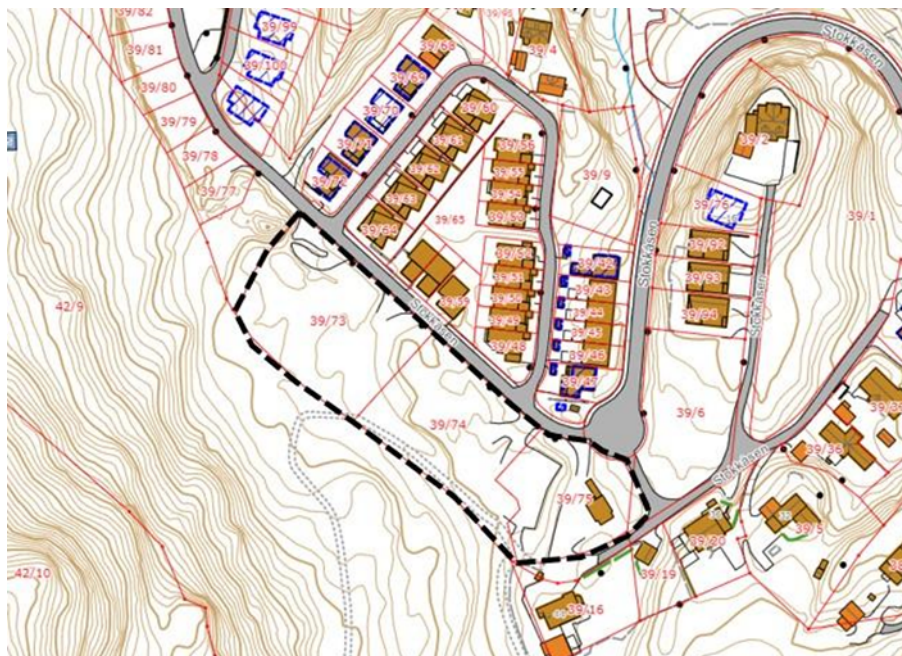
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

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

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

Postadresse:
ORGN AVN
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

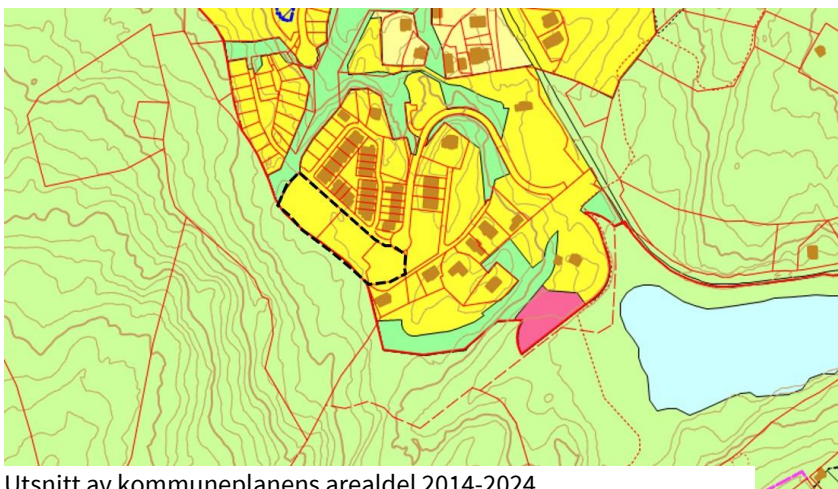
Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

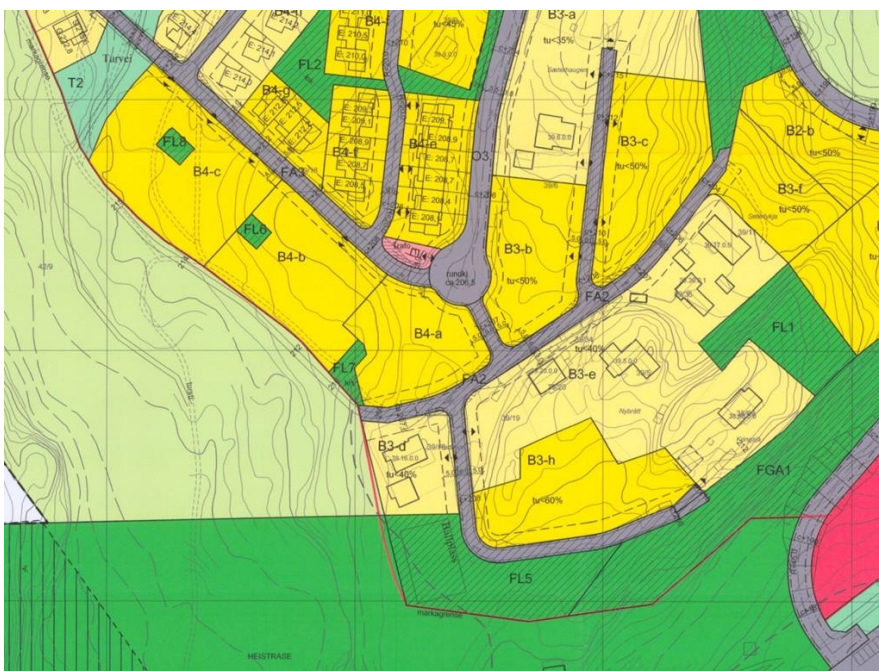
Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) viser planområdet som fremtidig boligbebyggelse. Området ligger i ytre sone for uteroms- og parkeringskrav.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2014-2024

Gjeldende reguleringsplan

Området er i dag regulert til konsentrert boligbebyggelse i reguleringsplan r0266n – Sæterbakken og Tjønlien med tilliggende områder. Byggeområder som inngår i detaljreguleringsplanen er benevnt som felt B4a, B4b, B4c.



Figur 2; Reguleringsplan r0266n for Sæterbakken og Tjønlien og tilgrensende områder

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med overordnet reguleringsplan (r2066n) og 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 3: 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 Vikarauntjønnna 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 rødlistede 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. Veggen 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. Veggen 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, i tillegg til at Solbakken barnehage ligger ca. 800 meter 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 ledningsnett 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 ledningsnett. Kapasitetsproblemer er ikke rapportert.

Overvann:

Det er tre utlagte stikkledninger på tomta, tilgjengelig for påkobling av boligfelt. Planområdet er 0,82 Ha 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.

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

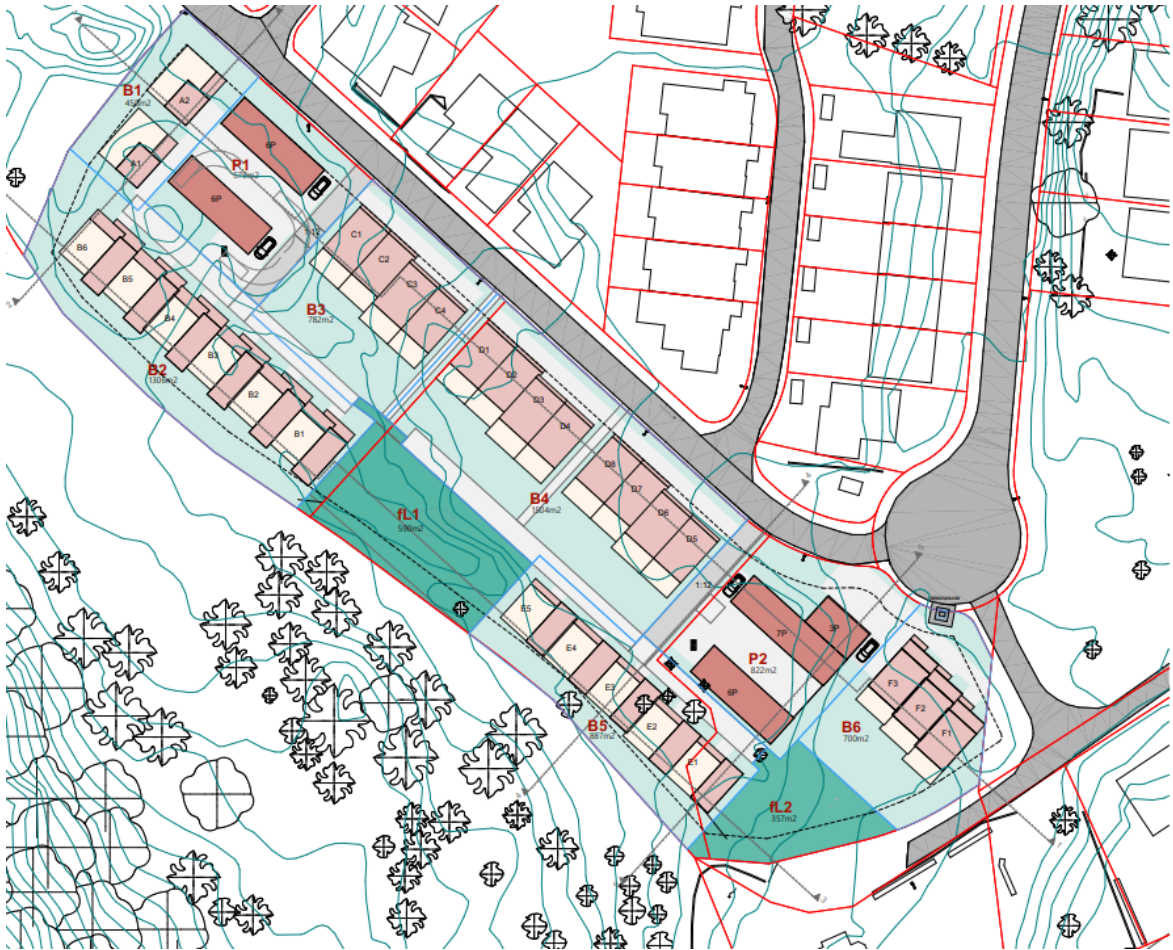
Planlagt arealbruk, reguleringsformål

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

<i>Arealformål</i>	
§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 4: arealoversikt

Bebyggelsens plassering og utforming

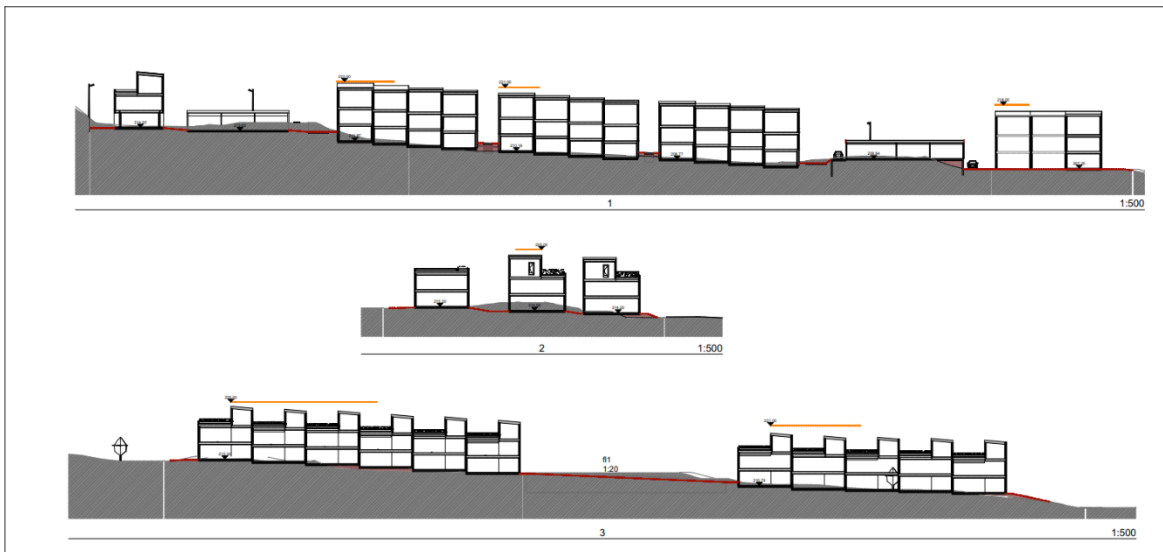


Figur 5: Illustrasjonsplan

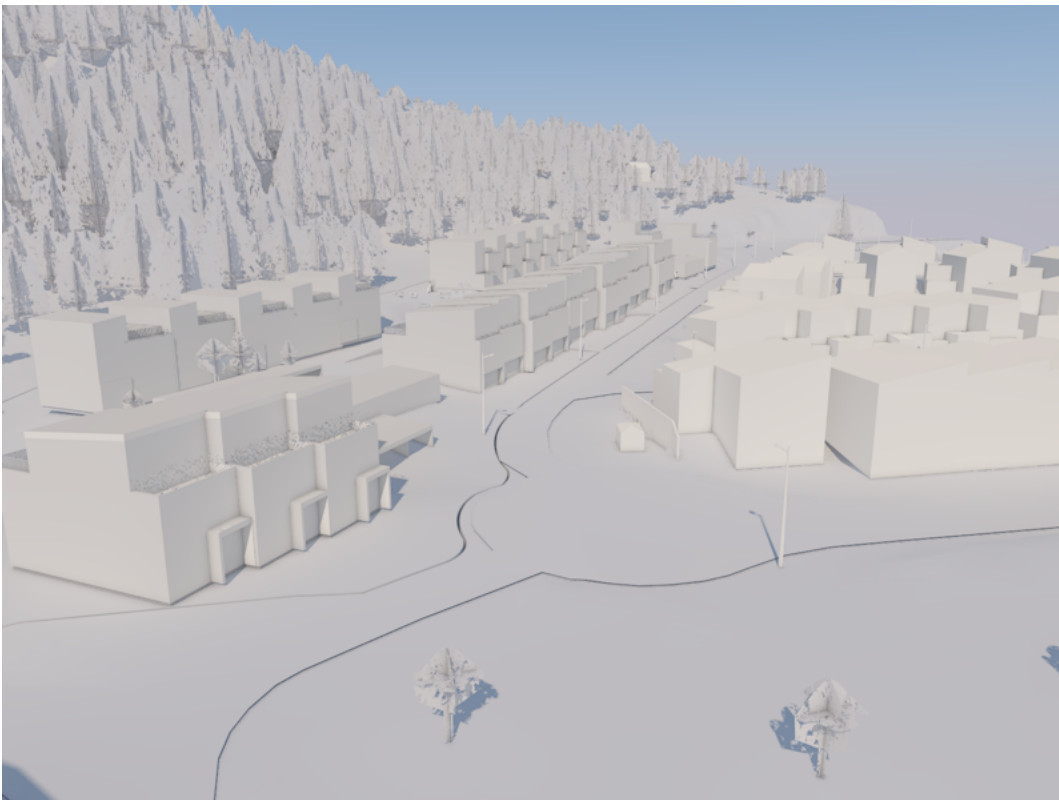
Illustrasjoner av forslag til ny bebyggelse viser 28 nye boliger i form av eneboliger i rekke. Boligene i B1, B2 og B5 og B6 kan oppføres i inntil tre etasjer, mens boliger i B3 og B4 er boliger i to etasjer + sokkel. Planen sikrer at minimum antall boliger som oppføres vil bli 19 boenheter.

I henhold til KPAs retningslinje § 27 regnes utnyttelsen med en gjennomsnittstørrelse på boenhetene på 70 m^2 . I ubebygde områder regnes areal av avsatt areal til boligformål i kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller opplyser om at BRA for bolig vil bli ca. 4795 m^2 . 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 6: Snitt 1 viser snitt 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, fl1 og B5.



Figur 7: 3D-perpektiv sett fra øst, ny foreslått bebyggelse til venstre, eksisterende bebyggelse til høyre for veg

Adkomst/tilgjengelighet, bomiljø og bokvalitet

Boligene i planområdet vil ha adkomst fra eksisterende private veg Stokkåsen i øst. Vegen er også adkomstveg for eksisterende boligbebyggelse i øst og nord (øvrige B- felt i overordnet plan for Sæterbakken). Adkomstvegene 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. Parkeringene er illustrert på felles parkering f_P, hvor det også er lagt opp til mulighet for carporter. Det skal etableres 2 sykkelparkeringer per boenhet. I tillegg skal det etableres 3 gjesteparkeringsplasser, 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_L) og adkomst til boliger fra felles parkering skal følge prinsipper for universell utforming.

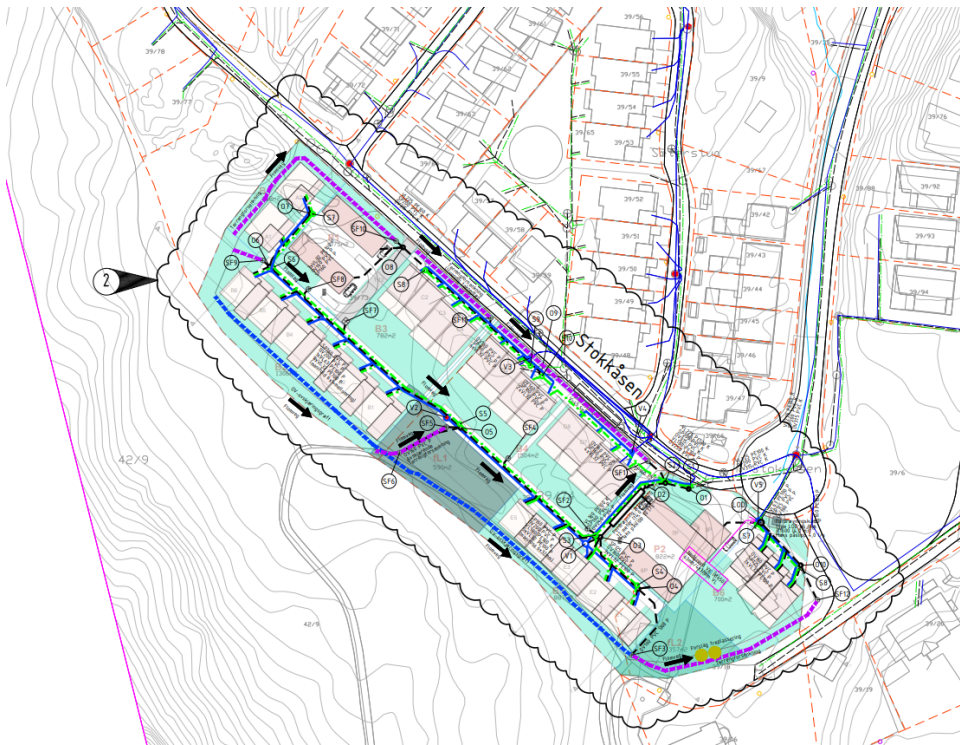
Felles/privat uterom og solforhold

Iht. Kommuneplanens arealdel skal det etableres minst 50m² 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 1400 m² samlet areal til lek- og uteopphold (privat og felles), derav minst 700 m² felles leke- og uteoppholdsareal på bakken. Samlet areal for f_L1 – f_L2 er totalt ca. 947m². Planforslaget tilfredsstiller derfor krav til uteoppholdsareal. Hele planområdet vil ha en jevn sørlig eksponering, hvor den største hovedlekeplassen f_L1 er lokalisert sentralt i området. F_L2 er en større lekeplass på 421 med tilgjengelighet gjennom B5 og B6, hvor det skal legges til rette for lek for alle aldre. Denne lekeplassen er som f_L1 henvendt mot marka og skjermet fra støy og trafikk. Det skal prosjekteres 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 vegen Stokkåsen.

Tilknytning til teknisk infrastruktur

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



Figur 8: 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 Vikarauntjønnen under anleggsarbeidet. 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.

Vikarauntjønnen 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 Vikarauntjønnen fra denne delen av Stokkåsen. Likevel må det gjøres tiltak i anleggsperioden. Dette er det tatt høyde for i planbestemmelsenes §6, «Vilkår for gjennomføring».

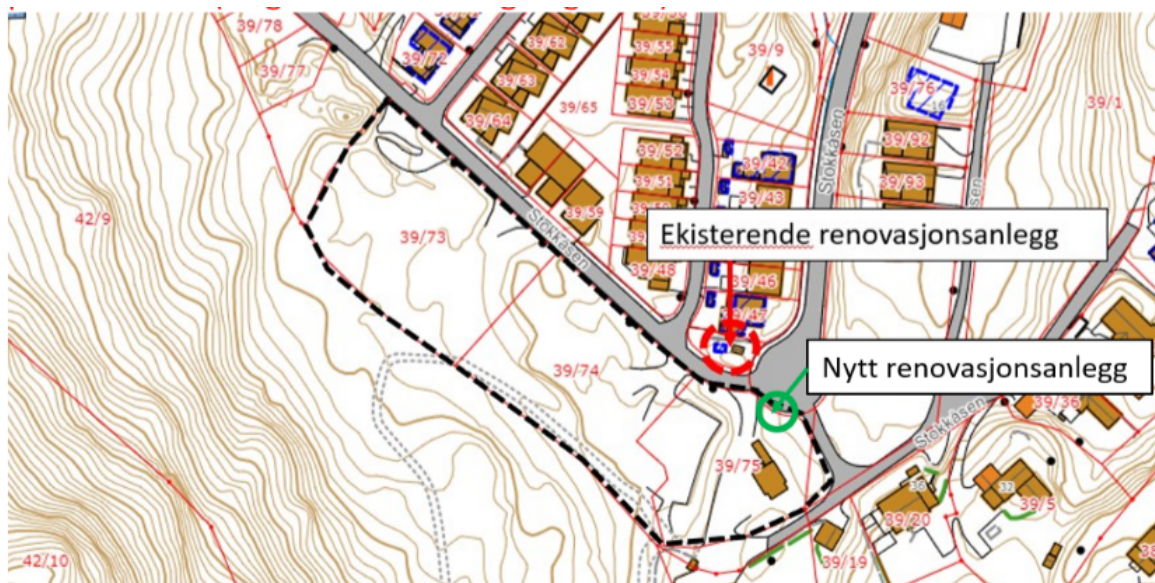
Trafikksikkerhet

Trafikken på veggen 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 9: lokalisering av renovasjonsanlegg

Virksomheter 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 observerte 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_L) er fordelt gjennom planområdet slik at avstand til nærmeste nærlekeplass/felles uteoppholdsareal for alle nye beboere vil være mindre enn 50 meter.

Planen legger til rette for myk ferdsel gjennom planområdet i akse øst-vest via felles leke- og uteoppholdsområder i planen som knyttes sammen med eksisterende turstinet.

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_L1-f_L2. 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 maksimum 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 f_P. 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_L1, f_L2, og skal ivareta krav til tilgjengelighet og UU. For f_L2 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 Vikarauntjønnna

Krav til gjennomføringsplan for bygge- og anleggsfasen er 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

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. Området ligger utenfor støysone for Jonsvannsveien og vil havne utenfor støygrensene etter utbygging.

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 CSSveen AS).

Konsekvenser for naboer

Planlagt bebyggelse vil kaste noe skygge på naboeiendommer i øst. Økt innsyn til eksisterende nabohus vil også 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 trafiksikkerhet. 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 alpinsenter 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 byvekstavgiften

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 (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 ivare tatt 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. Merknadsbehandling vil ligge ved planen til sluttbehandling.

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.