



Detaljregulering av Tomset, B3, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 16.1.2017

Dato for godkjenning av Bystyret : 14.3.2017

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av TAG arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Tomset B3 AS.

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

PLANSTATUS

Planområdet omfattes av kommuneplanens arealdel 2012-2024, hvor det er avsatt til boligformål (nåværende boligbebyggelse). Planforslaget er i henhold til rammer og betingelser gitt i kommuneplanens arealdel 2012-2024.

Gjeldende reguleringsplan for området er R0073, Tomset. Planen omfatter seks boligblokker med tilhørende uteareal. Fire blokker er bygd, og rammetillatelse er gitt til den femte blokka. Med dette er den regulerte utnyttelsen i planen oppbrukt. Hensikten med planarbeidet er å omregulere området for den sjette boligblokken til rekkehusbebyggelse.

PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet ligger ca 6 km sørøst for Trondheim sentrum, på Tomset sør for Risvollan i øst for og Utleira. Størrelsen på planområdet er ca 5,5 daa. Planområdet omfatter deler av eiendom: gnr 86, bnr 6.

Eiendommen ligger i randsonen av boligbebyggelsen, og grenser mot Strindamarka i øst. Planområdet er ubebygget. Nord for planområdet er det boligblokker. I sør grenser planområdet til et areal som er regulert til felles grønt, i vest til et offentlig friområde og mot øst et LNFR område.

Tomset utgjør sammen med Utleir Østre et relativt nytt boligområde. Bebyggelsen i området er blanding av boligblokker og rekkehus, deriblant det karakteristiske Akka Bakka. Blokkene varierer i høyde fra tre til syv etasjer.

Planområdet ligger i utkanten av byen i en sørvendt skråning, med gode solforhold og utsyn over kulturlandskap med gårder og dyrket mark i sør. Det mest markerte landskapstrekket i området er

åssiden mot Strindamarka med skogkledde koller og randsone med blandingskog og beitemark.

Steindalsbekken renner gjennom området. En del av bekkeløpet går i dagen, og inngår i et offentlig friområde. Bekkedraget er opprustet og gjort allment tilgjengelig med stier og broer. Grøntområdet forsterkes av at Kastbrekka barnehage også er plassert her. Selve planområdet er omkranset av grønnstruktur på tre av fire sider.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planlagt arealbruk

Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
Renovasjonsanlegg
Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Parkeringsanlegg

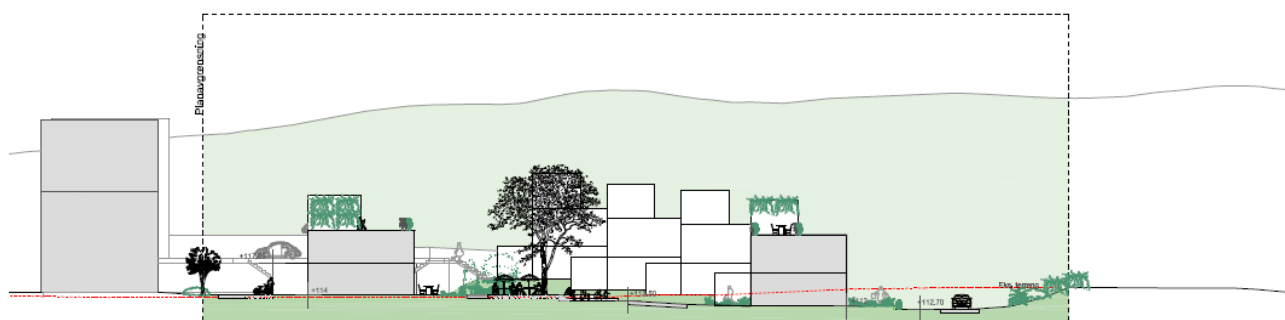
Grønnstruktur: Grønnstruktur

Antall boenheter og bebyggelsens plassering og utforming

Foreslått bebyggelse består av atten boenheter, fordelt på tre rekker med henholdsvis syv, seks og fem boliger. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Boder kan etableres utenfor byggegrenser.

Hovedretningene for bebyggelsen er videreført fra blokkbebyggelsen i reguleringsplan R0073. Deretter er rekkehusene litt forskjøvet i forhold til hverandre, samt trappet i terrenget. Dette er gjort for å bryte opp mot de ellers store volumene, og lage en dempet avslutning av boligfeltet mot grøntdraget. Trappingen er også nødvendig for å ivareta krav om tilgjengelighet, samt at det er positivt for solforholdene til blokka nord for planområdet.

Det skal anlegges armert gress på parkeringsplass på taket av den godkjente parkeringskjelleren som stikker inn i planområdet. Dette for å gi området et grønt preg, og et hyggeligere utsyn fra den vestlige delen av blokk fem, som grenser mot parkeringsplassen.

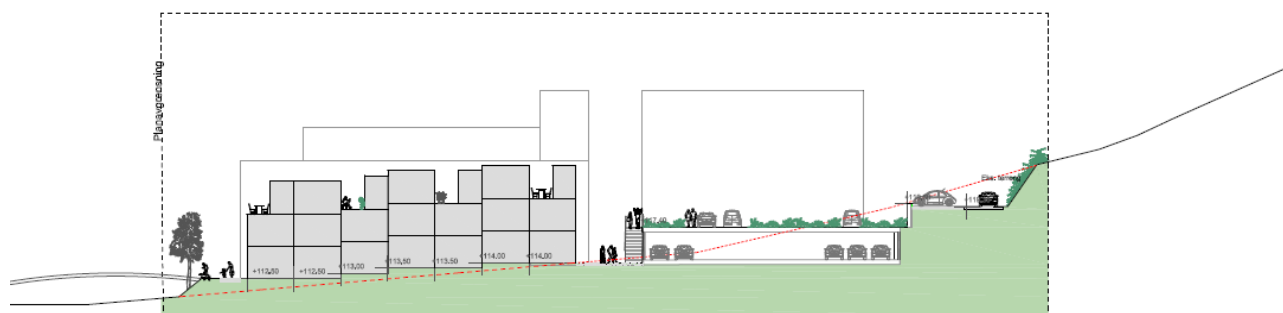


Figur 1: Snitt N-S som viser forholdet til boligblokk nord for planområdet

Bebyggelsens høyde

Rekkehusene er i to etasjer og en mindre tredje etasje for tilgang til takterrasse. Det skal være en variasjon mellom to og tre etasjer i bebyggelsen mot nord, for at blokkebebyggelsen skal få

gjennomsyn. Bebyggelsen er trappet med terrenget. Maks byggehøyder er angitt i plankartet.



Figur 2: Snitt V-Ø

Grad av utnytting

Planforslaget legger opp til en bebyggelse (inkludert bodareal) med følgende BRA:

- Felt BKS1: ca 740 m²
- Felt BKS2: ca 640 m²
- Felt BKS3: ca 700 m²

Til sammen blir det ca 2080 m² BRA. Ved omregning til boenheter på 70 m² BRA, tilsvarer det 29,7 boenheter. Med et tomteareal på 5,5 daa tilsvarer dette 5,4 boliger/daa (beregnet ut i fra boenheter på 70 m² BRA). Bestemmelsene stiller krav minimum 5 boliger/daa.

Det tillates følgende BYA innenfor planområdet:

- Felt BKS1: 368 m²
- Felt BKS2: 317 m²
- Felt BKS3*: 319 m²

*Boder, sykkelparkering og bilparkering skal ikke medregnes i BYA for felt BKS3.

- Felt f_SPA1: 514 m²
- Felt f_SPA2: 92 m²

Tilgjengelige boenheter

I KPA 2012-2024 stilles krav om at 30 % av boenhetene skal være tilgjengelige i nye småhusområder, derfor skal fem av boenhetene innenfor planområdet være tilgjengelige.

Adkomst til de tilgjengelige boligene er fra Margrethe Thomsets veg til hver boenhet, for å kunne løse krav om trinnfri adkomst. Boenhetene har også direkte tilkomst fra baksiden av huset til den sentrale gangvegen i planområdet. Denne har maks stigning på 1:15, og sørger for en tilgjengelig adkomst ned til Kastbrekkvegen og opp til øverste blokk i R0073. Tilknyttet denne gangvegen er renovasjon og sandlekeplass/felles oppholdsareal i planområdet. Gangvegen gir også universelt tilgjengelig adkomst til lekeplassene mellom blokkene.

Bomiljø og bokvalitet

Rekkehusene er plassert slik at de vil få gode solforhold og utsikt. Forskyvning mellom husene er med på å danne private soner både på for- og bakside av husene. Det er en variasjon i uterom innenfor planområdet, fra private takhager og terrasser til utvidede gangveier og felles samlingsplasser midt i området.

Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel

I følge kommuneplanens arealdel 2012-2024 er det krav om minimum to parkeringsplasser for sykkel og minimum 1,2 parkeringsplasser for bil pr 70 m² BRA bolig eller boenhet i ytre sone.

Terrenget innenfor planområdet er bratt, noe som gir ekstra utfordringer i utforming av boligområdet. Av den grunn har de tilgjengelige boenhetene parkeringsplass på egen eiendom, slik at trinnfri adkomst fra parkeringsplass til disse boenhetene er ivaretatt.

De øvrige rekkehusene får parkeringsplass på taket av den godkjente parkeringskjelleren som stikker inn i planområdet, felt SPA1. Terrengeforskjellen gir at parkeringsplassen er fysisk adskilt fra uteoppholdsarealene mellom husene, og dette gir en trafiksikker og oversiktlig løsning.

Illustrasjonsplanen viser hvordan parkeringsplassen er tenkt opparbeidet med en gangsgang foran bilene, for å lage en sikker løsning ved av- og pålossing. Det foreslås trapper ned fra parkeringsdekket til boligområdet som ligger øst for dette.

Det skal anlegges to parkeringsplasser innenfor felt SPA2.

Sykkelparkering foreslås etablert i direkte tilknytning til boenhetene, slik at det også er lavere terskel for å benytte sykkel.

Innenfor felt SPA1 skal det tilrettelegges for et ladepunkt for elbil, og det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Tilknytning til infrastruktur

De eksisterende VA-ledningene vil komme i konflikt med den nye bebyggelsen, og det vil være nødvendig å legge om dette ledningsstrekket.

Fra eksisterende overvannsnett planlegges det å videreføre ny overvannsledning. Overvannet fra bebyggelsen vil bli ført inn i overvannsledningen og videre ut i dammen. Løsningen forutsetter at Trondheim kommune godtar at overvannet blir ført direkte ut i dammen. Overvannsledningen vil ha kapasitet til å ta imot overflatevann fra området. Se vedlagt VA-notat.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Strinda trafostasjon. Trønder Energi Nett har i e-post av 5.1.2017 opplyst at de kan forsyne de nye enhetene fra dagens traføløsning.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Trafikkløsninger, kjøreadkomst, utforming av veger

Adkomst til planområdet baserer seg på løsninger prosjektert for gjeldende plan R0073. Biltrafikk til planområdet vil i hovedsak komme fra Blaklivegen i nord, og i mindre grad fra Kastbrekkvegen i sør. Adkomst fra Blaklivegen er via Anna Martha Kvams veg, og deretter Margrethe Thomsets veg. Sistnevnte er en enveiskjørt vei, som ble planlagt i forbindelse med R0073, for å betjene deler av parkeringen og renovasjon. Vegen er planlagt og regulert fram til Kastbrekkvegen, men er per dags dato kun bygd frem til blokk fire. Vegen skal være felles for boliger innenfor planområdet, gnr/bnr 86/14, 86/7 og 86/13, og eksisterende bolig på eiendommen 86/1.

Planforslagets trafikkløsning bygger videre på løsninger regulert i R0073. En realisering av planforslaget vil gi en minimal økning av trafikken i området.

Planområdet har en indre bilfri sone. Gang- og sykkelveg skal kobles på opparbeidet gang- og sykkelveg i nord, som møter fortau i Anne Martha Kvams veg, og skal koble seg på framtidig gang- og sykkelbro over bekkefaret. Gang- og sykkelveg, samt interne gangveger mellom husene planlegges universelt utformet.

Gang- og sykkelforbindelser sikres ved at man opprettholder planlagt gang- og sykkelforbindelse fra R0073 gjennom området. Denne skal være felles for boliger innenfor gnr/bnr 86/6, 86/14, 86/7 og 86/13. Alle gang- og sykkelveger i planområdet vil ha maks stigning på 1:15, og kan benyttes ved flytting, ambulansetjenester og lignende. Hovedtraseen gjennom området for gange og sykkel skal også tilrettelegges for utrykningskjøretøy.

Uteoppholdsareal

Alle rekkehusene får en egen liten for- og bakhage og mulighet for takterrasse. Forskyvningene husene imellom bidrar til å definere de private arealene. Midt i planområdet foreslås det en plass, og her reguleres det en lekeplass. De interne gangveiene vil være bilfrie, og egne seg godt til nærlek.

Kravet til uterom er 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Det tilsvarer 1040 m² uterom dersom BRA legges til grunn og 900 m² beregnet ut i fra antall boenheter. Minimum halvparten av dette skal være felles og anlegges på terreng. Det planlegges 1040 m² privat uteareal på terreng og 571,5 m² uteareal på private takterrasser. Videre planlegges det en felles sandlekeplass på 90 m². I tillegg vil planlagt gang- og sykkelveg på 536,6 m² kunne brukes til lek (sykling, skating, med mer).

Det tilrettelegges ikke for større felles uteoppholdsareal innenfor planområdet, men planlegges 1473,5 m² felles grønt som knytter seg på eksisterende og planlagte lekeareal. Krav til uteareal er dermed oppfylt.

Planområdet vil også få god tilgang på varierte utearealer i området forøvrig. Innenfor reguleringsplan R0073 er det opparbeidet flere lekeplasser, samt at området sør for planområdet (fortsett innenfor R0073) er et grøntareal som benyttes til aking og lek. Friområdet vest for planområdet er også tilrettelagt for lek og opphold, og Strindamarka er nær og lett tilgjengelig.

Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlig nett

VA-plan med VA-kart er utarbeidet og vedlagt. Økning i overvann forbundet med omreguleringen er liten. Området har en overvannsløsning basert på fordrøyning i dam. Det forutsettes videreføring av eksisterende løsning som ble teknisk godkjent i 2012.

Plan for avfallsløsning

Avfallshåndtering foreslås løst sørvest i planområdet, ved enveiskjørt kjøreveg fra nord. Det stilles krav til at boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere for restavfall og papir/papp. Det skal også avsettes plass til containere på bakken for plastavfall. Terrenget i området er meget bratt, og veien har et stigningsforhold på 1:20 der containerne foreslås plassert. Trondheim renholdsverk har vurdert løsningen til å være bratt, men tilfredsstillende i denne saken. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Stedets karakter

Bebyggelsen tilpasser seg landskapet og blir en naturlig overgang mellom blokkbebyggelsen og de ubebygde områdene med mark og kulturlandskap. Planforslaget vil ikke komme i konflikt med naturverdier i nærliggende områder.

Folkehelse

En realisering av planen vil gi flere mennesker, og da sannsynligvis barnefamilier, mulighet til å bo i umiddelbar nærhet til marka og til allerede opparbeidede grønt- og friområder.

Skolekapasitet

En utbygging vil medføre økt press på skolekapasiteten, og kan medføre behov for skoleutvidelser.

Grunnforhold

Sweco har vurdert grunnforholdene og funnet dem godt egnet for direkte fundamentering av lette bebyggelser. Geoteknisk prosjektering skal følge byggesaken, og krav om dette er tatt inn i bestemmelsene.

ROS-tema

ROS-analysen har tjent som underlag for bestemmelser om forebyggende og avbøtende tiltak i planforslaget. Disse er oppsummert i endelig ROS-analyse og er knyttet til masseras/skred, støv og støy, trafikk, fallfare i bratt terreng og skolekapasitet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen, med mindre det medfører utbygging av skolene.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Enhver utbygging vil være belastende for miljøet. Planforslaget er imidlertid en fortetting av en eksisterende plan, og er i så måte positivt, da det ikke krever opparbeidelse av ekstra infrastruktur. Det er lagt vekt på å skape et godt bomiljø med varierte uterom, og som er bilfritt. Dette er kvaliteter som står seg over tid, og som kan bidra til at området har lang levetid.

Forventet økning i nedbør grunnet klimaendringer er tatt med i beregningene for overvannsløsning.

Avveining av virkninger

Planforslaget er en fortetting innenfor gjeldende reguleringsplan. Fortettingen vil ikke innebære større negative konsekvenser for naboer eller området for øvrig. Naboer er hensyntatt med tanke på sol og skygge, viktige gang- og sykkelforbindelser er videreført i planen, og uteområdet sør for planområdet er ikke berørt. Det er bygd mange blokker i området. Flere rekkehus vil bidra til variasjon i befolkningssammensetningen. Lavere bygninger vil også bidra til å danne en naturlig avslutning av bebyggelsen mot marka og kulturlandskapet.

PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL

Planoppstart og medvirkningsprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune 15.1.2016. Kunngjøring av oppstart av detaljregulering ble annonsert i Adresseavisen 21.5.2016. Varsel om oppstart ble sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter per post og e-post, datert 19.5.2016. Frist for å gi merknad var 13. 6.2016. Det kom inn fire merknader til planforslaget.

Sammendrag av merknader med kommentarer

Ved varsel om oppstart av planarbeidet kom det inn fire innspill. Disse er innarbeidet i planforslaget, og det vises til saksfremlegg til offentlig ettersyn for innhold i innspillene og hvordan disse er ivaretatt i planarbeidet.

Merknader ved offentlig ettersyn og høring

Planen lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 30.9.2016 til 12.11.2016. Det kom inn fem merknader i høringsperioden.

Sør-Trøndelag fylkeskommune

- Minner om aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.
- Minner om § 1-1 i plan- og bygningsloven som sier at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak.

Kommentar:

- Ivaretatt i planforslaget.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

- De ønsker at bestemmelser rundt avbøtende tiltak i bygge- og anleggsfasen konkretiseres og tas inn i bestemmelsene.
- De ønsker også at de kontrolleres hvilke påvirkningsfaktorer Strinda trafostasjon har for planområdet.

Kommentar:

- Bestemmelsene om støy og støv er tydeliggjort i reguleringsbestemmelsene.
- Det er regulert en hensynssone for elektromagnetisk stråling for del av reguleringsplan for Strinda trafostasjon, r20090014. Denne går ikke utover trafostasjonens egen tomt. Problemstillingen anses derfor ikke som relevant da det er oppført fire boligblokker mellom trafostasjonen og planområdet.

Statkraft

- Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. De ønsker å holdes informert om arbeidet for å kunne koordinere fremdriften med kommunen fremover.
- De kan tilby fjernvarme til varme/ tørke i byggeprosessen.

Kommentar:

- Ok.
- Vedrørende fjernvarme til varme/ tørke i byggeprosessen er dette ikke aktuelt å ta stilling til på det nåværende tidspunkt i planprosessen, men kan være noe man kommer tilbake til i byggesaksprosessen.

Trønder Energi

- Gjør oppmerksom på at det må etableres infrastruktur for strøm i området.
- I senere e-post datert 5.januar 2017 opplyser de av dagens traføløsning kan forsyne de nye enhetene.

Kommentar:

- Ok.

Utleir velforening

- Mener at å fortsette Margrethe Thomsets vei gjennom et etablert parkdrag og i enden av akebakke utgjør en sikkerhetsrisiko, fordi veien må krysse etablert fortau og gangvei i parkdrag.
- Etablering av tilknytning mellom Kastbrekkveien og Margrethe Thomsets vei anbefales, dog med begrensninger i hvem som kan benytte denne. Det bør etableres bom gjennom parkdraget slik at brann- og renovasjonsbiler kommer til. De ønsker utkjøring av planområdet i nord ved Kastbrekkveien.

Kommentar:

- Margrethe Thomsets vei er regulert i overordnet plan (r0073), og har vært en premiss for planarbeidet.
- Det er lagt inn avbøtende tiltak for å ivareta sikkerheten for barn som leker og aker i området, ved at det skal plantes busker langs Margrethe Thomsets vei som buffer mot vegen. Veien er ikke omregulert i detaljplan for Tomset B3.

Planlagt gjennomføring

Etter vedtak av denne reguleringsplanen.

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. Rådmannen innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.