

## Saksprotokoll

**Utvalg:** Bystyret  
**Møtedato:** 14.03.2017  
**Sak:** 27/17

**Tittel:** **Saksprotokoll - Detaljregulering av Tomset, B3, r20160016, sluttbehandling**

**Resultat:** Behandlet  
**Arkivsak:** 15/44096

**Vedtak:**

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Tomset B3 som vist på kart i målestokk 1:500, merket TAG Arkitekter, datert 28.6.2016, med bestemmelser, sist endret 16.1.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 16.1.2017.

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

**Behandling:**

**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Tomset, B3, r20160016, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 15/44096

#### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Tomset B3 som vist på kart i målestokk 1:500, merket TAG Arkitekter, datert 28.6.2016, med bestemmelser, sist endret 16.1.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 16.1.2017.

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

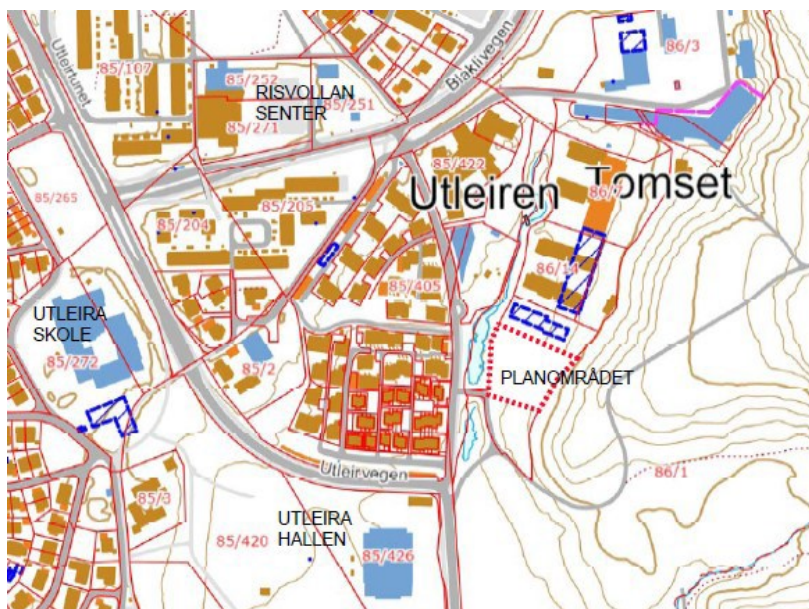
#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av TAG Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Tomset B3 AS. Planforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å omregulere fra blokkbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan for Tomset (R0073) er regulert til seks boligblokker.

Planforslaget går ut på å omregulere området for det som opprinnelig var planlagt for den sjette blokka til rekkehusbebyggelse. Det vil gi bedre balanse i boligtyper og boligstørrelser med økt innslag av rekkehus, samtidig som regulert arealutnyttelse totalt opprettholdes.



#### Planområdet

Planområdet ligger seks km sørøst for Trondheim sentrum, på Tomset sør for Risvolla og øst for Utleira. Størrelsen på planområdet er 5,5 daa. Området ligger i byens yttergrense, med Strindamarka som nærmeste nabo i øst og jordbruksområder i sør.

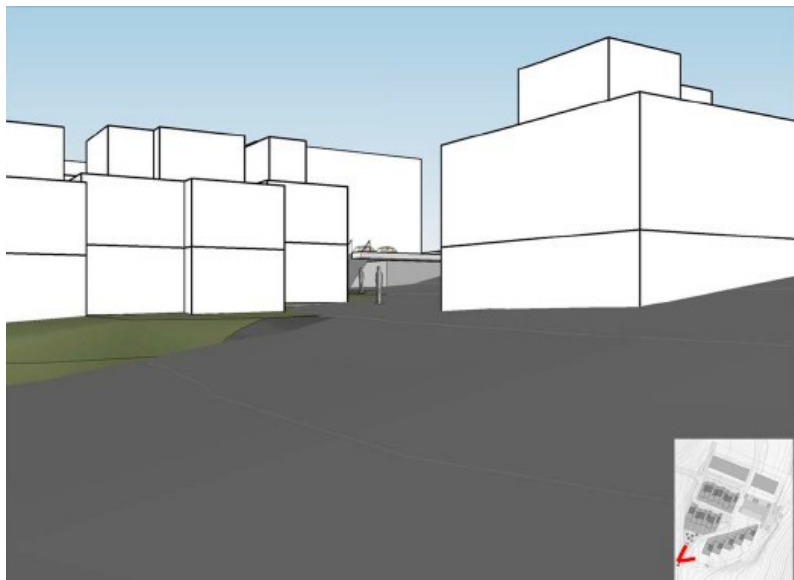
## Trondheim kommune

Planområdet er ubebygget. I vest og nordvest er det rekkehus (Akka Bakka og Risvollan borettslag). Det er også bygd en rekke nyere leilighetsbygg i tre til syv etasjer nær planområdet.

### Beskrivelse av planen

Foreslått bebyggelse er atten boenheter fordelt på tre rekker med rekkehus. Det tilsvarer 5,4 boliger/daa (boenheter på 70 m<sup>2</sup> BRA). Rekkehusene er tilpasset terrenget og plassert slik at de gir best mulig solforhold for foreslått plan og nabobebyggelse i nord. Fem av rekkehusene (30 %) er tilgjengelige boenheter. Disse planlegges med hver sin avkjørsel, noe som er nødvendig for å løse universell utforming av adkomst i bratt terreng. Parkeringskjeller for blokkene nord for planområdet, strekker seg inn i planområdet. De rekkehusene som ikke er tilgjengelige boenheter, har parkering på taket av parkeringskjelleren.

Uteområder løses gjennom privat uteareal på bakken og på takterrasser for hver boenhet, sandlekeplass for planområdet og ellers gjennom uteareal som er felles med alle boligene i overordnet plan (R0073). Bakken sør for planområdet er regulert til felles grønt i R0073 og har vært brukt som akebakke. Akebakken er for tiden lite tilgjengelig grunnet pågående utbygging. Bebyggelse og parkering er lagt nord for kjørevegen for å bevare uteområdet med akebakke sør for kjørevegen.



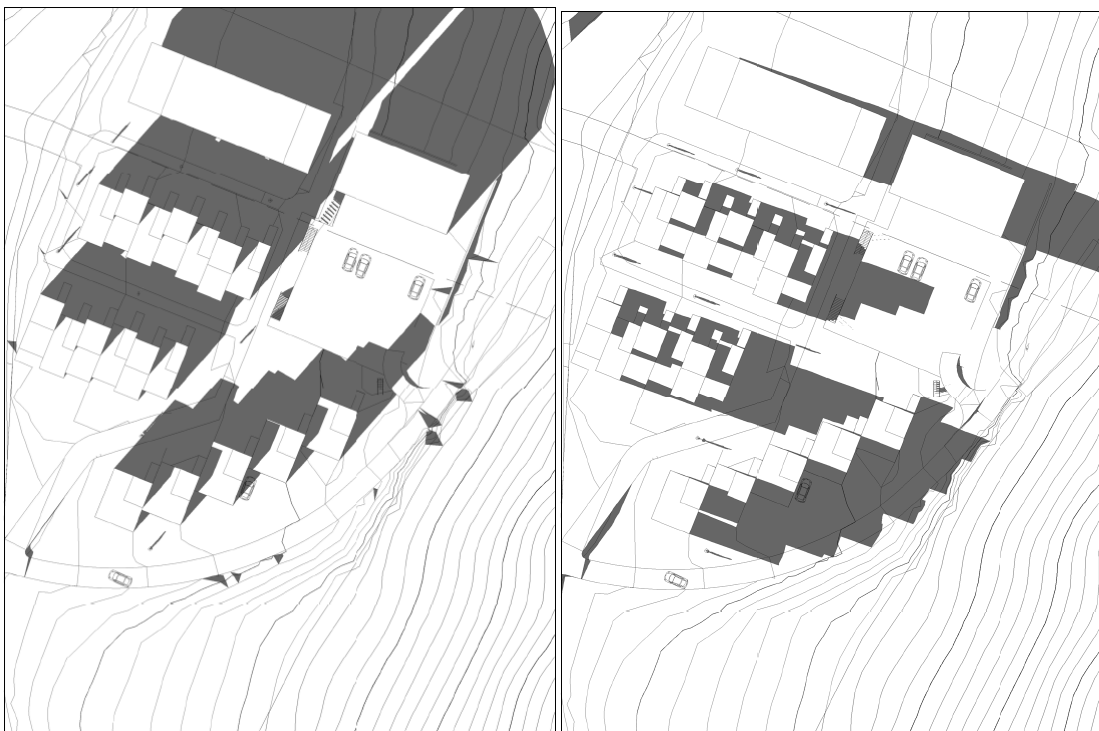
Figur 1: Foreslått bebyggelse sett fra S-V

### Virksomheter

Planlagt utbygging vil slutføre utbyggingen på Tomset, og ferdigstiller området som en del av resten av bebyggelsen på Tomset. Planen anses å bli en naturlig overgang mellom blokkbebyggelsen i nord, Strindamarka i øst og jordbruksområdene i sør. Foreslått bebyggelse vil bidra til variasjon og bredde i boligsammensetningen i området. Plassering og utforming av bebyggelsen hensyntar naboenes solforhold.

Det er i dag lite ledig skolekapasitet innenfor skolekretsen. Planforslaget vil forsterke dette ytterligere.

Det er utarbeidet ROS-analyse hvor temaene masseras/ skred, brann, støv og støy, trafikk, fallfare i bratt terreng og skolekapasitet er vurdert. Området vurderes skredsikkert og bebyggbart. Området tilrettelegges for rednings- og slokkemannskap. Avbøtende tiltak er innarbeidet i plankart og bestemmelser.



Figur 2: Sol- og skyggediagram 21.mars kl. 15.00 og 23.juni kl. 18.00

### *Konsekvenser for klima og det ytre miljø*

Området skal benytte seg av eksisterende infrastruktur i området, noe som er positivt. Fortetting på Tomset kan også bidra til å redusere presset på utbygging av matjord andre steder i kommunen. Området er godt tilrettelagt for sykling og har bra kollektivdekning. Avstanden til sentrum og andre målpunkter vil likevel medføre økt biltrafikk. Planforslaget kommer ikke i konflikt med naturverdier i nærliggende områder.

### **Tidligere vedtak og planpremisser**

#### *Planstatus*

Området er i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) avsatt til boligformål. Gjeldende reguleringsplan for området er Tomset (R0073), vedtatt 22.11.2005. Planforslaget er i tråd med KPA. Planforslaget avviker fra reguleringsplan for Tomset (R0073), ved at det blir økt utnyttelse innenfor planområdet til reguleringsplan R0073. Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR DR 3069/16 26.9.2016 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

### **Vurdering**

#### *Planforslagets utforming og kvalitet*

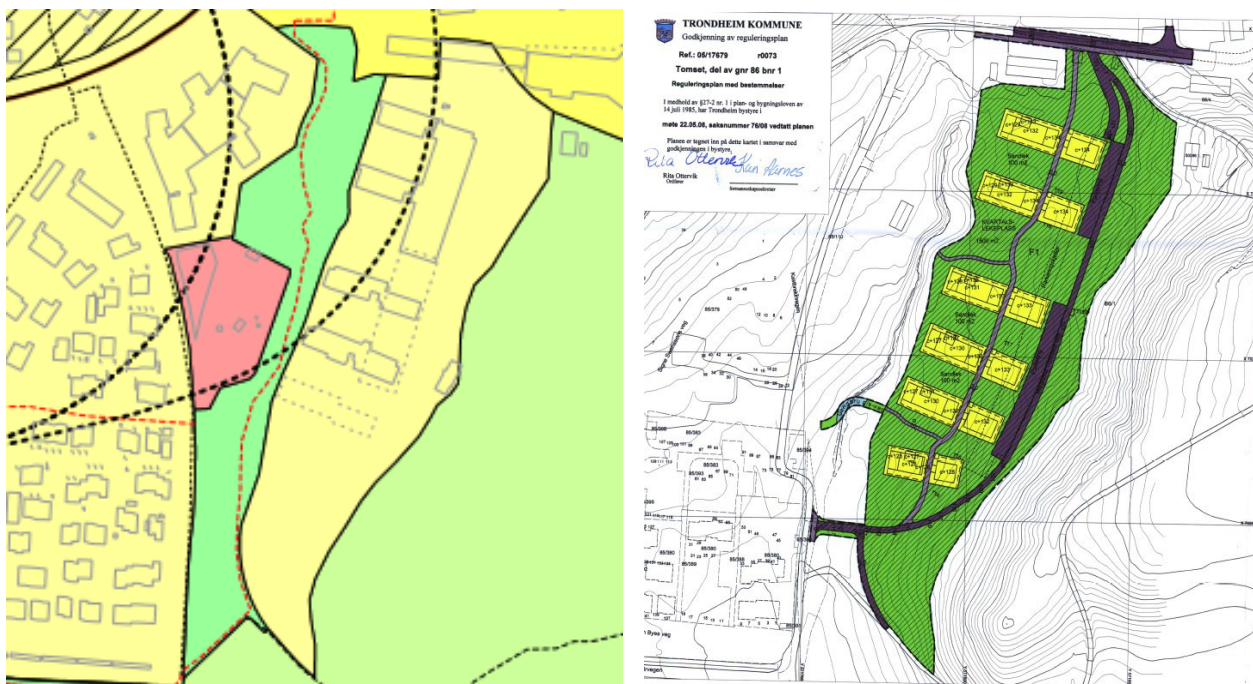
Planforslaget har god utforming og tilpasning til omgivelsene. Det er positivt at de indre delene av boligområdet holdes bilfritt, noe som sammen med planens utforming for øvrig bidrar til god boligkvalitet.

#### *Avveining av konsekvenser*

Planen holder god planfaglig kvalitet. Den regulerte utnyttelsen i gjeldende regulering (R0073) er oppbrukt. Planforslaget legger opp til ytterligere utnyttelse av sørligste del av planområdet i gjeldende regulering. Utnyttelsen i planforslaget er i tråd med kommunens fortettingspolitikk.

Fortettingen vil ikke innebære større negative konsekvenser for naboer eller området for øvrig. Naboene er hensyntatt med tanke på solforhold og tilgang på felles uteareal. Fortettingen vil også gi bedre bruk av infrastrukturen i området. Området vil sannsynligvis bli et attraktivt bosted med stor variasjon i lekemuligheter, nærhet til marka og gode sol- og utsiktsforhold.

## Trondheim kommune



Figur 3: Kommuneplanens arealdel 2012-2024 til venstre og reguleringsplan Tomset (R0073) til høyre.

### *Økonomiske konsekvenser for kommunen*

Planen har i utgangspunktet ingen økonomiske konsekvenser for kommunen, men vil kunne medføre økt behov for å utvide skolekapasiteten som allerede er presset.

### *Medvirkningsprosess*

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn og høring i perioden 30.9.2016 til 12.11.2016. Ved offentlig ettersyn kom det inn fem merknader. Disse var fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Statnett, Trønder Energi og Utleir Velforening. Innspill fra offentlige instanser og velforening i området er fulgt opp så langt dette lar seg gjøre. Alle innspillene er vurdert og anses som godt nok ivaretatt til at planforslaget kan vedtas. Innspill som angår detaljering blir ivaretatt i byggesaken.

### **Konklusjon**

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas. Planforslaget legger opp til ytterligere utnyttelse av en gjeldende regulering, i tråd med kommunens fortetningspolitikk. Fortettingen vil ikke innebære større negative konsekvenser for naboer eller området for øvrig.

Rådmannen i Trondheim, 22.1.2017

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad  
byplansjef

Randi Storeng  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

## **Trondheim kommune**

### Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 5: ROS-analyse
- Vedlegg 6: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 7: VA-utredning

**Kun beslutningsrelevante dokument legges ved**