

## Saksframlegg

---

**TOMSET, DEL AV GNR 86 BNR 1**

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN**

**SLUTTBEHANDLING**

Arkivsaksnr.: 05/17679

---

Saksbehandler: Frode Solheim

**Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar reguleringsplan for Tomset som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitektkontor AS, datert 22.11.2005, senest revidert 25.02.2008 med bestemmelser senest datert 26.02.2008.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

## **Trondheim kommune**

### **Sammendrag**

Planområdet grenser opp mot Risvollan i nord og Strindmarka i øst. Boligutbyggingen på Tomset er i praksis en videreføring av utbyggingsområdet Utleir Østre i vest. Planforslaget for Tomset forholder seg til og knytter seg på flatereguleringsplanen Utleir Østre. Det planlegges 127 boliger og bebyggelsesstrukturen er lagt i rekker på begge sider av en gangveg, dette medfører at alle boliger får en nord-sør orientering med hager mot sør. Plasseringen av boligrekkene gjør at bebyggelsen åpner seg mot det nye boligområdet i vest og terrengformasjonen i øst. Planområdet har vanskelige grunnforhold. Det er i løpet av planprosessen stilt krav til, og utarbeidet en rekke geotekniske rapporter, bebyggelsen som er planlagt har hensyntatt de vanskelige grunnforholdene og det foreliggende prosjektet er gjennomførbart.

### **Bakgrunn**

Planforslaget er mottatt 16.11.2007. Tilstrekkelig materiale for behandling av planforslaget forelå 23.01.2008. Planforslaget fremmes av Selberg Arkitektkontor AS på vegne av Tomset utbygging AS.

### **Eiendomsforhold**

Planen omfatter i hovedsak del av eiendommen Tomset 86/1 (Per Joar og Ludvig Killingberg). I tillegg er en del av eiendommen 86/3 (Statnett) og en del av eiendommen 85/378 (Heimdalsgruppen AS) medtatt i planforslaget.

### **Kunngjøring**

Annonse med kunngjøring av oppstart reguleringsplanlegging i Adresseavisen 18.08.2005.

### **Saksgang**

Saken har hatt en samrådsprosess og to offentlige ettersyn.

Det 1. offentlige ettersynet ble vedtatt i bygningsrådet 01.08.2006, sak 51/06. Vedtaket stilte en rekke vilkår som skulle imøtekommes før planen kunne legges ut til offentlig ettersyn. Det ble også satt krav om at det skulle foreligge ytterligere geoteknisk dokumentasjon før 2. gangs behandling av planen. Planen ble revidert i løpet av høsten 2006 og ble først lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 16.11.2006 – 18.12.2006 etter delegert vedtak datert 13.11.2006, sak 2926/06.

Planen ble kraftig omarbeidet etter høringen. Det utløste krav om nytt offentlig ettersyn. Det 2. offentlige ettersynet, i perioden 06.09.2007-05.10.2007, kom etter et delegert vedtak datert 21.08.2007, sak 2165/07.

Proessen angående geotekniske forhold er beskrevet først (kronologisk). Deretter er øvrige merknader som har kommet inn i løpet av planprosessen referert og besvart.

### **Behandling av grunnforhold i planprosessen**

Planområdet ligger i og nedenfor en bratt skråning like øst for Blakli kvikkleiresone, dette har ført til at geotekniske forhold er viet stor oppmerksomhet i planprosessen.

I samrådsprosessen mente forslagstiller at det ikke var nødvendig med grunnundersøkelser før detaljprosjektering. Rådmannen krevde likevel grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering av planen, men vurderte ut i fra de foreliggende opplysningene at en geoteknisk vurdering av områdestabilitet kunne avventes til sluttbehandling av planen.

I brev av 12.12.2006 viste fylkesmannen i Sør-Trøndelag til sin forhåndsuttalelse om rassikkerhet med

## Trondheim kommune

mer, datert 03.10.2005. Fylkesmannen satte som vilkår for egengodkjenning av planen at det ble gjort en risikovurdering med hensynet på fare for- og konsekvens av kvikkleireskred, både for planområdet og tilstøtende områder, før planforslaget ble gitt endelig politisk behandling. I tillegg påpekte NVE, brev datert 15.12.2006, og Trondheim kommune, vedtak i bygningsrådet 01.08.2006, mulig risiko for kvikkleireskred og ba i likhet med fylkesmannen i Sør-Trøndelag om en geoteknisk vurdering av områdestabilitet.

Multiconsult AS gjorde grunnundersøkelser på planområdet, rapport 412236-1 Reguleringsplan Tomset, datert 08.03.2007, uttrykt vedlegg. Det ble ikke registrert kvikkleire i den bratte skråningen øst for bebyggelsen, men kvikkleire finnes i varierende dybde under den planlagte bebyggelsen. Prosjektet ble omarbeidet etter råd fra SWECO Grøner AS, rapport datert 25.06.2007 (orienteringsvedlegg 4). Denne rapporten inneholder også ROS analyse av fare for kvikkleireskred for planområdet. I følge SWECO Grøner er sikkerheten mot brudd i kvikkleira tilfredsstillende og prosjektet er gjennomførbart.

Rådmannen vurderte på bakgrunn rapporten fra SWECO Grøner at det reviderte prosjektet er gjennomførbart og at krav til ROS-analyse er oppfylt. Imidlertid var prosjektet så sterkt endret at det 21.08.2007 ble vedtatt og sent ut på ny høring/ offentlig ettersyn i perioden 06.09.2007-05.10.2007.

Det reviderte prosjektet med geotekniske rapporter ble oversendt fylkesmannen og NVE. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag hadde ingen merknader angående grunnforhold, brev datert 02.10.2007.

NVE, høringsbrev datert 15.09.2007, viser til en opplysning i notatet fra SWECO Grøner som sier at bekken utenfor planområdet er under sikring, ombygging og heving. NVE sier at de ikke har fått noen melding om dette vassdragstiltaket.

Ettersom fylkesmannen ikke har ytterligere kommentarer regner rådmannen vilkår for egengodkjenning som imøtekommet. Steindalsbekken ligger utenfor reguleringsområdet og utgjør en egen plan som utarbeides av Agraff og Trondheim kommune. NVEs merknad angående bekken er oversendt til Agraff som er ansvarlig for å underrette NVE om saken.

Endelig behandling av planen ble likevel utsatt etter innspill fra Multiconsult AS som er geotekniske konsulenter for bebyggelsesplan for Utleir Østre felt B3 og A1 (bebyggelsesplan til offentlig ettersyn til 29.02.2008 vest for Tomset). Høsten 2007 gjorde Multiconsult AS nye grunnundersøkelser for barnehagen i ovennevnte bebyggelsesplan, rapport 412333 Utleir øst barnehage, datert 18.10.2007. På bakgrunn av de nye undersøkelsene mente Multiconsult AS at *"det bør utføres en ny vurdering av områdestabiliteten for hele Utleir Øst og Tomset området sett i sammenheng, dette før videre utbygging av bekken, barnehagen og området nord for denne"*.

Det ble på grunnlag av de nye opplysningene avholdt møte 15.11.2008 mellom rådmannen og berørte forslagstillere/ tiltakshavere. Det ble her avtalt at det skulle utarbeides en vurdering av områdestabiliteten. Det ble da også satt krav om at planene for Tomset og Utleir Østre felt B3 og A1 ikke kunne sluttbehandles før den overordnede rapporten var utarbeidet.

Multiconsult AS har sammenstilt eksisterende grunnundersøkelser og gjort faregrads- og stabilitetsvurderinger for området i rapport 412831-1 Kvikkleiresoner Utleir –Tomset, datert 16.01.2008 og Notat RG1 Kvikkleiresone Utleir Øst og Tomset. Faregrads- og stabilitetsvurderinger, datert 23.01.2008 (utrykte vedlegg).

Multiconsult AS har videre gjort en oppsummerende geoteknisk vurdering i notat RIG 2 Kvikkleiresone

## **Trondheim kommune**

Utleir Øst og Tomset, geoteknisk vurdering, datert 24.01.2008, orienteringsvedlegg 8. Multiconsult konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende, men påpeker samtidig at utbygging må skje iht. til råd fra geoteknisk sakkyndig og på en slik måte at utbyggingen i seg selv ikke medfører stabilitetsproblemer/rasfare. Multiconsult AS påpeker også at bekken bør opparbeides før utbygging av områdene rundt. (Se bestemmelser saksvedlegg 2.1-2.4.)

På bakgrunn av Multiconsult AS's arbeider og SWECO Grønners rapport av 25.06.2007, vurderer Rådmannen at geotekniske forhold er tilstrekkelig dokumentert til at planen kan legges fram til endelig politisk behandling.

### **Øvrige merknader som har kommet inn i løpet av planprosessen**

#### **Kort sammendrag av innspill til planen og hvordan de ble ivaretatt før første gangs behandling (samrådsperioden)**

Fylkesmannen ønsket at det ble gjort en vurdering av eventuell helserisiko i forhold til trafostasjonen og at det utarbeides en støyvurdering. Strålefare fra trafostasjonen ble etter samråd med Statnett utelukket som et problem da avstanden til trafoen var tilfredsstillende. Støyvurdering ble utarbeidet, denne konkluderte med at planområdet ikke var utsatt for høye støyverdier. Opplysningene ovenfor ble viderebrakt til fylkesmannen, som ikke har ytterligere kommentarer. Statnett var kritiske til det planlagte krysset i nord, og at den økte trafikkmengden vil komme i konflikt med tungtransport til og fra Strinda trafostasjon. Det var i denne perioden et tema om hvor adkomstvegen til området skulle ligge, det ble til slutt enighet om at det skulle etableres adkomstveger til området både fra nord og sør. Dette gjorde at man oppnådde en bedre fordeling av trafikken og belastningen på krysset i nord ble redusert. Siden skolekapasiteten er presset ble det tatt inn en bestemmelse om tilstrekkelig kapasitet før utbygging av området. I tillegg til ovennevnte innspill kom det inn en rekke kommunale innspill, disse ble ivaretatt av forslagstiller.

#### **Innspill til planen og hvordan de ble ivaretatt etter 1. gangs offentlig ettersyn (16.11.2006 – 18.12.2006)**

##### Interne kommunale innspill.

Det ble påpekt at hus nummer to fra nord ligger for nær det regulerte friområdet, dette ble flyttet slik at det ligger 4 meter fra det regulerte friområdet. Offentlig veg i nord tegnes inn i sin helhet og det legges inn en snuplass. Trondheim kommune og framtidige beboere på "Akka Bakka", Utleir Østre (i sørvest for planlagt adkomstveg) ønsket at det ble gjort en utredning på om det er en bedre løsning å flytte adkomstvegen i sør til krysset med Utleirvegen. Dette for å minske trafikkbelastningen forbi "Akka Bakka" og gjøre et mindre inngrep i friområdet. Alternativ adkomstveg i sør ble utredet av vegprosjekterende ingeniører og diskutert med rådmannen. Det ble da anbefalt å ikke flytte den planlagte traseen. Grunnen til dette var at utredningen viste at vegløsningen ville føre til store terrenginngrep og det ville oppstå et unødvendig parallellvegssystem (orienteringsvedlegg 7).

##### Per Killingberg, Eva Killingberg og C- Alcea:

Disse tre merknadene er en anmodning om at planen blir stilt i bero inntil privatrettslige forhold er avklart. Rådmannen etterkommer ikke denne anmodningen. Denne vurderingen er beskrevet senere i saksframstillingen under avsnittet: *Innkomne merknader under 2. gangs offentlig ettersyn, 06.09.2007-05.10.2007.*

##### Utleir IL og Idrettsrådet i Trondheim, og innspill fra barnas representant i bygningsråd 01.08.2006:

Anmoder om at flerbrukshall og kunstgressbane etableres før en videre utbygging av området. Bydelen har en kraftig vekst, samtidig som den har et stort behov for en arena for utvikling innen idrett og kultur. Denne

## Trondheim kommune

merknaden er kommentert senere i saksframstillingen under avsnittet (2. gangs offentlig ettersyn, 06.09.2007-05.10.2007).

Heimdal utbyggingsselskap anmoder om at tiltakshaver tar kontakt med HUS angående rettigheter for tilknytning til infrastruktur og Multikonsult for tekniske tilknytninger. Rådmannen anser dette som privatrettslige forhold utenfor det planmyndighetene skal ta stilling til.

Risvollan borettslag anmoder om at de støy- og støv problemer som gjennomføringen av reguleringsforslaget medfører utløser krav om støyskjerming langs Utleirvegen. Rådmannen anser at situasjonen for beboere langs Utleirvegen ikke vil forverres i en slik grad etter utbygging av planen at det er rimelig å knytte til rekkefølgebestemmelse om etablering av støyskjerm. Kommunen må imidlertid i forbindelse med en videre utbygging av bydelen vurdere tiltak langs Utleirvegen.

### **Delegert sak 21.08.2007 med påfølgende 2. gangs offentlig ettersyn, 06.09.2007-05.10.2007**

Følgende vilkår ble stilt fra rådmannen. (Rådmannens kommentar om hvordan vilkårene er ivaretatt er i kursiv skrift.)

#### Planforslaget skal dokumenteres bedre på følgende områder før 2. gangs behandling:

En detaljert plan for vann- og avløpsanleggene må foreligge til 2. gangs behandling av planen.  
*Denne er vedlagt saken.*

Byggegrensene på vestsiden av bygningskroppene må legges i fasadeliv for å sikre at bygningskroppene ikke kommer nærmere det offentlige friområdet enn de er nå.  
*Plankart er endret og byggegrenser er trukket tilbake slik at de sammenfaller med bygningskroppene.*

Balkonger, tak og svalganger må anordnes slik at de ligger innenfor formålsgrensen for boliger.  
*Dette er ivaretatt i innlevert planforlag.*

Det må gis en arealbegrensning i størrelse på tekniske rom over gesimshøyde.  
*Prosjektet inneholder ikke noen tekniske rom men for å sikre for eventuelle fremtidige endringer er det lagt inn samme arealkrav som for heishus; 9 kvm.*

Det må utarbeides en parkeringsplan som viser at parkeringsdekningen overholdes.  
*Parkeringsplan er vedlagt saken.*

Det må reguleres felles grøntanlegg på deler av parkeringsflaten i øst slik at denne ikke framstår som en sammenhengende asfaltflate. Dette må sikres på plankart eller i bestemmelser.  
*Det er lagt til en bestemmelse om at arealet skal gis et grønt preg. Det er planlagt at belegningen skal bestå i armert gress eller lignende (saksvedlegg 3 – illustrasjonsplan).*

Det foreslås at "spesialområder - friluftsområde" tas ut av planen. Arealet vil da være uregulert og være vist som LNF- området i Kommuneplanens arealdel, dette vil ivareta kulturlandskapet på en bedre måte.  
*Formålet er tatt ut av reguleringsplanen.*

Universell utforming: Det bør reguleres inn et fortau i nord mellom gangveg og gjesteparkering. I tillegg bør

## Trondheim kommune

det etableres en gangveg fra gjesteparkeringsplassene langs kvartalslekeplassen og ned til gangveg i vest. *Svalganger langs bygningskroppene vil være tilgjengelige for rullestol mellom parkeringsplasser og gangveg i vest.*

### Innkomne merknader under 2. gangs offentlig ettersyn, 06.09.2007-05.10.2007

*Utleira IL, datert 04.10.2007*

Krever at ingen utbygging tillates før Utleira IL er i gang med byggingen av en flerbrukshall.

*Idrettsrådet i Trondheim, datert 04.10.2007*

Har den samme merknaden som Utleira IL angående flerbrukshall. I forhold til lekearealene internt i planområdet mener Idrettsrådet at kvartalslekeplassen og grøntareal for lek og opphold bør bytte plass for å kunne etablere ballek/ skøytebane om vinteren på flatt terreng og akebakke i skråningen. De ønsker også at det i reguleringsplanen bør komme frem at det skal etableres en 5-er bane med kunstgress og at dette inngår som en del i utbyggingsavtalen.

*Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 02.10.2007*

Barn og unge: Fylkesmannen viser til innspill om behovet for idretts- og fellesanlegg for barn og unge i området og uttrykker sin skepsis til en videre utbygging uten at forholdene knyttet til sosial infrastruktur blir ivaretatt. Fylkesmannen presiserer at et behov for en ny flerbrukshall ikke har en direkte sammenheng med planforslaget.

Behovet for lekeareal innenfor planområdet er etter fylkesmannens vurdering ivaretatt. Det bemerkes imidlertid at det ikke er satt av arealer egnet til ballspill.

*Rådmannens kommentar, flerbrukshall:*

Merknader angående behov for flerbrukshall har kommet inn under offentlig ettersyn både for bebyggelsesplaner i nabofeltet Utleir Østre og i prosessen med utarbeidelse av reguleringsplan for Tomset. Ønsket om en ny flerbrukshall har ingen direkte sammenheng med planforslaget, og det foreslås ikke rekkefølgebestemmelse om etablering av flerbrukshall før utbygging.

Rådmannen er enig i at det er et behov for idretts- og fellesanlegg for barn og unge i området. Det er i nylig vedtatt kommuneplanens arealdel (27.09.2007) planlagt et område sørvest for Tomset som er i samsvar med de behov som er skissert i merknadene for flerbrukshall og kunstgressbane. Dette området har nå en vedtatt juridisk overordnet plan som skal legge til rette for videre utvikling med nevnte funksjoner. Rådmannen har startet arbeidet med en reguleringsplan. Berørte parter skal trekkes inn i dette arbeidet.

*Rådmannens kommentar til idrettsrådet i Trondheim, interne lekeareal i planen:*

Angående bytte av plass på kvartalslekeplass og grøntareal for opphold og lek så er dette allerede ivaretatt, og kvartalslekeplassen er lagt der terrenget har minst helning. Det tas derfor utgangspunkt i at illustrasjonsplanen ikke er blitt lest riktig. Hele området mellom bygning B og C vil fungere som et oppholds og lekeareal. Lengst vest er arealet flatere og derfor planlegges det å etablere et område for variert lek her. Den øvre skråningen kan med fordel brukes til aking og naturlek.

*Rådmannens kommentar, ballbane:*

Behov for ballbane har vært et tema tidligere i prosessen. Det er ikke planlagt en ballbane innenfor planområdet. Det skal etableres en ballplass i forbindelse med bebyggelsesplanen for "Utleir Østre felt B3 og A1". Denne ballplassen ligger på andre siden av det planlagte bekkeløpet, og vil bli knyttet sammen

## Trondheim kommune

med kvartalslekeplassen for Tomset med en bro. Siden lekeplassene ligger så tett er det naturlig at de får ulikt innhold.

*Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 20.09.2007*

Fylkeskommunen minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

De ber også om at etablering av atkomstveg og parkering på oversiden av blokkene skjer på en måte som sikrer god kontakt mellom blokkene og friluftsområdet.

*Rådmannens kommentar, utforming av adkomstveg:*

Adkomstvegen vil være en enveiskjørt vei med smal bredde, dette er gjort for å gjøre et minst mulig inngrep i skråningen samtidig som den blir mer oversiktlig å krysse. Som illustrasjonsplanen viser er det planlagt å etablere beplantning og det tas sikte på å etablere en belegning som består i armert gress eller lignende mellom kjøreareal og parkeringsplasser. Det er lagt til en bestemmelse om at arealet skal gis et grønt preg. Illustrasjonsplanen blir vedtatt som saksvedlegg og utomhusplanen skal utarbeides i samsvar med denne.

*Eva Killingberg, datert 05.10.2007*

Eva Killingberg representerer en grunneier i området og viser til tidligere innsendte uttalelser og ønsker at saken stilles i bero. Tidligere merknader angående privatrettslige forhold ligger ved som vedlegg til merknaden. I tillegg menes det at det er uakseptabelt at reguleringsplanens omriss går utover det som forslagstiller har rettigheter til.

*Rådmannens kommentar, privatrettslige forhold:*

Uttalelsene angående privatrettslige forhold er kommentert av rådmannen ved flere tidligere anledninger. Rådmannen kan ikke se at det har kommet nye momenter til saken og derfor er svaret under det samme som ved sist behandling 21.08.2007:

I dette tilfelle er saken fremlagt for bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker den 01.08.06. Det ble der truffet vedtak om å legge planforslaget ut på offentlig ettersyn, samt sende forslaget på høring. Det reguleringsforslaget som foreligger blir nå tatt opp til behandling med de merknader som er innkommet, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2. Bakgrunnen for det er blant annet at privatrettslige forhold og konflikter som utgangspunkt faller utenfor det planmyndighetene skal ta stilling til. I dette tilfelle er det heller ikke opplyst å være privatrettslige omstendigheter som har noe å gjøre med selve innholdet i planen, men eventuelt kun med gjennomføringen. Spørsmålet om en plan skal godkjennes vil bero på en bred skjønnsmessig vurdering der det tas utgangspunkt i såkalte reguleringsmessige hensyn. Byplankontoret har gjennomgått anmodningene om å stille saken i bero, men har altså ikke funnet grunnlag for å etterkomme anmodningen.

*Trondheim Energi nett AS*

Nettstasjon (transformator) må innreguleres, etableres og spenningssettes før innflytting av første byggetrinn. Plassering må være på flatt underlag, minimum 10 meter fra nærmeste bebyggelse og ikke i arealer for skole, barnehage eller lek. Nettstasjonen må forøvrig ha tilgang fra brøytet vegareal. Trondheim Energi nett AS skal godkjenne foreslåtte plasseringer.

*Rådmannens kommentar, nettstasjon:*

Nettstasjon er regulert inn på kartet og plasseringen er godkjent av Trondheim Energi Nett AS.

*Ungdommens bystyre, vedtak datert 26.09.2007.*

Vedrørende reguleringsplan for Tomset, gnr. 86, bnr. 1, foreslås det at utarbeidelse av fritidstilbudbedring

## Trondheim kommune

for nåværende og kommende beboere i overnevnte område, ferdigstilles og garanteres gjennomført, før eventuell igangsettelse av boligprosjekt tillates og ferdigstilles. For øvrig stiller ungdommens bystyre seg positiv til prosjektets innhold og omfang, og støtter utbygging etter løsning av overnevnte problem.

### *Rådmannens kommentar til ungdommens bystyre:*

Viser til svar til Utleir IL, idrettsrådet i Trondheim og fylkesmannen i Sør Trøndelag under avsnittet rådmannens kommentar, flerbrukshall.

### *Per Killingberg, datert 09.11.2007*

Denne merknaden omhandler at det er oppstått en vanskelig trafikksituasjon grunnet anleggsarbeid på Utleir Østre. Dette er ikke relevant for behandlingen av denne saken og kommenteres derfor ikke her.

## BESKRIVELSE AV ANBEFALT PLANFORSLAG

### **Planstatus**

#### Planområdet

I kommuneplanens arealdel vedtatt 27.09.2007 er området angitt som eksisterende tettbebyggelse. Mindre deler av planen i vest og nord er angitt som henholdsvis framtidig grønnstruktur med turveg og framtidig tettbebyggelse. Området er uregulert.

#### Tilgrensende detaljplaner og detaljplaner under arbeid for tilgrensende områder

Mot vest grenser planområdet mot et friområde som er innregulert i R-437- Utleir Østre, mot nord grenser planområdet mot et framtidig utbyggingsområde. Mot øst og sør er landbruksareal (LNF-områder).

#### Lokalisering og dagens bruk av området

Planområdet ligger ca. 6 km. fra Trondheim sentrum. Området grenser opp mot Risvollan i nord, Stubban i vest og Strindamarka i øst. Arealet er på ca. 33630 m<sup>2</sup>.

Planområdet er en del av et helhetlig landskapsrom avgrenset av den eksisterende bebyggelsen i vest, Strindamarkas åsside i øst og Tvereggen og Kvamshaugen i sør. Planområdet er vestvendt og har gode solforhold. De flatere delene av planområdet brukes i dag som dyrket mark, mens skråningen i vest brukes til beitemark.

#### Dagens og tilstøtende arealers arealbruk og bebyggelsesstruktur

Nordvest for planområde er en eksisterende struktur bestående av Risvollan Borettslag, samt Risvollan senteret. Mot vest er det planlagt et nytt boligområde, Utleir Østre, som består av bebyggelse i 3-4 etasjer (område B1 og B2), bebyggelse i 2-3 etasjer (område B4 og B5) og bebyggelse opp til 7 etasjer (område B3). Totalt planlegges det her mellom 350 og 450 boliger, bygd over en 4-5 års periode. Det legges opp til en relativt høy arealutnyttelse.

#### Natur og landskap

Området er et åpent kulturlandskap som er preget av sammenhengende jordbruksdrift gjennom flere generasjoner. Det mest markerte landskapstrekket i området er åssiden mot Strindamarka med skogkledde koller og randsone med blandingsskog og beitemark. Vest for planområdet renner Steindalsbekken som er flankert av elveskogvegetasjon. Bekken ligger åpen i ca. 250 meters lengde og har delvis gravd seg relativt dypt ned i terrenget. Den kjegleforma løsmasseformasjonen (sørøst for planområdet) framstår i dag som et lokalt landemerke. Det er viktig at liene med beitemark og formasjonen også for framtiden får prege området. På den måten vil en også opprettholde et klart landskapsskille



## **Trondheim kommune**

mellom marka og de bebygde områdene.

### Grunnforhold

Det vises til tidligere avsnitt; *Behandling av grunnforhold i planprosessen*. Her finnes en nærmere beskrivelse av grunnforhold og hvordan dette er ivaretatt i planforslaget.

### Kulturminner og eventuell forurensning i grunnen

I følge Sør-Trøndelag fylkeskommune er det lite sannsynlig at det finnes kulturminner i grunnen. Det anses også som lite sannsynlig at det finnes forurensning i grunnen.

### Barn og unges bruk/ rekreasjonsområder

Området er et viktig nærområde for skilek i perioder med snø. Vår, sommer og høst er planområdet dyrket mark og det gir dermed begrensede muligheter for lek.

### Natur og friluftsliv

Planområdet ligger nært opp til vestgrensen av Strindamarka. Området er innfallsport for turvegen inn i marka. Boligområdene i vest ved Risvollan og Steinan benytter planområdet som transportetappe mellom bebyggelsen og marka. Markaområdene som planområdet grenser mot, er i "Handlingsplan for friluftsliv" kategorisert som B-sone. Sone B inkluderer områder med omfattende rekreasjonsbruk med mange løyper og stier. Det understrekes at reguleringsplanforslaget ikke direkte berører sone B.

### Trafikkforhold

Bratsbergvegen, Utleirvegen og Blaklivegen utgjør det overordnede vegsystem i området. Hovedvekten av trafikken langs vegnettet kommer fra tilgrensende områder, bare en mindre del av trafikken er gjennomgangstrafikk fra utenforliggende områder. Det er i dag ingen avviklingsproblemer på dette vegnettet.

### Gang- og sykkeltransport

Den tilgrensede Utleir Østre- planen er under utbygging. I Nye Steinanvegen, mellom Blaklivegen til Utleirvegen er det kun bussen som kan kjøre gjennom utbyggingsområdet. Dette fører til god sikkerhet for gående og syklende fra Tomset- planområdet. I Utleir Østre- planen er det også planlagt et sammenhengende gang/sykkelvegnett som knytter seg til en planfri kryssing av hovedvegen til Utleira skole. Når det gjelder skoleveg til Hoeggen Ungdomsskole knytter Tomset- planen seg på denne i nord slik at fortau sikres hele vegen. Blaklivegen må krysses i plan og det må vurderes lysregulert plankryssing av her. Etter kryssing av Blaklivegen går det en gangsti videre nordover til Hoeggen ungdomsskole.

### Kollektivtilbud

Bydelen har god kollektivdekning med 5 faste bussholdeplasser fordelt i området. I rushtrafikken er det bussavgang ca. hvert 10. minutt. Det går direkte buss både til sentrum, City Syd, NTNU Dragvoll og NTNU Gløshaugen. Fra Risvollan senter er det høy frekvens på avgangene (5 avganger pr. time i rushtrafikken).

### Energi

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

### Skolekapasitet

Skolekapasiteten er presset spesielt for Hoeggen ungdomsskole. Framdriften av prosjektene i Utleir Øst og Tomset vil avgjøre framtidig skolekapasitet.



# Trondheim kommune

## BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### Arealbruk

#### Området reguleres til:

- Byggeområder; områder for boliger.
- Offentlige trafikkområder; kjøreveg og gang/ sykkelveg.
- Offentlige friområder; friområde og friområde i sjø og vassdrag.
- Fareområde; høyspenningsanlegg.
- Fellesområder; felles grøntanlegg, felles avkjørsel, felles parkeringsplass og felles gangareal.

### Bebyggelse

#### Utnyttelse

Strukturens størrelse er betydelig redusert i løpet av behandlingsprosessen. Bebyggelsen er trukket ned fra åsen i øst og redusert i utnyttelse. Det konkrete fotavtrykket er redusert med ca. 23 %.

Byggeområdet for boliger, fellesareal og boligareal er på ca. 32 dekar.

Planforslaget som forelå i bygningsrådet 01.08.2006, sak nummer 51/06, hadde følgende utnyttelse:

Maksimal T-BRA var i bestemmelser satt til 16500 m<sup>2</sup>, det var planlagt 142 leiligheter. Dette utgjorde ca. 4,4 boliger per dekar, % BRA = 52 %.

Planforslaget er i løpet av prosessen endret til og utgjør nå: T-BRA - 13175 m<sup>2</sup>, det er planlagt 127 leiligheter. Da byggeområdet er på 32 dekar, utgjør dette ca. 4 boliger per dekar, % BRA = 41 %.

Viser til orienteringsvedlegg 6 som viser forholdet mellom tidligere og foreliggende prosjekt.

#### Organisering

Det har vært et hovedmål å finne en bebyggelsesstruktur som ligger lett i terrenget og som underordner seg de viktigste landskapstrekkene i området. Bebyggelsen er lagt i rekker på begge sider av en kjørbare gangveg. Dette medfører at alle boliger får en nord-sør orientering med hager mot sør. Orientering og plassering av boligrekke gjør at bebyggelsen åpner seg mot de omkringliggende områdene og terrengformasjonen i øst slik at sammenhengen mellom friområdet i vest og marka i øst opprettholdes. Adkomstvegen følger terrenget i størst mulig grad, slik at man unngår større terrenginngrep. Bebyggelsen trappes med terrenget, og gesimshøyde er angitt i kotehøyder på plankartet. På området planlegges det lavblokker med høyder med 3 til 5 etasjer, alle rekker skal ha heis. Det planlegges mellom 5 og 7 enheter i hvert volum. Alle bygninger har en bredde på 11,0 m utvendig målt, forskutt 1m for å skape variasjon. Balkonger, svalgang et. kommer i tillegg til dette.

#### Sammenbygning av volum

Bygningskroppene bindes sammen med svalganger i de 3 øverste etasjene. Svalgangene mellom de to bygningsvolumene vil samtidig gi god tilgjengelighet til adkomstveg i øst og parkeringskjeller. I tillegg er det rasjonelt i forhold til rømningsveier, trapper og heishus. Et samlende tak vil knytte sammen østre og vestre bygningsvolum. Avstanden mellom østre og vestre bygningsvolum er redusert til minste nødvendige bredde (8 meter) som er nødvendig bredde for utrykningskjøretøy + fortau + felles trapperom/heis = 7,4 m.

#### Heis- og trappehus

Heis- og trappehus er lagt utenfor bygningskroppene, i tilknytting til svalgangen som forbinder de østre og de vestre bygningene. Heishuset vil være delvis frittstående for å skape et variert arkitektonisk uttrykk. Plasseringen medfører en sammenheng mellom heis og trapp. Heishuset utgjør ca. 8 m<sup>2</sup>.

## **Trondheim kommune**

### Universell utforming

64 leiligheter av totalt 127 har universell utforming. Dette utgjør 50 %. Felles utearealer over parkeringskjeller vil bli terrassert med ulik utforming for å skape variasjon i terrenget. I disse områdene vil det ikke være full tilgjengelighet for mennesker med fysiske funksjonshinder. Utearealer i vest vil imidlertid ha en flatere utforming med universelt utformede gangstier, og vil derfor være tilgjengelige for alle. Trinnfri atkomst fra adkomstvegen/ parkeringsplasser på bakkeplan til internveg er ivarettatt via svalganger og heis i de ulike byggene.

### Uteareal

Hver bolig vil ha begrenset med privat uteareal. Største del av uteområdet inngår i et felles grønt-/leke-/oppholdsareal som vil kunne benyttes av alle beboerne i feltet. Overgangen mellom det private arealet og fellesareal må tillegges spesielt vekt, for å oppnå at boligene vil inngå naturlig i grøntanlegget uten sterke skiller mellom felles og private arealer. Bebyggelsen trappes ned slik at den følger terrenget og slik at boliger på bakkeplan får egne private adkomstsoner. Som vist i vedlagt illustrasjonsplan, vil fellesområdene omfatte en kvartalslekeplass på 1500 m<sup>2</sup> og flere mindre sandlekeplasser som ligger mellom boligrekken. Kvartalslekeplassen vil opparbeides som lekeareal med installasjoner som vil kunne bli benyttet av barn i alle aldersgrupper. Kvartalslekeplassen vil bli liggende i en sammenhengende grønn sone fra marka ned til boligområdene Tomset og Utleir Østre. Planforslaget viser at grøntdraget mellom bygg B og C vil bevares i sin helhet ettersom parkeringskjelleren vil ligge nedgravd under bakken i dette området.

### Solforhold / Klima

Kvartalslekeplassen har sin hovedplassering i den nordvestre delen mellom hus B og C for å få best mulige solforhold. Nærmest hus C, der det vil være minst sol, er gangveien som forbinder kvartalslekeplassen med friområdet i vest plassert. Se orienteringsvedlegg 5.1-5.4 (sol/ skygge studie).

Byggene er knyttet sammen med svalganger og det er derfor en risiko for tunnelvirkninger i form av vind. Dette er det redegjort for i et notat som konkluderer med at vindforhold ikke vil utgjøre et problem i boligområdet (uttrykt orienteringsvedlegg).

### Adkomst til området

Det vil ikke være biltrafikk inne mellom husene da adkomstvegen er plassert lengst øst på tomten. Adkomstveg til parkeringsplasser på terreng samt til parkeringskjeller er plassert i nordøst, utenfor boligbebyggelsen med utkjørsel i sør. Kjørebanelen vil over grøntdraget være i armert gress, dette gjøres for å bevare det visuelle inntrykket av grønt og dette bidrar også til at hastigheten holdes nede. Da veien vil være envegskjørt vil vegbredden kunne begrenses til 3,5 meter, dette gjelder imidlertid ikke for avkjørselen (broen) i sør. For å ivareta eksisterende adkomst til Tomset gård må denne kunne håndtere møtende biler, denne reguleres i en bredde på 5 meter. Gang- sykkelveg (skoleveg) vil gå gjennom bebyggelsen og knytte seg på de allerede planlagte traseene, separert fra biltrafikken.

### Adkomst for nød- og nyttekjøretøy

Nød- og nyttekjøretøy har tilgang til området både via adkomstveg og på gangvegen som binder bolighusene sammen, da denne skal opparbeides som en kjørbare gangveg.

### Parkeringskjeller

Parkeringskjeller er etablert så dypt i terrenget det er mulig for å kunne ivareta geotekniske forhold. Den ligger øst for den interne gangvegen og vil bli sammenhengende fra bygg A lengst i nord til bygg E lengst i sør, dette gjør det mulig for alle leilighetene å ha direkte adkomst til parkeringskjelleren via heis og svalgang fra inngangen til hver bygning. Som vist i vedlagte snitt vil parkeringsdekket bli liggende delvis over terreng.

## **Trondheim kommune**

Dette gir muligheter for å få inn dagslys i parkeringsarealet. For at veggen til parkeringsetasjen ikke skal framstå for dominerende i landskapet er det utarbeidet en reguleringsbestemmelse (§ 3.7) som skal sikre en åpenhet i utformingen.

### Parkeringsløsning

Prosjektet inneholder 127 leiligheter, hvilket iht. parkeringsnormen gir et krav på 191 parkeringsplasser. I parkeringskjelleren er det plass til 146 biler (hvorav 10 er handicap). Dette betyr at alle boliger har plass til minst en bil i kjelleren, og noe gjesteparkering. For resterende biler, gjesteparkering, er det tilrettelagt bakkeparkering langs adkomstvegen. Parkeringsløsningen er løst slik at det fører til en jevn spredning på parkeringsplassene.

### Avfallshåndtering

Muligheten for å etablere avfallssug er vurdert av konsulent. Ved etablering av avfallssug vil trafikkbelastningen i området kunne reduseres gjennom at behovet for søppelbil unngås. Et slikt anlegg medfører imidlertid relativt store etableringskostnader, noe som vil få konsekvens for boligprisene i området. Det vil i den videre prosessen tas stilling til om avfallssug vil bli etablert.

## **Konsekvenser av planforslaget**

### Støy og forurensing

Det er utført en støyvurdering av Cowi AS, datert 03.11.2005. Det er beregnet støy i forhold til transformatorstasjonen og vegtrafikken. Støyrapporten konkluderer med at utendørs støynivå ved nærmeste boligblokk ikke vil overstige retningslinjene gitt i T-1442.

## **Samfunnsmessige konsekvenser**

### Konsekvenser for natur og miljø

Foreslått utbygging vil i vesentlig grad endre opplevelsen av området ved at en ubebygde skråning blir bebygde. Utbygging vil imidlertid ikke ha vesentlige konsekvenser for grøntstruktur og biologisk mangfold da arealet i dag brukes til jordbruk.

### Konsekvenser for omgivelsene og fjernvirkning i forhold til naboer

Prosjektet vil ha konsekvenser for fjernvirkning ved at den, pga. sin plassering i en skråning, vil være synlig for omkringliggende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse i bydelen ligger relativt langt unna planområdet og vil ikke bli vesentlig berørt av utbyggingen.

### Barn- og unges interesser

#### *Akebakke*

Adkomstvegen i sør kommer i konflikt med en mye brukt akebakke. Det er ikke mulig å etablere en voll her på grunn av at terrenget er svært bratt og en voll vil få en helningsgrad som ikke er forsvarlig stabilitetsmessig. Som avbøtende tiltak er terrenget formet slik at det ikke er naturlig og ake der man kommer i konflikt med vegen, i tillegg vil det beplantes trær som skjerm mellom akebakke og adkomstveg.

### *Skole- og barnehagedekning*

Det er tatt med en rekkefølgebestemmelse som sikrer skolekapasitet før utbygging av planområdet.

### Strålefare

Det vises til avsnittet: *Kort sammendrag av innspill til planen og hvordan de ble ivaretatt før første gangs behandling (samrådsperioden).*

## **Trondheim kommune**

### Energibruk

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det stilles derfor krav om fjernvarmetilknytning i byggesaken.

### Samtidig ferdigsstillelse av tiltak

Utearealene med nærliggende sandlekeplass skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest for den tilhørende og nærmest lokaliserte bygning. Kvartalslekeplass på min. 1500 m<sup>2</sup> skal være ferdig opparbeidet senest når bolig nr. 75 ferdigstilles. I tillegg skal friområdet i vest og skoleveger være opparbeidet før ferdigattest for boligene gis.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen må overta ansvar for drift og brøyting av offentlig veg nord i planområdet.

## Trondheim kommune

### Rådmannens konklusjon og anbefaling

Planforslaget er før sluttbehandling endret til å ta med adkomsten i sør til eksisterende bolig på Tomset gård. Dette har vært en forutsetning i planleggingen og er gjort for å kunne opprettholde denne.

Prosjektet har vært bearbeidet over en lang periode. Det har vært gjort endringer og tilpassinger for å tilpasse prosjektet til vanskelige geotekniske forhold. De geotekniske utredninger som er gjort viser at prosjektet er gjennomførbart. Videre geoteknisk prosjektering er sikret i reguleringsbestemmelsene. Rådmannen mener hovedgrepet med en lamellstruktur/terrasseboliger med øst/vest orientering på en god måte er opprettholdt i det reviderte prosjektet. Grepet gjør at landskapslinjene fra vest til øst blir sammenhengende, og åpner opp for kveldsol mellom lamellene. Høyden på bebyggelsesstrukturen trappes ned med terrenget, noe som er en naturlig stedstilpasning.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Tomset, del av gnr. 86 bnr. 1, som vist på kart i målestokk 1:1000 (nedkopierte), merket Selberg Arkitektkontor AS, datert 22.11.2005, sist revidert 25.02.2008, med bestemmelser senest datert 26.02.2008, godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 11.03.2008

Håkon Grimstad  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, 1:1000 (nedkopierte), datert 22.11.2005, sist endret 25.02.2008

Saksvedlegg 2.1-2.4: Reguleringsbestemmelser, senest datert 26.02.2008

Saksvedlegg 3: Illustrasjonsplan, 1:1000, datert 01.08.2007

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart

Orienteringsvedlegg 2.1-2.2: Perspektiver av illustrasjonsprosjekt

Orienteringsvedlegg 3.1-3.3: Lengdesnitt

Orienteringsvedlegg 4.1-4.14: Geoteknisk beskrivelse og anbefaling datert, 25.06.2007

Orienteringsvedlegg 5.1-5.4: Sol/ skygge studier

Orienteringsvedlegg 6: Illustrasjon, sammenligning av ny og gammel bebyggelse

Orienteringsvedlegg 7: Trafikutredning alternativ trase for adkomstveg i sør

Orienteringsvedlegg 8.1-8.10: Kvikkleiresone Utleir Øst og Tomset, geoteknisk vurdering, datert 24.01.2008

Utrykt orienteringsvedlegg: Modell, kopi av innkomne uttalelser, møtereferat, merknader og geotekniske rapporter