



Detaljregulering av Gildheimsvegen 10A, 10B og 12, detaljregulering, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 27.05.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Ditt nye hjem AS og Hugal Eiendom AS. Komplette planforslag forelå 25.04.2022. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget.

Hensikten med planarbeidet er fortetting ved å erstatte to eneboliger og en tomannsbolig med tre leilighetsbygg i fire og fem etasjer, med maksimalt 53 leiligheter.



Illustrasjon



Foreslått planavgrensning

Planforslaget regulerer for en vesentlig høyere utnyttelsesgrad enn dagens situasjon; noe som samsvarer med fremtidig steds karakter, jf. intensjonen for tilgrensende nyere reguleringsplaner r20170034 og r20190010.

1.1. Vesentlige utfordringer i planen

Eneboligen med adresse Gildheimsvegen 10B (gnr/bnr 4/84) er ikke eiet av forslagstillerne, og forslagstillerne og eierne av Gildheimsvegen 10B har ikke kommet frem til enighet om felles regulering eller om salg av eiendommen. Det betyr at eneboligen i Gildheimsvegen 10B i lengre tid fremover kan bli stående og bygges ut på et annet tidspunkt, og av en annen aktør, enn resten av planområdet. Reguleringsplanforslaget ivaretar derfor et godt helhetlig plangrep, samtidig som boligfeltene BB1 og BB2 (Gildheimsvegen 12 og 10A) kan utvikles uavhengig av felt BB3 (Gildheimsvegen 10B). I tillegg er det hensyntatt at eneboligen i Gildheimsvegen 10B fortsatt kan brukes som i dag og bygges ut i henhold til planen, også etter at Gildheimsvegen 10A og 12 er opparbeidet og tatt i bruk.

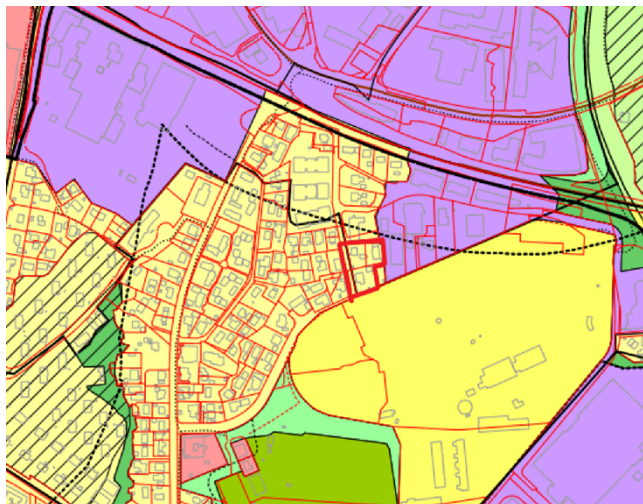
Planstatus og rammebetingelser

2.1. Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Av statlig lovverk og veiledere er følgende lagt til grunn:

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
- Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven
- Kart- og planforskriften
- Stortingsmelding om bærekraftige byer og sterke distrikter
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

2.2. Overordnede planer (kommuneplaner, fylkeskommunale planer)



Utsnitt Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) viser området som eksisterende boligbebyggelse.

Det stilles krav til en arealutnyttelse på minimum 3 boliger per dekar.

Planområdet ligger i midtre sone for krav til parkering og uterom. Det betyr et krav til parkeringsdekning på minimum 0,8 bilparkeringsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser per 70 m² BRA eller per boenhet.

Dette betyr videre et krav på 50 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet .

2.3. Kommunale overordnede vedtak og temaplaner

Planområdet omfattes av planprogram for Leangenområdet, med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen (r20180055).

Planprogrammet sier følgende om tetthet og fremtidig disponering av området:

«På grunn av svært sentral beliggenhet med godt kollektivtilbud bør det samtidig jobbes for å få til en høyere tetthet med boliger enn minstekravet.»

2.4. Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes av boligområde i detaljreguleringsplan r0207i "begrenset område av Innherredsvegen, Brøsetvegen, Dalkantvegen, Tungavegen og Bromstadvegen" (ikrafttredelse 28.06.1976).

Nyere detaljregulering r20170034 *Tungavegen 1, gnr/bnr 4/13, 4/2 m.fl.* (ikrafttredelse 05.12.2019) regulerer Gildheimsvegen forbi planområdet.



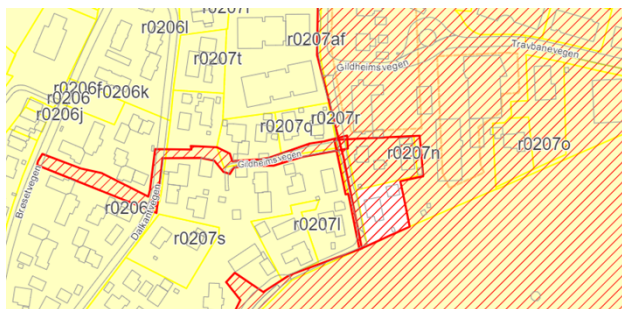
Utklipp av plankart for plan r0207i



Utklipp av kart som viser fradeling av tomt i planområdet, 207n

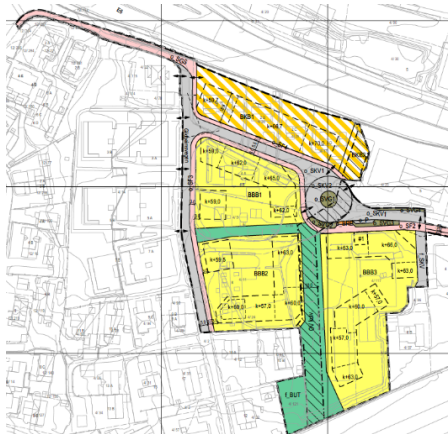
Gnr/bnr 4/12 og 4/84 (nr. 10A og 10B) omfattes også av 207n *Fradeling av en tomt av eiendommen Gildheimsvegen 10, GNR.4, BNR.12.*

2.5. Tilgrensende planer



Kartutsnitt til venstre som viser omliggende planer, oppstartede planer og planer under behandling

Nord for planområdet ligger r20190010 *Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8,* Ikrafttredelsesdato 3.2.2022



I sør grenser planområdet mot r 20170034 *Tungavegen 1, gnr/bnr 4/13, 4/2 mfl.* Ikrafttredelsesdato 5.12.2019



2.6. Tidligere vedtak i saken

Det er ingen tidligere vedtak i plansaken.

2.7. Planprogram/krav om konsekvensvurdering.

Planområdet omfattes av Planprogram for Leangenområdet med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen, fastsatt av bygningsrådet i møte 23.01.2018. Planprogrammet stiller krav til en rekke utredninger. En redegjørelse for utredningstemaene og hvordan disse er ivaretatt i planforslaget følger som eget vedlegg til planbeskrivelsen.

Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning for foreliggende reguleringsplan.

2.8. Temaplaner

- Energi- og klimahandlingsplanen 2017-2030
- Gåstrategien
- Hovedplan avløp og vannmiljø 2013-2024
- Trafikksikkerhetsplan
- Sykkelstrategi for Trondheim

2.9. Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planen forholder seg overordnet til KPA og gjeldende føringer; men det foreslås lavere parkeringsdekking for bil og høyere parkeringsdekking for sykkel enn gitt i KPA.

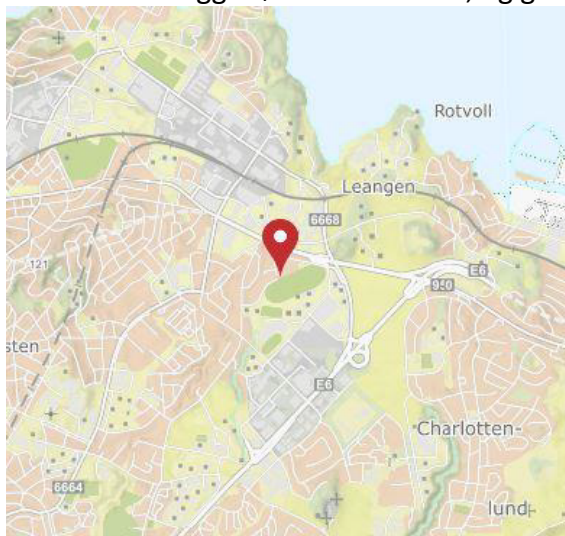
3 Planområdet, eksisterende forhold

3.1. Berørte eiendommer

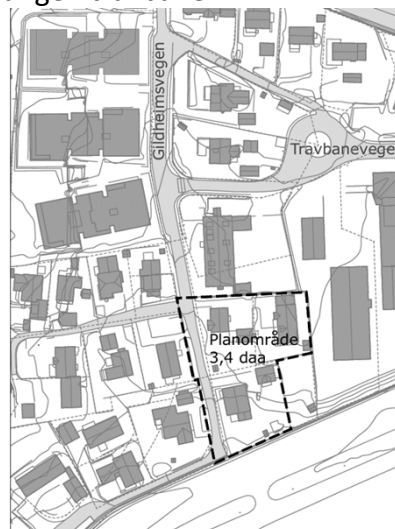
Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 4/12, 4/32 og 4/84, samt deler av gnr/bnr 4/2 og 4/56 som er off. samferdselsanlegg (del av Gildheimsvegen og gang- og sykkelveg mellom Gildheimsvegen og Peder Østlunds veg).

3.2. Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger øst i Trondheim, og grenser mot sør til Leangen travbane.



Planområdets plassering i Trondheim



Planens avgrensning på grunnkart

3.3. Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag bebygget med småhus. Nærområdet består i dag av travbane i sør, småhus- og lav bebyggelse i vest og nord, blokker i nordvest, samt noe næring og lett industri i øst og nord-

øst.

3.4. Stedets karakter

I henhold til planprogram for Leangenområdet (r2018055) vil områdets karakter bli sterkt endret. Nye planer fortetter området vesentlig i forhold til eksisterende situasjon. Det er derfor i stor grad tatt hensyn til fremtidig situasjon med blokker mot sør, øst, nord og nordvest.

Travbanen i sør har inntil nå gitt et åpent, men inngjerdet, område uten mulighet for gjennomgang. Områdene åpnes nå opp. Regulert boligbebyggelse vil være på tre til fem etasjer nord og øst for planområdet, og på fire til sju etasjer rett sør for planområdet.

3.5. Landskap

Planområdet skrår nedover mot øst og nord og ligger litt lavere enn planlagt bebyggelsesområde på travbanen i sør (innen reguleringsplan r20170034). Selve planområdet er forholdsvis flatt, men har en intern høydeforskjell på ca. 4 m fra nordøst (ca. kote +46) og til sørvest (ca. kote +50). Gildheimsvegen nr. 10B ligger lavest og Gildheimsvegen nr. 12 høyest i terrenget.

3.6. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke påvist eller mistanke om kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet.

3.7. Naturverdier

Det er ikke påvist eller mistanke om viktige naturverdier innenfor planområdet.

3.8. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ingen offentlige rekreasjonsarealer i planområdet, kun private utearealer.

3.9. Landbruk

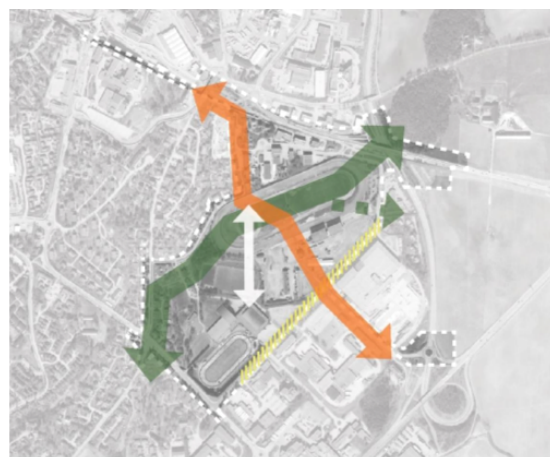
Området brukes ikke til landbruk i dag, det er ikke påvist landbruksverdi i området.

3.10. Trafikkforhold

Adkomstveg for bil er Gildheimsvegen, som ligger vest i planområdet og grenser i nord til Travbanevegen, som igjen har forbindelse til overordnet vegnett. Gildheimsvegen har ikke gjennomkjøring. Gildheimsvegen smalner inn på det siste stykket, hvor den er skiltet som gang- og sykkelveg forbi søndre del av Gildheimsvegen nr. 14. Nr. 14 har to atkomster; en på delen skiltet som kjøreveg og en på delen skiltet som gang- og sykkelveg.

Gildheimsvegen er blindgate. Trafikkmengden er veldig lav, da vegen kun betjener eksisterende småhusbebyggelse. ÅDT ved Gildheimsvegen nr. 8 er i trafikknottat for plan r20190010 vurdert til ca. 50 kjøretøy/døgn. Det er ikke registrert trafikkulykker i Gildheimsvegen.

I planprogram for Leangenområdet er Gildheimsvegen vist som del av «Byaksen» og som hovedsykkelt rute, der sykling kan foregå på kjøreveg på grunn av lav trafikkmengde.



Byaksen - viktig forbindelser for sykkel og gange

Reguleringsplan for Leangen Travbane-området (r20170034) regulerer for redusert vegbredde (3,5

m bredde i sør og 4,0 m i midten av Gildheimsvegen) og 2,5 m fortau på vestsiden av ve-gen. Reguleringsplan i nord (r20190010) regulerer Gildheimsvegen med 5 meters bredde og 3 m fortau på østsiden av Gildheimsvegen. Fortau innen planområdet må sees i sammenheng med plan r20190010.

Nærmeste kollektivholdeplass er Gildheimsvegen (ca. 650 m unna) ved Innherredsveien/Rv.706. Dette er holdeplass for blant annet Metrobuss linje 1 og flybuss, samt flere andre ruter mot byen. Det er i tillegg bussholdeplass i Bromstadvegen sør for planområdet, Bromstadsvingen (650 m unna).

3.11. Barns interesser

Barn, utover de som bor i husene innenfor planområdet, har ingen bruk av området i dag. Trygg skoleveg er utredet i trafikknotat. Det er utredet to skoleveger mot Strindheim skole; en mot nord og en mot sør. Det er i tillegg startet opp planarbeid for en skoleveg med en mer direkte forbindelse mellom Gildheimområdet og Strindheim barneskole. Dersom denne traseen vedtas vil den bli skoleveg for foreliggende planforslag.

3.12. Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Planområdet ligger i skolekrets for Strindheim skole (barneskole) og Blussuvoll (ungdomsskole). Barneskolen har ikke kapasitet til å ta imot nye elever. Planlagt ny skole på Brøset vil avlaste Strindheim barneskole på sikt. Planens bestemmelser stiller rekkefølgekrav om skolekapasitet. Nærmeste barnehage er Bromstadbrua. I tilgrensende reguleringsplan r20170034 planlegges det for en ny barnehage sør for planområdet.

3.13. Universell utforming

Offentlige samferdselsanlegg ligger relativt flatt i terrenget. De private boligeiendommene er ikke universelt utformet.

3.14. Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Det er utarbeidet VA-plan for planforslaget, som beskriver dagens situasjon. En spillvannsledning (dimensjon Ø200 mm) fra 1998/1977 ligger på sør- og østsiden av planområdet og løper nordover. Vannforsyning til eksisterende bygg tas fra vannledning i Gildheimsvegen. Den er fra 1998 og har dimensjon Ø63 PE. I Peder Østlunds veg ligger en vannledning med diameter Ø150 mm fra 1998. Eksisterende brannkum finnes også i Peder Østlunds veg. Brøsetbekken løper i kuvert (800 mm) sør for planområdet og Leangenbekken i kulvert (1200 mm) øst for planområdet.

Det har vært dialog med netteier, Tensio, i løpet av planprosessen. Trafo og energiforsyning kan ev. løses innen naboområder (r20170034 eller r20190010). Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er opplegg for fjernvarme med rør i Gildheimsvegen, jf. Statkraft Varme AS sitt anlegg.

3.15. Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Det er utført geoteknisk vurdering av Dr.techn. Olav Olsen AS, hvor det konkluderes med følgende beskrivelse av grunnforholdene: «*Grunnen på utbyggingsområdet består av meget fast leire og det forekommer lokalt noe fyllmasse inn mot det gamle bekkeløpet for Leangbekken. De utførte grunnundersøkelser antyder imidlertid at fundamentnivå for de planlagte byggene ligger under det gamle terrengnivået, slik at en kommer ned i original, underliggende fast leire. Det ventes små setninger på fundamentene.*»

3.16. Støyforhold

Gildheimsvegen er en blindveg for biltrafikk og det er lite støy i området. Når tilgrensende lett industri (innen plan r20190010) legges ned vil det trolig ikke være andre støykilder i området enn vegtrafikk.

3.17. Luftforurensning

Planområdet ligger i et etablert småhusområde grensende til lett industri, som vil endres til et bymessig boligområde. Rambøll har utredet luftkvalitet for planområdet, og omliggende vegnett vil ikke påvirke planområdet; heller ikke med forventet eventuell fremtidig trafikkvekst.

3.18. Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- **Grunnforhold:** Grunnen består av meget fast leire og det forekommer lokalt noe fyllmasse inn mot det gamle bekkeløpet for Leangenbekken. Det er mulig å legge fundamentnivå for nye bygg under det gamle terrengnivået med fundamentering i original, fast leire.
- **Miljøtekniske forhold:** Geoteknisk vurdering beskriver fyllmasser på deler av fremtidig utbyggingsområde, som må undersøkes for mulig forurensning i byggesak.
- **Flomveier:** VA-notat viser at det løper en flomvei sør langs planavgrensningen og videre nordover langs planavgrensning i øst. Denne må ivaretas videre i planleggingen. Rørlagte bekker (Brøsetbekken løper i 800 mm kulvert sør for planområdet og Leangenbekken i 1200 mm kulvert øst for planområdet) må hensyntas.
- **Trafikk og veg:** det mangler fortau langs Gildheimsvegen. Veggen har i dag lav trafikkmengde, men andelen gående og syklende vil øke når Leangen-området bygges ut med mange flere boliger. Gildheimsvegen er del av fremtidig «Aktivitetsakse» som beskrevet som hovedferdselsåre for gående og syklende i reguleringsplan r20170034. Det er også behov for å etablere en snumulighet for lastebil da Gildheimsvegen er blindveg for biler.
- **Støy:** Nærmeste støykilde fra trafikk er Rv. 706 som gir begrenset støy inn mot planområdet.
- **Trafo og kraftforsyning:** Netteier Tensio sier at plassering og behov for trafoer ikke er avklart, men at det er behov for å se alle nye (vedtatte og pågående) planer i området under ett for en best mulig løsning.

3.19. Næring

Det er ingen næringsvirksomhet i planområdet, men det ligger næringsvirksomheter mot nord og øst. Disse er regulert til boliger.

3.20. Eksisterende analyser og utredninger

Planprogram for Leangen r20180050 omfatter planområdet. Det er i eget vedlegg til reguleringsplanen redegjort for hvordan utredningstemaer i r20180050 er løst i planforslaget.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1. Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Det planlegges for følgende formål etter pbl §§ 12-5 og 12-6:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Annen veggrunn – tekniske anlegg

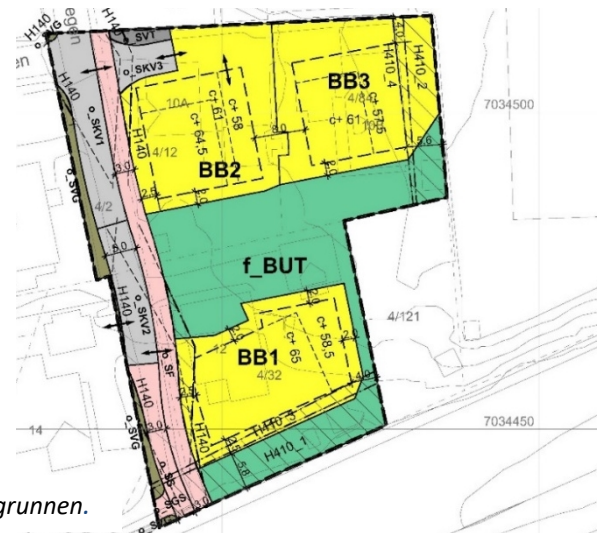
- Boligbebyggelse (BB1, BB2 og BB3) (o_SVT)
- Uteoppholdsareal (f_BUT) - Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
- Parkeringshus/-anlegg (f_PH1 og f_PH2) - Parkeringshus/-anlegg (f_PH1 og f_PH2)

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (o_SKV1, o_SKV2 og o_SKV3) HENSYNSSONER
- Fortau (o_SF) - Sikringszone, frisikt (H140)
- Gang-/sykkelveg (o_SGS) - Infrastruktursone, offentlig ledningsnett
- Sykkelanlegg/sykkelveg (o_SS) (H410_1 – H410_4)

4.2. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltaks plassering og utforming

Det planlegges for tre leilighetsbygg, som angitt med tre boligfeltet på plankartet. Felles uteareal er plassert sentralt i området, og sør for BB1. Boligbyggene tillates plassert innenfor planens byggegrenser. Private uterom (balkonger, markterrasser, verandaer o.l.) legges i hovedsak mot sør og vest. Det tillates at private balkonger/verandaer stikker ut over byggegrenser med inntil 2 meter (2,5 meter mot sør i BB1). Verandaer/balkonger mot fortau må ha fri høyde på min. 2,5 m for å unngå snøtrykk mot rekkverk og for å åpne opp gaterommet. Eventuelle balkonger over hensynsoner (H410_1 til H410_4 på plankartet) må ha en fri høyde på 7 meter for å sikre adkomst til drifts- og vedlikeholdsmaskiner. Dette er sikret i bestemmelsene.



Utsnitt Plankart på grunnen.

Planens bebyggelse kan bygges ut trinnvis for hvert av de tre boligfeltene (BB1 – BB3). Dette er nærmere beskrevet i avsnitt 6.3.

Feltene BB1 og BB2 planlegges med felles parkeringskjeller, f_PH1.

BB3 kan bygges ut uavhengig av BB1 og BB2 og med egen parkeringskjeller, f_PH2.

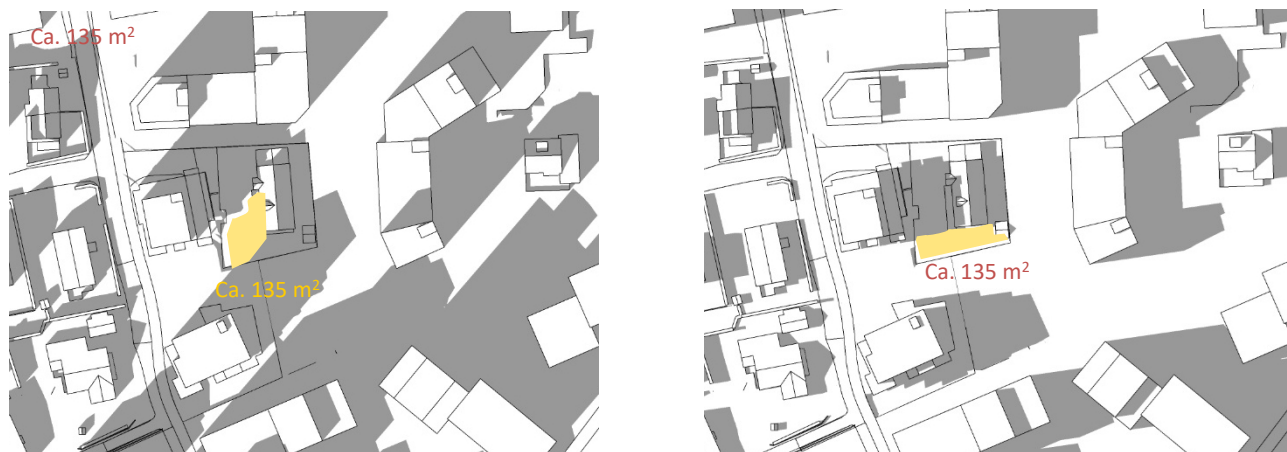
Parkeringskjeller f_PH2 under BB3 skal ha atkomst via parkeringskjeller f_PH1, da det kun skal etableres en samlet innkjørsel til parkeringskjellere.



Utsnitt plankart under grunnen

Det er samlet sett et lite arealoverskudd på uteoppholdsareal. Trinnvis utbygging vil være mulig og alle byggetrinn skal bygges ut med tilstrekkelig uteoppholdsareal.

Ved en utbygging av Gildheimsvegen nr. 10A og 12 (feltet BB1 og BB2 på plankartet), vil det fortsatt være tilstrekkelig sol på nr. 10B (feltet BB3) mtp. uteromskrav for dagens enebolig.



Solforhold på Gildheimsvegen 10 B (felt BB3 i plankartet) når feltene BB1 og BB2 er bygget ut, men ikke BB3. Nøkkeltidspunkter for sol er vist med 21/3 kl. 15 til venstre og 23/6 kl. 18 til høyre.

Eksisterende enebolig på BB3 vil fortsatt ha tilstrekkelig uterom med sol på bakken også ved full utbygging av BB1 og BB2, mens det for en ny blokk på BB3 isolert sett ikke er nok uteareal i sol på egen tomt den 21/3 kl. 15. Imidlertid er det nok sol innenfor planområdet samlet sett, og alle tre boligfelt (BB1, BB2 og BB3) gis gjennom planens bestemmelser tilgang til felles uteoppholdsareal på bakken (felt f_BUT).

4.3. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolumer er regulert med byggegrenser og høyder i plankartet. Høydene avsatt på plankartet tilsvarer tre-fem etasjer innen planområdet; lavest mot øst og nord og høyest mot sør. Dette av hensyn til solforhold i tilliggende reguleringsplan (r20190010).

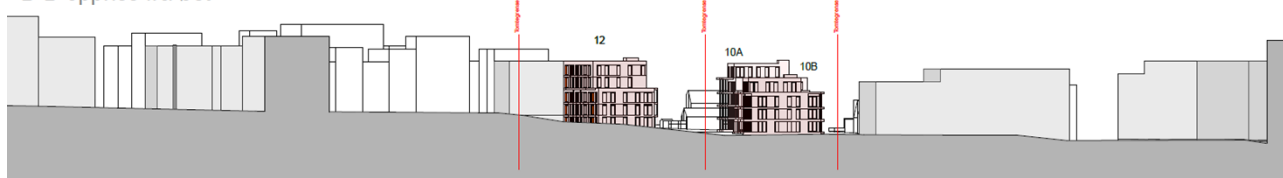
Oppriss nedenfor viser planlagt bebyggelse sammen med regulert bebyggelse fra tilgrensende nye reguleringsplaner og eksisterende bebyggelse. Det ferdig utbygde planområdet vil føye seg fint inn i den fremtidige, nye helheten på Gildheim/Leangen.

SNITT 1:1000

A-A oppriss fra vest, langsmed Gildheimsvegen



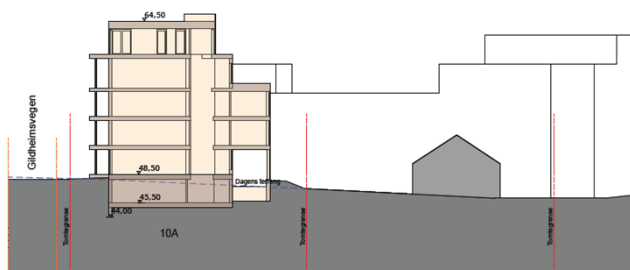
B-B oppriss fra øst



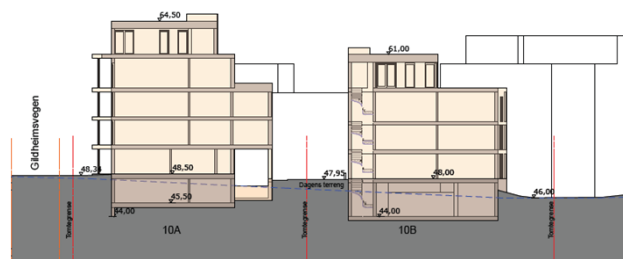
C-C snitt



Utsnitt av snitt for AA, BB og CC med omliggende regulerte bygningsvolum og byggehøyder.



Utsnitt: Snitt dagens enebolig i Gildheimsvegen 10B (BB3) ved utbygging av 10A (BB2)



Utsnitt: Snitt Gildheimsvegen 10A (BB2) og 10B (BB3) ved full utbygging

4.4. Grad av utnyttning

Samlet utnyttelse for de tre boligeiendommene omfattet av planforslaget er på 3660 m² BRA. Maksimalt BRA er 3660 m². Tomten er ca. 2635 m². Dette tilsvarer en samlet tomteutnyttelse (TU) på ca. 124,1 %. Med en gjennomsnittsstørrelse på 70 m² (som benyttes som sammenligningsgrunnlag) gir dette en tetthet på 19,8 boliger pr dekar, eller 52 leiligheter til sammen. Planen setter et tak på 53 leiligheter.

Tetthet i naboreguleringsplan r20190010 (i nord) er på 22,5 boliger pr. daa, og på 18,8 boliger pr. daa for reguleringsplan i sør (r20170034). I tillegg til dette regulerer r20170034 for flere andre utbyggingsformål sammen med boligformål, slik at tettheten (hvis tjenesteyting mv. inngår i tetthet) tilsvarer 22,1 boliger pr. daa.

4.5. Antall boliger, leilighetsfordeling

Planen foreslår mellom 29 og maksimalt 53 leiligheter tilsammen. Leilighetsfordelingen er sikret i planens bestemmelser.

Ettroms leiligheter kan maksimum utgjøre 5 % av leilighetene i planområdet, mens tre- og fireroms leiligheter til sammen skal utgjøre minimum 50 % av leilighetene. En mulig fordeling av de ulike leilighetene på de tre boligfeltene er vist i vedlegg «Arealoppsett – samlet».

Det er sikret i planens bestemmelser at ingen treroms leiligheter blir mindre enn 50m² BRA og at minst halvparten av treroms-leilighetene er større enn 60 m² BRA.

Dermed sikres det også at minst halvparten av leilighetene (alle tre- og fireroms leiligheter) blir tilgjengelige. I tillegg følger det av Byggeteknisk forskrift (TEK17) at minst 50% av boligene under 50 m² (dvs. halvparten av ett- og toromsleilighetene) må være tilgjengelige boenheter. Dermed blir, som et absolutt minimum, 75 % av boligene tilgjengelige for rullestolbrukere. Den reelle andelen tilgjengelige boenheter vil bli høyere, da dette kun er minimumskrav.

For at ikke andelen kompakte toroms leiligheter skal bli for stor, så stilles det krav om at minst 1/3 del av alle toroms leiligheter skal være på 42 m² BRA eller større.

4.6. Bomiljø og bokvalitet

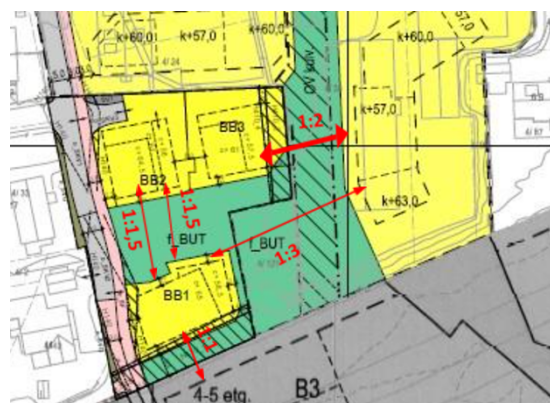
Det planlegges for tre kompakte punkthus. Det planlegges for noen ensidig belyste boliger mot sør og vest i BB1 og BB2, mens alle boliger med fasader mot nord eller øst blir tosidige eller tresidige boliger. På grunn av den korte avstanden, 8 meter, mellom BB2 og BB3 tillates heller ikke ensidige boliger mot vest i BB3.

Alle boligene er sikret privat uteareal i form av markterrasse, takterrasse, balkong eller veranda. Planlagte utearealer vender i all hovedsak mot sør og vest, som gir gode solforhold. Framtidig boligutbygging av Leangen travbane vil ikke få konsekvenser for den sene ettermiddagsolen og kveldssolen for planområdet.

Planlagt bebyggelse innen planområdet vil danne et større sammenhengende uteareal mellom BB1, BB2 og BB3 (f_BUT). Dette utearealet vil knytte seg til omliggende planlagt bebyggelse og i øst mot felles uterom i reguleringsplan r20190010. Uterommene vil gi et visuelt større åpent rom for både planforslaget og tilliggende regulering.

Høydene og avstanden mellom bebyggelsen i BB1 og BB2 gir et høyde-/bredde-forhold for uterommet på 1:1,5.

Med en gunstig plassering mot vest har området gode solforhold på ettermiddag og kveld hvor de fleste er hjemme. Høyde-/bredde-forhold for uterommet mellom planlagt bebyggelse i planforslaget og bebyggelse i tilgrensende plan i øst r 20190010 er på hhv 1:2 og 1:3.



Høyde-/breddeforhold på uterom

Uterommet sør for BB1 har gode solforhold sen ettermiddag og på kvelden. Dette blir i høy grad et uterom som kan nyttes om møteplass, f.eks. som felles spiseplass og nærlekeplass.

Mellom felt BB2 og BB3 oppfylles ikke dagslys krav etter Tek17 §13-7 for førsteetasjer vendt mot passasjen mellom de to byggene. Dette kan løses f. eks. ved å plassere heis- og trapperom i begge bygninger mot denne passasjen og ved å orientere oppholdsrom mot nord og sør med tilstrekkelig dagslys disse veiene.

Det vil ikke være gjennomgangstrafikk forbi planområdet og dermed lite støy.

Reguleringsplan i sør (r20170034) legger til rette for dagligvare og vil gi tilbud som barnehage og gode gang- og sykkelforbindelser til nærliggende på Leangen.

4.7. Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel

Det er lagt opp til restriktiv parkeringsdekning for bil. Dette er i samsvar med øvrige planer i nærområdet med nullvekstmålet. Det legges opp til minimum 0,5 og maksimum 0,8 bil-parkeringsplasser per 70 m² BRA bolig eller per boenhet. Det vises ellers til vedlagt trafikkanalyse (COWI, 10.12.2021) som viser grunnlaget for lav bilparkeringsdekning. For å kompensere for redusert bilparkering økes kravet til sykkelparkering til minimum 3,0 plasser per bolig eller per 70 m² BRA bolig, hvorav min. 7 % av plassene settes av til transportsykler.

Av sykkelparkering må min. 80 % være innendørs eller under tak.

4.8. Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer).

Overordnet VA-plan til reguleringsplanen er utarbeidet av Cowi. De foreslåtte tiltakene er kun foreløpige og ikke godkjent av kommunen. Alle tiltak må koordineres med tiltakene i de to tilgrensende planene.

Spillvann fra ny bebyggelse kobles på eksisterende spillvannsledning øst for planområdet. For å

kunne bygge inntil 2 m fra spillvansledning forutsettes det dypfundamentering (dvs. at fundament på nybygg er på nivå med bunn ledning eller lavere). Dersom dette ikke kan imøtekommes av kommunen kan spillvansledninger legges om.

For overvansledninger er avstander til vanlig fundamentering ivaretatt i planforslaget.

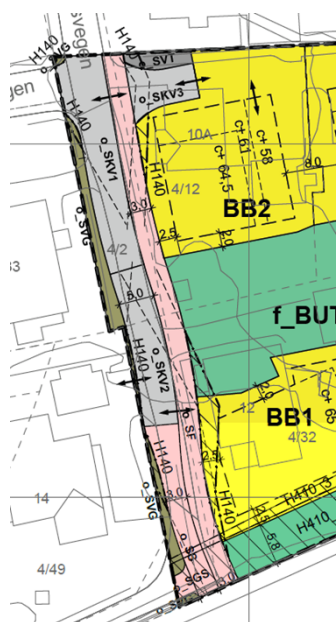
Tilstrekkelig slokkevannskapasitet må sikres i samarbeid med de to tilgrensende planene. Det foreslås ny plassering for brannkummer. Vannledningen i Gildheimsvegen må oppgraderes.

Plan r20170034 for Leangen travbane regulerer for stasjonært søppelsuganlegg som planområdet skal koble seg til. Det tillates midlertidig renovasjonsløsning ved planlagt vendehammer nord i planområdet inntil det stasjonære søppelsuganlegget er tatt i drift.

Endelig plassering av trafo er ikke avklart og må avklares med netteier Tensio som vektlegger at dette må skje i en helhetsvurdering med omliggende planer. Planområdet tilknyttes fjernvarme via rør i Gildheimsvegen.

4.9. Trafikkløsninger

Plan i sør (r20170034) viser hovedsykkelerute som munner ut i Gildheimsvegen og videreføres i gateløpet til Gildheimsvegen. Veggen har beskjeden trafikk og trafikkøkning som følger av planen. Gildheimsvegen vil ha lite biltrafikk, hvilket åpner for sykling på kjøreveg. Kjøreadkomsten skjer via Gildheimsvegen, som er blindgate. Tilgrensende reguleringsplan i nord, r20190010, regulerer for 5 m kjøreveg og 3 m bredt fortau på østsiden av Gildheimsvegen frem til inneværende planområde. Vegprofilen videreføres i dette planforslaget.



Kjøreadkomsten skjer fra nord via Gildheimsvegen. Tilgrensende reguleringsplan i nord, r20190010, regulerer for 5 m kjøreveg og 3 m bredt fortau på østsiden av Gildheimsvegen frem til inneværende planområde. Vegprofilen videreføres i dette planforslaget.

Sykkelanlegget fra planen i sør (r20170034) er forlenget til like sør for adkomst til BB1. Herfra ledes sykkeltrafikken inn på kjørebanelen.

Offentlig snuhammer for Gildheimsvegen er lagt nord i planområdet og dimensjonert for lastebil. Snuhammeren fungerer også som kjøreadkomst til BB2 og BB3 og til parkeringskjellere for planområdet.

Det er nylig startet opp detaljreguleringsplan for ny skoleveg. Den vil gi en trygg og mer direkte forbindelse mellom Gildheimsområdet og Strindheim barneskole. Siden den delvis må legges via private tomter kreves reguleringsplan. Planen stiller rekkefølgekrav om etablering av skolevegen.

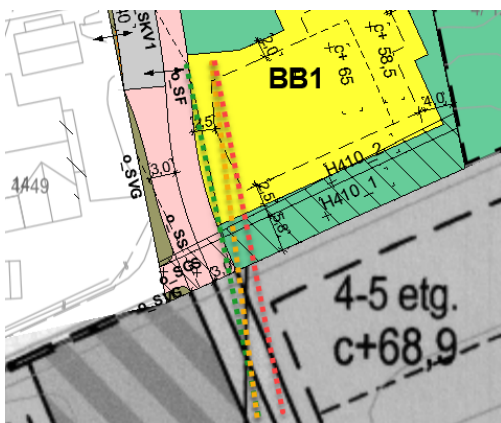
Parkering, herunder gjesteparkering, legges til kjeller, men med én felles adkomst, o_SKV3. Stigning på tilkomst til parkering vil være på maks 1:15 utendørs og brattere under tak.

Fri høyde i kjeller (min. 2,6 m fram til HC-plasser) sikrer at det også er tilkomst for varebil og bil med henger. Bil for nød- og nyttetraffikk kan oppstilles nord i felt BB1 (se atkomstspil på plankartet)

og nord i felt BB2 (øst for atkomst til P-kjeller). Stigebiler/brannbiler stilles opp på kjørevege om brann skulle oppstå. Situasjonsplan med oppstilling for brannbiler viser at også fjerde etasje i felt BB3 kan nås med kran/stige på stigebil.

Det er tilstrekkelig bredde til at flyttebil kan stå i gata. Kjørevegen har med 5 meter også tilstrekkelig bredde til at sykkeltrafikk i begge retninger kan gå forbi lastebilen.

Siktkrav til offentlig veg ivaretas iht. vegnormalen HB N100 for avkjørsel. Vegnormalen (HB N100) har ikke egne krav til frisikt for gående, men det er krav om frisikt til gang- og/sykkelveg og til sykkelveg. Fordi planområdet ligger nedover bakke fra Travbanen og fordi det er del av hovedsykkelnettet, så blir kravet om frisikt til sykkelveg ca. 42 m i lengden og 3 m fra vegkant på sykkelvegen.



Sikt til sykkelveg

Det planlegges med et sykkelsystem hvor syklende, som kommer fra sykkelvegen i sør, blir ledet direkte over på en kjørevege med 5,0 m bredde. Utformingen av trafikkanleggene bidrar til at syklende ikke ledes over på fortau.

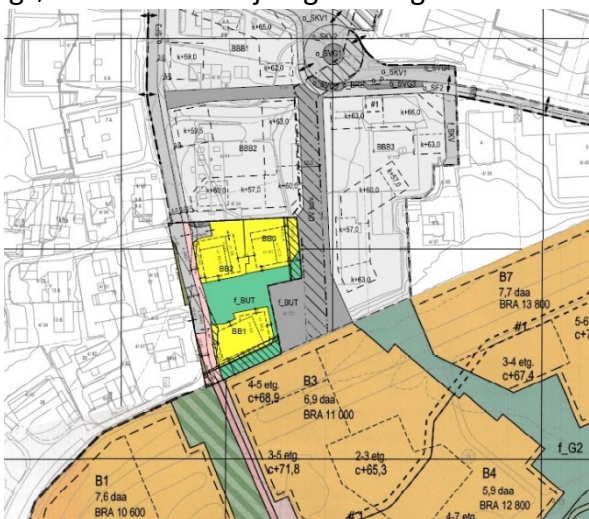
Derfor foreslås å legge frisikt for syklende 3 m fra vegkant (og ikke fra fortauskant). Dette er vist med grønn linje i illustrasjonen til venstre og videreført i plankartet.

Frisikt til sykkelveg, men med sikt målt 3 m fra fortauskant, er vist med gul linje.

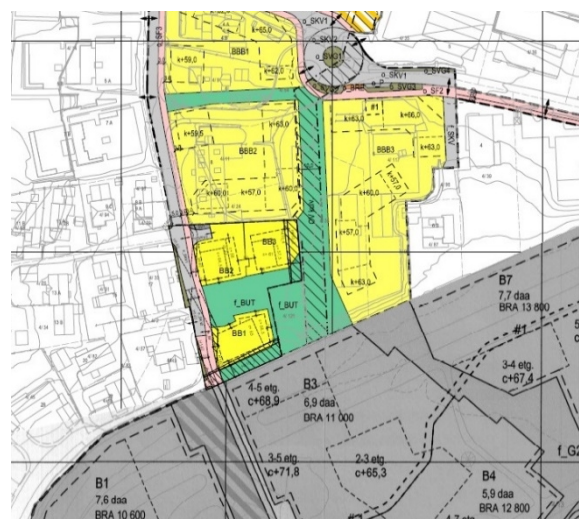
Rød linje viser behov for frisikt ved sykling i høy fart på fortau. Det vurderes som lite sannsynlig at syklende i høy fart vil velge fortau. For sikt til fortau er det i stedet regulert for siktretkanter på 20 m i lengden (tilsvarende 30 km/t for kjørevege) og 3 m fra fortauskant (i samsvar med SVV Håndbok N100).

4.10. Tilpasning til tilliggende gjeldende reguleringsplaner og eksisterende terreng/situasjon

Planområdet grenser i sør til plan r20170034 (Tungavegen 1 m.fl. = Leangen travbane) og i øst og nord til plan r20190010. Terrengforhold mot tilgrensende planer ivaretas i planens bestemmelser. Uterom i planen er lagt mot uterom i plan r20190010 (plan i nord og øst). Dette skaper et visuelt større sammenhengende uterom som sikrer gode solforhold og sammenheng i den overordnede grønne strukturen jf. figur 13 og 19.



Planens plassering ift. plan-ID r20170034



Planens plassering ift. plan-ID r20190010

4.11. Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges for noe ny og oppgradert offentlig infrastruktur i Gildheimsvegen med bredere veg, nytt fortau og ny snuhammer (som del av avkjørsel til planområdet).

4.12. Miljøoppfølging

Det er fyllmasser langsmed rørlagte bekker sør og øst for planlagt bebyggelse. Disse massene må dokumenteres å være rene innen det kan gjøres tiltak i grunn. Om massene ikke kan dokumenteres å være rene må forurensningsgrad påvises og massene håndteres etter forurensningsforskrift.

4.13. Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell utforming

Skissegrunnlaget viser at UU kan løses tilfredsstillende for boligbebyggelse og uterom. Det tilrettelegges for universelt utformet atkomst fra offentlig fortau, fra parkeringskjeller og fra felles uterom på bakken. Uterommet er stort sett opparbeidet med slake skråninger. Sør for felt BB1 kan det bli et mindre terrengsprang (knappt 1 m) opp mot naboplan r20170034, som kan tas opp med lokale støttemurer.

Det stilles krav om at uterommet skal opparbeides med naturlige ledelinjer som øker lesbarheten for svaksynte.

4.14. Uteoppholdsareal

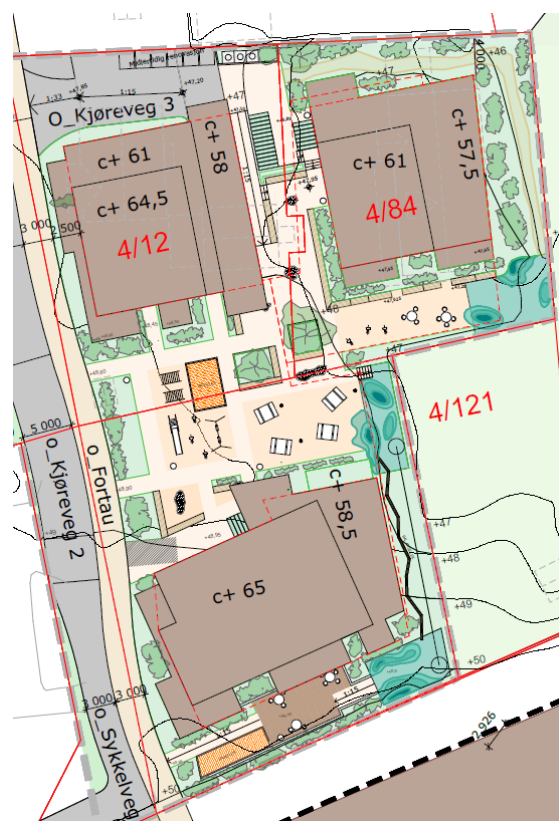
Felles uteoppholdsareal for felt BB1, BB2 og BB3 er sikret i plankartet. Uterommet er todelt, med et sentralt område sentralt beliggende mellom bygningene i felt BB1– 3 og et areal sør for BB1. Et smalt areal øst for BB1 forbinder disse to delområdene.

Fellesarealene får gode solforhold på kjernetidspunktene 21/3 kl. 15 og 23/6 kl. 18.

Uterommet skal opparbeides med leke- og aktivitetstilbud for alle aldersgrupper.

Det tenkes brukt ulike planter, som prydrær, busker, stauder og prygress som romdannende elementer. Planter vil også dempe vestavinden og gi et godt mikroklima.

Privat uterom ivaretas med markterrasser i første etasje og balkonger, verandaer eller takterrasse i etasjer over.



Utsnitt illustrasjonsplan

4.15. Sosial infrastruktur

Det planlegges ikke for ny sosial infrastruktur. Det stilles rekkefølgekrav i planens bestemmelser om at det, før det kan gis tillatelse til tiltak for boliger, skal være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet. Det stilles også rekkefølgekrav til sikker skoleveg.

4.16. Risiko og sårbarhet (planlagt situasjon)

- Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Utførelse av byggegroppen må utredes, særlig mot veg.
- Miljøtekniske undersøkelser av grunn må kartlegge ev. forurensing innen utbygging.
- Trafikken i Gildheimsvegen vil øke noe. Trafikksikkerhet ivaretas med regulert sammenhengende fortau og siktlinjer iht. Statens vegvesen HB N100, som vist i plankartet.
- Teknisk plan for vann og avløp skal være godkjent av Trondheim kommune til det søkes tillatelse om igangsetting.
- For overvannsledninger (800 mm ledning sør for Gildheimsvegen 12 og 1200 mm ledning øst for 10 B) forutsettes det byggegrenser på 5 m (1200 mm OV-ledning) og 4 m (800 mm OV-ledning). Balkonger kan krage utover hensynssonene forutsatt fri høyde for gravmaskin.
- For spillvannsledninger sør for Gildheimsvegen 12 og øst for 10 B kan det muligens aksepteres dypfundamentering og 2 m byggegrenser. Dette må søkes om i byggesaken og kan ikke forskutteres. Alternativt kan spillvann legges om; f.eks. i Gildheimsvegen.
- Det er ikke tilstrekkelig kapasitet i ledningsnett (det er bare en 63 mm ledning i Gildheimsvegen) og ny vannledning forutsettes ført frem til brannkum ved planområdet.

5. Virkninger av planforslaget

5.1. Landskap (nær- og fjernvirkning)

Byggehøyder føyer seg til omliggende regulerte bygg, som gir en god helhet for området, jf. planprogram for Leangen. Det tillates lokalt oppført støttemurer på inntil 1,0 meter.

5.2. Byform, steds karakter og viktige siktlinjer, (veileder for Byform for Trondheim)

Bebyggelsen vil, sammen med tilgrensende reguleringsplaner (r20170034 og r20190010) gi en helhetlig gatedannelse på østsiden av Gildheimsvegen. Dette vil gjøre Gildheimsvegen til en ledelinje gjennom Leangen fra Rv. 706 / Innherredsveien og sørover, og med dette være med på å realisere den omtalte «Aktivitetsaksen» i planprogram for Leangen. Byggehøyder vil føye seg sammen med omliggende planer. Uterom vil sammen med omliggende planers uterom skape gode siktlinjer gjennom området.

5.3. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser

Omgivelser er hensyntatt ved å bryte opp bebyggelsen i tre punkthus som trappes ned mot nord og øst. I overgangen mot travbanen i sør kan det bli behov for en lav terrengmur for å ta opp eventuell høydeforskjell.

5.4. Grunnforhold (geoteknikk, geologi, forurensing i grunnen)

Det er utarbeidet geoteknisk notat til reguleringsplanen av Dr. techn. Olav Olsen AS. Dette konkluderer at *nye bygg kan fundamenteres direkte i den originale faste leira*. Notat angir blant annet muligheter og forutsetninger for graveskråninger. Reguleringsbestemmelsene ivaretar videre geotekniske vurderinger som er beskrevet i notat.

5.5. Trafikkøkning, vegforhold

Planen ligger innerst i Gildheimsvegen. Utbygging vil gi mer trafikk en dagens fire småhus (nr. 10A, 10B, 12 og 14) som i dag betjenes av veien. Turproduksjon fra planområdet er i trafikkanalysen gjort for en «worst-case»-situasjon med 1,75 bilturer per parkeringsplass pr. døgn. Økning i

trafikken vurderes så lav at det fortsatt vil være gode forhold for blandet trafikk (sykkel og bil) mot hovedsykkelåre i Innherredsveien /Rv 706.

Fortau i Gildheimsvegen vil bedre trafiksikkerheten for myke trafikanter. Overgangen fra sykkelveg til kjøreveg vil kanalisere syklende inn i en kjøreveg med lav biltrafikk. Det sikres også en utforming som gjør at sykler ikke naturlig velger fortau for sykling.

5.6. Beredskap og ulykkesrisiko.

Det er hensyntatt brann og oppstilling av stigebiler i utformingen av planforslaget.

5.7. Barns interesser (statlig planretningslinje om barn og planlegging)

Det sikres gode felles uteoppholdsarealer i planen. Det vil være gode forhold for myke trafikanter, som beskrevet tidligere. Trygg skoleveg og tilstrekkelig skolekapasitet er sikret i planbestemmelsene.

5.8. Kapasitet på sosial infrastruktur; skole, barnehage

Det er ikke nok fremtidig kapasitet i barneskolekretsen. Ny Brøset skole vil hjelpe på kapasiteten i fremtiden. Det er en del eksisterende og planlagte barnehager i området.

5.9. Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Uterom og boligbebyggelse plasseres slik at alle får universelt utformet tilgang til felles uterom på bakken via hovedinnganger til hver blokk i feltene BB1, BB2 og BB3.

5.10. Forurensning, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy

Planforslaget påvirkes ikke av partikkelforurensning fra omliggende vegnett. Vegtrafikkstøy kan gi enkelte punkter i gul sone på toppetasjer. Med full utbygging av plan r20190010 vil denne virke som støyskjerm også for toppetasjer innen planområdet, slik at også toppetasjer antas å bli liggende uten støy.

Det er i planens bestemmelser gitt vilkår for boliger som kan bli liggende i gul støysone.

5.11. Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Det er stort behov for koordinering av VA-infrastrukturen i denne planen med de to tilgrensende planene. Flere utredninger som fortsatt pågår og valg som tas i forbindelse med prosjekt i naboplanene vil påvirke mulighetene i dette planforslaget. De endelige løsningene må landes i byggesaken med teknisk godkjenning av detaljerte VA-planer.

Kjeller tillates ikke innenfor hensynsonene for spillvanns- og overvannsledninger. Dersom dypfundamentering inntil spillvannsledninger kan aksepteres kan byggegrensen reduseres til 2 meter, men dette kan ikke forskutteres i reguleringsplanen. Alternativt må spillvannsledninger legges om; f.eks. i Gildheimsvegen sammen med ny vannledning.

Det er behov for flere nettstasjoner i området og det pågår dialog med utbygger fra naboplan r20190010 om muligheten for å koble seg på deres nettstasjon.

5.12. Konsekvenser for næringsinteresser

Det er ingen regulert næring i planområdet eller grensende til planområdet.

5.13. Virkninger som følge av klimaendringer

Overvann håndteres etter anbefalinger i overordnet VA-plan med regnvannskassett eller rørmagasin i kombinasjon med åpne løsninger. Det går en flomveg sør og øst for området som er hensyntatt. Det er i planforslaget avsatt hensynssoner langs bekkelukningene/overvannsledningene i området.

5.14. Vannmiljø (statlige miljømål, Vannforskriften)

Vannmiljø er sikret i VA-plan til regulering (vedlegg 5_03) og med krav om VA-plan til byggesak.

5.15. Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

- Luftforurensning og støy er under anbefalte nivåer og vil ikke økes merkbart av planforslaget.
- Alle boliger vil ha tilgang til felles uterom, samt private uterom i direkte tilknytning til egen bolig.
- Hoveddelen av felles uterom legges mellom byggene og vil få gode solforhold.
- Planen knytter sammen G/S-forbindelse i Gildheimsvegen med omliggende nye reguleringsplaner i samsvar med planprogram for Leangen. Dette sikrer gode muligheter for sykkel/gange

5.16. Hvordan forholder planforslaget seg til byvekstvtalen av 25.6.2019

Planforslaget åpner for en fortetting med inntil 53 boenheter. Planområdet ligger langs hovedsykkelnettet og med relativt kort avstand til busstopp, kollektivbuen og servicefunksjoner. Samtidig viser trafikkanalysen at det er enkelt å leve bilfritt innen planområdet. Metrobussen betjener kollektivbuen hvor mange av byens arbeidsplasser er lokalisert. Dette vil gi kort veg til mange arbeidsplasser.

Lav parkeringsdekning for biler, økt antall sykkelparkering og områdets plassering med gangavstand til alle byfunksjoner vil bygge opp om nullvekstmålet.

5.17. Anleggsperioden (trafikk inkl. støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt)

Plan for gjennomføring av anleggsperioden med nødvendige hensyn til naboer og eventuelt gjenboere mtp. støy, støv, tilgjengelighet mm er sikret i planens bestemmelser.

Det er avholdt møte med naboplanområdene (r20170034 og r20190010) om muligheten for å legge anleggsveger gjennom deres planområder. Grunnet forskjellige tidsplaner og utbyggingsstart er det ikke mulig for naboplan-områdene å forplikte seg til å ha anleggsveier gjennom deres planområder.

Riggområde vil, med trinnvis utbygging, kunne flyttes etter hvert som planområdet bygges ut. Naturlig utbyggingsrekkefølge vil være felt BB2, etterfulgt av BB1 og til sist BB3. Riggområdet vil da plasseres først mellom BB1 og BB2, dernest flyttes nord for område BB2 og til sist nord for BB3.

6. Planlagt gjennomføring

6.1. Tidsplan

Planforslaget ventes vedtatt lagt ut til offentlig før eller etter sommerferien 2022. Høringsfrist er på min. seks uker og forlenges dersom planen sendes på offentlig ettersyn før ferien.

Planen vil sannsynligvis sluttbehandles ultimo 2022. Byggestart er forventet 2023 og ferdigstillelse for første byggetrinn i løpet av 2024 eller tidlig 2025.

6.2. Økonomiske konsekvenser

Kommunen vil få økte utgifter knyttet til samferdselsanlegg inkludert snuplass (o_SKV3) og annen veggrunn-teknisk (o_SVT). Kommunen må overta disse til drift og vedlikehold etter at dette er ferdigstilt av tiltakshaver.

6.3. Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Planområdet kan bygges ut i flere etapper og likevel sikre eksisterende og fremtidig situasjon for Gildheimsvegen 10B. Det er dermed god fleksibilitet i planen mtp. utbyggingsrekkefølge. Det planlegges, som beskrevet i avsnitt 5.19, for forholdsvis små byggetrinn og for trinnvis utbygging. Dette gjør at det blir begrenset plassbehov for riggområde; noe som gir god fleksibilitet for den trinnvise utbyggingen med gradvis forflytting av anleggsriggen. Det planlegges ikke å ha rigg innenfor del av uteoppholdsareal (f_BUT), som er nødvendig for å løse uteoppholdsareal for foregående byggetrinn, slik at hvert byggetrinn sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal.

7. Planprosess og innkomne innspill

7.1. Planoppstart, medvirkningsprosess, ev. planprogram

Planoppstart er varslet med brev datert 13.08.2021 og annonse i Adresseavisa 18.08.2021. Myndigheter og organisasjoner er varslet iht. avklaring i planinitiativ og oppstartsmøte med tilbakemeldingsbrev fra kommunen (datert 28.06.2021). Digitalt nabomøte ble avholdt 26.08.2021. Det deltok en nabo.

Naboer og offentlige myndigheter ble varslet om planoppstart gjennom brev datert 13.08.2021 og annonse i Adresseavisa, og kunngjøring på kommunens hjemmeside. Det kom inn sju innspill herunder tre fra offentlige myndigheter, en fra naboer og tre fra andre høringsparter i forbindelse med oppstart.

Innspillene gikk i hovedsak ut på trafikksikkerhet og fremkommelighet spesielt for myke trafikanter, både i drifts- og i anleggsfasen, høy utnyttelse og sikring av bokvalitet, solforhold for nabo.

Det er avholdt fire særmøter med eieren av Gildheimsvegen 10B, i tillegg har det vært en del e-postkorrespondanse. Et hovedtema var prosessen og mulig kjøp av eiendommen. Innspill til planforslagene gjaldt i hovedsak at planlagt bygning i 10A anses som for stor. Et bygg på to eller tre etasjer vil oppleves som mer situasjonstilpasset så lenge det er en enebolig i Gildheimsvegen 10B. Sol-skyggeforholdene påpekes. Videre oppleves at de to andre eiendommene får et større utbyggingspotensiale og bedre adkomstforhold enn Gildheimsvegen 10B. Forslagsstiller svarer at planen sikrer god utnyttelse på 10B ved å samle uterom sentralt i prosjektet. En femteetasje på 10A påvirker ikke felles uteoppholdsareal på kjernetidspunktene, slik at det ikke er grunn til å redusere høyden her. I ettertid er fjerde og femte etasje på 10A trukket mer tilbake fra Gildheimsvegen 10B. Utbygging for hele byfortettingsområdet på Leangen/Gildheim må ses under ett. Høydene på 10A og 12 gir glidende overganger til tilgrensende planlagt bebyggelse. Planforslaget er endret ved at det kun er en felles adkomst til parkeringskjellere, og parkeringskjeller under 10B er redusert fra to til en etasje.

7.2. Sammendrag av merknader med kommentarer

Sammendrag av merknader med forslagsstillerens kommentarer følger som eget vedlegg til planbeskrivelsen.

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. Kommuneditrektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.