

Innspill mottatt til varsel om oppstart. Alle innspill er i sin helhet vedlagt komplett 1.gangsinnsending.

Det er kommet inn innspill fra Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT), Tensio, Leangen kulturbarnehage og Terje Halland Jørgensen, hjemmelshaver og bosittende i Gildheimsvegen 10B.

## 1. Statens Vegvesen

### **Innspill til varsel om oppstart av planarbeid**

*Statens vegvesen slutter seg i det vesentlige til brev fra Trondheim kommune av 30.06.2021. Vi er også opptatt av trafikkavviklingen i rundkjøringen nordøst for travbanen ved avkjøringen fra riksveg 706. Her må det sikres god framkommelighet og trafiksikkerhet. Trafikk-utredningene er 2-3 år gamle og må derfor oppdateres med nye tall. Håndtering av drens- og overvann må også sikres gode løsninger. Dersom noe skal ledes via ledningsnett i tilknytning til riksveg 706 må dette avklares med Statens vegvesen v/drift og vedlikehold.*

### Plankonsulentens svar til innspill fra Statens Vegvesen:

Trafikknotater og tallgrunnlag i utredning av luftkvalitet er oppdatert med nye, fremskrevne trafikk tall.

Det er utarbeidet vann- og avløpsplan, som ivaretar overvannshåndtering fra planområdet. Trondheim Kommune v/Kommunalteknikk vil utarbeide en samlet overvannsplan for Leangen/Gildheim-området, herunder med utredning av hvorledes over overvannsnettet skal krysse riksveg 706 i fremtiden.

## 2. Statsforvalteren i Trøndelag

### **a. Overordnede føringer**

Forslag til ca. 50 leiligheter på 3,4 daa (planområde) gir en svært høy tetthet, langt over (minimum-) kravet i KPA. Statsforvalteren uttrykker derfor forståelse for utfordringen med foreliggende planforslag til varsel om oppstart. Samtidig følger kommunen prinsippet om en helhetlig utvikling av nærområdet med høy tetthet.

### **b. Landbruk**

Statsforvalteren er opptatt at det sikres minimum utnyttelse iht. kommuneplanens arealdel. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene. Effektiv arealbruk i utbyggingsområdene reduserer det totale arealbehovet og dermed presset på dyrket mark.

Støtter Trondheim kommunes henstilling om å vurdere om bruk av tre kan være aktuelt i planen.

### **c. Klima og miljø**

Det må settes krav om at støygrense som angitt i T-1442/2021 skal følges, og nødvendige støyreducerende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen må tas inn i bestemmelsene (tabell 4, T-1442/2021) må tas inn i reguleringsbestemmelsene.

### **d. Helse og omsorg og Barn og unge**

- Det må i planforslaget være vist at bebyggelsens høyde, fotavtrykk og utforming står i et akseptabelt forhold til mulighetene for god og helsefremmende bokvalitet for fremtidige beboere og naboer, nærmiljøkvaliteter.

- Behov for godt lesbare illustrasjoner for sol- og skygge-forhold på nøkkeltidspunkter, med angivelse av solbelyst uteoppholdsareal, samt arealregnskap for uteoppholdsareal.
- For områder satt av til lek gjelder rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen: «*Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø...*». Det er også en forventning om solrik plassering av lekeplasser. Kvalitetskrav for uteoppholdsareal og lekeareal bør sikres i bestemmelsene.
- Skolekapasiteten skal sikres gjennom bestemmelsene. Det er fornuftig å se på skolevei til Strindheim skole ifbm. annen planlegging i området.
- Økt trafikk i Gildheimsvegen og det må av høringsforslaget må ha konkrete vurderinger av sikkerheten for myke trafikanter og hvordan denne er ivaretatt, med trafikkmengde og gjennomgående gang- og sykkelvei.
- Sammensetning av boligstørrelser bør sikres med tydelige krav i bestemmelsene.
- Tema for gjennomføring av anleggsgang bør sikres i bestemmelsene, herunder fremkommelighet, redusert trafiksikkerhet i tillegg til støv og støy.
- Prinsipp om universell utforming må ivaretas i planleggingen, herunder god fremkommelig og sikre at det blir lett å orientere seg i planområdet.

#### **e. Samfunnssikkerhet**

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse iht. plan- og bygningsloven § 4-3. kommunen som planmyndighet er ansvarlig for ROS-analysen.

#### Plankonsulentens svar til innspill fra Statsforvalteren i Trøndelag:

- a. Planforslaget har forholdt seg til omliggende reguleringsplaner som nylig er vedtatt (r20170034 og r20190010), da det er disse planene som vil gi føringer for fremtidig stedstilpasningen. Planlagt tetthet, fotavtrykk og høyder i planforslaget vil dermed føye seg godt etter ny steds karakter som blir etablert i tråd med planprogram for Leangen. Krav til areal for uterom og sol- og skyggeeffekter med uteromsareal oppfylles i planforslaget, som vist i planens illustrasjonsgrunnlag. Felles uterom (f\_BUT) vil alene oppfylle krav til felles uteoppholdsareal på grunn (50 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig).
- b. Minimum tetthet mtp. boligantall sikres i forslag til planens bestemmelser. Planprogram for Leangen og tilbakemeldinger fra kommunen tilsier at planforslaget må sikre en høyere minimumsutnyttelse enn i KPA; slik som også foreslått i planens bestemmelser.
- c. Bestemmelser vedrørende støykrav iht. T-1442-2021 (for anleggsgang og bruksgang) er ivaretatt i planens bestemmelser.
- d. Helse og omsorg og Barn og unge
  - Krav i overordnede planer (KPA m/ vedlegg) og føringer oppfylles i reguleringsplanen. Herunder krav til uteoppholdsareal med sol på nøkkeltidspunkt, tilgjengelighet og lekeplasser.
  - Dette fremgår også av vedlagt illustrasjonsmateriale som følger mal for private planforslag i Trondheim kommune.
  - Arealer for barn og unge vil naturlig bli liggende sikret mot trafikk, støy og støv ved at felles uterom er plassert sentralt i bebyggelsen og at tilgrensende vei kun betjener Gildheimsvegen nr. 14. Lekeplasser kan plasseres i solfylt areal.
  - Gildheimsvegen er (og forblir) stengt for gjennomkjøring. Det går fortau forbi hele det planlagte utbyggingsområdet.

Plan 20190010 nord for planområdet har utarbeidet trafikkanalyse som viser to skoleveier; en sørover og en nordover. Anbefalt skolevei for planforslaget er lagt sør til Gildheimsvegen-gang- og sykkelveg i Peder Østlunds veg - Brøsetvegen - Belbuvegen - Gartervegen med avstikker til kulvert under Bromstadvegen – Strindheim skole. Skoleveien får trygg ferdsel langs gang- og sykkelveg og fortau og vil være naturlig forbindelse mot etablert og ny barnehage i nærområdet. Det er startet opp detaljregulering for en evt. ny, og kortere, skoleveg til barneskolen.

- Trafikkmengde og gjennomgangstrafikk for syklende er utredet i trafikknotat til planen.
- Sammensetning av boliger er sikret i planens bestemmelser.
- Tema for gjennomføring er sikret i planens bestemmelser.
- Prinsipp for universell utforming er ivaretatt i planen inkl. tilkomst til planlagte bygg, offentlig fortau og felles uterom mellom bebyggelsen.

e. Samfunnssikkerhet

Med planforslaget er det vedlagt ROS-analyse som er utarbeidet av plankonsulent. ROS-analysen dekker relevante tema og er basert på fagrapporter som del av kunnskapsgrunnlaget der dette har vært aktuelt. Kunnskapsgrunnlaget er også basert på kommunens tilbakemeldinger fra oppstartsmøte, off. registre og kart samt befarings.

### 3. Trøndelag Fylkeskommune

- a. Forutsettes at tiltaket blir sett i sammenheng med tilliggende utbyggingsprosjekter i bydelen. Spesielt viktig å sikre trygge ferdselsårer for gående og syklende og at bebyggelsen er godt utformet i forhold til nabobebyggelsen.
- b. Etterlyser planinitiativet i varsel om oppstart.
- c. Bygninger og uteareal bør planlegges i tråd med prinsipper om universell utforming. God behandling av overvann bør tilstrebes.
- d. Liten risiko for at det skal oppstå konflikter med automatisk fredede kulturminner i forbindelse med planen. Det minnes om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturlovens § 8.

Brevet fra fylkeskommunen sier det ikke er verneverdig bebyggelse innenfor eller like ved planområdet. Det står likevel at bebyggelse som skal rives bør fotodokumenteres.

#### Plankonsulentens svar til innspill fra trøndelag fylkeskommune:

- a. Illustrasjonsmateriale viser omliggende områder etter gjeldende plan for fremtidig bebyggelse på nabolotter som nylig vedtatt i reguleringsplaner (r20170034 og r20190010). Inneværende planforslag legger føringer for samferdselslinjer, byggegrenser og uteroms plassering. Planprogram for Leangen er benyttet som grunnlag for å knytte områdene sammen.
- b. Planinitiativet viste til Voll Arkitekter sin nettside hvor vedlagt tilbakemeldingsbrev fra kommunen og dokumenter sendt til anmodning om oppstartsmøte (inkl. planinitiativ) er å finne. Dermed var planinitiativet tilgjengelig gjennom varselet om oppstart til fylkeskommunen.

- c. Planen er utformet iht. plan- og bygningsloven og vil kunne gjennomføres etter gjeldende lover, regler og overordnede føringer, herunder KPA. Illustrasjonsprosjektet til planen viser at det er mulig å oppnå universell utforming.
- d. Aktsomhets- og meldeplikten etter naturlova forutsettes ivaretatt av ansvarlige parter til byggesak. Det forutsettes at ansvarlige parter i byggesak selv har gjort seg kjent med gjeldende regler som kan få følger for deres fag.  
Plankonsulent tolker innspill om fotodokumentasjon som del av et standard svar hvor bebyggelse som har kulturhistorisk verdi og som skal rives ikke er aktuelt for denne planen, jf. ordlyden i fylkeskommunens brev.

#### **4. Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (TBRT)**

- a. Det må legges til rette for at mannskap skal kunne gjennomføre effektiv rednings- og slukkearbeid uansett årstid, også i anleggsperioden, herunder hensiktsmessig plassering av nødvendig antall brannkummer og ivaretagelse av forskriftsmessig slukkevannskapasitet hvor hensyn til evt automatisk sprinkelanlegg i bygg er ivaretatt. Det vises blant annet til Pbl 27-1, TEK17 §§ 11-1, 11-17 og 15-7.
- b. Tilgjengelighet for innsatsmannskap skal være tilfredsstillende når bygget tas i bruk med eksisterende og nye brannkummer, vannkapasitet, atkomstveier og oppstillingsplass.
- c. Under og etter anleggsperioden skal også tilgjengelighet for innstasmannskap for omliggende bebyggelse være sikret, samt at sprinkelanlegg og slukkevannsforsyninger fungerer som forutsatt. Evt må kompensierende tiltak med minimum samme sikkerhet etableres.
- d. Avstand mellom bygg må ivaretas med minst 8 meter med mindre det er iverksatt andre tiltak for hindring av brannspredning etter TEK17 § 11-6.
- e. Brannsikkerheten i bygningene skal være iht. forskriftskravene.
- f. Dersom det tilrettelegges for lading av fremkomstmidler (elbil elsykkel o.l.) i innvendig kjeller må brannsikkerheten ivaretas.
- g. Kjeller og rom som bygges som utstikker under terreng og utenfor byggegrensen må vies spesiell oppmerksomhet med tanke på belastning fra utrykningskjøretøy og oppstillingsplass.
- h. Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller. Anbefales derfor ikke parkering av gassdrevne kjøretøy under bakkenivå.
- i. Bygg uten innvendig radiodekning hvor det kan bli behov for røykdykking må tilrettelegges med teknisk installasjon slik at innsatsmannskaper kan benytte eget samband.
- j. Alarmorganisering for brannalarmanlegg må være utført på en slik måte at brann- og redningsarbeid kan utføres raskt og effektivt.
- k. Brannalarmanlegg må prosjekteres så unødige alarmer unngås.
- l. Ved solenergi må tilgjengelighet for raskt og effektivt slukkearbeid hensyntas.
- m. Stoffer som kommer under forskrift om håndtering av farlige stoffer må lagres og brukes etter en risikovurdering som fastsetter dette.

#### Plankonsulentens svar til innspill fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

- a. Løses i byggesak. Det skal lages plan som ivaretas anleggsperioden, jf. planenes bestemmelser.
- b. Ivaretas i byggesak.

- c. Ivaretas i byggesak. Det er bevissthet rundt planprosessen om at byggesaken bør koordineres med omliggende byggesaker.
- d. Avstand til bebyggelse er ivaretatt og forutsettes ivaretatt i omliggende planers bebyggelse (avstand til tomtegrense).
- e. Ivaretas til byggesak
- f. Ivaretas til byggesak
- g. Dekke over garasjeanlegg skal ivaretas i Utomhusplan. Det er ikke lagt opp til atkomst for utrykningskjøretøy over parkeringskjeller. Redning kan foregå utenom disse arealene som vist i vedlegg *Situasjon brann*.
- h. Det planlegges ikke for oppbevaring av brannfarlig gass.
- i. Ivaretas evt. til byggesak.
- j. Ivaretas til byggesak.
- k. Ivaretas til byggesak.
- l. Ivaretas evt i byggesak. det planlegges kun for boligbebyggelse.

## 5. Tensio

- a. Strømforsyningen i området er begrenset og Tensio ønsker å se hele området under ett. En ny nettstasjon bør også kunne forsyne andre områder. det vil være utfordringer knyttet til fremdrift i prosjektene, slik at de som kommer først må tilrettelegge for ny nettstasjon. Det bes derfor om at det settes av plass til ny nettstasjon også i dette prosjektet og viser til vedlagte generelle krav til ny nettstasjon. Det vil ved byggestart være aktuelt å videre avklare et evt. behov for ny nettstasjon.
- b. Trolig kan ikke trafo slik den foreløpig er i vist i planarbeidet med travbaneveien 6 brukes for gildheimsvegen 10A-B og 12, da dette har med rekkefølge å gjøre.

### Plankonsulentens svar til innspill fra Tensio:

- a. Det er etablert dialog med Tensio om denne saken, som fremgår i vedlegg 6\_06. I tillegg er det etablert dialog med utbygger av plan nord for planområdet (Trym Eiendom). Det er plankonsulentens oppfatning at omliggende planer som uansett må ha ny(e) trafoer kan løse dette, som også er Tensios ønske. Foreløpig mener vi det bør være tilstrekkelig å avklare spørsmålet om trafo til byggesak. Det vil være aktuelt (gjennom anleggsbidrag til omliggende utbygging) å bidra til trafo for vårt og andres planområde.
- b. Det er etablert kontakt med utbygger av plan nord for planområdet (Trym Eiendom) med mulighet for å se på et anleggsbidrag eller annen løsning for felles trafo-løsning for de to områdene. Det er ikke gjort avtaler i så måte, men det forutsettes at dette punktet landes innen utbygging av planområdet.

## 6. Leangen kulturbarnehage

Uttrykker bekymring for anleggstrafikk og riggplass. Det bør unngås anleggstrafikk forbi barnehagen (Peder Østlunds veg 1). parkeringsplassen utenfor barnehagen må på ingen måte benyttes som riggplass.

Plankonsulentens svar til Leangen Kulturbarnehage:

Planforslaget stiller krav til utarbeidelse av plan for anleggsgjennomføring som må være godkjent av kommunen før tiltak kan iverksettes. Dermed sikres anleggsperioden. Grunnet den komplekse situasjonen i området er det for tidlig å si hvor anleggsveier o.l. vil legges. Det er ikke uten videre tillatt å sette opp rigg m.m. på andres tomt. Anleggsveier vil naturlig gå nordover i Gildheimsvegen.

**7. Terje Halland Jørgensen, hjemmelshaver og beboer Gildheimsvegen 10B,  
11.09.2021**

Mener reguleringsplanen favoriserer de andre boligtomtene fremfor Gildheimsvegen 10B. det bygges tettere, høyere og med bredere atkomst og parkeringsløsning på de to førstnevnte.

Sol- og skyggevirksomheter for enebolig med adresse Gildheimsvegen 10B er slik innspillet fremkommer det viktigste hva gjelder innspill til selve planforslaget. Nabo mener at det bør ikke godkjennes en plan med deres enebolig liggende midt i den nye strukturen som planlegges på Leangen.

Det er forutsetning at det oppnås enighet mellom tomteeierne før planen vedtas. Det er urealistisk med 5 etasjer så lenge dagens enebolig i Gildheimsvegen 10B står slik den står, da et planforslag vil ødelegge bokvaliteten til 10B og skyggelegge tomten.

Er ikke fornøyd med dialogen og uttegnert alternativ som ble presentert for de i møte 27.08.2021 med plankonsulent og forslagstiller – det vises til overstående del.

Plankonsulentens svar til innspill fra Terje Hallan Jørgensen:

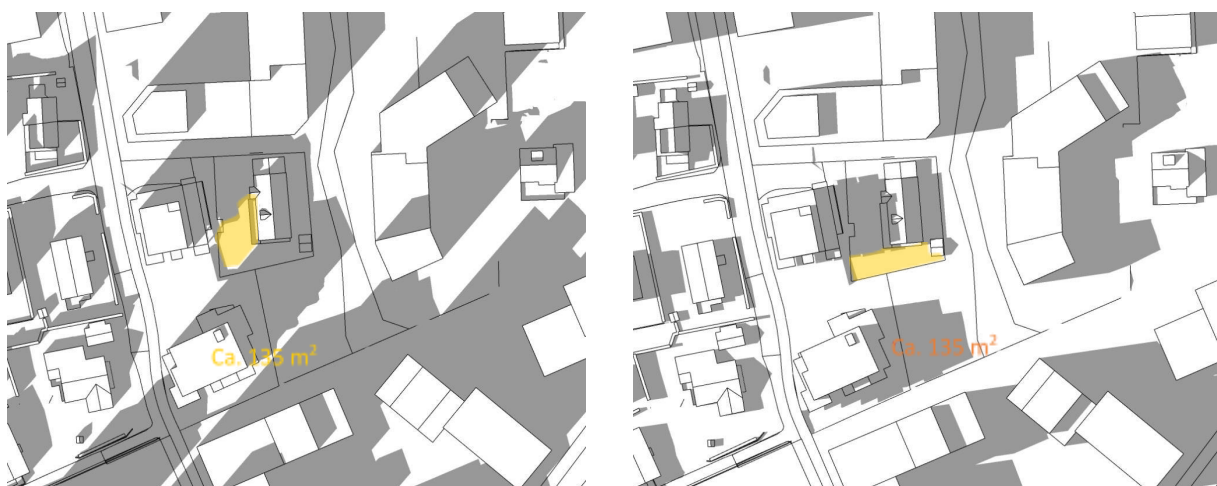
Det vil være mulig å utvikle nr. 10 A og 12 (felter BB1 og BB2 på plankartet), og stadigvekk ha tilstrekkelig sol på nr. 10 B mtp. uteromskrav for dagens enebolig (felt BB3 på plankartet).

Uteromskravet for en enebolig er (jf. KPA § 30.5) min. 70 m<sup>2</sup>. Og jf. kommunen sin illustrasjonsveileder for reguleringsplaner gjelder det følgende krav til sol/skygge;

*krav til sol- og skyggekart: [s. 5 i veilederen] [...]*

- Skal minimum vise følgende tidspunkter: 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18. Femti prosent av utearealene skal ha sol på disse tidspunktene.

Dette medfører (for dagens enebolig på nr. 10 B) behov for min. 35 m<sup>2</sup> solfylt areal på nøkkeltidspunktene 21/3 kl. 15 og 23/6 kl. 18. Dette kravet er oppfylt ved utbygging av 10A og 12 (BB1 og BB2 på plankartet), jf. figur nedenfor.



Av vedlagt arealoppsett går det frem at 10 B (felt BB3 på plankartet) vil ha tilstrekkelig uterom på bakken også ved full utbygging av BB1 og BB2 på plankartet. Men at det ikke for en ny blokk 10 B isolert sett er ikke er nok uteareal i sol på egen tomt den 21/3 kl. 15. Dette gikk også tydelig frem av vedlegg oversendt til Terje Jørgensen etter infomøtet og er ikke forsøkt skjult.

Imidlertid er det nok sol innenfor planområdet samlet sett, og alle tre boligfelter (BB1, BB2 og BB3) gis gjennom planens bestemmelser tilgang til felles uteoppholdsareal på bakken (felt f\_BUT på plankartet) som kan etableres gradvis i takt med at de tre eiendommene bygges ut. Felt f\_BUT har også en bedre form og gir mulighet for bedre lekeareal enn det som 10B ville kunne oppnådd på egen tomt.

Plankonsulent har fulgt til plan- og bygningsloven for planinitiativ til kommunen, hvor tema med nabotomter også er belyst. Deretter ble det varslet oppstart til naboer og myndigheter iht. lov og forskrift.

Og det avholdt et møte med hjemmelshaver på 10B hvor foreløpig planforslag ble presentert og i ettertid oversendt til hjemmelshaver på 10B og dennes arkitekt. Slik at saken er godt belyst for hjemmelshaver på 10B.

## 8. Terje Halland Jørgensen, hjemmelshaver og beboer Gildheimsvegen 10B - øvrige innspill i møter og korrespondanse - med forslagsstillers kommentar

Dato	Aktivitet	Innspill	Kommentarer forslagsstiller
18.12.20	Møte vedr. orientering om reguleringsprosess og mulig kjøp av 10B		
20.-23.12.20	Maildialog mellom DNH og eier 10B om tilbud om kjøp		
11.-12.01.21	Maildialog mellom DNH og eier 10B om møte og prisforventninger		
22.04.21 22.-27.04.21	Mail til eier 10B med info om levert anmodning om oppstart og invitasjon til møte, og videre dialog vedr. dette.	Ingen innspill som går direkte på planforslag. Møteinvitasjon avvist.	
11.05.21	Mail fra eier 10B med e-takst på eiendommen		
12.05.21	Mail fra oss vedr. mulig kjøp av 10B		
06.07.21 11.07.21	Mail fra ARK til eier 10B med invitasjon til eget møte i forkant av nabomøte Svar fra eier 10B	Utdrag mail fra eier 10B av 11.07, med byplan på kopi: «Helt andre byggehøyder enn først foreslått er noe vi ønsker å høre om i møtet. Slik vi leser kommunen, så vil det ikke være aktuelt med høyere byggehøyder på 10A enn eksisterende bebyggelse.»	Se punkter nederst i dokument
26.-27.08.21	Mail fra oss med dokumentasjon på tidligere forsøk på møteinvitasjon, og videre dialog vedr. dette.		
27.08.21	Møte mellom eier 10B og VOLL vedr. reg.prosess og innholdet i planen	Kort referat mail fra 10B 30.08: Eier 10B ønsker å engasjere egen arkitekt for egne vurderinger og tegninger – blant annet hvor utbyggingen på 10A ikke overskrider dagens mønehøyde. Mener dette var føringer kommunen ga de under befarig.	Se punkter nederst i dokument
30.08.21	Mail fra oss til eier 10B med nytt tilbud om kjøp. Samme dag mottas svar med avslag på tilbud.		

11.09.21 19.09.21	Mail fra eier 10B til VOLL vedr. innspill planforslag Mail fra VOLL med svar på innspillene	Planforslaget favoriserer 10A og 12 fremfor 10B. «Det bygges både tettere, høyere og med bedre adkomst og parkeringsløsning på de to førstnevnte.» Argumenteres også for sol- og skyggevirksomheter.	19.09 Mail fra arkitekt til eier 10B - Solforhold i planområdet er ivaretatt, både for utbygging og ved fortsatt enebolig på 10B - Sikrer god utnyttelse på 10B ved å samle uterom sentralt i prosjektet - 10A og 12 kan teoretisk sett reguleres uten 10B, men dette vanskeliggjør regulering av 10B på et senere tidspunkt - Parkeringsløsning er endret – kun én kjelleretasje, i stedet for to - Adkomst er endret
02.02.22 02.-07.02.22	Mail fra oss med invitasjon til møte og info om revidert planforslag Videre maildialog mellom oss og eier 10B	Utdrag mail fra 10B 04.02: «Slik jeg leser kommunen så ligger det an til 2.-3. etg på 10A så lenge vi bor i 10B.»	Se punkter nederst i dokument
09.02.22 09.-10.02.22	Møte mellom oss, arkitekt og eier 10B Maildialog vedr. referat og innholdet i dette	Utdrag supplerende punkter til referat fra eier 10B: «...så ser vi for oss en makshøyde på 2 etasjer på BB1 (10A) hvis det skal ligge en lav enebolig midt inne i området..»	Se punkter nederst i dokument
21.03.22 21.-24.03	Mail med invitasjon til møte Videre maildialog. Enighet om å oversende tegninger		
28.03.22	Oversendelse av tegninger fra VOLL til eier 10B som underlag til møte		
01.04.22	Teamsmøte mellom oss og eier 10B vedr. reviderte tegninger		

Samlepunkter vedrørende argumentasjon for høyder:

- Uteromskravet for eneboliger er, iht. gjeldende Kommuneplanens arealdel, 70 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal i kommunen sin uteromsveileder og deres illustrasjonsveileder til reguleringsplaner er det anbefalt at min. ½ av uterom er i sol på kjernetidspunkter (21/3 kl. 15 og 23/6 kl. 18).
- Med foreslått regulering av Gildheimsvegen 10 A og 12 er solbelyst areal på Gildheimsvegen 10 B på kjernetidspunktene ca. 135 m<sup>2</sup> (se planbeskrivelsen); slik at kvalitetskrav for dagens enebolig er oppfylt. Derfor er det ikke behov for å redusere høyder av hensyn til kvalitetskrav på dagens uteoppholdsareal på nr. 10 B.
- For en samlet utbygging er det sikret tilstrekkelig felles uteoppholdsareal på de tre eiendommene (10 A, 10 B og 12), og tilstrekkelig sol på kjernetidspunktene. Mens det er for lite felles uteoppholdsareal på 10 A isolert sett; hvorfor eiendommen "låner uteoppholdsareal" av nr. 12, som har samme eier som 10 A. 10 B har isolert sett nok felles uteoppholdsareal på egen tomt. Mens det er for lite sol på nøkkeltidspunktet 21/3 kl. 15; hvorfor planens bestemmelser sikrer at 10 B / felt BB3 har tilgang til felles uterom også på eiendommene 10 A og 12.
- 5. etasjen på 10 A påvirker ikke felles uteoppholdsareal på kjernetidspunktene, og det foreligger derfor ikke grunn til å redusere høyden på dette bygget.
- 5. etasjen på 12 påvirker sol på felles uteoppholdsareal på nøkkeltidspunktet 21/3 kl. 15; men samtidig avspeiler 5. etasjen en glidende overgang til planlagt bebyggelse innen planområde r20170034 i sør. Det planlegges for tilsvarende eller større høyde innen planområde r20170034 i sør
- I og med inneværende planforslag må sees under ett; og at også hele byfortettingsområdet på Leangen/Gildheim må sees som et stort grep. Så foreligger det ikke grunner til å redusere 10 A eller 12 i høyden.