

Saksframlegg

Detaljregulering av Gildheimsvegen 10A, 10B og 12, r20210048, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/64297 (74349/22)

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Gildheimsvegen 10A, 10B og 12 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før sluttbehandling skal følgende vurderes:

Om det er behov for ytterligere reduksjon av prosjektet for å gi bedre uterom og bedre bokvalitet innad i planområdet og for naboområdet.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter, datert 24.9.2021, sist endret 27.5.2022, i bestemmelser sist endret 27.5.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 27.5.2022.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Ditt Nye Hjem AS og Hugal Eiendom AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Planforslaget ble første gang sendt inn komplett 29.12.2021. Påfølgende prosess om avklaringer og dialog om utforming av planforslaget resulterte blant annet i bedre adkomstforhold, reduksjon av utnyttelse og tetthet for å innfri minstekrav til uteareal og for å redusere skyggebelastning på nabotomta mot øst. Nytt komplett planforslag forelå 25.4.2022.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet

Planområdet ligger øst i Trondheim og grenser i sør mot tidligere Leangen travbane. Planområdet er på ca. 3,32 daa totalt.

Planområdet omfattes av *Planprogram for Leangenområdet inkl. Tungavegen 1, Leangen idrettsområde samt deler av bolig- og næringsområdet i Travbanevegen og Gildheimsvegen i nord*, fastsatt av bygningsrådet 23.01.2018. Det ligger mellom to større utbyggingsområder (Tungavegen 1 med travbanen og Travbanevegen 6, Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8) som begge omfattes av samme planprogrammet.

Trondheim kommune



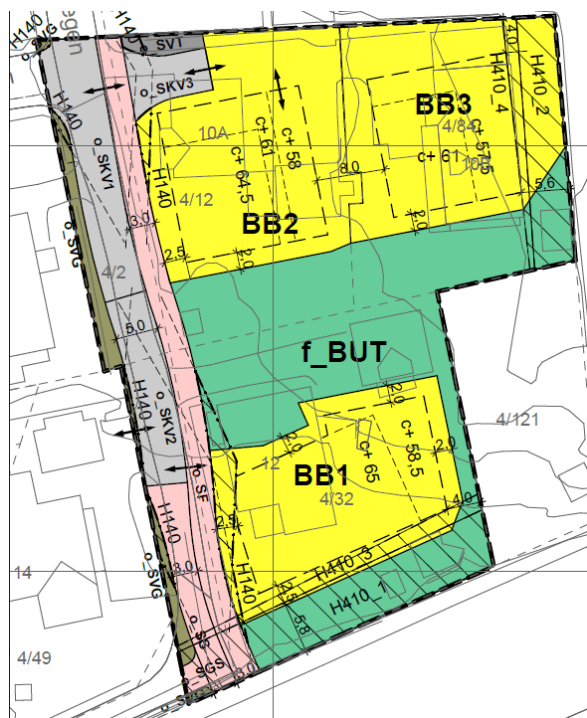
Fotomontasje Planforslaget og regulert utbygging på nabotomtene.



Hensikten med planen

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.

Kjøreadkomsten er fra Travbanevegen via Gildheimsvegen.



Leilighetsbyggene er fordelt på tre felt som kan bygges ut trinnvis. Et samlande felles uterom er sentralt plassert mellom byggene. Det gir også mulighet for en god sammenheng med utearealet i tilgrensende plan r 20190010 øst for planområdet. I tillegg er det felles uteareal på sørsiden av bygget i felt BB1.

Det vurderes et felles trimrom i felt BB1, men det er ikke avklart enda om dette felles innendørsarealet kan få en fleksibel bruk og hvem dette rommet skal være felles for.

Parkering og boder er plassert i to parkeringskjellere, med en felles kjøreadkomst nord i planområdet. En underjordisk kulvert forbinder de to kjellere med hverandre. Dette er en arealbesparende løsning, samtidig som det gjør det mulig at parkeringskjeller under BB3 kan bygges etter at BB1 og BB2 er ferdig utbygget og tatt i bruk.

Trondheim kommune

Gildheimsvegen er stengt for gjennomkjøring. Snuhammer er foreslått regulert nord i planområdet i kombinasjon med kjøreadkomst til parkeringskjellere og felt BB2 og BB3.

Foreslått gatetverrsnitt for Gildheimsvegen er en forlengelse av reguleringsplan r20190010, med vegbredde på 5,0 meter. Med den forventede trafikkmengden vurderes dette som tilstrekkelig for en kombinasjon av kjøreveg og hovedsykkelforbindelse. Gjennomgående fortau på østsiden av ve-gen reguleres i 3,0 meter bredde.

Like sør for kjøreadkomst til Gildheimsvegen 14 og BB1 går kjørevegen over i et sykkelanlegg, som danner en god overgang til regulert sykkelanlegg og fortau i tilgrensende plan r20170034 Tungavegen 1.



Hovedutfordringer i planarbeidet

Regulering på annenmanns grunn: For å sikre nødvendig helhet i en ønsket byutvikling i Leangen-/Gildheimsområdet anså kommunedirektøren det som nødvendig at alle de tre gjenværende eiendommene, som ligger mellom de to vedtatte utbyggingsområdene innenfor planprogramområdet, reguleres samlet. Eierne av Gildheimsvegen 10B (gnr/bnr 4/84) og forslagsstillerne har imidlertid 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. Planen må derfor sikre en god og funksjonell løsning for hele planområdet sett under ett. Samtidig må den sikre at Gildheimsvegen 10A og 12 separat kan bygges ut med gode bokvaliteter, mens eneboligen i Gildheimsvegen 10B fortsatt brukes som i dag og med tilstrekkelig gode bokvaliteter. I tillegg må planen sikre at Gildheimsvegen 10B kan bygges ut i henhold til planen, også etter at Gildheimsvegen 10A og 12 er opparbeidet og tatt i bruk.

Beliggenhet mellom to store utbyggingsområder: Beliggenheten krever mye koordinering og tilpasning mellom planområdene med tanke på infrastruktur, tekniske løsninger og gode sammenhenger og overganger. De tilgrensende planer har blant annet avvikende løsninger for gatetverrsnittet for Gildheimsvegen, som denne planen må samordne.

Riktig nivå for tetthet og utnyttelse: Planprogrammet for Leangen-området legger til rette for en høy tetthet. Planområdet er mye mindre enn områdene for naboplanene, noe som gjør det mer utfordrende å få til gode bokvaliteter og uterom i kombinasjon med svært høy utnyttelse og tetthet.

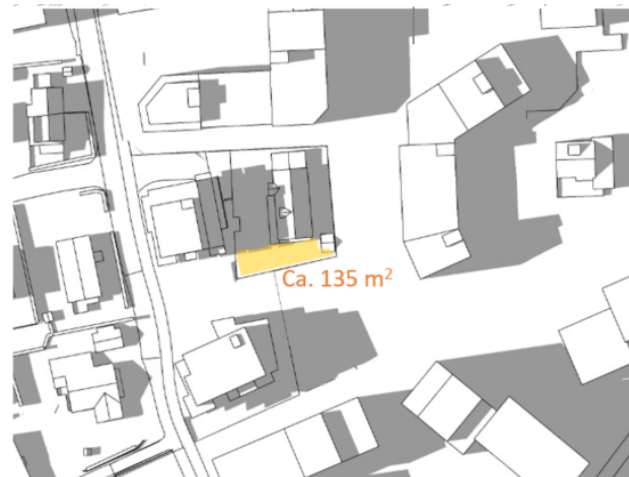
Vesentlige virkninger

Uterom oppfyller minstekrav til solforhold. Dette gjelder også for en situasjon der Gildheimsvegen 10B blir liggende som i dag. Boligen vil på noen tidspunkt få noe mer skygge enn i dag, men minstekrav til sol er fortsatt oppfylt. Illustrasjonen under viser solforhold for Gildheimsvegen 10B når feltene BB1 og BB2 er bygget ut, men ikke BB3/ Gildheimsvegen 10B.

Trondheim kommune



Solforhold på nøkkeltidspunkt 21. mars kl. 15.00



Solforhold på nøkkeltidspunkt 23. juni kl. 18.00

Planområdet grenser i øst mot det sentrale felles utearealet for boligene i naboplanen r 20190010 Travbanevegen 6, Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8. Plankart og bestemmelsene sikrer sammenhengen mellom disse to uteområdene.

Samtidig skygger planforslaget for det sentrale utearealet til naboplanen i større grad enn det som ble tatt som utgangspunkt som forventet skyggevirksomhet ved utarbeidelse og vedtak av den planen. Skyggebelastningen av foreliggende planforslag på det sentrale utearealet til naboplanen er økt, på nøkkeltidspunkt 21. mars kl. 15.00 med ca. 50m². Selv om naboplanen fortsatt oppnår minstekrav for sol med litt margin er denne økningen svært uheldig, siden det berører de mest sentrale delene av dette utearealet. Mot sluttbehandlingen bør det derfor vurderes å ytterligere redusere høyden eller toppetasjen(e) noe.



Sol-skyggeillustrasjon 21. mars kl. 15.00

Ved utbygging av BB3 vil høyden på BB2 og tett avstand i passasjen mellom BB2 og BB3 medføre behov for tilpasninger i begge bygninger for å sikre godt nok dagslys og god nok bokvalitet i boenhetene som vender mot den smale passasjen. Det gjelder tilpasninger i planløsninger, eventuelt vindusstørrelse eller lignende tiltak. Dette er løsbart f. eks. ved å plassere trapp- og heisrom mot denne passasjen.

Planen legger til rette for svært høy utnyttelse. Maksimalt BRA er 3660 m². Tomten er ca. 2635 m². Med en gjennomsnittsstørrelse på 70 m² (som benyttes som sammenligningsgrunnlag) gir dette en tetthet på 19,8 boliger pr dekar. Planforslaget setter et tak på 53 leiligheter. Den høye utnyttelsen medfører at minstekrav til uterom og parkeringsdekning oppfylles kun med knapp margin. I tillegg genererer planlagt utbygging uheldig skyggevirksomhet på eget og naboens uteareal, og ved flere tidspunkt på våren også på de nederste etasjene i planlagt bebyggelse nord for planområdet.

Planforslaget medfører en liten økning i trafikkbelastningen i Travbanevegen og Gildheimsvegen. Denne økningen er såpass liten at den ikke vurderes å være i konflikt med Gildheimsvegens planlagte funksjon som hovedsykkelrute.

Trondheim kommune

Vurdering

Bokvalitet

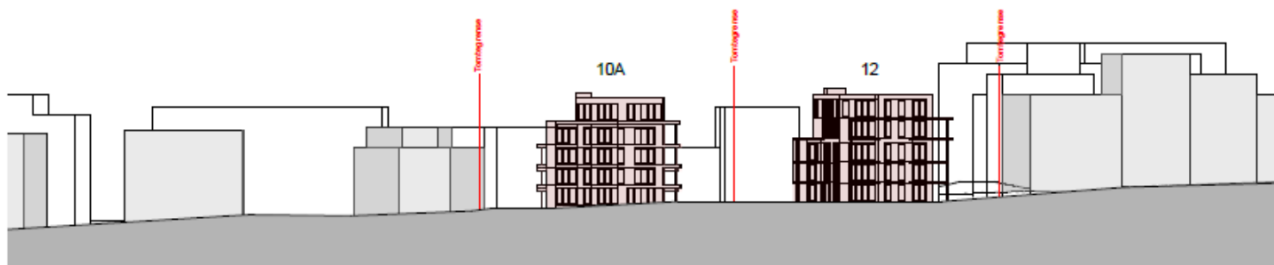
Planforslaget legger til rette for god bokvalitet blant annet ved å sikre alle boligene tilgang til privat uterom i form av markterrasse, takterrasse, balkong eller veranda. Alle bygninger får direkte adkomst til det store, sentrale fellesuterommet. Gjennom bestemmelser sikres en variert leilighetssammensetning og -størrelser. Det er ikke utfordringer med støy.

Som følge av vedtatt transformasjon og fortetting i samsvar med planprogrammet vil omgivelsene og miljøet rundt eneboligen i Gildheimsvegen 10B i en situasjon før BB3 bygges ut, bli totalt forandret. En utbygging i BB2 vil gi innsyn og kaste noe mer skygge på tomta enn ved dagens situasjon, men minstekrav til sol vil være oppfylt med god margin. I tillegg sikres beboerne av eneboligen tilgang til felles uteareal og felles avfallsløsning.

Kommunedirektøren mener derfor at bokvaliteten for denne eneboligen fortsatt vil være god, selv om spesielt innsyn fra de nye boligene i BB2 kan være til sjenanse for eksisterende enebolig i Gildheimsvegen 10B. Det gjelder spesielt fra østvendte leiligheter i andre og tredje etasje i BB2. Kommunedirektøren legger vekt på hva som må godtas av innsyn i et område som ligger innenfor et prioritert fortettingsområde.

Stedstilpasning

Bebyggelsen vil, sammen med utbygging av tilgrensende reguleringsplaner (r20170034 og r20190010), gi et enhetlig, bymessig preg på østsiden av Gildheimsvegen.



Utsnitt oppriss fra vest, langsmed Gildheimsvegen

Kommunedirektøren har bedt forslagsstiller vurdere å redusere 10A (BB2) med en etasje for å skape en bedre overgang mot planlagt bebyggelse mot nord (til venstre i oppriss ovenfor) og for å bedre solforhold for bakenforliggende planlagt punkthus i BB3. Det ble ikke oppnådd enighet mellom forslagsstiller og kommunedirektøren på dette punktet.

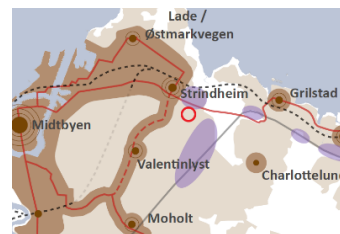
Avvik fra overordnet plan

KPA krever minimum 0,8 parkeringsplasser for bil per 70 m² BRA/boenhet. Planen foreslår minimum 0,5 plasser og maksimum 0,8 plasser per 70 m² BRA/boenhet. Som kompensasjon for redusert bilparkering økes parkeringsdekning for sykkel til minimum 3 plasser per 70 m² BRA/boenhet.

Trondheim kommune

Forhold til byutviklingsstrategien og nullvekstmål

Planforslaget avviker fra byutviklingsstrategien, da området ikke er vist som område for bymessig fortetting og transformasjon i strategikartet. For dette området er det imidlertid et vedtatt planprogram, hvor planforslaget oppfyller hovedgrepene i planprogrammet, som skal sikre en helhetlig utvikling med forholdsvis høy tetthet.



Restriktiv bilparkering i kombinasjon med gode sykkelfasiliteter, god tilgang til kollektivtransport, kort avstand til hovedsykkelvegnett og lokalt senter tilrettelegger godt for sykkel og gange. Det sannsynliggjør alternativ til bruk av bil. Dette i kombinasjon med høy tetthet vil bidra til å nå kommunens nullvekstmål.

Skolekapasitet

Planområdet hører til Strindheim barneskole, som ikke har kapasitet til å ta imot nye elever fra planområdet. Planlagt ny skole på Brøset vil avlaste Strindheim barneskole på sikt. Planen stiller rekkefølgekrav om skolekapasitet.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planen bidrar til en fortetting i et allerede bebygd område og i tråd med fastsatt planprogram. En kompakt utbygging her sparer dyrkamark og grønne områder. Det er planlagt åpen overvannshåndtering og fordrøyning innenfor planområdet for å redusere virkningen av store nedbørmengder.

Medvirkning

Naboer og offentlige myndigheter ble varslet om planoppstart gjennom brev, datert 13.8.2021 og annonse i Adressa, og kunngjøring på kommunens hjemmeside. 26.8.2021 ble det arrangert digitalt nabomøte, der en nabo deltok. Det kom inn sju innspill: tre fra offentlige myndigheter, en fra naboer og tre fra andre høringsparter ved oppstart. Innspillene gikk i hovedsak ut på trafiksikkerhet og fremkommelighet spesielt for myke trafikanter, både i drifts- og i anleggsfasen, høy utnyttelse og sikring av bokvalitet, solforhold for nabo.

Forslagsstiller har 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- og 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. Forslagsstiller mener videre at en femteetasje på 10 A ikke påvirker 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. Som forbedring av planløsning for BB3 ble adkomstene til parkeringskjellerne samlet til en felles adkomst og parkeringskjeller under BB3 ble endret fra to til en etasje.

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

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vil bli noen økonomiske konsekvenser for kommunen knyttet til drift og vedlikehold av ny offentlig infrastruktur for gange og sykling, samt snuplass. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 2.6.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Elisabeth Schöttler
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Sammendrag av merknader med forslagsstillers kommentar

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 5: Planer, snitt og oppriss, datert 22.5.2022
- Vedlegg 6: Fotomontasjer
- Vedlegg 7: Arealoppsett - samledokument
- Vedlegg 8: Sol-skygge for full utbygging
- Vedlegg 9. Sol- skygge for utbygging uten Gildheimsvegen 10B
- Vedlegg 10: Trafikkutredning
- Vedlegg 11: VA- utredning
- Vedlegg 12: Geoteknisk rapport
- Vedlegg 13: ROS-analyse
- Vedlegg 14: Støyutredning
- Vedlegg 15: Luftkvalitetsutredning
- Vedlegg 16: Gjennomgang av utredningstemaer fra planprogrammet

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved