



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190010

Arkivsak:20/110

Detaljregulering av Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8, detaljregulering , sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 10.12.2021

Dato for godkjenning av bystyret : 03.02.2022

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av ARCASA arkitekter AS på vegne av forslagstiller Gildeheimsvegen AS.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget. For flere illustrasjoner se i saksarkiv journalpost 20/110-110.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et variert bolig- og næringsområde. Det legges til rette for interne uterom og forbindelser gjennom området. Bebyggelse for kontor, tjenesteytelse og næring plasseres mot Innherredsveien og skal skjerme boligbebyggelse mot støy og luftforurensning. All boligparkering legges i parkeringsanlegg under bakken.



Figur 1: Planområdets beliggenhet

Planstatus og rammebetingelser

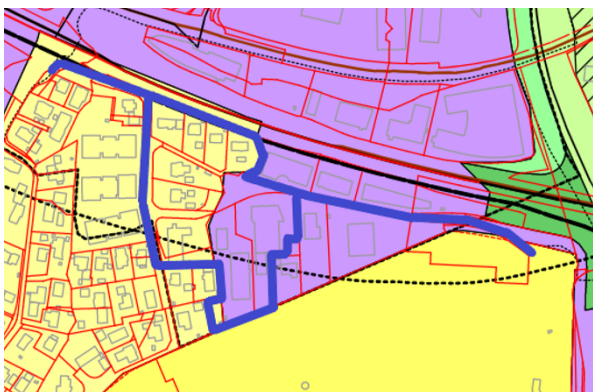
Planforslaget vurderes i hovedsak å være i samsvar med overordnede føringer og planer.

Overordnede retningslinjer/ føringer

Byvekstavtale med nullvekstmål

Nullvekstmålet for transport tilsier at personbiltrafikken i byområdet Trondheim ikke skal øke utover dagens nivå selv om befolkningen øker.

Overordnede planer - Kommuneplanens arealdel



Figur 2: Utsnitt av gjeldende KPA

Gjeldende reguleringsplaner



R0207i Begrenset område av Innherredsveien, Brøsetvegen, Dalkantvegen, Tungavegen og Bromstadvegen, vedtatt 1976.

I gjeldende reguleringsplan r0207j er planområdet i hovedsak regulert til bolig og industri.

Eiendommene er delvis opparbeidet iht. plan.

Figur 3: r0207i

Senere reguleringsendringer

- R0207j Endret regulering for vestre del av Travbanevegen med rundkjøring, vedtatt 18.3.1980. Området er regulert til industri og veg. Eiendommene er delvis opparbeidet iht. plan.
- r0207u Gildheimsvegen 4, gnr/ bnr 4/8, vedtatt 11.5.1993. Gjelder deler av planområdet. Området er regulert til bolig og veg. Eiendommene er opparbeidet iht. plan.
- R20130062 Travbanevegen 1 og 1A, vedtatt 18.6.2015. Gjelder deler av planområdet. Området er regulert til kontor og diverse vegareal. Eiendommene er opparbeidet iht. plan.

Tilgrensende planer

**1****3**

1. Gildheimsvegen 3
Endelig vedtatt arealplan r0207af
Ikrafttredelsesdato: 17.12.2009

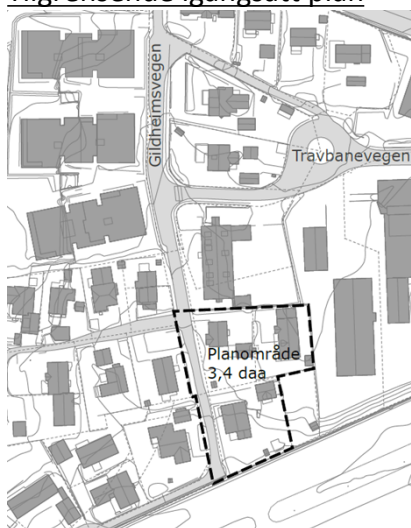
2. E6-øst, delplan 3, Strindheim / Gildheimsområdet.
Endelig vedtatt arealplan r1170a
Ikrafttredelsesdato: 23.11.2006

3. Riksveg Gildheim - Grillstad
Endelig vedtatt arealplan r20100060
Ikrafttredelsesdato: 27.1.2011

Figur 4: Oversikt over tilgrensende planer

4. Tungavegen 1, gnr/bnr 4/13, 4/2 m.fl. ; r20170034. Planforslag vedtatt 05.12.2019

Tilgrensende igangsatt plan



Gildheimsvegen 10A, 10B og 12, r 20210048

Planforslag for de tre resterende eiendommene innenfor planprogramområdet mellom planområdet for denne planen, r20190010, og planområdet for plan for Tungavegen 1 gnr/bnr 4/13, 4/ m fl, r20170034.
Igangsatt plan

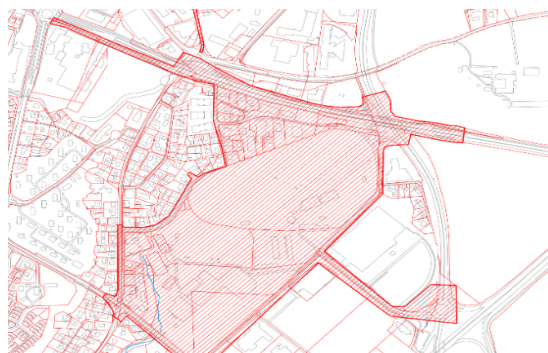
Figur 5: planforslag r20210048

Tidligere vedtak i saken

Bygningsrådet vedtok i møte 02.02.2016, [sak 24/16](#) en tilrådning om å igangsette detaljregulering av Travbanevegen 6 og 6B, samt Gildheimsvegen 8, med formål om å utvikle arealet til blant annet boligformål. I forbindelse med denne reguleringsforespørselen ble bl.a. LO og Næringsforeningen hørt, som begge uttalte at de stiller seg positive til en omregulering fra næring til annet formål.

Planprogram for Leangenområdet inkl. Tungavegen 1, Leangen idrettsområde samt deler av bolig- og næringsområdet i Travbanevegen og Gildheimsvegen i nord, ble fastsatt av bygningsrådet 23.01.2018. [sak 11/18](#).

Planprogram /Krav om konsekvensvurdering
 Planprogrammet, fastsatt 23.01.2018, redegjør for overordnede rammer og føringer, og sikrer tilstrekkelig utredning av konsekvenser. Planprogrammet viser et overordnet plangrep for området, samt viktige forbindelser og sammenhenger.



Figur 6: Planområdet for planprogrammet

Konsekvensutredning

Konsekvenser er utredet iht. planprogrammet for Leangen og tilbakemeldinger fra Trondheim kommune. I planprogrammet ble det vurdert at den planlagte boligbebyggelsen ikke faller innunder forskrift om konsekvensutredning § 6, 7 og 8 og er dermed ikke konsekvensutredningspliktig.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene: Gnr/Bnr: 4/8, 4/9, 4/11, 4/15, 4/17, 4/24, 4/25, 4/26, 4/38, 4/65, 4/64, 4/95, 4/96, 4/110, 4/117, 4/121, og del av Gnr/Bnr: 4/2, 4/13, 4/35, 4/36, 4/37, 4/39, 4/40, 4/70, 4/71, 4/73, 4/74, 5/21, 12/286, 12/282, 12/286, 12/310.

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Leangen, øst for Trondheim sentrum, mellom Strindheim, Lade og Tunga. Planområdet er på ca. 21 daa totalt.

Planområdet avgrenses mot Gildeheimsvegen i vest, travbanen i sør/ øst og Innherredsveien i nord. Planavgrensningen tar også med seg areal for utvidet gang- og sykkelveg langs Travbanevegen frem til rundkjøring øst for travbanen og areal for mulig utvidelse av gang- og sykkelveg langs Innherredsveien, fram til snuplass i Brøsetvegen mot vest.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet brukes i dag til boligbebyggelse og næring. Vest for området fortsetter boligbebyggelsen. Sør og øst for planområdet ligger Leangen travbane med tilhørende anlegg. I nord begrenses planområdet av Innherredsveien, som er en sterk trafikkert innfartsåre til Trondheim sentrum.

Stedets karakter

Planområdet er preget av å være et blandingsområde, med boligbebyggelse i form av typisk småhusbebyggelse i nord og vest og større næringslokaler i østre del. Boligbebyggelsen er del av et større boligområde i vest med en blanding av småhus og blokkbebyggelse. Grensen mellom bolig og næringsbebyggelsen er uklar og utflytende. Travbanen i sør/ øst preger også i stor grad nærområdet.



Figur 7: Eksisterende situasjon med planområdet markert i rødt

Landskap; topografi, solforhold, lokalklima

Planområdet er relativt flatt mens det store landskapsrommet faller slakt mot nord. Innherredsveien i nord ligger noen meter lavere enn planområdet. Innenfor boligområdet finnes typisk hagevegetasjon, mens næringsdelen preges av harde flater og lite vegetasjon.

Grunnet den relativt flate tomte er solforholdene gode.

Fremherskende vindretning om vinteren er fra sør og sør-vest. Om sommeren kommer vinden i hovedsak fra nord-vest og vest. Det er ingen tydelige luftstrømmer gjennom planområdet.

Kulturminner og naturmangfold

Innenfor planområdet er det ingen registrerte verneverdige eller fredede kulturminner, og det er ikke registrert rødliste-arter eller andre viktige naturverdier.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Innenfor planområdet er det i dag private hager. Den sosiokulturelle stedsanalysen for Leangen, utarbeidet ifb. reguleringsplan for Tungavegen 1, viser ingen aktiv bruk av området i befolkningens «dagligliv». Plan for friluftsliv og grønne områder 2017 viser at planområdet ikke har gangavstand til offentlig lekeplass, nærmiljøanlegg, park eller idrettsanlegg. Sør for planområdet ligger Leangen idrettsanlegg, med tilbud til sommer- og vinteraktivitet. Nordøst for planområdet ligger et lite skogholt som er tatt i bruk som klatrepark. Vegnettet mellom skogholtet og planområdet utgjør imidlertid en sterk barriere.

Landbruk

Det er ikke landbruksareal innenfor planområdet eller i nær tilknytning til dette.

Trafikkforhold

Adkomst:

Kjøreadkomst til planområdet er fra øst via Travbanevegen, som går sentralt gjennom området. For gående og syklende er det forbindelser langs Travbanevegen med gang- sykkelveg og på fortau langs Gildheimsvegen. I nord er det påkobling til sammenhengende gang-/ sykkelveg inn til Trondheim sentrum.

Trafikktetthet:

Innherredsveien nord for planområdet er en viktig innfartsåre til Trondheim med høy trafikktetthet. Øvrige veger tilknyttet planområdet er lokalveger med lav trafikkmengde.

Kollektivdekning:

I Innherredsveien er det høy kollektivfrekvens med hyppige avganger. Tilbudet inkluderer to metrobuslinjer, samt andre busslinjer. Nærmeste bussholdeplass i Innherredsveien ligger ca. 300 meter i luftlinje fra midten av planområdet.

Skoleveg:

Trafikkanalysen beskriver to skoleveger fra planområdet i dag. Den ene går langs Innherredsveien fram til Brøsetvegen og så sør- og vestover mot Strindheim skole. Den andre går sørover, langs travbanen, så et stykke nordover i Brøsetvegen og vestover til skolen. Av høringsmerknad fremgår det imidlertid at barn og unger i dag bruker gang- og sykkelvegen langs Innherredsveien helt fram til skolen. Denne strekningen oppleves trafikkfarlig og er veldig utsatt for støy- og luftforurensning.

Barns interesser og sosial infrastruktur

Planområdet er i dag lite tilrettelagt for barns interesser bortsett fra innenfor private utearealer. Barnetråkkregistreringer fra 2014 viser ingen fritids- eller skoleveger gjennom planområdet.

Planområdet sokner til Strindheim barneskole og Blussuvoll ungdomsskole. Strindheim barneskole har kapasitetsproblemer. Barnehagedekningen i området er god, og det er i tillegg planlagt ny barnehage i plan for Tungavegen 1.

Universell utforming

Planområdet har i dag ikke spesifikk tilrettelegging med tanke på universell utforming, men planområdet er relativt flatt, fortau og uteområdene kan opparbeides med universell utforming.

Teknisk infrastruktur; vann, avløp, renovasjon, fjernvarme

Flere kommunale vann- og avløpsledninger ligger i planområdet. Leangenbekken går i kulvert gjennom planområdet. Analyser viser at kulverten ikke har tilstrekkelig kapasitet for fremtidig forventede nedbørsmengder.

Dagens flomveger går utenfor planområdet. Det er flere terrengforsenkninger innenfor planområdet der overvann vil samles i en flomsituasjon.

Det er ikke nok tilgjengelig slokkevann innenfor planområdet.

På nabotomta i Tungavegen 1 er det planlagt et stasjonært avfallssug som vil ha kapasitet til også å betjene boligbebyggelsen innenfor planområdet.

Planområdet har ikke nok kapasitet i strømforsyning for ny bebyggelse.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er igangsatt prosjektering av ny fjernvarmetrasé gjennom området.

Grunnforhold; stabilitetsforhold og forurensing

Utførte sonderinger viser i hovedsak svært fast leire i dybden. Fyllmasser i oppfylte bekkedaler (Leangenbekken og Ekerbekken) kan være dårlig egnet for fundamentering.

Deler av planområdet ligger innenfor et allerede registrert aktsomhetsområde for forurenset grunn, og forurenset grunn ble registrert ifb. prøvetaking. Det kan være noen ukjente fyllmasser innenfor området.

Støy og luftforurensning

Deler av planområdet ligger i rød og gul støysone, og i gul sone for luftforurensning. Hovedkilden for støy- og luftforurensning er Innherredsveien.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det foreligger risiko knyttet til overvann og flom. Næringsvirksomhet medfører risikofaktorer som brann/eksplosjon og akutt forurensning.

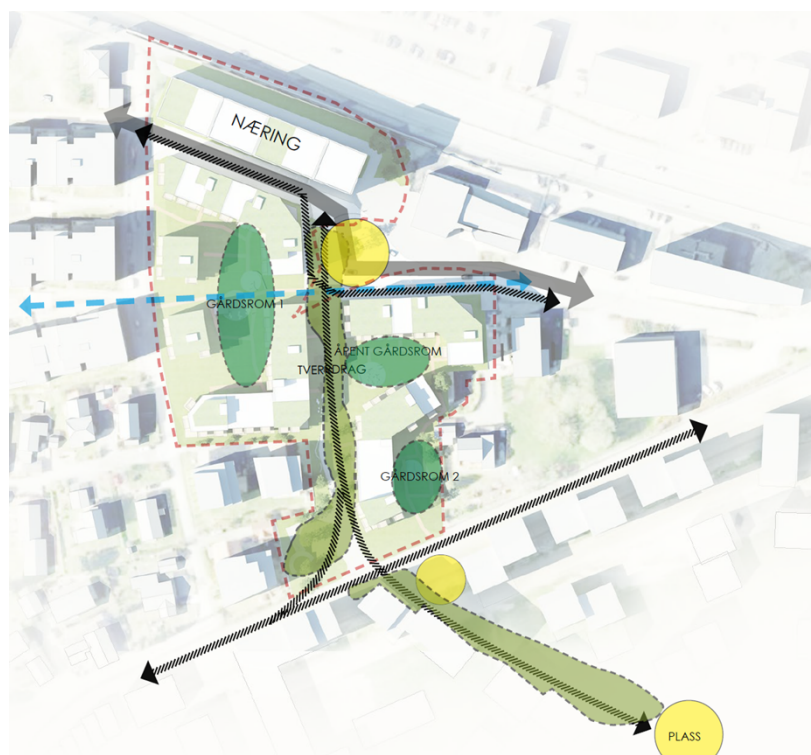
Utflytende grenser mellom næringsbebyggelsen og boligene gir uklare og utrygge forhold for myke trafikanter. Mange parkerte biler langs og vinkelrett på vegen, kan skape trafikkfarlige situasjoner. Næringsbebyggelsen medfører at store deler av området er stille og forlatt etter normal arbeidstid, noe som gjør at gata og området kan oppfattes utrygt å ferdes i.

Næring

Næringseiendommene i planområdet huser bl.a. trykkeri og verksted.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget tilrettelegger for utvikling av et bolig- og næringsområde med blokkbebyggelse i ulike former og høyder, i tillegg til uterom og forbindelser. Bebyggelse for næring og tjenesteyting er foreslått plassert nord i området, langs Innherredsveien, og boligbebyggelse sør for den. Næringsbebyggelsen vil skjerme boligbebyggelsen mot støy og støv.



Det tilrettelegges for ferdsel gjennom planområdet med grønne gangforbindelser og gang- og sykkelveg/fortau langs Travbanevegen og Gildheimsvegen.

Figur 8: Arealfordeling; næring i nord, bolig i sør og forbindelse imellom

1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Området reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretning, kontor, annen offentlig/ privat tjenesteyting, verksted, lagernæringsbebyggelse, samt til boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og hensynsone for VA- anlegg.



Figur 9: Utsnitt reguleringsplankart på og under grunnen.

Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og regulerte maksimale kotehøyder som vist på plankart. Den høyeste bebyggelsen foreslås mot nord for å skjerme boligbebyggelsen og uterom mot støy og luftforurensning fra Innherredsveien. Boligbebyggelsen består av sammenhengende blokker i varierende høyder og noen punkthus. Bebyggelsen organiseres rundt felles gårdstun.



Figur 10: perspektiv

Bebyggelsens høyde

Planforslaget legger opp til forskjellige høyder og utforming for bebyggelsen. Næringsbebyggelsen mot Innherredsveien er i fire til seks etasjer.

Boligbebyggelsen er planlagt i tre til seks etasjer, med den høyeste bebyggelsen langs Travbanevegen. Høydene trappes ned mot felles uterom og mot eksisterende boligbebyggelse i vest og i sør.

Grad av utnyttning, inkl. sum m² BRA til de ulike reguleringsformålene

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 26.000 m² BRA. Av dette kan boligformål utgjøre maks 20.500 m² BRA.

Næringsareal

Det legges til rette for næringsareal på ca. 5500 m² BRA. Det planlegges for å få etablert en klatrehall. Men dette er foreløpig ikke endelig avklart og for å bevare fleksibilitet åpner bestemmelsene derfor for ulike formål.

Antall boliger, leilighetsfordeling

Areal avsatt til boligformål og felles uteoppholdsareal utgjør 13.040 m². Med en gjennomsnittstørrelse på 70 m² per boenhet gir dette en tetthet på 22,5 boliger per daa, noe som tilsvarer 285 boenheter.

Det tillates maksimalt 245 boenheter innenfor planområdet, som tilsier en tetthet på ca. 18,7 boliger per daa. Det planlegges for en variert leilighets sammensetning med en fordeling på ca. 40 % toroms, 35% treroms og 25 % fireroms leiligheter.

Bomiljø/bokvalitet

Svalgangsløsninger mot offentlig gate og offentlig rom tillates ikke. Ensidig orienterte leiligheter mot nord eller øst tillates ikke.

Støy

Boligblokkene lengst nord og øst i planområdet ligger i gul støysone og har støyverdier over L_{den} 55 dB på nord- og østvendte fasader. To boenheter får beregnet nivå L_{den} 66 dB og L_{den} 67 dB, rød støysone, på den mest støyutsatte fasade. Bestemmelsene sikrer at boliger i rød og gul støysone skal være gjennomgående og ha en stille side. For inntil seks hjørneleiligheter i felt BBB3 vil det bli vanskelig å ha soverom på stille side. For disse boenheter sikrer bestemmelsene balansert ventilasjon, eller tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå gjennom tiltak i form av dempet fasade. Russervindu tillates ikke. Støynivå på alle fasadene mot sør og vest er under grenseverdi for gul sone.

Nytt næringsbygg har beregnede støyverdier på opptil L_{den} 76 dB på nord- og østfasaden. Næringsbebyggelsen vil skjerme mot støy fra Innherredsveien slik at uteoppholdsarealene på bakkenivå vil få tilfredsstillende støyforhold ($L_{den} \leq 55$ dB) uten behov for ekstra skjermingstiltak.

Parkering

Planforslaget avviker fra kommuneplanens arealdels bestemmelser for bilparkering for boliger, da kravene er satt lavere enn i kommuneplanen, som krever minimum 0,8 parkeringsplasser for bil per boenhet eller 70 m² BRA. Planområdet har god tilgang til kollektivtransport, kort avstand til hovedsykkelvegnett og lokalt senter.

Parkeringsdekningen for bil skal være:

- Bolig: Minimum 0,5 og maksimum 0,8 p-plasser pr. 70 m² BRA eller boenhet.
- Kontor, forretning og service: Maks. 1 p-plasser pr. 100 m² BRA, det vil si maks 55 plasser.

Parkeringskrav for sykkel er økt i forhold til KPA og er minimum 3 plasser per boenhet, hvor minst 80% er plassert i parkeringskjeller. Minimum 7 % av sykkelparkeringen skal være tilrettelagt for transportsykler eller andre større sykler.

Sykkelparkering for øvrige formål følger kravene i KPA. Disse plassene foreslås plassert under tak eller integrert i bebyggelsen.

Trafikkløsninger

Kjøreadkomst til planområdet vil være fra øst via Travbanevegen, som er offentlig veg. Det legges

til rette for snumulighet for trailere og store kjøretøy i Travbanevegen, sentralt i planområdet, og i krysset Travbanevegen/ Glidheimsvegen. For å tilpasses den nye plasseringen av bolig- og næringsarealer flyttes Travbanevegen på strekningen mellom foreslått snusirkel og Gildheimsvegen litt nordover for dagens trasé.

Nedkjøring til parkeringskjellere og innkjøring til parkeringsareal for næringsbebyggelse skjer fra Travbanevegen. Utkjøring fra parkering for næringsbebyggelse skjer nord i Gildheimsvegen.

Alle boliger innenfor planområdet får kjøreadkomsten til hovedinngang / heis gjennom parkeringskjelleren. I tillegg skal nyttetraffic med kjøretøy opptil 2,4 meter kunne bruke adkomsten gjennom parkeringskjelleren. Det er en intensjon å sikre parkeringsplasser i nærheten av heisene til nyttetraffic og tilbringertjenester.

Det opprettes et vare-/pakkemottak for boligbebyggelsen i en av blokkene nord i felt BBB3. Avstanden til parkeringsplassen i Travbanevegen skal ikke være lengre enn 50 meter. Lengste avstand fra vare-/pakkemottak til hovedinngang vil være 135 meter, men varebiler med høyder inntil 2,4 meter kan også kjøre fram til heis i parkeringskjeller.

Annen nødvendig nytte- og servicetraffic, som f. eks. HC-skoletaksi, stor flyttebil og andre nødvendige tilbringertjenester i biler som er høyere enn 2,4 meter, får kjøreadkomst til hovedinngang fra Gildheimsvegen og Travbanevegen. Til boligblokkene som ikke har direkte utgang til en av vegene kan deler av de interne gangveger benyttes for denne type nødvendig traffic.

Utrykningskjøretøy kan kjøre fram til boliginn ganger på bakkenivå.

Eksisterende gang- og sykkelveg langs Travbanevegen utvides fra rundkjøring øst for planområdet fram til ny foreslått boligbebyggelse for å gi plass til sykkelveg med fortau. Disse videreføres som et bredt fortau gjennom planområdet og fram til Gildheimsvegen.

På østsiden av Gildheimsvegen planlegges fortau. Det er del av et sammenhengende fortau mellom Innherredsveien og Peder Østlunds veg/ planlagt gang- og sykkelvegssystem på travbanen, Tungavegen 1.

Skoleveg

Det er vurdert tre alternative traséer for skoleveg for Gildheimsområdet.



Figur 11: Alternative traseer for skoleveg

Bygningsrådet vedtok 25.08.2021 i [prinsippsak 194/21](#) at det skal utredes og reguleres en skoleveg, basert på traseen vist med lilla i skissen til venstre.

Denne traseen vil gi en mer direkte forbindelse og er ca. 850 meter lang. Utfordringen er at den berører flere private eiendommer.

Regulering av skolevegen er startet opp. Det er stilt rekkefølgekrav om at skolevegen må være ferdig opparbeidet før boliger i planområdet kan tas i bruk.

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

Kulverten for Leangenbekken og kommunale ledninger legges delvis om gjennom planområdet for å gi plass til ny boligbebyggelse. Kulverten oppdimensjoneres for å takle fremtidig ekstremnedbør. Kommunen utreder alternative løsninger for overvannshåndtering i bydelen, blant annet en mulig ny kryssing av kulverten under Innherredsveien. Dette er ikke helt avklart ennå, men det reguleres inn en bred sikringssone gjennom området som sikrer ulike mulige løsninger.

Takvann og overflatevann håndteres lokalt innenfor planområdet og føres til privat fordrøyningsanlegg, før det ledes inn på kommunal overvannsledning. Terrenget utformes slik at eksisterende flomveger utenfor planområdet opprettholdes og at vann ikke ledes inn på planområdet. Overordnet VA-plan følger som vedlegg til planen. Alle planer for håndtering av overvann skal godkjennes av Trondheim kommune.

For å sikre kapasitet på slokkevann er det foreslått en tilkobling til ledningsanlegg på Travbanetomta.

Planlagt boligbebyggelse skal tilknyttes sentralt avfallssugsanlegg på eiendommen Tungavegen 1. I tillegg skal det være returpunkt for de fraksjonene som ikke skal inngå i avfallssug. Per i dag gjelder dette papp/papir i nedgravde containere, samt miljøstasjon for glass. Eventuelle midlertidige løsninger skal godkjennes av Trondheim kommune.

Håndtering av næringsavfall løses på egen grunn eller innomhus. Utomhus skal det være nedgravde oppsamlingsløsninger.

Behovet for nettstasjon er ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsene.

Bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes planlagt fjernvarmetrasé gjennom området.

Planlagte offentlige anlegg

Renovasjonsanlegget (o_BRE) og samferdselsanleggene: Kjøreveg (o_SKV), fortau (o_SF1-4) sykkelanlegg- sykkelfelt (o_SS) gang-/sykkelveg (o_SGS), annen veggrunn - grøntareal (o_SVG1-4) foreslås regulert offentlig.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Det er påvist forurenset grunn innenfor planområdet, og masser skal håndteres iht. lovverk. Grenseverdiene i forurensningsforskriften for PM₁₀ overstiges i områdene like ved Rv 706. Ingen av de planlagte boligene ligger i områder der grenseverdiene i forurensningsforskriften overstiges.

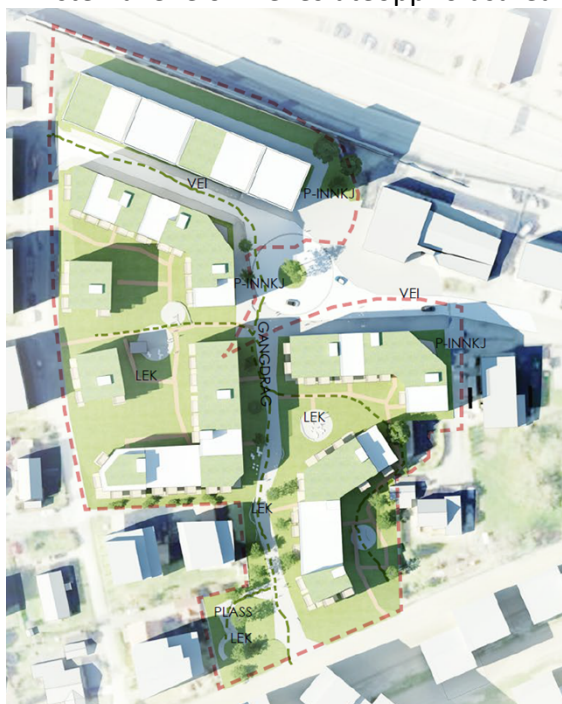
Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell utforming

Bevisst bruk av naturlige ledelinjer, utforming av arealene, materialbruk og lyssetting vil styrke orienterbarhet og lesbarhet i planområdet.

Uteoppholdsareal

Uteromsregnskapet

Planen åpner for inntil 20.500 m² BRA boligareal, hvilket medfører et krav om 10.250 m² uterom, hvorav minimum 5125 m² skal være felles uteoppholdsareal på bakken. Planen oppfyller minstekravene om felles uteoppholdsareal og minstekrav om sol.



Figur 12 Perspektiv

Innhold og utforming

I uteområdene ønskes fokus på grønne områder med variert vegetasjon, oppholdsarealer med variert leke- og aktivitetstilbud for alle aldersgrupper og åpen overvannshåndtering. Alle leke- og oppholdsarealer vil være skjermet for vind og ha gode solforhold. Privat uteareal i første etasje skal opparbeides som markterrasser.

Det er en intensjon at gårdsrommene er mest mulig bilfrie.

Internt i planområdet utformes terrenget slik at overflatevann ved driftsstans eller kapasitetssvikt på overvannsnett, ledes utenom bygninger og ut i vegareal.

Tak på parkeringskjeller skal konstrueres for å kunne bære gjennomsnitt 0,5 m vekstjordlag. Det bør være noe mer der det skal være trær, for å sikre gode vekstvilkår.

Sosial infrastruktur

Innenfor planområdet vil det legges til rette for publikumsrettet næring, noe som kan gi ulike tilbud for beboerne i nærområdet. Det planlegges en rekke rekreasjonstilbud og blant annet barnehage i forbindelse med utbyggingen på nabotomta, Tungavegen 1.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

I planforslaget er nærings- og boligformålet omrokkert i forhold til kommuneplanens arealdel. Næringsbebyggelsen er flyttet til nord i planområdet for å skjerme den bakenforliggende boligbebyggelsen mot støv og støv fra veien.

Stedets karakter

Stedet vil endre karakteren ved at det sammen med utbygging på Tungavegen 1 vil bli en ny, tett, bydel med bymessig karakter. Grønne drag vil forbinde de enkelte delområdene. Utflytende grenser mellom næring og boligbebyggelsen vil strammes opp og boligbebyggelsen vil knytte seg direkte til eksisterende blokkbebyggelse i Gildheimsvegen og planlagt boligbebyggelse i Tungavegen 1.

Denne direkte sammenhengen mellom eksisterende og ny boligbebyggelse vurderes som positivt for naboboligene.

Byform, estetikk

Ny bebyggelse vil tilpasses i skala og struktur den tilgrensende nyere bebyggelsen i Gildheimsvegen, og planlagt bebyggelse i Tungavegen 1. Bebyggelsen varierer i høyde, og brytes opp, for å hindre monotoni. Boligbebyggelsen er organisert rundt indre gårdsrom for å skape gode uterom og identitet. Bebyggelsen trappes ned for å gi best mulige solforhold til uterom, og til nabobebyggelse.

Fjernvirkning



Figur 13: Planområdet sett fra Innherredsveien østfra. Til venstre: Regulert bebyggelse i naboplan for Tungavegen 1.

Næringsbebyggelsen langs Innherredsveien vil være den mest synlige bebyggelsen og prege landskapsbildet langs vegen. Den vil i noen grad bryte silhuetten sett fra øst.

Naturmangfold

Det vil skapes sammenhengende, grønne forbindelser gjennom planområdet som knytter seg på fremtidige planlagte grøntområder på Tungavegen 1. Dette skaper gunstige forutsetninger for å øke naturmangfoldet i området sammenlignet med dagens situasjon.

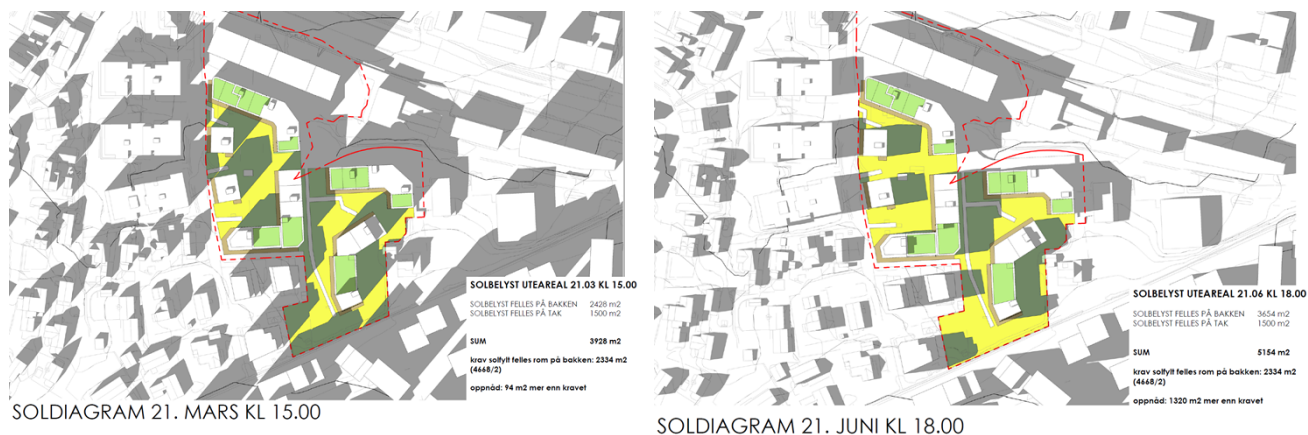
Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Innenfor planområdet vil det opparbeides felles uteareal som rekreasjonstilbud for områdets beboere. I næringsbebyggelsen tilrettelegges det for utadrettet virksomhet som også vil kunne bli et verdifullt tilbud for nabolaget.

Bokvalitet

Sol- og skyggevirkninger innenfor planområdet:

Solforholdene i gårdsrommene og felles uteoppholdsareal er tilfredsstillende. Balkonger/private uteareal ligger orientert mot sør og vest og får gode solforhold.



Figur 14: Sol-/skyggeanalyser

Uteområder

Uteområdene vil bli plassert bolignært og trafiksikkert i indre gårdsrom. Gårdsrommene er organisert for å gi best mulige solforhold i felles uterom på ettermiddag og tidlig kveld.

Konsekvenser og virkninger på naboeiendommer

I vår-/ sommerhalvåret vil den nye bebyggelsen ikke kaste skygge på eksisterende boligbebyggelse i Gildheimsvegen. Om vinteren vil planlagt bebyggelse kaste noe skygge over eksisterende bebyggelse i Gildheimsvegen tidlig på dagen.

Eksisterende bolighus i Travbanevegen 6B vil få økt skygge på ettermiddags- og kveldstid i forhold til dagens situasjon. Hovedoppholdsarealet på terrassen vil imidlertid ha full sol på nøkkeltidspunktene i mars og juni, i tillegg til flere tidspunkt på ettermiddag og kveld i april og mai – og tilsvarende om høsten.

Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Ny trasé for Travbanevegen gjennom planområdet vil havne nærmere nedkjøring til p-kjeller for nabobebyggelsen i Gildheimsvegen 3, 5, 7, noe som vil medføre mindre biltrafikk i Gildheimsvegen, samtidig vil ny avkjørsel i Gildheimsvegen for BKB1 medføre litt økt trafikk.

Gjennomføring av planforslaget vil føre til en trafikkøkning i Travbanevegen på mellom 544 og 584 turer pr. døgn (ved en parkeringsdekning på 0,8).

Planforslaget medfører en oppgradering av gang/ sykkelveg langs Travbanevegen og nytt fortau langs Gildheimsvegen. Tiltakene vil styrke den grønne mobiliteten gjennom området og tilgang til omkringliggende rekreasjonsarealer.

Barns interesser

Leke- og rekreasjonsarealer

Det tilrettelegges for gode, trafiksikre uterom i nær tilknytning til boligene. Hvert gårdsrom vil ha et eget, felles uterom som vil være godt egnet for de minste barna. For de større barna vil det være et stort, felles uteareal sentralt plassert i planområdet med varierte lekemuligheter. Det er også lett tilgjengelighet til rekreasjonsområder utenfor planområdet som f.eks. Leangen idrettspark.

Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet

Skole

Det er i dag ikke tilstrekkelig skolekapasitet på Strindheim skole. Det er stilt et rekkefølgekrav om

at tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før det gis tillatelse til tiltak for bolig.

Barnehage

Det planlegges en ny barnehage innenfor planområdet for Tungavegen 1. Dette er vurdert å gi tilstrekkelig kapasitet til nærområdet.

Helse/ idrett

Planen tilrettelegger for gode uterom med fokus på lek og rekreasjon. Gjennom planområdet styrkes forbindelsene til nærliggende rekreasjonsområder som Leangen idrettspark, Ladestien/fjorden og mot marka.

Innenfor tilgrensende planområde for Tungavegen 1 er det også planlagt et helse- og velferdssenter.

Teknisk infrastruktur, vann og avløp, annet



Figur 15: Utsnitt VA plan

Leangenbekken foreslås omlagt gjennom planområdet. Nytt krysningspunkt under Innherredsveien er ikke helt avklart enda, men antas å ligge omtrent der det er vist.

Overvannsystemet får økt kapasitet ved at bekkekulverten oppdimensjoneres gjennom planområdet.

I tillegg etableres et lavbrekk innenfor sikringssonen for bekkekulverten som leder vannet trygt gjennom området ved ekstreme nedbør.

Tilknytningspunkt for vannforsyning foreslås i ny kommunal vannkum, mens vannforsyning internt i planområdet tenkes å være privat.

Tilstrekkelig kapasitet på slukkevann sikres ved tilkobling til ledningsanlegget på Tungavegen 1. Bestemmelsene sikrer at det kan oppføres trafo innenfor planområdet ved behov.

Tilkobling til planlagt stasjonært avfallssuganlegg på Tungavegen 1 er en arealeffektiv løsning som bidrar til effektiv avfallshåndtering. Det forbedrer logistikken for innhenting av avfall og reduserer med dette transportbehovet for Trondheim Renholdsverk AS.

ROS-analysen, endringer som følge av planen

Gjennom tiltakene foreslått i overordnet VA-plan, lokal overvannshåndtering, oppdimensjonering av bekkekulvert og hensiktsmessig terrengutforming anses sannsynligheten for at området blir utsatt for en overvannsflo som lav. En overvannsflo kan medføre bygningskader og skader på uteanlegg og infrastruktur, men vil ikke bli av et slik omfang at det har betydning for liv og helse.

Interesse motsetninger

Ingen kjente.

Konsekvenser for næringsinteresser

Foreslått plassering mot Innherredsveien vil gi næringsbebyggelsen god synlighet mot E6. Næringsbygg vil kunne styrke eksisterende næringsområde på hver side av E6-korridoren.

Eksisterende næringsbebyggelse utgjør ca. 5370 m². Planforslaget tilrettelegger for inntil 5500 m² BRA ny næringsbebyggelse. Arealet som settes av til næring har så høy utnyttelse det lar seg gjøre innenfor byggegrenser mot hovedveg og gater som gir god kobling med omkringliggende struktur, og høyder tilpasset næringsbebyggelse og nye og eksisterende boliger.

Planen gir mulighet for næringsvirksomhet som både bygger opp under, og drar nytte av nærheten til sentrumsutviklingen på Leangen, og som samtidig utnytter god kollektivdekning. Bestemmelsene sikrer muligheten til fleksibel bruk av området og åpner for både forretning inntil 2000 m², kontor, privat og offentlig tjenesteyting, lager og verksted.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Transport

Det tilrettelegges for et tett bolig- og næringsområde med lav parkeringsdekning, god sykkelparkering ute og inne, gode forbindelser for gående og syklende og god tilgang til kollektivtransport. Dette vurderes å bidra til Trondheim kommunes nullvekstmål om at all vekst i persontransport skal skje med kollektivtransport, sykkel og gange.

Støy

Planlagt næringsbebyggelse i nord, virker støyskjermende. Utearealene vil ligge støyskjermet til, og det aller meste av boligbebyggelsen havner i hvit støysone.

Forurensing luft

Spredning av luftforurensing og områder med begrenset luftkvalitet innenfor planområdet er i dag i all hovedsak begrenset til områdene helt i nord, like ved Innherredsveien. Det vurderes at etablering av næringsbebyggelsen i nord er et tilstrekkelig tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet for boliger og uteoppholdsarealer lenger sør.

Deler av næringsbygget omfattes av rød og gul sone. Her skal luftforurensingssituasjon vurderes og avbøtende tiltak skal gjennomføres. I området mellom næringsbygget og Innherredsveien anbefales det etablert tett, skjermende og vintergrønn vegetasjon.

Forurensing grunn

Det er i dag forurensete masser innenfor planområdet. Utbygging av planen vil medføre opprydding og forsvarlig håndtering av disse.

Lokalklima

Det forventes at lokalklima ikke vil endre seg vesentlig fordi området i dag er delvis bebygget. Hvordan vinden vil opptre med retning og styrke er også avhengig av bebyggelsesstrukturen. Den relativt sterke vinden fra sør antas å bli dempet av ny bebyggelse inne på travbanen.

Energi og miljø

Det er ingen spesielle særbestemmelser knyttet til energibruk i planforslaget. Basert på Energi og miljø-fagutredning for Tungavegen 1, datert 15.11.2018, som har tilnærmet sammenlignbare forutsetninger, vurderes det at en kompakt utbygging i Leangen-området gir en klar fordel for klimagassutslipp fra materialbruk, energibruk og transport sammenlignet med en gjennomsnittlig utbygging i utkantstrøk i Trondheim kommune.

Aktiv mobilitet

Interne gang- og sykkelforbindelser gjennom planområdet kobler seg til eksisterende og planlagte nettverk av forbindelser til nødvendige og valgfrie funksjoner og aktiviteter.

Forhold til byvekstavtalen

Ved en vurdering av området i henhold til Trondheim kommunes nullvekstmålmethode oppnår området en høy måloppnåelse. Det betyr at det er et av områdene i byen der det er lettest å leve uten bil. Restriktive krav til bilparkering, i kombinasjon med økte krav til sykkelparkering for boliger og god tilgang til høyfrekventert kollektivtransport, vurderes å bidra til å oppnå kommunens nullvekstmål for personbiltrafikken og andre klima- og miljømessige målsettinger.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Trondheim kommune vil få utgifter til drift og vedlikehold av nytt returpunkt for flere avfallsfraksjoner, samt ny offentlig infrastruktur for gange og sykling.

Avveining av virkninger

Valg av skolevegtrasé kan medføre ulemper for berørte grunneiere. Utover det vurderes at planen ikke innebærer vesentlige negative ulemper eller konsekvenser som ikke er håndtert i forbindelse med planarbeidet. Planen tilrettelegger for utvikling av et nytt bolig- og næringsområde som vil videreutvikle området fra å være et industri/boligområde, til et område med bymessig karakter. Det tilrettelegges for et økt antall beboere, nye servicetilbud, styrkede forbindelser for gående og syklende og større grønne flater. Planforslaget vurderes å være i tråd med overordnede mål for kommunens byutvikling.

Planlagt gjennomføring

Tiltaket ønskes utbygd snarlig etter vedtatt reguleringsplan. Første byggetrinn vil bestå av næringsbygget i nord, som har en planlagt byggestart første halvår 2022. Boligene planlegges bygd i en kontinuerlig byggeperiode.

Alternativ til gjennomføring av planen er videre bruk av eiendommen som den er.

Rekkefølgekrav i planforslaget sikrer at krav til opparbeidelse av samferdselstiltak, teknisk infrastruktur, utearealer, skole- og barnehagedekning og støytiltak skal være etablert.

Innspill til planforslaget

Naboer, interesseorganisasjoner og offentlige myndigheter ble varslet om oppstart 18.03.2019. Et informasjonsmøte med berørte naboer ble arrangert den 22.10.2019. Det kom inn 11 innspill og merknader, derav fire fra offentlige instanser i forbindelse med varsel om oppstart.

Nytt varsel ble sendt til de samme partene 15.09.2020 i forbindelse med utvidelse av planområdet med gang- og sykkelveg langs Innherredsveien. Et eget varsel ble sendt 17.9.2020 til næringslivsorganisasjoner i Trondheim med tilleggsopplysninger om hvordan næringsformålet er tenkt løst i planen. Det kom innspill og merknader fra to næringsorganisasjoner og fra tre offentlige myndigheter/ høringsinstanser.

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn/ høring 10.04.2021 med frist 24.05.2021. Det er i høringsperioden kommet inn 17 merknader, derav tre fra offentlige myndigheter. To av disse sendte innsigelse til planen.

Statsforvalteren fremmet innsigelse knyttet til håndtering av støy, og Statens vegvesen fremmet innsigelse mot byggegrensen mot Innherredsveien. Innsigelsene ble etterkommet ved å justere bebyggelsen og legge inn bedre bestemmelser om støy og ved å flytte byggegrensen mot Innherredsveien. Etter disse endringene av planforslaget ble innsigelsene trukket.

Merknadene i høringsperioden gikk i hovedsak ut på kjøre- og adkomstforhold for planlagt bebyggelse og eksisterende eiendommer og virksomheter samt parkeringsløsninger, skoleveg, høy utnyttelse og eventuelle begrensninger for nabotomtenes utviklingsmuligheter, bokvalitet med tanke på støy, leilighetssammensetning og solforhold, både for naboene og innenfor planområdet og plassering av ny kulvert.

En nabo varsler at det vil bli aktuelt med erstatning hvis planen gjennomføres ved ekspropriasjon. Planforslaget ble justert i henhold til innkomne merknader, blant annet ved å sikre adkomstforholdene til eksisterende eiendommer og virksomheter, sikre ny løsning for varelevering til de nye boligene, redusere utnyttelsen, justere form og plassering av noen bygninger. Plassering av kulvert er vurdert i samråd med Kommunalteknikk. Skoleveg blir ivaretatt i egen reguleringsplan.

Sammendrag av merknader med kommunedirektørens kommentarer følger som eget vedlegg til saksfremlegget.

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. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.