



## NOTAT

Vår referanse  
20/110-112 (8710/22)

Vår dato  
14.1.2022

Til: Areal og samferdselskomiteen  
Fra: Kommunedirektøren

### **Detaljregulering Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8, sluttbehandling. Tilleggsnotat 1** **Sak 3/22 Areal og samferdselskomiteens møte 19.1.2022**

#### **Bakgrunn**

Kommunedirektøren mottok e-post fra kommunalråd Roar Aas (Ap), den 13.1.2022, med følgende innhold:

*“Hei, en del av utfordringen og problemene i denne regulerings-saken er hensynet til naboene som ligger i [Gildheimsvegen 10 – 12](#). Har undersøkt litt rundt denne utfordringen og gjennom det blitt fortalt at det er et pågående arbeid for å få regulert også disse tomtene til fremtidig blokkbebyggelse.*

*Om dette er riktig så er det saksopplysninger som bør fremgå i et notat til behandlingen i komite på onsdag. “*

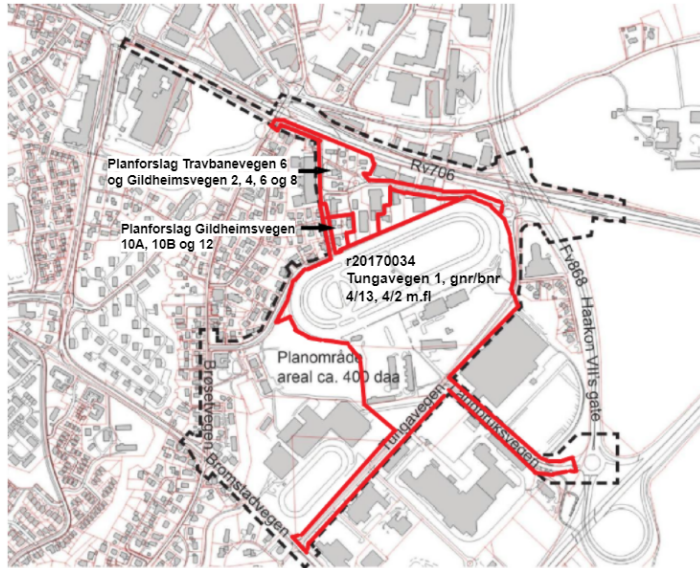
#### **Kommunedirektørens svar**

Planområdet for Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8 inngår i området for *Planprogram for Leangenområdet med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen*, fastsatt av bygningsrådet i møte 23.1.2018.

Hensikten til planprogrammet er å sikre at plan- og utredningsarbeidet ivaretar helhetlige sammenhenger i bydelen, der blant annet travbanen skal transformeres til et boligområde med høy utnyttelse.

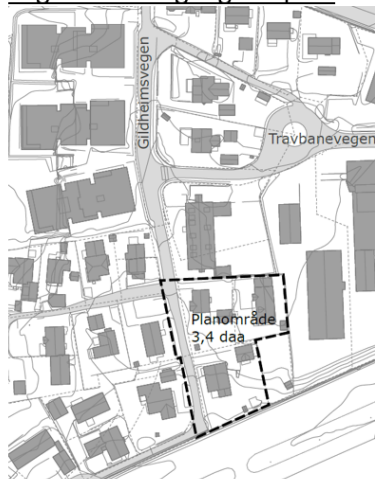
Reguleringsplanen for travbanen, r20170034 Tungavegen 1 gnr/bnr 4/13, 4/2 m.fl. ble vedtatt 5.12.2019. En endring av planens bestemmelser ble vedtatt av byplansjefen 11.10.2021.

Planforslag for Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2,4, 6 og 8, r20190010, er fremmet for sluttbehandling.



Innenfor samme planprogramområde, og inneklemt mellom disse to større reguleringsplanene, ligger Gildheimsvegen 10A, 10B og 12. For disse tre eiendommene er det igangsatt arbeid med detaljregulering i tråd med føringene i planprogrammet, som omtalt i planbeskrivelsen i foreliggende sak, side 3:

#### 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*

Komplett planforslag for r20210048, Gildheimsvegen 10A, 10B og 12, ble sendt inn 9.1.2022. Planforslaget går ut på å erstatte de tre eksisterende eneboligene med tre punkthus med mellom 30 og 60 leiligheter til sammen. Kommunedirektøren har ikke rukket å gi tilbakemelding på planforslaget enda.

Hensynet til naboeiendommene, tettheten, bygningshøyder og fotavtrykk har vært tema i planprosessen for Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8. Etter høringsinnspill fra blant annet eiere av Gildheimsvegen 10B og plankonsulent for r20210048, Gildheimsvegen 10A, 10B og 12, på vegne av forslagsstillerne, ble prosjektet justert og spesielt bebyggelsen nærmest Gildheimsvegen 10A og 10B, og også mot Travbanevegen 6B, ble redusert i høyde. Reduksjon var også nødvendig for

ikke å ødelegge utviklingsmulighetene for naboeiendommene og for å oppfylle minstekrav til solfylt uterom på egen grunn.

Kommunedirektørens vurdering er at det foreliggende planforslaget ivaretar hensynet til naboeiendommene og oppfyller minstekravene i KPA, med unntak av den nyeste bestemmelsen om beregning av krav til uterom som ble vedtatt i bystyret 2.9.2021. Fordi planprosessen hadde kommet veldig langt da disse bestemmelsene ble vedtatt vurderte Kommunedirektøren at det kan avvikes fra den nye bestemmelsen under forutsetning av at minimumskravene til uterom, med beregningsgrunnlag uten bodareal, blir oppfylt med god margin. Med de siste reduksjonene som er foretatt i planen oppfyller det fremlagte planforslaget dette kravet.

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

*Elektronisk godkjent uten underskrift*