



Detaljregulering av Gildheimsvegen 10A, 10B og 12, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 27.02.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 27.04.2023

Dato for oppdatering etter bystyrets vedtak : 03.05.2023

Det er avvik mellom planbeskrivelsen og vedtaket.

« Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Gildheimsvegen 10A, 10B og 12 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter senest datert 13.02.2023 med bestemmelser senest datert 27.02.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 27.02.2023.

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

Bygningen i BB2 i plankartet justeres, ved at femte etasje trekkes inn 2,37 meter fra øst og utvides med inntil 1,5 meter mot nord. Trapp og heisrom forblir uendret. Bestemmelse §3.2.2 endres til at bruksareal innen felt BB2 ikke skal overstige 1178 m².

Plankart og bestemmelsene rettes av administrasjonen i henhold til ovennevnte etter bystyrets vedtak.»

Avvikene medfører en minimal reduksjon av tillatt utnyttelse og mindre endringer av solforhold for Gildheimsvegen 8 og 12. Se også tilleggsnotatet til sak 62/23 med redegjørelse for alternativ løsning.

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Ditt nye hjem AS og Hugal Eiendom AS.

Hensikten med planarbeidet er fortetting ved å erstatte to eneboliger og en tomannsbolig med tre leilighetsbygg i fire og fem etasjer, med maksimalt 54 leiligheter. Parkering og boder skjer under bakken.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget.



Foreslått planavgrensning

Vesentlige utfordringer i planen

Regulering på annen manns grunn:

Gildheimsvegen 10B (gnr/bnr 4/84) inngår i planområdet, men eieren og forslagsstillerne har ikke kommet frem til enighet om felles regulering eller om salg av eiendommen. Det betyr at eneboligen i Gildheimsvegen 10B kan bli stående i lengre tid fremover. En eventuell utbygging av Gildheimsvegen 10B, felt BB3 i plankartet, kan skje på et annet tidspunkt, og av en annen aktør, enn for resten av planområdet.

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 har samordnet og koordinert innenfor planområdet.

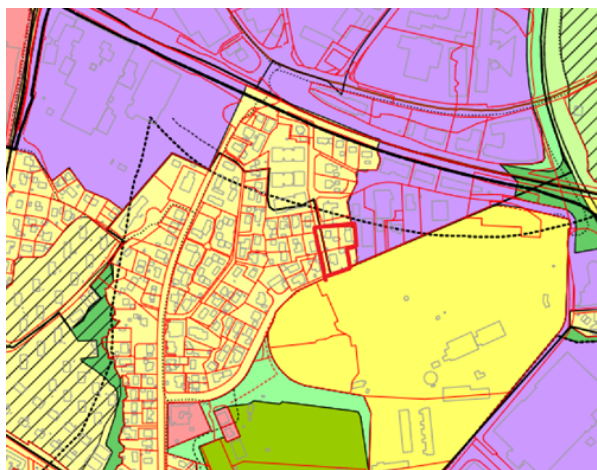
Riktig nivå for tetthet og utnyttelse:

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

Planstatus og rammebetingelser

Planforslaget vurderes å være i samsvar med føringer om samordnet areal- og transportplanlegging og nullvekstmålet for biltrafikk ved å legge til rette for fortetting innenfor eksisterende bystruktur med nærhet til buss med 10-minutters frekvens, dagligvare, barnehager og skole. 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.

Overordnede planer (kommuneplaner, fylkeskommunale planer)



Utsnitt Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

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

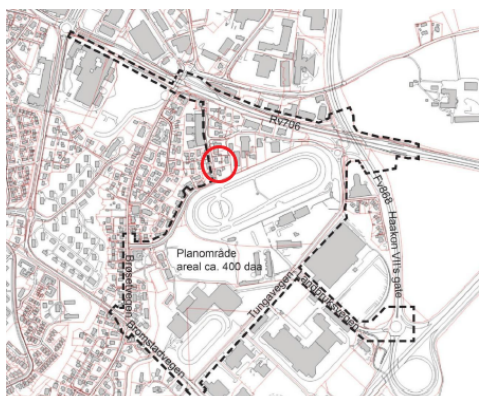
Det stilles krav til en arealutnyttelse på minimum 3 boliger per dekar.

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.

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

Kommunale overordnede vedtak og temaplaner



Planområdet omfattes av planprogram for Leangenområdet, med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen (r20180055), fastsatt i bygningsrådet 23.01.2018.

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.»

Gjeldende reguleringsplaner

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

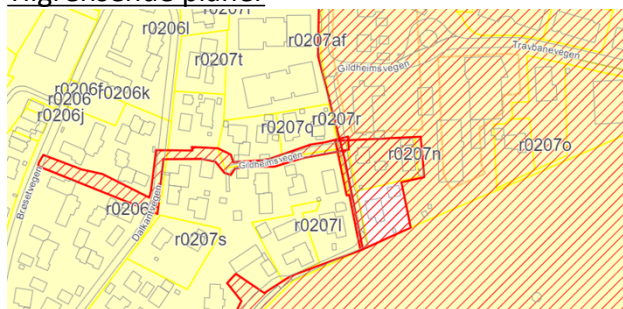
Nyere detaljregulering r20170034 *Tungavegen 1, gnr/bnr 4/13, 4/2 m.fl.* (ikrafttredelse 05.12.2019) regulerer Gildheimsvegen forbi planområdet.

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.*



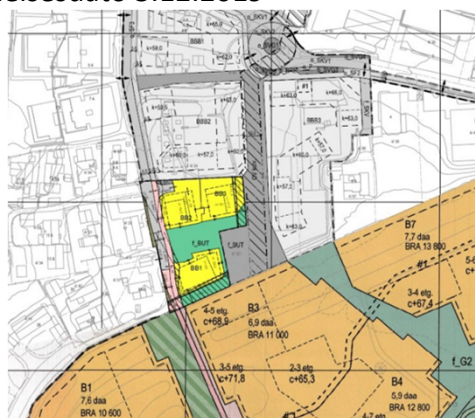
Utklipp av plankart for plan r0207i

Tilgrensende planer



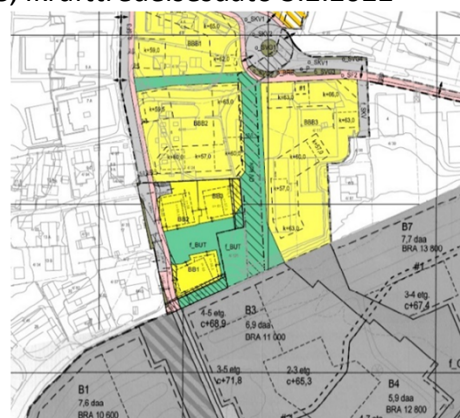
Kartutsnitt til venstre viser omliggende planer, oppstartede planer og planer under behandling

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



Planens plassering i forhold til plan-ID r20170034

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



Planens plassering i forhold til plan-ID r20190010

Tidligere vedtak i saken

Saken ble førstegangsbehandlet i bygningsrådet den 21.06.2022, i sak 124/22, hvor planforslaget ble vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Det ble vedtatt følgende vedtakspunkt:

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.

Planprogram/krav om konsekvensvurdering.

Det er utarbeidet et planprogram som omfatter et større område som består av planområdet, Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8, samt Tungavegen 1.

Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning for foreliggende reguleringsplan.

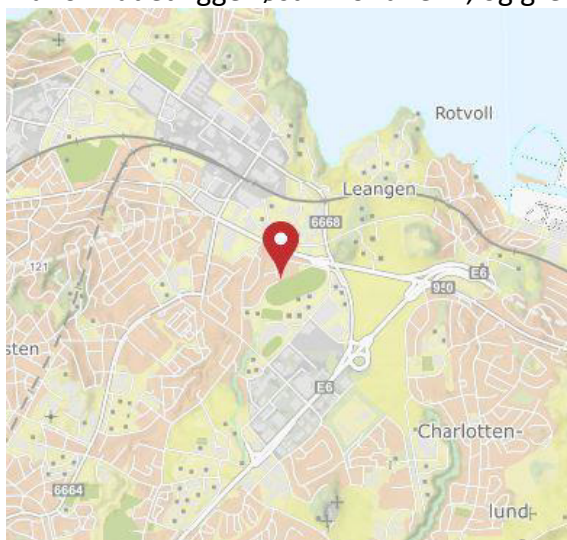
Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

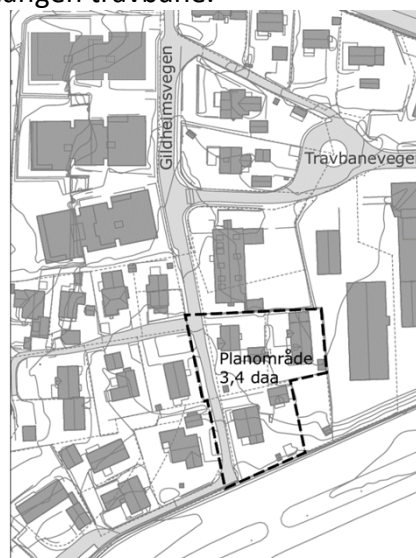
Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 4/12, 4/32 og 4/84, samt deler av gnr/bnr 4/2 og 4/56 som er offentlig samferdselsanlegg (del av Gildheimsvegen og gang- og sykkelveg mellom Gildheimsvegen og Peder Østlunds veg).

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

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.

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. Nord og øst for planområdet er det regulert boligbebyggelse på tre til seks etasjer. Travbanen i sør er i ferd med å transformeres fra et åpent, men inngjerdet område uten mulighet for gjennomgang, til en urban bydel med blant annet boligbebyggelse på fire til sju etasjer.

Landskap

Planområdet ligger litt lavere enn tilgrensende planlagt bebyggelsesområde på travbanen i sør (reguleringsplan r20170034). Området skrår nedover mot øst og nord og har en intern høydeforskjell på ca. 4 meter fra sørvest (ca. kote +50) til nordøst (ca. kote +46). Gildheimsvegen 10B ligger lavest og Gildheimsvegen 12 høyest i terrenget.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke påvist eller antatt funn av kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet.

Naturverdier

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

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

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

Landbruk

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

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.

Gildheimsvegen er blindgate. Trafikkmengden er veldig lav, da denne delen av Gildheimsvegen kun betjener eksisterende småhusbebyggelse. ÅDT ved Gildheimsvegen 8 er i trafikknotat 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 hovedsykkellrute, der sykling kan foregå på kjøreveg på grunn av lav trafikkmengde.



Byaksen - viktig forbindelser for sykkel og gange

Reguleringsplan for Leangen travbane-område (r20170034) regulerer for redusert vegbredde, 3,5m i sør og 4,0 m ved Gildheimsvegen 10A, i tillegg 2,5 m fortau på vestsiden av veien. Reguleringsplan i nord (r20190010) regulerer Gildheimsvegen med 5 meters bredde og 3 meters fortau på østsiden av Gildheimsvegen.

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

Barns interesser

Planområdet er ikke tilrettelagt for andre barn enn de som bor innenfor området.

I forbindelse med planarbeid for r20190010, er det utredet to skoleveger mot Strindheim skole; en mot nord og en mot sør. Det er i tillegg startet opp planarbeid for en skjermet og trygg skoleveg med en mer direkte forbindelse mellom Gildheimsområdet og Strindheim barneskole. Dersom denne traseen vedtas vil den bli skoleveg også for dette planområdet.

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.

Universell utforming

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

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

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 er behov for en ny nettstasjon. Den endelige plasseringen er ikke avklart enda, men plasseres sannsynligvis innenfor området for r 20190010. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er opplegg for fjernvarme med rør i Gildheimsvegen.

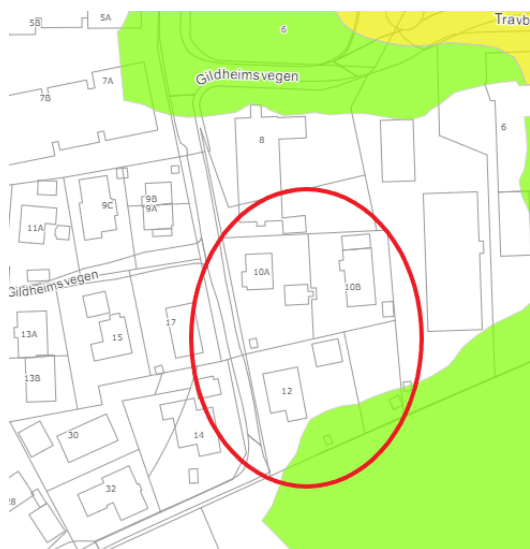
Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Det er utført geoteknisk vurdering, hvor det konkluderes med at «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.»

Forurensning i grunnen

I deler av planområdet er det fyllmasser med ukjent opphav. Disse må undersøkes for mulig forurensning i forbindelse med byggesak.

Støyforhold og luftforurensning



Støysonkart, vegstøy 2017

Nærmeste støykilde fra trafikk er Rv. 706/ Innherredsveien. Gildheimsvegen er en blindveg for biltrafikk og det er lite støy i området.

Når tilgrensende lett industri (i planområdet for r20190010) legges ned vil det trolig ikke være andre støykilder i området enn vegtrafikk.

Luftforurensning

Planområdet ligger i et etablert småhusområde. Det grenser 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.

Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Det er identifisert 14 hendelser som er analysert: Masseras/ skred, elveflom, veg/ bru/kollektivtransport, skole/ barnehage, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, brannslukningsvann, kraftforsyning, vannforsyning, støy og støv fra trafikk, forurenset grunn, ulykke med farlig gods, ulykke i av- og påkjørsler, ulykker med gående og syklende, ulykke ved anleggsgjennomføring.

Næring

Det er ingen næringsvirksomhet i planområdet.

Eksisterende analyser og utredninger

I forbindelse med r20170034 Tungavegen 1, gnr/bnr 4/13, 4/2 m.fl. og r20190010 Travbanevegen 6 m fl, er det utarbeidet flere analyser og utredninger i tråd med krav i planprogram for Leangen r20180050, som også gjelder for foreliggende planforslag.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

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

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (BB1, BB2 og BB3)
- Uteoppholdsareal (f_BUT)

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

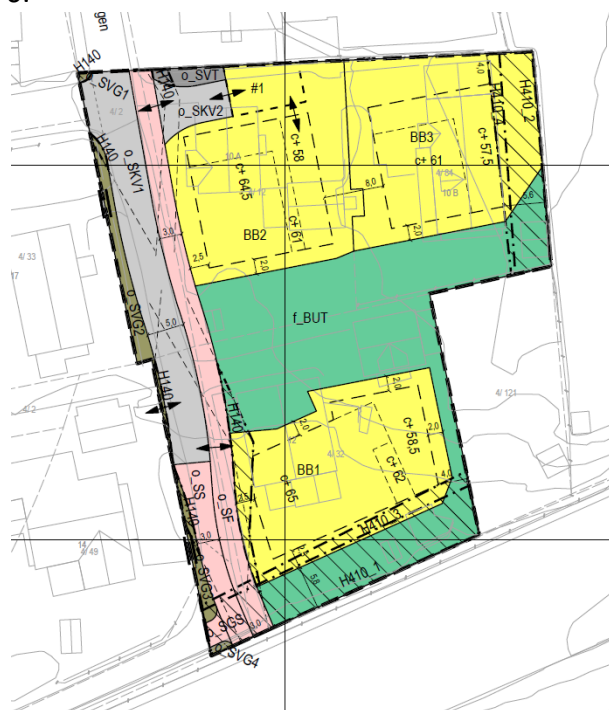
- Kjøreveg (o_SKV1, o_SKV2)
- Fortau (o_SF)
- Gang-/sykkelveg (o_SGS)
- Sykkelanlegg/sykkelveg (o_SS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1 - 4)
- Parkeringshus/-anlegg (f_PH1 og f_PH2)

HENSYNSSONER

- Sikringszone, frisikt (H140)
- Infrastruktursone, offentlig ledningsnett (H410_1 – H410_4)

BESTEMMELSESMOMRÅDE

- Midlertidig renovasjonsanlegg #1



Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltaks plassering og utforming

Det planlegges for tre leilighetsbygg, som angitt med tre boligfeltet på plankartet.

Planens bebyggelse kan bygges ut trinnvis for hvert av de tre boligfeltene (BB1 – BB3).

Felles uteareal er plassert sentralt i området, og et mindre areal 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 krager ut over byggegrenser med inntil 2 meter, og inntil 2,5 meter mot sør i BB1. Utkraving utover formålsgrense for boliger tillates ikke. Øst for BB2 og vest for BB3 tillates ikke utkragede balkonger eller verandaer. 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.



Parkering er lagt under bakken, med en felles adkomst nord for bygget i BB2. Parkeringskjeller f_PH1 er felles for BB1 og BB2.

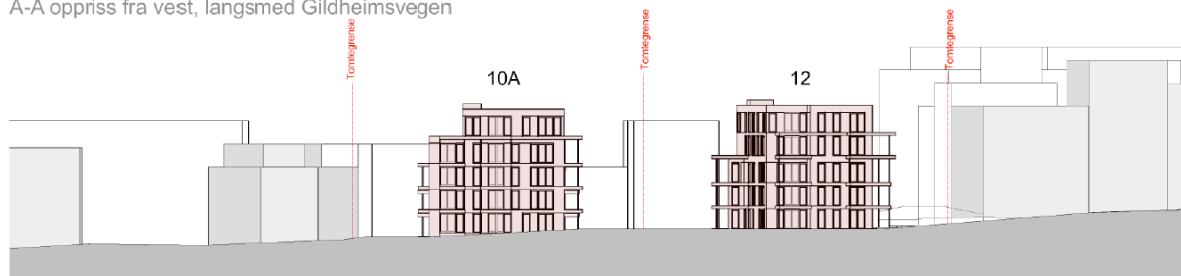
BB3 kan bygges ut uavhengig av BB1 og BB2 og med egen parkeringskjeller, f_PH2. Adkomsten til f_PH2 skjer via parkeringskjeller f_PH1 og en kulvert.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

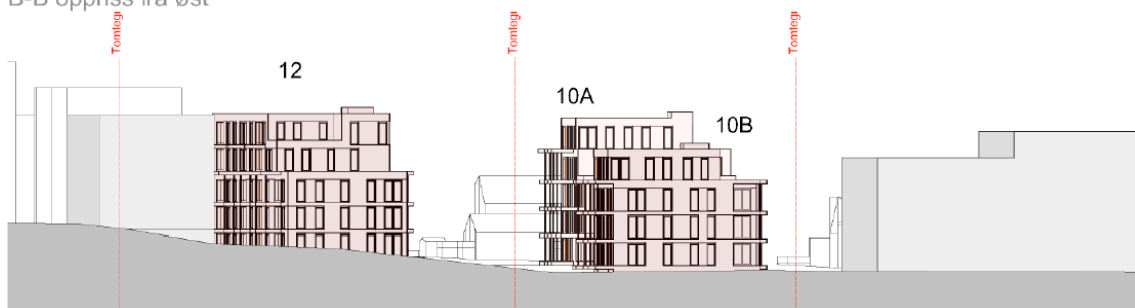
Utbyggingsvolumer er regulert med byggegrenser og høyder i plankartet. Høydene avsatt på plankartet tilsvarer tre-fem etasjer innenfor planområdet; lavest mot øst og nord og høyest mot sør. Dette av hensyn til solforhold i tilliggende reguleringsplan mot nord (r20190010).

Oppriss under viser planlagt bebyggelse sammen med regulert bebyggelse fra tilgrensende nye reguleringsplaner og eksisterende bebyggelse.

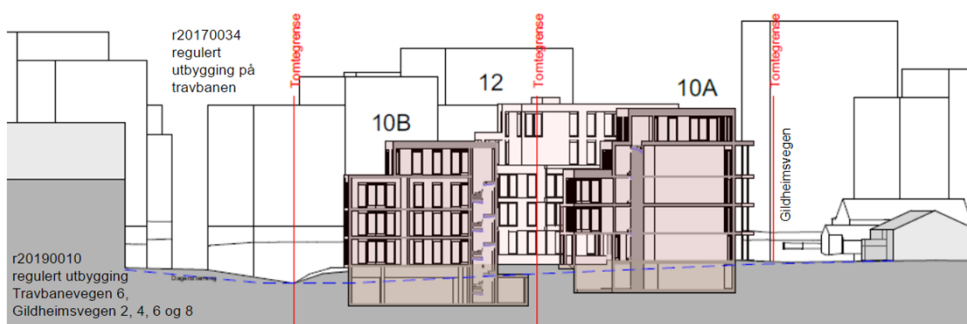
A-A oppriss fra vest, langsmed Gildheimsvegen



B-B oppriss fra øst

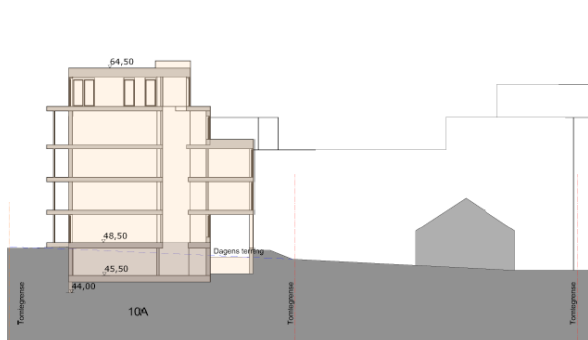


C-C snitt

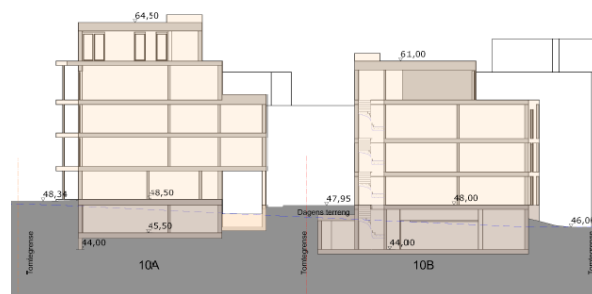


Snitt C-C gjennom BB2 og BB3 (GILDheimsvegen 10A og 10B)

Utsnitt av oppriss 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.

Grad av utnyttning

Samlet utnyttelse for de tre boligeiendommene omfattet av planforslaget er på maksimalt 3526 m² BRA. Areal til boligbebyggelse 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 19,1 boliger pr dekar, eller 52 leiligheter til sammen. Planen tillater inntil 54 leiligheter.

Antall boliger, leilighetsfordeling

Planen foreslår mellom minimum 29 og maksimum 54 leiligheter. Leilighetsfordelingen er sikret i planens bestemmelser.

Ettroms leiligheter kan maksimum utgjøre 8 % av alle leilighetene i planområdet, mens tre- og fireroms leiligheter til sammen skal utgjøre minimum 45 % av leilighetene.

Bestemmelsene sikrer at ingen treroms leiligheter blir mindre enn 50m² BRA og at minst halvparten av treroms-leilighetene er 60m² BRA eller større.

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 50m² (dvs. halvparten av ett- og toromsleilighetene) må være tilgjengelige boenheter. Dermed blir, som et absolutt minimum, 75 % av boligene tilgjengelige.

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

Bomiljø og bokvalitet

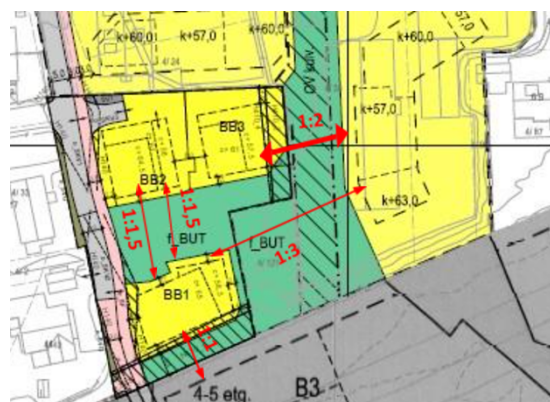
Det planlegges for tre punkthus. I BB1 og BB2 planlegges det for noen ensidig belyste boliger mot sør og vest, mens alle boliger med fasader mot nord eller øst blir tosidige eller tresidige boliger. På grunn av den korte avstanden, 8 meter, mellom BB2 og BB3 tillates for BB3 heller ikke ensidige boliger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

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 ettermiddagssolen og kveldssolen for planområdet.

Planlagt bebyggelse i BB1, BB2 og BB3 danner rammen for et større sammenhengende uteareal (f_BUT). Dette utearealet vil i øst grense mot felles uterom i reguleringsplan r20190010. Dette 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.

Området har en gunstig plassering mot vest, og har derfor 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.

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.

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 næranlegg på Leangen.

Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel

Parkering, herunder gjesteparkering, legges til kjeller, med én felles adkomst, o_SKV2. Stigning på tilkomst til parkering vil være på maks 1:15 utendørs og brattere under tak.

Det legges opp til en restriktiv parkeringsdekning for bil på minimum 0,5 og maksimum 0,8 bil-parkeringsplasser per 70m² BRA bolig eller per boenhet. Dette er lavere enn minstekravet i KPA som krever 1,2 per 70m² BRA bolig eller per boenhet.

Samtidig er det i samsvar med øvrige planer i nærområdet og med nullvekstmålet. 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. Minst 80% av sykkelparkeringen skal være innendørs eller under tak.



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

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan til reguleringsplanen. 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 spillvannsledning forutsettes det dypfundamentering (dvs. at fundament på nybygg er på nivå med bunnledning eller lavere). Dersom dette ikke kan imøtekommes av kommunen kan spillvannsledninger legges om. For overvannsledninger 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.

Trafikkløsninger

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. Vegprofilet videreføres sørover i denne planen.

Sykkelanlegget fra planen i sør (r20170034) er forlenget til like sør for adkomst til BB1. Herfra ledes sykkeltrafikken inn på kjørebanelen. Selv med trafikkøkning som følger av denne planen vil Gildheimsvegen ha lite biltrafikk. Dette åpner for sykling på kjøreveg.

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.

Planen stiller rekkefølgekrav om etablering av skoleveg. En trygg og mer direkte skoleveg mellom Gildheimsområdet og Strindheim barneskole utredes i separat reguleringsplan.

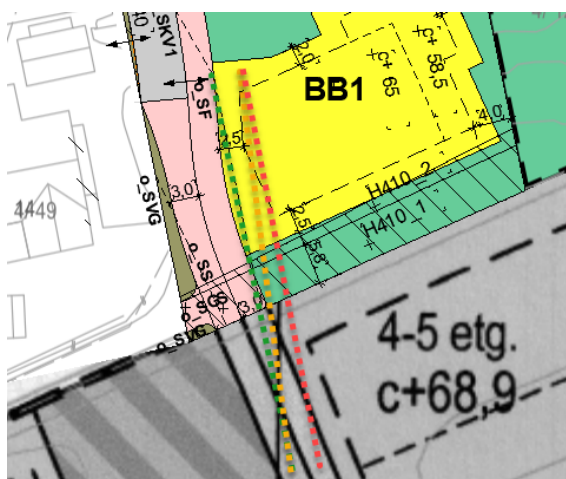
Fri høyde i parkeringskjeller (min. 2,6 m fram til HC-plasser) sikrer at det også er adkomst for varebil og bil med henger.

Kjøretøy for nød- og nyttetraffikk kan oppstilles nord i felt BB1 (se adkomstpil på plankartet) og nord i felt BB2 (øst for adkomst til P-kjeller). Stigebiler/brannbiler stilles opp på kjøreveg om brann skulle oppstå. Situasjonsplan med oppstilling for brannbiler viser at også fjerde etasje i felt BB3 kan nås med kran/stige på stigebil.

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



Siktkrav til offentlig veg ivaretas iht. vegnormalen HB N100 for avkjørsel. Fordi planområdet er del av hovedsykkelnettet og heller mot nord blir kravet om frisikt til sykkelveg ca. 42 m i lengden og 3 m fra vegkant på sykkelvegen.



Det planlegges med et sykkelsystem hvor syklende, som kommer fra sykkelvegen i sør, blir ledet direkte over på en kjøreveg 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 kjøreveg) og 3 m fra fortauskant (i samsvar med SVV Håndbok N100).

Tilpasning til tilliggende vedtatte 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 (Travbanevegen 6, Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8). Terrengtilpasning mot tilgrensende arealer ivaretas i planens bestemmelser. Uterom i planen er lagt mot uterom i plan r20190010. Dette skaper et visuelt større sammenhengende uterom som sikrer gode solforhold og sammenheng i den overordnede grønne strukturen.



Planlagte offentlige anlegg

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

Miljøoppfølging

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

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 flatt og med slake skråninger. Sør for felt BB1 kan det bli et mindre terrengsprang (knapt 1 m) opp mot naboplan r20170034, som kan løses med lokale støttemurer.

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

Uteoppholdsareal

Alle tre felt, BB1, BB2 og BB3, sikres tilgang til felles uteoppholdsareal, f-BUT. Uterommet er todelt, med det største arealet sentralt beliggende mellom bygningene i felt BB1– 3. I tillegg er det et mindre areal sør for BB1. Et smalt areal øst for BB1 forbinder disse to delområdene. I øst grenser uterommet til hoveduterommet i naboplanen, r 20190010, slik at disse to sammen oppleves som et sammenhengende grøntområde.

Uterommet skal opparbeides med leke- og aktivitetstilbud for alle aldersgrupper. Beplantning vil dempe vestavinden og gi et godt mikroklima.

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

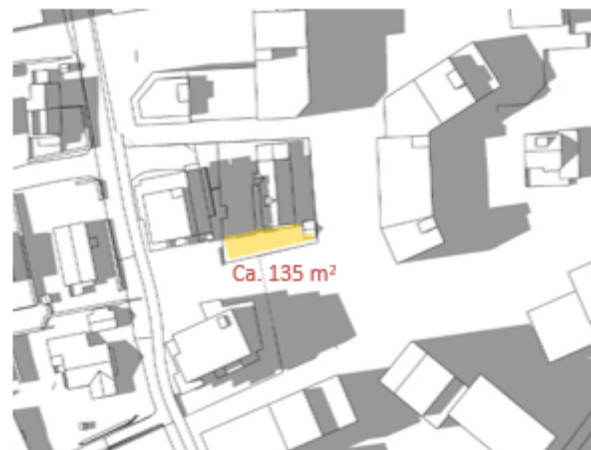




Fellesarealene får gode solforhold på nøkkeltidspunktene 21/3 kl. 15 og 23/6 kl. 18 og tilfredsstillende kravene i Kommuneplanens arealdel.

Trinnvis utbygging vil være mulig og alle byggetrinn skal bygges ut med tilstrekkelig uteoppholdsareal.

Ved full utbygging av Gildheimsvegen nr. 10A og 12 (felter BB1 og BB2 på plankartet) vil eksisterende enebolig i Gildheimsvegen 10B (felt BB3) likevel fortsatt ha tilstrekkelig uterom med sol på bakken i tråd med gjeldende krav. En ny blokk på BB3 vil isolert sett imidlertid ikke ha nok uteareal i sol på egen tomt på nøkkeltidspunkt 21. mars kl. 15, men gjennom bestemmelser er BB3 sikret tilgang til felles uteoppholdsareal, f_BUT, som har nok solfylt felles uterom for hele planområdet samlet.



Solforhold på Gildheimsvegen 10B (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.

Sosial infrastruktur

Det planlegges ikke for ny sosial infrastruktur. Det stilles rekkefølgekrav i planens bestemmelser om tilstrekkelig skolekapasitet og til sikker skoleveg.

Risiko og sårbarhet (planlagt situasjon)

ROS-analysen avdekker mulige uønskede hendelser som følge av ønsket utbygging. De aktuelle hendelsene er ivaretatt gjennom avbøtende tiltak i plankartet eller i bestemmelsene.

Virkninger av planforslaget

Forhold til overordnet plan, Byvekstavtalen, nullvekstmålet

Planområdet ligger langs hovedsykkelnettet og med relativt kort avstand til busstopp, kollektivbuen og servicefunksjoner. Trafikkanalysen viser at det vil være enkelt for beboere å leve bilfritt. 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 mange sentrumsfunksjoner vil bygge opp om nullvekstmålet.

Landskap (nær- og fjernvirkning)

Byggehøyder føyer seg til omliggende regulerte bygg, som gir en god helhet for området, jf. planprogram for Leangen.

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

Det er i stor grad tatt hensyn til fremtidig situasjon med blokker mot sør, øst, nord og nordvest for planområdet. Bebyggelsen vil, sammen med tilgrensende reguleringsplaner (r20170034 og r20190010), gi en helhetlig gatedannelse på østsiden av Gildheimsvegen. Byggehøyder vil føye seg sammen med omliggende planer. Uterom vil sammen med omliggende planers uterom skape gode siktlinjer gjennom området.



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

Det er fire meter høydeforskjell innad i planområdet. Fellesfunksjonene er planlagt slik at alle hovedinngangene får trinnfri adkomst til felles uterom. Det kan medføre behov for skråninger og/eller lave terrengmurer mot tilstøtende areal i sør og øst for å ta opp eventuell høydeforskjell.

Grunnforhold (geoteknikk, geologi, forurensing i grunnen)

Det er utarbeidet geoteknisk notat til reguleringsplanen som konkluderer med at nye bygg kan fundamenteres direkte i den originale faste leira. Reguleringsbestemmelsene ivaretar videre geotekniske vurderinger som er beskrevet i notatet.

Eventuell forurensing håndteres i henhold til forurensningsforskriften.

Trafikkøkning, vegforhold

Planområdet ligger innerst i Gildheimsvegen. Utbygging vil gi noe mer trafikk enn dagens fem småhus (nr. 10A, 10B, 12, 14 og 17) som i dag betjenes av denne vegstrekningen. Turproduksjon fra planområdet er i trafikkanalysen gjort for en «worst-case»-situasjon med 1,75 bilturer per parkeringsplass pr. døgn. Økning i trafikken vurderes å være så lav at det fortsatt vil være gode forhold for blandet trafikk (sykkel og bil) i Gildheimsvegen som hovedsykkelrute.

Gjennomgående fortau på østsiden av Gildheimsvegen vil bedre trafikksikkerheten for myke trafikanter. Overgangen fra sykkelveg i sør til kjøreveg vil kanalisere syklende inn i en kjøreveg med lav biltrafikk.

Beredskap og ulykkesrisiko

Det er hensyntatt brann og oppstilling av stige biler i utformingen av planforslaget.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Aktuelle tema er vurdert i en egen rapport. Planforslaget medfører ikke risiko for hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og/eller ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser. Avbøtende tiltak mot andre hendelser som er avdekket i ROS-analysen er sikret i planforslaget.

Barns interesser (statlig planretningslinje om barn og planlegging)

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

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 både eksisterende og planlagte barnehager i nærområdet.

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.

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 støysoner.

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 byggegrensene 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 for naboplan r20190010 om muligheten for å koble seg på deres nettstasjon.

Konsekvenser for adkomstforhold til naboeiendommer

Både Gildheimsvegen nr. 17 og nr. 14 har to kjøreadkomster fra Gildheimsvegen, hvor en av hver er foreslått stengt. Gildheimsvegen 17, gnr/bnr 4/33, har en tidligere avkjørsel mot nord og en avkjørsel mot Gildheimsvegen i øst. Siden Gildheimsvegen er del av planlagt hovedsykkelrute fra bydeler i øst/ travbanen mot sentrum/ Lade må det forventes en stor økning av syklistene i veien. For å ivareta trafikksikkerheten for myke trafikanter best mulig bør derfor antall avkjørsler og

krysningspunkter med kjøretrafikk reduseres mest mulig. Istandsetting av avkjørsel mot nord er ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelse.

Gildheimsvegen 14, gnr/bnr 4/49 og 4/57 har to avkjørsler mot Gildheimsvegen og tilstrekkelig manøvreringsareal på egen tomt. Overgangen mellom kjøreveg og sykkelanlegget er plassert så langt nordover som mulig for å redusere avstanden som renovasjonsbil og andre kjøretøy må rygge til offentlig snuplass mest mulig. Denne avstanden er allerede kritisk stor. Den søndre avkjørselen til Gildheimsvegen 14 ligger sør for denne overgangen, mot sykkelanlegget, og vil dermed bli stengt. Kjøreadkomsten til eiendommen vurderes godt nok ivaretatt med den nordre avkjørselen i nord.

Konsekvenser for næringsinteresser

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

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.

Vannmiljø (statlige miljømål, Vannforskriften)

Vannmiljø er sikret i VA-plan til regulering og med krav om VA-plan til byggesak.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Luftforurensning og støy er under anbefalte grenseverdier 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.

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. Muligheten for å legge anleggsveger gjennom naboplanenes områder er undersøkt. På grunn av forskjellige tidsplaner og utbyggingsstart er det ikke mulig for naboplan-områdene å forplikte seg til å ha anleggsveger gjennom deres planområder.

Riggområdet 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.

Planlagt gjennomføring

Det planlegges for trinnvis utbygging. Anleggsrigg kan forflyttes gradvis, og slik at hvert byggetrinn sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal.

Byggestart er forventet 2023 og ferdigstilling for første byggetrinn, BB2, i løpet av 2024 eller tidlig 2025.

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 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

Økonomiske konsekvenser

Kommunen vil få økte utgifter knyttet til drift og vedlikehold av offentlige samferdselsanlegg inkludert snuplass (o_SKV3) og annen veggrunn-teknisk (o_SVT).

Planprosess og innkomne innspill

Medvirkning med eierne av Gildheimsvegen 10B (BB3)

Ved planoppstart var det stilt krav til tett dialog med eierne av Gildheimsvegen 10B. De skulle holdes orientert og gis anledning til å medvirke i utforming av planforslaget. Kommunedirektøren har fortløpende svart på spørsmål, informert og gitt veiledning om planprosessen og deres mulighet for medvirkning, samt har vært på to befaringer med eierne av Gildheimsvegen 10B. Forslagsstiller har fram til førstegangsbehandling hatt fire særmøter med eierne av Gildheimsvegen 10 B. I tillegg er det dokumentert en svært omfattende epostutveksling mellom forslagsstiller/ plankonsulent og eierne, der eierne er gitt anledning til å komme med innspill til planforslaget.

Varsling og innspill

Naboer og offentlige myndigheter ble varslet om oppstart 13.08.2021. Det kom inn tre innspill fra offentlige myndigheter, en fra grunneier/nabo og tre fra organisasjoner/ foretak i forbindelse med varsel om oppstart. Innspillene gikk i hovedsak ut på høy utnyttelse, sikring av bokvalitet og solforhold for nabo samt trafikksikkerhet og fremkommelighet spesielt for myke trafikanter, både i drifts- og i anleggsfasen.

I høringsperioden ved offentlig ettersyn kom det inn tre innspill fra offentlige myndigheter, to fra organisasjoner/ foretak og tre fra grunneiere og naboer.

Hovedtemaene i innspillene gjaldt store bygningshøyder og konsekvensene for solforhold, bokvalitet og stedstilpasning, samt en uheldig leilighetsfordeling internt i planområdet. De fleste innspillene er etterkommet og innarbeidet i planforslaget. Unntaket er innspill om reduserte bygningshøyder.

Høringsinnspill

Høringsinnspill fra sektormyndigheter:

Statens vegvesen, 20.07.2022:

De registrerer at deres innspill av 18.08.2021 i det vesentlige synes å være ivaretatt og forutsetter å bli orientert om det videre arbeidet med drens- og overvannsløsninger i forbindelse med eventuell bruk av ledningsnett i tilknytning til riksveg 706.

Kommunedirektørens kommentar

Det tas til etterretning og må følges opp i byggefasen.

Statsforvalteren, 22.08.2022

Statsforvalteren gir faglig råd om å:

1. vurdere å redusere byggehøyden for leilighetsbygg BB2, for å bedre solforholdene.
2. fordele leilighetssammensetningen mer jamt mellom BB1, BB2 og BB3. Statsforvalteren påpeker at et høyt antall små leiligheter kan gi hyppig utskifting av beboere og gi svakere sosial bærekraft. En høy andel små leiligheter som det nå legges opp til i BB1 og BB2, må avveies mot at det blir mer krevende å sikre god bokvalitet og at beboermiljøet blir mer ustabil.
3. stille krav i bestemmelse 3.2.8 om at det ikke tillates ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.
4. å sikre i bestemmelse 3.1.7 takhøyde på 2,6 meter og at det settes inn krav til maks avstand (for eksempel 25 meter) til heishus.
5. å henvise i bestemmelse §6.2 til aktuell tabell jf. kap. 6 T-1442/21.

Kommunedirektørens kommentar

Balansegangen mellom ønsket høy utnyttelse, godt bomiljø med gode solforhold og strøkstilpasning er veldig krevende. Planforslaget oppfyller alle minstekrav til parkering, uterom og solforhold på egen eiendom og naboeiendom. Å redusere byggehøyden for BB2 vil gi viktige ekstrakvaliteter i form av mer luft, åpenhet og sol samt bedre overganger til tilgrensende bebyggelse. Kommunedirektøren anbefaler å redusere BB2 med en etasje.

Faglige råd 2 til 5 er etterkommet og innarbeidet i planforslaget.

Trøndelag fylkeskommune, 31.08.2022

Fylkeskommunen viser til viktigheten av gode uteoppholdsarealer for å oppnå tilstrekkelig god bokvalitet og påpeker at uteoppholdsarealet som er sikret i planen er i tråd med overordnet plan. De støtter vurderingene i trafikkanalysene og minner på den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8. Planen har ingen vesentlige virkninger som berører de interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta.

Kommunedirektørens kommentar

Merknadene tas til orientering.

Høringsinnspill fra organisasjoner og foretakTensio, 18.07.2022

Tensio påpeker behovet for en ny nettstasjon i området og at reguleringsplanen må ta høyde for å kunne etablere den innenfor eget område.

Kommunedirektørens kommentar

Det er avklart at nettstasjonen skal etableres innenfor plan r20190010 Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8. Rekkefølgebestemmelse sikrer at ny nettstasjon skal være i drift før brukstillatelse kan gis.

Statkraft varme 29.08.2022

Statkraft varme viser til at prosjektet ligger innenfor Statkrafts konsesjonsområde for fjernvarme. Det er kapasitet for tilknytning av prosjektet og fjernvarme bør inkluderes i VA-planen.

Kommunedirektørens kommentar

Tilknytning til fjernvarmenettet og inkludering av fjernvarme i VA-plan er sikret i bestemmelsene.

Trym bolig, 29.08.2022

Trym Bolig AS støtter hovedgrepene i planforslaget, men de mener at planlagt bebyggelse er for høy. Skyggebelastningen på Trym sin planlagte bygning i Gildheimsvegen 8 vil medføre at solforholdene for deres bygning ikke blir tilfredsstillende og gi en vesentlig forringelse av bokvaliteten for framtidige beboere i Gildheimsvegen 8. Derfor bør avstand til nabogrense i nord økes til minimum halve byggehøyde, alternativt bør høyden på den nærmeste bebyggelsen reduseres til maksimalt tre etasjer. Videre påpeker de at planforslaget skyggelegger deler av det sentrale utearealet i vårt utviklingsområde på tidspunkt beboerne oppholder seg der. Siden skyggen fra planforslaget er større enn det som ble lagt til grunn for deres reguleringsplan (hvor planforslaget for Gildheimsvegen 10-12 var lagt inn) kan de få utfordringer med å tilfredsstille krav om solfylt uterom innenfor deres eget utbyggingsområde.

Kommunedirektørens kommentar

Med tanke på ønsket byutvikling og fortetting i Gildheimsområdet er det ikke ønskelig å redusere BB2 og BB3 til tre etasjer. Mer detaljerte sol- og skyggeanalyser viser at fasaden i Gildheimsvegen 8 får full sol fra april og utover. Kommunedirektøren anbefaler å redusere BB2 med en etasje, det vil også forbedre solforholdene for deler av Gildheimsvegen 8.

Opplysningene om planforslagets skyggebelastning på Trym sitt sentrale uterom i saksfremlegget til høringen var basert på feil informasjon. Det er i ettertid dokumentert at skyggebelastningen fra planforslaget er mindre enn hva som ble lagt til grunn for Trym sin reguleringsplan (r 20190010 Travbanevegen 6, Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8).

Høringsinnspill fra private:Gildheimsvegen 14, 14.08.2022

Eieren har stor forståelse for fortettingsbehovet i området, men mener at planforslaget ikke har tatt hensyn til at boligblokkene ligger nært småhusbebyggelse. Med fem etasjer er de planlagte boligblokkene for høye og bør reduseres til fire etasjer. Han henviser til terrasseblokkene i Gildheimsvegen 3, 5 og 7 som gode referanser. Han mener at planen på travbanetomta fremstår som langt mer gjennomarbeidet mtp. nabohensyn.

Kommunedirektørens kommentar:

Balansegangen mellom ønsket høy utnyttelse, godt bomiljø med gode solforhold og strøkstilpasning er veldig krevende. Kommunedirektøren mener at fem etasjer i BB1 gir en god overgang til planlagt bebyggelse på travbanen. Å redusere alle bygninger med en etasje er i et byutviklingsperspektiv ikke ønskelig, men Kommunedirektøren anbefaler å redusere BB2 med en etasje.

Gildheimsvegen 10B, 02.09.2022

Hovedinnspillet til planforslaget går ut på at bygningshøyden i BB2 anses som for høy. Ved utarbeidelse av naboplanen i nord, r 20190010, Travbanevegen 6, Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8, ble høyden på Gildheimsvegen 8, som ligger nærmest BB3, reduserte til tre og fire etasjer av hensyn til boligen i BB3/ Gildheimsvegen 10B. De forventet derfor at samme hensyn også måtte gjelde for BB2. Med tanke på at BB2 i tillegg ligger ca. 2 meter høyere i terrenget enn BB3 vurderes at en tilsvarende riktig høyde for BB2 må være to etasjer. Videre påpekes ulempene ved å bli bygget inn på alle fire sider med bygninger på fire og fem etasjer, og ved å få en fem etasjers bygning på den siden de har sitt uteområde.

Foreslått leilighetsfordeling vurderes som svært uheldig, med svært mange små leiligheter i BB1 og BB2, mens de leilighetene som skal dekke kravet om større leiligheter er lagt til deres eiendom, BB3.

Kommunedirektørens kommentar:

Balansegangen mellom ønsket høy utnyttelse, godt bomiljø med gode solforhold og strøktilpasning er ofte veldig krevende. KPA har bestemmelser som skal sikre en god bokvalitet. Planforslaget oppfyller alle minstekrav til uterom og solforhold på egen eiendom og naboeiendom, samt til parkering. Med tanke på ønsket byutvikling og fortetting i Gildheimsområdet er det ikke ønskelig og hensiktsmessig å redusere BB2 til to eller tre etasjer, men Kommunedirektøren anbefaler å redusere BB2 med en etasje. Å redusere byggehøyden for BB2 vil gi gode ekstrakvaliteter i form av mer luft, åpenhet og sol samt bedre overganger til tilgrensende bebyggelse.

Leilighetsfordelingen er endret. Gjennom bestemmelsene er BB3 sikret minst fire av samlet tillatte ett- og toroms leilighetene.

Begrenset høring

Gildheimsvegen nr. 17 og nr. 14

Både Gildheimsvegen nr. 17 og nr. 14 har to kjøreadkomster fra Gildheimsvegen, hvor en av hver er foreslått stengt. Kommunedirektøren var usikker på om eierne hadde fått med seg denne konsekvensen av planforslaget og sendte derfor hhv 16./17.01.2023 brev med informasjon om stengingen og mulighet til å uttale seg innen hhv 29. og 31.01.2023. Gildheimsvegen svarte 17.01.2023 og sendte ytterligere innspill/ informasjon 22.01.2023 og 27.01.2023. Gildheimsvegen 14 sendte et innspill 28.01.2023. Begge eiendommene ønsket å beholde to kjøreadkomster. Avstanden som renovasjonsbil og andre kjøretøy må rygge til offentlig snuplass er allerede kritisk lang og bør ikke forlenges. Antall utkjørsler mot hovedsykkelforbindelsen bør reduseres til et minimum. Av trafikksikkerhetshensyn opprettholder Kommunedirektøren derfor stengingen av de to kjøreadkomstene, men sikrer i planbestemmelsene istandsetting og opparbeidelse av tidligere alternativ kjøreadkomst nordfra til Gildheimsvegen 17.

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.