

## Saksframlegg

---

**GILDHEIMSVEGEN 3**

**REGULERINGSPLAN**

**SLUTTBEHANDLING**

Arkivsaksnr.: 07/29081-55 (118954/09)

---

Saksbehandler: Ragna Fagerli

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

**Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar reguleringsplan for Gildheimsvegen 3 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Per Knudsen Arkitekter AS senest datert 19.10.09 med bestemmelser senest datert 19.10.09.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §27-2 nr. 1.

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

## **Trondheim kommune**

### **... Sett inn saksutredningen under denne linja**

#### **Sammendrag**

Hensikten med planen er å omregulere planområdet fra industrivirksomhet til boligformål med tilhørende anlegg. Det planlegges inntil 100 boenheter på tomta. Dette utgjør ca. 10 boenheter per daa. Hovedutfordringene i planarbeidet har vært knyttet til høyder på ny bebyggelse og kvaliteten på utearealene.

Rådmannen anser planforslaget for å være godt tilpasset området. Bebyggelsesstrukturen gir tilfredsstillende og store nok uteareal med god skjerming. I tillegg gir den akseptable solforhold på utearealene og for naboene.

Rådmannen anbefaler at planen vedtas.

#### **Bakgrunn**

Kommunen mottok 10.08.07 anmodning fra Per Knudsen Arkitektkontor AS, på vegne av TRYM AS ved Karl Johan Kopreitan, om oppstartsmøte for igangsetting av planarbeid. Forslagstiller sendte deretter inn en forespørsel, datert 09.10.2007, om igangsetting av omregulering, som en § 30 sak. Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtok at det kunne igangsettes omregulering av del av "Reguleringsplan for et område begrenset av Innherredsveien, Brøsetvegen og Dalkantvegen" (FBR 140/07).

Planforslaget ble innsendt 06.11.08 av Per Knudsen Arkitekter AS som forslagsstiller, på vegne av utbygger Gildheimsvegen 3 AS. Planområdet omfatter følgende eiendommer: gnr/bnr 4/14, 4/23, 4/77, 12/116 12/130, 12/163 (Gildheimsvegen 3 AS). I tillegg er deler av Gildheimsvegen og Travbanevegen tatt med i planen: gnr/bnr 4/2, 4/8, 4/9, 4/11, 4/15, 4/17 og 4/65. To små tomter på 12/130 og 12/131 eies av naboene, men er foreslått innlemmet i hovedtomten.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligformål i stedet for industri på tomta. Forslaget til omregulering ble sendt til Næringsforeningen i Trondheim og LO i Trondheim for uttalelse.

#### **Planstatus**

Planområdet er avsatt til byggeområde eksisterende tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Ved regulering av areal på mer enn tre dekar skal det være en arealutnyttelse på minimum tre boenheter per dekar.

Gjeldende reguleringsplan r0207I er fra 1976 og viser området regulert til industriformål.

#### **Planområdet, eksisterende forhold**

##### Beliggenhet

Planområdet ligger i Østbyen, avgrenset av Gildheimsvegen i øst, Innherredsveien/ E6 øst i nord og boligområder i sør og vest. Selve eiendommen er på ca. 8,7 daa. Planområdet er utvidet til også å omfatte deler av Gildheimsvegen og Travbanevegen, til sammen ca. 10 daa. Planområdet ligger i enden av en blindvei, midt i et veletablert og rolig boligområde. Gildheimsvegen er en fortsettelse av Travbanevegen, hvor det primært er etablert lett næringsvirksomhet.

##### Dagens situasjon

## **Trondheim kommune**

Området er tidligere regulert til industri og det er et større næringsbygg på tomta. Bygget er lite hensiktsmessig og eiendommens tilstand medfører at man vanskelig kan videreføre dagens drift uten vesentlige oppgraderinger og/ eller ombygninger.

Bygget er fra 1926 og består av flere bygningskropper med forskjellige høyder, materialbruk og takformer. Det bærer preg av å ha blitt bygget ut i flere etapper. Bygningen er ikke registrert som bebyggelse med antikvarisk verdi. Da planprosessen startet hadde ti bedrifter tilhold i bygget.

### Omkringliggende bebyggelse

Planområdet omkranses av boligbebyggelse i øst, sør og vest, vesentlig eneboliger med en til to etasjer med saltak. I sørøst ligger et mindre næringsbygg i to etasjer. I nord ligger et kontorlokale som opprinnelig var et bolighus og Innherredsveien/ E6.

### Grunnforhold

Grunnforholdene på planområdet består i hovedsak av fyllmasse på leirgrunn. Det er ikke kvikkleire på eller ovenfor planområdet. Det er fast grunn på området. Pga fyllmasser på tomta er det allikevel nødvendig med geoteknisk prosjektering før rammetillatelse gis.

Sweco Norge AS har utført en miljøteknisk undersøkelse av terrenget rundt eksisterende industribygg på planområdet på oppdrag fra tiltakshaver. Se vedlegg 13. Analysen viser at jorden inneholder litt forhøyet verdi av arsen, men alle prøvene ligger under grenseverdiene for byjord. Det er funnet olje over eller på grenseverdien i to punkter. I to punkter ligger innholdet av PAH like over grenseverdien for byjord.

Det konkluderes med at fyllingsmassene kan gjenbrukes innenfor eiendommen ved parkeringsarealer. Hvis massene skal deponeres skal de kontrolleres for innhold av olje. Fyllingsmasser inntil bygningen kan gjenbrukes ved grønne flater, mens masser under asfalten må kontrolleres for innhold av olje og metaller før de gjenbrukes ved grønne flater. Massene på eiendommen bør ikke benyttes der det skal bygges lekeplass.

Når bygningen skal rives, må det gjennomføres kompletterende miljøtekniske undersøkelser av fyllingsmassene under og rundt bygningen, samt fyllingsmasser i ledningsgrøfter.

### Vann og avløp

Spillvann og overvann går i dag i kommunal avløps- og overvannsledning (AF-ledning) langs vestgrensen av planområdet. Brøsetbekken gikk tidligere i denne ledningen. Brøsetbekken var tidligere en del av Ladebakkens nedslagsfelt. Traseen til bekken er nå endret og lagt utenom planområdet. Bekken ble åpnet ned til Gildheimsvegen 36 i 1998 og så ført i rør langs travbanen og koblet til Leangenbekken. Åpning av Brøsetbekken mellom Gildheimsvegen 3 og 36 vurderes som meget vanskelig pga plassproblemer og fallforhold og har i dag liten hensikt da bekkevannet er overført til Leangenbekken.

Med utgangspunkt i omleggingene av ledningsnett i forbindelse med ny E6, er det aktuelt å etablere et separatsystem for avløpsledningene i området over Belbuan. Dette betyr dobbelt ledningsnett til erstatning for dagens felles avløpsledning gjennom planområdet. Ved utbygging av Gildheimsvegen 3 er det derfor viktig at avløpsledningen fra Innherredsveien og opp til vis a vis Brøsetvegen 6C (ca. 75 meter), utskiftes og legges som nytt separatsystem. Statens vegvesen forbereder dette nå som en del av sitt E6-prosjekt, og utbygger må i samarbeid med kommunen videreføre dette som en del av sitt utbyggingsprosjekt.

## **Trondheim kommune**

Tomten er skrånende nedover fra øst mot vest, og ved ekstremvær eller tiltetting i kulverten til Leangenbekken vil overflatevann kunne renne langs den gamle traseen til Brøsetbekken, det vil si langs planområdet, for så å renne nordover mot Innherredsveien. I dag er det en liten forhøyning mot Innherredsveien som kan medføre at det blir stående noe vann på tomten ved flomsituasjoner. Det er en konsekvens av at terrenget ble gravd ut for å bedre tilgangen til sokkelen i industribygget. Ved utbygging er det ønskelig å heve terrenget tilbake til tidligere nivå, slik at det ikke kan samles vann inne på tomten.

### Adkomstforhold

Adkomstvegen til planområdet med bil går fra Innherredsveien via Travbanevegen. Fra rundkjøringen i Travbanevegen er det skiltet med 30 km/t -sone som gjelder for hele Gildheimsvegen. Travbanevegen og Gildheimsvegen er kommunale veger.

### Kollektivtilbud

Planområdet ligger lett tilgjengelig ved Innherredsveien som har et godt kollektivtilbud. Nærmeste bussholdeplass ligger 200 meter fra planområdet og betjenes av rute 7 og 36/63. Disse rutene, i tillegg til rute 6, passerer området med til sammen 24 avganger per time i rushtiden. I tillegg går rute 9, 11 og 20/60 trasé langs Bromstadvegen og betjener holdeplasser med kort gåavstand til planområdet (ca. 200 meter).

### Skole- og barnehage

Planområdet inngår i Strindheim skolekrets og i opptaksområdet Bromstad/Strindheim for barnehager. Det er per i dag dårlig skolekapasitet på Strindheim skole. Det er lagt inn krav om dokumentasjon på tilstrekkelig skolekapasitet før byggetillatelse i bestemmelsene.

### Skoleveg

Planområdet ligger i ca. 10 minutters gåavstand fra Strindheim skole (vedlegg 8). Nord for planområdet går en gangveg parallelt med Innherredsveien. Statens vegvesen jobber med en revidering av reguleringsplanen for E6-øst som innbefatter en oppgradering av denne gangvegen. Gangvegen knytter seg på fortau langs Brøsetvegen, som igjen er tilknyttet fortau langs Belbuvegen via en gang- og sykkelveg. Videre trase til Strindheim skole går langs Gartnerivegen som er en blindvei med lite trafikk. Langs Bromstadvegen er det fortau frem til skolen.

### Støy

Planområdet ligger like inntil Innherredsveien/ E6 øst som er hovedinnsfartsåren til Trondheim sentrum fra øst, og støy fra veitrafikk overskrider grenseverdiene i støyforskriften T 1442. I den nye reguleringsplanen for Innherredsveien/ E6 øst er det anvist ny støyskjerm mellom planområdet og veien.

### Energiforsyning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

### Rekreasjonsbruk/ offentlige friområder/ idrettsanlegg

Planområdet ligger ca. 300 meter fra Leangen idrettsanlegg med idrettshall og Leangen ishall med utendørs skøytebane. Gang- og sykkelforbindelsen mellom planområdet og friområdet er trygg, med bl.a. gang- og sykkelveg. Leangenbukta og Ladestien ligger cirka en kilometer nord for planområdet, med opparbeidet gangveg hele veien. Belbuan er en tidligere planteskole, og i dag et artsrikt og mye brukt naturområde. Det ligger ca. 80 meter fra planområdet, innenfor arealene til Nidar AS.

# Trondheim kommune

## Planprosess

### Oppstart og varsling

Reguleringsarbeidet er kunngjort i Adresseavisa 20.02.08. I brev 19.02.08 ble sektormyndigheter og berørte parter varslet om planarbeidet.

### Samråd og medvirkningsprosess

På bakgrunn av varsel om oppstart kom det inn fem merknader. Rådmannen viser til saksframlegg for første gangs behandling for oppsummering av kommentarene. Merknadene er også vedlagt saken.

Den 28.02.08 ble det arrangert et åpent informasjonsmøte for naboer. Det ble deretter avholdt samrådsmøte den 18.04.08. Referat er vedlagt.

## Første gangs behandling

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 07.01.09 med følgende krav om endringer før sluttbehandling: Balkongene og feltene B2a og b og B3a og b må reduseres. Dette for å forbedre lysforholdene, spesielt for de nederste leilighetene, og å skape bedre avstand mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Det kom inn 10 merknader til planforslaget. Merknadene er oppsummert og kommentert i det følgende, men følger i sin helhet som vedlegg 11.

### Ungdommens bystyre, møtedato 12.02.2009

Ungdommens bystyre krever at Belbuan bevares og reguleres til friområde samt at skoleveien og skolekapasiteten utbedres før en eventuell utbygging av Gildheimsvegen 3.

### *Kommentar*

Rekkefølgebestemmelsene som følger planen sikrer at det er tilstrekkelig skolekapasitet før det gis tillatelse til boliger innenfor planområdet.

Reguleringsplan for nytt lager på Nidar ble vedtatt før ungdommens bystyre og barnas representant i bygningsrådet ble opprettet, og bevaring av Belbuan er en viktig sak for ungdommens bystyre. Selv om de har kommet sent inn i prosessen, håper ungdommens bystyre og barnas representant i bygningsrådet å prøve å finne en løsning som er mer i tråd med barnas ønsker.

25.03.2009 ble det avholdt møte mellom forslagsstiller og representanter fra Ungdommens bystyre angående bevaring av Belbuan.

12.06.09 ble det avholdt nytt møte i saken mellom Nidar AS og ungdommens bystyre. Der viste Nidar AS stor forståelse for at barna i området ønsker å bevare Belbuan, og sa at en alternativ løsning, der Nidar AS plasserer lageret sitt et annet sted enn i Belbuan, men i umiddelbar nærhet til produksjonshallen, kan være aktuell. Dette vil avhenge av for eksempel et makeskifte med kommunen, der kommunen overtar Belbuan mot at Nidar AS får kommunal grunn i nærheten av sjokoladefabrikken. Rådmannen er positiv til at Nidar AS forsøker å finne en løsning i tråd med ungdommens bystyres ønsker. En alternativ løsning vil være avhengig av mange faktorer, deriblant økonomi og trafikale utfordringer.

Rådmannen er enig med forslagstilleren i at det er unaturlig å knytte en rekkefølgebestemmelse om å sikre

## **Trondheim kommune**

Belbuan til boligbygging i Gildheimsvegen 3.

### Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev datert 05.02.09

NVE ber om at det vurderes på nytt om Ladebekken kan åpnes. NVE påpeker viktigheten av at fagkyndige vurderer om de planlagte boligene har tilstrekkelig sikkerhet mot utglidning og flom.

#### *Kommentar*

Brøsetbekken gikk tidligere i avløpsledningen langs tomten. Brøsetbekken var en del av Ladebekkens nedslagsfelt. Dagens ledning her er en avløpsledning som ligger i rør under dagens terrengnivå. Å flytte Brøsetbekken tilbake i den gamle traseen vil bety et større inngrep langt utenfor planområdets avgrensning. Løsningen anses som svært urealistisk.

Fagkyndig kontroll av utomhusplan, for å sikre åpen flomvei over tomten, legges inn som et krav i bestemmelsene.

SWECO har utarbeidet en miljøteknisk undersøkelse for planområdet. I tillegg har SWECO data om grunnforholdene i området fra følgende geotekniske rapporter:

- R 1009 Gildheimsvegen, Trondheim kommune, 21.03.1997
- R 813 Ledningstrase Leangen, Trondheim kommune, 19.11.1990
- R 303 Leangenbekken – Ekerbekken, Trondheim kommune, 11.05.1973

Geolog Kåre Sand ved SWECO kommenterte merknaden til NVE i en e-post:

”Alle undersøkelser viser at grunnen består av meget fast siltig leire. Det er ingen risiko for utglidning. Vi kjenner ikke til registreringer av kvikk eller sensitiv leire i en nærhet som har betydning for prosjektet. Det er derfor ikke en aktuell problemstilling og skulle dokumentere stabilitetsforholdene i forhold til NVE’s retningslinjer.”

Grunnen består av fyllmasser på fast leire. Full kjeller, til dels i to etasjer, og tilbakeføring av terrenget til opprinnelig situasjon, er en stabiliserende faktor. Det legges inn en bestemmelse som sier at geoteknisk prosjektering skal utføres før rammetillatelse gis.

### Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 13.02.09

Fylkesmannen stiller som vilkår for egengodkjenning at utearealer/lekearealer med støynivå over 55 dB(A) tas ut av beregningsgrunnlaget for uteareal, og at lekearealet økes med tilsvarende størrelse et annet sted innenfor planområdet.

#### *Kommentar*

Lekeareal med støynivå over 55 dB(A) er tatt ut av beregningsgrunnlaget. Kravet til tilstrekkelig uteareal er likevel oppfylt.

### Sør-Trøndelag fylkeskommune, Enhet for regional utvikling, datert 13.01.09

Sør-Trøndelag fylkeskommune minner om den generelle aktsomhetsplikten. Dersom en under opparbeiding skulle støte på noe spesielt i grunnen, må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

### Trondheim kommune, Barnas representant, notat datert 14.01.2009

Barnas representant mener det er positivt at området omreguleres fra industri- til boligformål. I merknaden blir det påpekt at lekeplassen må ha universell utforming og at barn og unge sikres rett til uttalelse

## Trondheim kommune

vedrørende møblering av lekearealene.

### *Kommentar*

I forbindelse med utformingen av utearealer vil Barnas representant i bygningsrådet og elevrådet på Bromstad skole bli invitert til å medvirke i planleggingen. Dette er sikret i bestemmelsenes § 3.6.

### Statens vegvesen 09.01.09

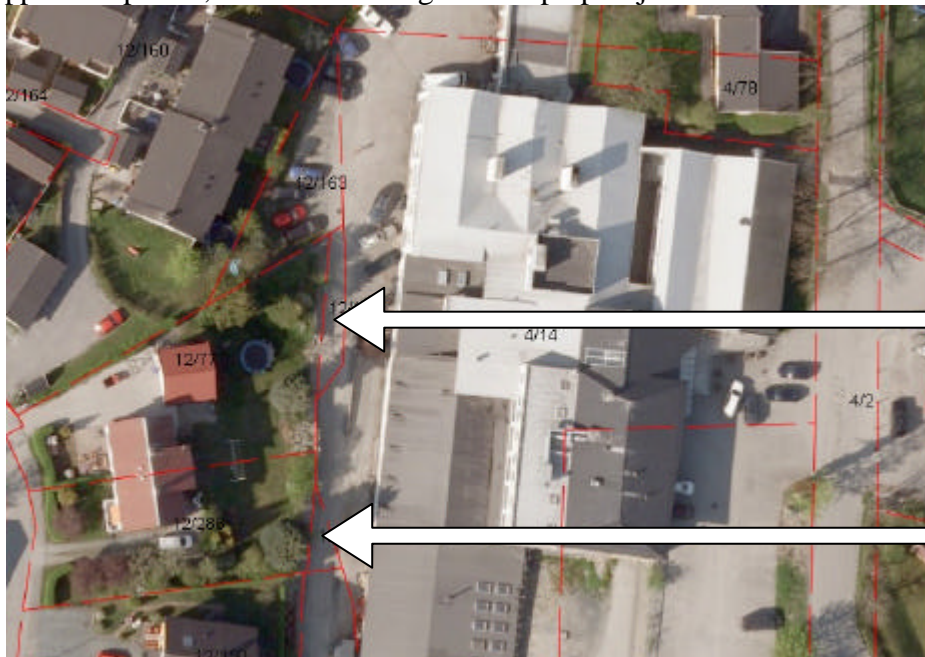
Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

### Elisabeth Brovold Ross, brev datert 05.02.09

Brovold Ross påpeker, på vegne av beboere i Dalkantvegen 2A og B, at det i planforslaget ikke er tatt hensyn til eiendomsgrensen mot Dalkantvegen 2A og B. Hun bemerker at eiendomsgrensene må overholdes og at regler for plassering av bygninger mot naboeiendommer følges.

### *Kommentar*

Ross viser til to eiendommer på til sammen 76 m<sup>2</sup> som ligger vest i planområdet. Disse snippene eies i fellesskap av eierne av tomannsboligen med adresse Dalkantvegen 2A og B. Eiendomsgrensene foreslås opphevet i planen, slik at de ved salg eller ekspropriasjon vil kunne erverves av Gildheimsveien 3.



G.nr 12/130 er 51 m<sup>2</sup>, og brukes i dag Gildheimsvegen 3 som veg.

G.nr 12/131 er på 25 m<sup>2</sup>, og brukes i dag av Gildheimsvegen 3 som veg.

Forslaget til arealdisponering er i tråd med dagens bruk, og i tråd med dagens regulering. Snippene ble satt av som felles adkomst for industriområdet i reguleringsplanen R207i fra 1974.

Pga byggegrenser på fem meter fra kulverten som ligger mellom ny bebyggelse på planområdet og nabobebyggelsen i vest, vil det være en avstand på minst 10 meter fra nybygg i Gildheimsvegen 3 til en eventuell framtidig økt utbygging på nabetomtene i vest. Byggegrensen for Dalkantvegen 2A og B er satt ut fra kommunal ledning, og salg av de to snippene vil derfor ikke ha innvirkning på framtidig byggegrense for Dalkantvegen 2A og B. Snippene ville i midlertidig kunne vært brukt som en del av uteromsberegningen ved en eventuell økning av antall boenheter på Dalkantvegen 2A og B.

De to tomteflukene brukes i dag som adkomstveg for Gildheimsvegen 3, i tråd med gjeldende plan fra 1974. Naboene vil derfor ikke miste hageareal ved at tomtene legges inn i denne planen. Deler av eksisterende bygg på planområdet ligger dessuten nærmere eiendomsgrensene til Dalkantvegen 2A og B

## Trondheim kommune

enn det nybyggene vil gjøre.

Reguleringsplanen legger opp til at Gildheimsvegen 3 AS erverver de to snippene på til sammen 76 m<sup>2</sup>. Selv om ikke snippene ble ervervet ved forrige regulering av området, må det gjøres nå før tiltakhaber får igangsettingstillatelse for felles grøntanlegg. Forslagstiller har vært i kontakt med eierne av snippene for å foreslå et makeskifte, men partene har ikke kommet til enighet.

### Steinar Fjeldvig, brev datert 08.02.09

På vegene av 11 berørte naboer på østsiden av planområdet skriver Fjeldvig at utformingen av ny bebyggelse vil påvirke ettermiddags- og kveldssol på sensommer og høst. De mener også at bygningene er utformet slik at de vil danne en høy og relativt kolossal vegg i front for beboerne i øst. De 11 berørte naboene foreslår at øverste etasje på bygninger merket B1b og B2b flyttes vestover slik at ulempene nevnt over blir redusert.

### *Kommentar*

Det ble avholdt flere møter med naboene før førstegangsbehandling. Planlagt bebyggelse ble da endret bl.a. med bakgrunn i hensynet til naboer. Bygningsmassen ble lagt i øst-vest retning, én etasje ble fjernet (fra fem til fire etasjer) og bebyggelsen ble trukket lengre tilbake fra Gildheimsvegen. Mellomrommene mellom de nye lamellene er lagt slik at de naboene som får den nye bebyggelsen rett mot vest skal kunne se mellom lamellene.

Det er relativt god avstand mellom den nye bebyggelsen og den eksisterende bebyggelsen i øst.



Det er utført solstudier for ulike høyder på ny bebyggelse. Naboene i øst vil få skygge på sine utearealer på kvelden på vår/høst/vinter. Ved kontrolltidspunktene klokken 15 ved vårjevndøgn, og klokken 18 ved midsommer gir ikke den nye bebyggelsen skygge på bebyggelsen eller hagearealene i øst.

Bygningene er etter førstegangsbehandling forskjøvet i forhold til hverandre, slik at det blir luftigere mellom hver bygningsrekke.

Den nye bebyggelsen er ikke særlig mye større enn eksisterende bebyggelse i bruksareal (BRA), men den nye bebyggelsen har et mindre fotavtrykk (BYA), og den er høyere. Mens den eksisterende bebyggelsens høyde varierer fra cote 43-53, ligger maksimal høyde på den nye bebyggelsen på fra cote 58,5-60. Etasjeantall og gjennomsnittelig gesimshøyde over terreng er ikke sammenlignbart ettersom terrenget heves.



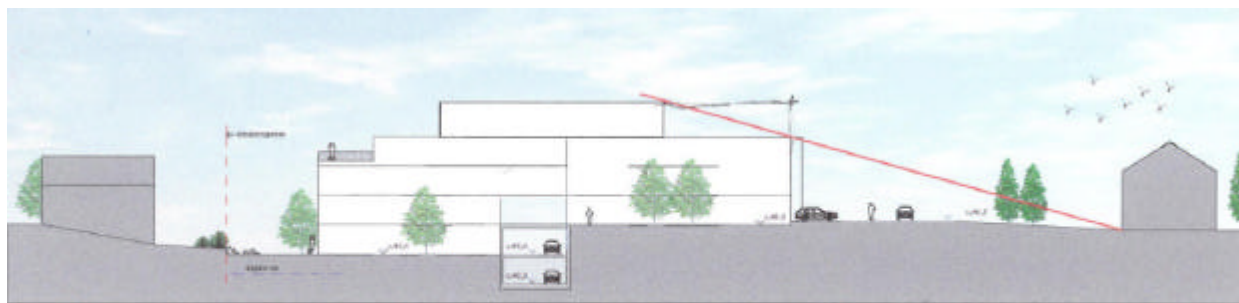
## Trondheim kommune

	BYA		BRA	
	EKS.	NY PLAN	EKS.	NY PLAN
U1			952	992
1.etg	3220	2918	2058	2191
2.etg			2299	2296
3.etg			1921	1919
4.etg			1106	1103
	3220	2918	8336	8501

Arealer uten bakkeparkering og balkonger 22.09.09, PKA

Den nye bebyggelsen ligger nærmere Gildheimsvegen enn den som ligger der i dag. Byggegrensen er lagt ca fem meter fra fortauet.

Naboene foreslår å forskyve øverste etasje vestover. Forslagstiller har tegnet et forslag der øverste etasje trekkes tilbake (se snitt under), men mener at en nedtrapping i begge endene av lamellene gir et dårligere arkitektonisk uttrykk, og ønsker derfor å beholde profilen på lamellene slik forslaget foreligger.



Snitt B-B  
1:500 (A3)

Snittet viser nødvendig tilbaketrekking av 4. etasje for at den ikke skal være synlig for naboer i øst.

Rådmannen mener at konsekvensene for naboene er beskrevet og hensyntatt, og at den ønskede høye tettheten i sentrale strøk er godt avbøtet ved at gløtt mellom lamellene er lagt slik at de gir utsikt for de enkelte nabobygg. Dagens rufsete industribebyggelse med tilhørende asfaltflater er skjemmende.

Industribygget ligger i nord-sørlig retning og danner dermed i større grad enn den nye bebyggelsen en vegg i gaten. Den nye bebyggelsen vil gi noe skygge på nabotomtene, men ettersom avstanden til nabohusene i øst vil være på mer enn 20-25 meter, og det legges inn gløtt mellom lamellene til lekeplasser og gangstier, gir den nye situasjonen en totalt sett god situasjon for naboene i Gildheimsvegen.

### Steinar Ommedal, Gildheimvegen 11 b, datert 09.02.09.

Ommedal har benyttet dagens vei gjennom planområdet som hovedtrasé til sin eiendom i 20 år og ser den faktiske bruken som juridisk grunn til å påberope fortsatt bruk av veien. Han krever at det på planområdet blir lagt til rette for en kjøreadkomst for Gildheimsvegen 11B.

For å dekke parkeringsbehovet for sin eiendom har Ommedal avsatt tre parkeringsplasser på nordsiden av sin tomt, mot planområdet. Ommedal påpeker at det i beskrivelsen som fulgte planforslaget hevdes at det i sør er ca. 20 meter til nabobebyggelsen. Han bestrider at avstanden er så stor. Ommedal ber samtidig om at det igangsettes omregulering for hele området fra industrivirksomhet til boligformål.

## **Trondheim kommune**

### *Kommentar*

For kommentar til adkomstforhold for Gildheimsvegen 11B henvises det til eget tilsvarebrev fra tiltakshaver til Ommedal, hvor den juridiske retten tilbakevises. Brevet er vedlagt.

Eiendommens parkeringsbehov må forutsettes løst på egen tomt. Ommedals bolig ligger innenfor et område regulert til industri. Da kommunen ga dispensasjon fra industriformålet for boligbygging, ble avkjørsel lagt til Gildheimsvegen, sør for boligen. Ommedal har fått tilbud fra tiltakshaver om å leie eller kjøpe 1-2 parkeringsplasser i ny parkeringskjeller på planområdet, under forutsetning av at dette praktisk lar seg gjennomføre.

I saksframlegget til førstegangsbehandling stod det at avstanden til naboene i øst vil være mer enn 20 m. Mot sør ligger bebyggelsen nærmere. Forhold utenfor planområdet, som omregulering av hele området, ligger utenfor denne reguleringsplanens mandat.

### **Endringer før sluttbehandling**

For å få bedre solforhold på fellesarealene mellom lamellene, er balkongstørrelsen i prosjektet redusert, og lamellene er forskjøvet noe, etter at planen lå ute til offentlig ettersyn. Dette forbedrer lysforholdene, spesielt for de nederste leilighetene.

Områder som ikke tilfredsstillter støykravene er tatt ut av uteromsregnskapet. Støykravene er forsterket.

Krav om sti med universell utforming fra Gildheimsvegen og ned til F4 langs rampa til parkeringskjelleren er tatt med i bestemmelsene.

Bestemmelsene er endret ved at det settes krav til universell utforming på gangveger i utearealene.

Det er satt krav om medvirkning fra barn- og unge i utforming av lekeplassene.

Det er også tatt inn en bestemmelse som sikrer at en eventuell flytting av nettstasjonen nord på eiendommen, eller andre av Trondheim Energi Nett AS's anleggsdeler, skal godkjennes av Trondheim Energi Nett AS.

Det stilles rekkefølgekrav til omlegginga av eksisterende AF-ledning til separatsystem.

Et rekkefølgekrav om geoteknisk prosjektering før rammetillatelse gis er også tatt inn i bestemmelsene. Og det stilles krav om fagkyndig kontroll av at terrengformingen i utomhusplanen sikrer åpen flomveg over tomten.

Det er også stilt krav om mobilt avfallssug og om at papiravfall må håndteres separat, med nedgravd konteiner på egen tomt. Det forutsettes også i bestemmelsene at renovasjonsbilene kommer til på siden av de nedgravde papiravfallsdunkene, slik at en unngår løft over fortauet.

Vegføringene på plankartet er strammet opp. Svingradius på eksisterende veg legger opp til at trailere skal kunne komme til industribebyggelsen. Disse gjøres mindre slik at vegen nå får svingradius for lastebil.

Maksimal BRA er fjernet i bestemmelsene. Det vil si at maksimalt volum nå begrenses av BYA, byggegrense og maksimal høyde. Det er lagt til en bestemmelse som sier at øverste etasje i B1a, B2a og

## **Trondheim kommune**

B3a skal trekkes tilbake etter prinsipp fra illustrasjonsplanen.

Det er lagt til en bestemmelse om at svalgang ikke tillates.

### **Beskrivelse av anbefalt planforslag**

#### Planlagt arealbruk

Området reguleres til følgende formål: byggeområde, boliger med tilhørende anlegg, kjøreveg, fortau, fellesområder felles avkjørsel og felles lekeareal og felles grøntanlegg.

Planforslaget skal legge til rette for seks byggeområder for bolig innenfor planområdet, felt B1a og B1b, B2a og B2b, B3a og B3b. Mellom byggeområdene er det avsatt felles grøntområde for lek og opphold for beboerne, F1, F2 og F3, samt en kvartalslekeplass, F4.

#### Planlagt bebyggelse

Det planlegges tre bygningsvolumer som er terrassert og følger det naturlige terrengfallet i øst – vestretning som utgjør én etasjehøyde. Bygningene trapper seg ned fra fire etasjer. Prinsipp for plassering av bygninger er vist på vedlagt illustrasjonsplan, vedlegg 3.

Hver bygning er underdelt i to hovedvolum. Bruk av mindre mellombygg og påbygg i en mindre skala er med på å skape variasjon og tilnærming til eksisterende bebyggelse.

Bygningsvolumene skal suppleres med sør- og vestvendte balkonger. Det er i tillegg lagt opp til takterrasser på de laveste delene av hvert bygningsvolum.

Det planlegges inntil 100 boenheter på tomten. Dette utgjør ca. 10 boenheter per daa. Reguleringsbestemmelsene setter krav om en variert leilighetssammensetning ettroms, 2-3 roms og 4-5 roms leiligheter. Bygningene skal ikke ha svalgang.

Dimensjoner fra omkringliggende bebyggelse er forsøkt videreført i form av elementer som balkonger og karnapper i det nye boligområdet. Alle bygningene trapper seg ned mot det eksisterende boligområdet i vest.

Den nye bebyggelsen planlegges ca. 25 meter fra eksisterende bebyggelse i øst. Dette gjelder ikke Gildheimsvegen 1, som ligger nord for den nye bebyggelsen. Dette er en tidligere bolig som i dag er kontor. Avstanden mellom kontoret og den nye bebyggelsen foreslås satt til ca. 11 meter.

#### Uterom

Bebyggelsen plasseres slik at det dannes tre vestvendte grøntområder. Fellesområdene mellom blokkene får ikke så gode solforhold på sjekktidspunktet 21. mars klokken 15.00, men det vil da være godt med sol på F4, kvartalslekeplassen. Ved sjekktidspunktet klokken 18 midtsommers viser sol-skyggestudiene svært gode solforhold på fellesarealene. Uterommene mellom bygningene forbindes på tvers via trapper i terrengspranget. Det vil også være heis ned til nedre uteoppholdsareal inne i lamellene og sti med universell utforming langs FA.

Ved at bygningsvolumene legges på tvers av terrenget, i øst-vest retning, skapes det markante siktlinjer gjennom uterommene.

## Trondheim kommune

Mot vest vil terrenget i store deler bli hevet fra eksisterende kotehøyde + 40.0 til kote + 42.0, som tilsvarer høyden på dagens støttemur mot naboeiendommer. F2 og F3 foreslås terrassert i to nivåer som knyttes sammen av trapper og gangveier.

Planforslaget legger til rette for en utbygging av 100 boliger innenfor planområdet. Dette krever i følge bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2007-2018 et samlet uterom på 5 000 m<sup>2</sup>. Minst halvparten av dette uterommet skal avsettes til felles bruk, herunder areal til lek for små og større barn. Det totale arealet på uterom på bakken er på 3950 m<sup>2</sup>. I tillegg kommer privat uteareal som balkonger og takterrasser. Gjennomsnittlig må hver bolig da ha minimum 10,5 m<sup>2</sup> balkong eller takterrasse for å oppfylle kravet på 5000 m<sup>2</sup> samlet uterom.

Areal beregnet til felles lek, det vil si småbarnslekeplasser og kvartalslekeplass, etter krav fra veilederen "Krav til uterom", er på til sammen 1200 m<sup>2</sup>. Areal som ikke har tilfredsstillende støyskjerming (deler av F4) er ikke tatt med i beregningen, selv om det også reguleres til felles lek. Innenfor planområdet er det lagt opp til fire småbarnslekeplasser på 100 m<sup>2</sup>, samt en kvartalslekeplass på minimum 800 m<sup>2</sup>, i tråd med kravene fra uteromsveilederen.

Det er under planprosessen arbeidet med å få til en stiforbindelse i vest mellom boligene på gnr/bnr 12/77 og 12/161, men dette har ikke ført frem, da naboene ikke har vært interessert i å selge grunn til snarveg.

Et krav om sti med universell utforming fra Gildheimsvegen og ned til FA langs rampa til parkeringskjelleren er tatt med i bestemmelsene. Forslag til løsning på dette kravet er tatt med i illustrasjonsplanen. Denne løsningen krever et makeskifte med nabo mot nord. Hvis ikke partene kommer til enighet om et slikt makeskifte, vil boligellene måtte forskyves noe for å gi rom for sti ned til lekeplassen.

### Universell utforming

Det skal anlegges heis for bebyggelsen og minimum 75 % av bebyggelsen skal tilrettelegges for universell utforming. Uterommene skal også ha universell utforming.

### Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides og oppfylle gjeldende parkeringsbestemmelser fastsatt i kommuneplanens arealdel for midtre sone, med minimum en biloppstillingsplass per bolig eller per 70 m<sup>2</sup>. All parkering, bortsett fra gjesteparkering, skal foregå i et underjordisk parkeringsanlegg i to nivåer (vedlegg 9). Adkomst til parkeringskjeller er fra Gildheimsvegen via nedkjøringsrampe nord på tomten. I tillegg skal det etableres en nedkjøringsrampe som knytter de to nivåene sammen. Parkeringskjellerens øverste nivå ligger under B1b, B2b og B3b og under fellesarealene F2, F3 - øst for terrengspranget. Fra dette parkeringskjellernivået vil det være mulig å gå rett ut på terrenget vest for terrengspranget.

Det skal tilrettelegges for 15 gjesteparkeringsplasser på terreng langs Gildheimsvegen. Se illustrasjonsplan i vedlegg 3. Sykkelparkering skal etableres i kjeller, med unntak av gjestesykkelparkering som tillates innenfor F2 og F3.

### Overvann/ flomvann

Sweco Grøner har laget et notat om flomveg og overvann, datert 30.06.08.

Overvann på tomten føres til ledningen langs vestgrensen til planområdet. I denne traseen gikk tidligere

## **Trondheim kommune**

Brøsetbekken. Ved ekstremvær eller tetting av Brøsetbekken lengre opp vil flomvannet følge den gamle bekketraseen. I denne traseen legges derfor en gangveg, lavere enn resten av terrenget, slik at flomvannet ikke renner inn mot bebyggelsen. Dolpen på tomta, der det samler seg vann i dag, heves, og vollen ned mot Inherredsvegen skal fjernes slik at ikke vannet blir stående inne på tomta. Bestemmelsene sikrer fagkyndig gjennomgang av utomhusplanen for å sikre flomvegen.

### Avfallshåndtering

Prosjektet skal tilknyttes mobilt søppelsuganlegg. Papiravfall må håndteres separat, med nedgravd konteiner på egen tomt. Det forutsettes at renovasjonsbilene kommer til på siden av de nedgravde papiravfallsdunkene, slik at en unngår løft over fortauet.

### **Beskrivelse av konsekvenser av planforslaget**

Næringsforeningen har ingen konkrete innvendinger mot omregulering til bolig, men ber Trondheim kommune i den videre saksbehandling vurdere behovet for næringsareal i bydelen. NiT forventer at omregulering begrunnes ut fra at den aktuelle tomten er uegnet, ligger trafikalt feil, har virksomhet som ikke er forenelig med dagens tilstøtende eiendommer, at denne bydelen har overskudd på næringsareal etc.

I kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll vedtatt 28.04.05 er det vist større og mer hensiktsmessige næringsarealer hvor utnyttelsen av området er bedre og som også innehar en bedre teknisk infrastruktur.

### Sol og skygge

Utearealene får gode solforhold gjennom hele dagen i sommerhalvåret (se vedlegg 7). Over halvparten av fellesarealet får gode solforhold på ettermiddag og tidlig kveld gjennom sommerhalvåret.

Leilighetene får en del skygge på fasadene og balkongene på dagtid ved vår- og høstjevndøgn. Solforholdene bedres da utover ettermiddag og tidlig kveld.

Ved å legge bebyggelsen på tvers av kotene, i østvest-retning, reduseres skyggeeffekten for naboene. I tillegg er det ca. 25 meter til nabobebyggelsen i øst, minimum 15 meter vest og ca. 20 meter i sør.

Fra midt på dagen til utpå ettermiddagen ved vårjevndøgn vil den nye bebyggelsen kaste skygge over den nærmeste delen av kontorbebyggelsen rett mot nord.

Soldiagram viser at ny bebyggelse kaster noe skygge på eksisterende bebyggelse i vest fra morgenen av ved høst- og vårjevndøgn. Midt på sommeren vil ikke ny bebyggelse kaste skygge på omkringliggende boligbebyggelse. Sankthansaften klokken 18 vil skyggen til lamellene omtrent tangere fortauskanten mot naboene i øst, og ettersom skyggene er lengre resten av året, vil skyggen strekke seg inn på hagearealet utenom midtsommeren.

### Miljøforhold

I rekkefølgebestemmelsene er det stilt krav om at det skal foretas miljøtekniske grunnundersøkelser før det gis rammetillatelse. Undersøkelsene skal godkjennes av forurensningsmyndighet for fjerning og sikring av forurenset grunn. Eventuelt tiltaksplan for forurenset grunn skal foreligge ved søknad om byggetillatelse.

### Støy

COWI AS har foretatt beregninger av trafikkstøy på planområdet (se vedlegg 14). Grenseverdien for

## **Trondheim kommune**

utendørs dag-, kveld- og nattnivå fra veitrafikk langs E6 Innherredsveien er overskredet for deler av utearealene nærmest veien. Støynivået på resten av planområdet ligger under de anbefalte grenseverdiene. Balkonger og uteområder mellom blokkene og mot sørvest vil ha tilfredsstillende støynivå.

I videre utvikling av prosjektet må det, i samarbeid med Statens vegvesen, vurderes ny utforming og plassering av støyskjerm for å oppnå akseptabelt støynivå for utearealene mot nord. Dette er sikret i rekkefølgebestemmelsene.

Det er ikke innregulert støyskjerm i denne planen da dette vil bli gjort i forbindelse med bygging av ny E6 øst. Se for øvrig uttrykt vedlegg for reguleringsplan r 1170 a.

### Trafikk

Det er en del trafikk til næringsbygget i dag. Utbyggingen i området vil føre til noe trafikkøkning. Gildheimsvegen og Travbanevegen oppgraderes med fortau fra rundkjøringen og langs planområdet. Fortau langs Gildheimsvegen knytter seg på ny gang- og sykkelveg langs Innherredsveien.

### Skole og barnehage

Kapasiteten på Strindheim skole er i dag sprengt. Derfor er det stilt krav i rekkefølgebestemmelsene om at det må dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det gis igangsettingstillatelse.

Barnehagedekningen i området, det vil si i Strindheim krets, er god, og det planlagte tiltaket vil ikke medføre ny barnhageutbygging. Nærmeste barnehage, Bromstadbu barnehage, ligger ca. 400 meter sør for planområdet.

### Kommunale ledninger

Oppgradering og separering av kommunal avløps- og overvannledning er lagt inn i planens rekkefølgekrav. Byggegrense mot vest sikrer nødvendig avstand til denne ledningen.

### Flomfare

Flomvegen over planområdet er sikret i bestemmelsene. Det vil si at flomvannet ved ekstraordinære forhold (ekstremflom eller tilstopping av bekkeinntaket i Brøsetbekken,) vil ledes langs gangvegen og videre ned til Innherredsveien.

### Tomteforhold

Planen innebærer at eiendommene G.nr 12/130 G.nr 12/131 kjøpes eller overtas av Gildheimsvegen 3 AS. At eiendommene legges til Gildheimsvegen 3 er i tråd med dagens regulering, og i tråd med dagens bruk.

### Planlagt gjennomføring

Prosessen med utbygging planlegges så snart planen er vedtatt.

## **Rådmannens vurdering og anbefaling**

Bebyggelsesstrukturen det er lagt opp til gir tilfredsstillende og store nok uteareal med god skjerming. I tillegg gir de akseptable solforhold på utearealene og for naboene.

## Trondheim kommune

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planen har en god utforming og er utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for planfremstilling.

Planforslaget kan vedtas.

### **... Sett inn saksutredningen over denne linja**

Rådmannen i Trondheim, 27.10.2009

Håkon Grimstad  
Kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### **Vedlegg**

- Juridisk vedlegg 1: plankart 1:1000
- Juridisk vedlegg 2: bestemmelser
- Juridisk vedlegg 3: illustrasjonsplan 1:1000
- Vedlegg 4: oversiktskart
- Vedlegg 5: illustrasjonsplan før og etter sluttbehandling
- Vedlegg 6: snittegninger
- Vedlegg 7: sol-/skyggediagram til sluttbehandling
- Vedlegg 8: skoleveg
- Vedlegg 9: parkeringsplan U1 og U2
- Vedlegg 10: referat samråd og innspill etter varsling
- Vedlegg 11: merknader etter offentlig ettersyn
- Vedlegg 12: svar til nabo Ommedal fra forslagstillers advokat
- Vedlegg 13: uttalelse fra SWECO ang grunnforhold
- Vedlegg 14: Cowi, trafikkstøvvurderinger
- Vedlegg 15: SWECO, avløpsforhold

Modell av illustrasjonsprosjektet slik det forelå til førstegangsbehandling