

Saksframlegg

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

sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/64297-123

Forslag til innstilling:

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.

Femte etasje på bygningen iBB2 i plankartet skal fjernes. Maksimal gesimshøyde for BB2 settes til maks c+61. Plankart og bestemmelsene rettes etter vedtak.

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

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

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

Det har i saken vært et spesielt forhold å ivareta at utbyggingen skal kunne skje i flere byggetrinn og alle eiendommene innenfor planområdet skal sikres god bokvalitet uavhengig av når de bygges. Dette gjelder spesielt for eksisterende enebolig på Gildheimsvegen 10B og planlagt punkthus der (BB3 i plankartet).

Saken ble behandlet i bygningsrådet 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.

Oppfølging av vedtakspunkt fra førstegangsbehandlingen:

Kommunedirektøren anbefalte forslagsstiller å redusere prosjektet ytterligere.

Kommunedirektøren mener at spesielt en reduksjon av Gildheimsvegen 10A (BB2) med en etasje

Trondheim kommune

vil gi fordeler ved å bedre solforhold og gi mer luft og åpenhet for den eksisterende eneboligen i Gildheimsvegen 10B/ planlagt punkthus i BB3, noe som fotomontasjene under viser.

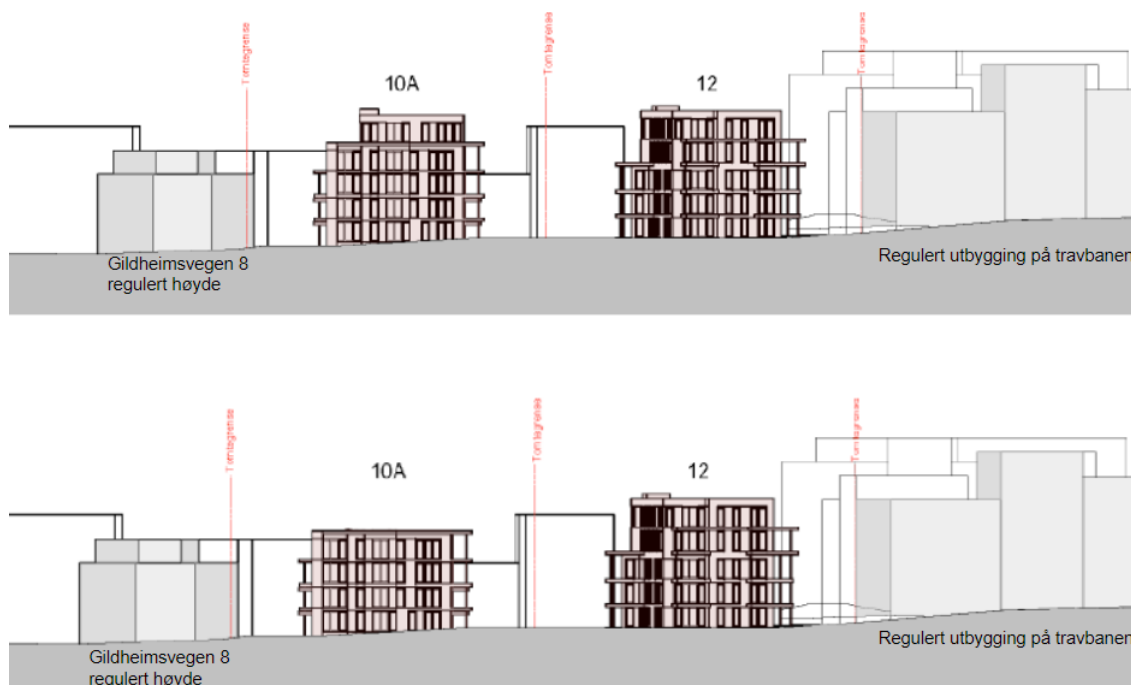


BB2, Gildheimsvegen 10A, som foreslått med fem etasjer (fjerde og femte etasje er tilbaketrasket). Sett fra inngangen til eksisterende bolig i Gildheimsvegen 10B.



BB2, Gildheimsvegen 10A, redusert til fire etasjer (fjerde etasje er tilbaketrasket). Sett fra inngangen til eksisterende bolig i Gildheimsvegen 10B.

I tillegg vil det redusere skygge på formiddagen for småhusbebyggelsen i vest og gi noe bedre solforhold på fasade og uterom til planlagt bebyggelse i nord, Gildheimsvegen 8, samt skape en bedre overgang mot denne bebyggelsen.



Oppriss langs Gildheimsvegen, der femte etasje i BB2 er fjernet.

Ved å fjerne den femte etasjen i Gildheimsvegen 10A vil BRA'en reduseres med 150m² og antall maks tillatte boenheter med en.

Forslagsstiller er ikke enig i denne vurderingen og ønsker ikke å redusere prosjektet. De påpeker at det her er fortetting med høy utnyttelse og at prosjektet oppfyller minstekrav til parkering, uterom, dagslys, sol- og skygge både for eksisterende bolig i Gildheimsvegen 10B og for alle planlagte boliger, både innenfor eget planområde og naboplanen, r20190010, reguleringsplan for

Trondheim kommune

Travbanevegen 6, Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8. Forslagsstiller påpekte også at den femte etasjen i BB2 allerede er trukket inn fra nord og øst slik at den tar til seg en opptrapping langs Gildheimsvegen fra naboprojektet i nord til naboprojektet i sør (r20170034, Tungavegen 1) som ligger høyere i terrenget og har dels høyere byggehøyder. Videre mener de at fjerning av denne etasjen ikke vil gi merkbar virkning for sol på felles uterom i planen, på tilgrensende planområder eller på nedre etasjer i regulerte nabobygg i nord og øst og at den femte etasjen i BB2 vil kunne gi én til to leilighet(er) med meget god bokvalitet i et vedtatt fortettingsområde.

Etter høringsperioden er planforslaget bearbeidet noe, og følgende endringer er sikret i plankart og bestemmelser:

- Det er sikret en mer jevn leilighetsfordeling ved at BB3 har minimum fire av samlet tillatte ett- eller to-romsleiligheter.
- Maks tillatt antall boenheter for BB3 er økt fra 11 til 13, mens antallet for BB1 er redusert fra 24 til 23. Maks samlet antall boenheter er økt fra 53 til 54.
- BRA for BB3 er økt med 21 m², ved at fjerde etasje er utvidet for å gi mer fleksibilitet og rom til flere boenheter. BRA for BB1 er redusert med 20 m² ved at det sørvestre hjørnet i femte etasje er trukket noe inn. Denne reduksjonen kompenserer også for noe økt skygge på uterommet i naboplanen øst for planområdet som følge av økt BRA for BB3.
- Gildheimsvegen 17 er sikret opparbeidelse av alternativ adkomst fra nord som følge av at dagens adkomst stenges for å sikre tilstrekkelig trafiksikkerhet for hovedsykkelforbindelsen i Gildheimsvegen.

Beskrivelse av planforslaget

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

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



Fotomontasje Planforslaget og regulert utbygging på nabotomtene.

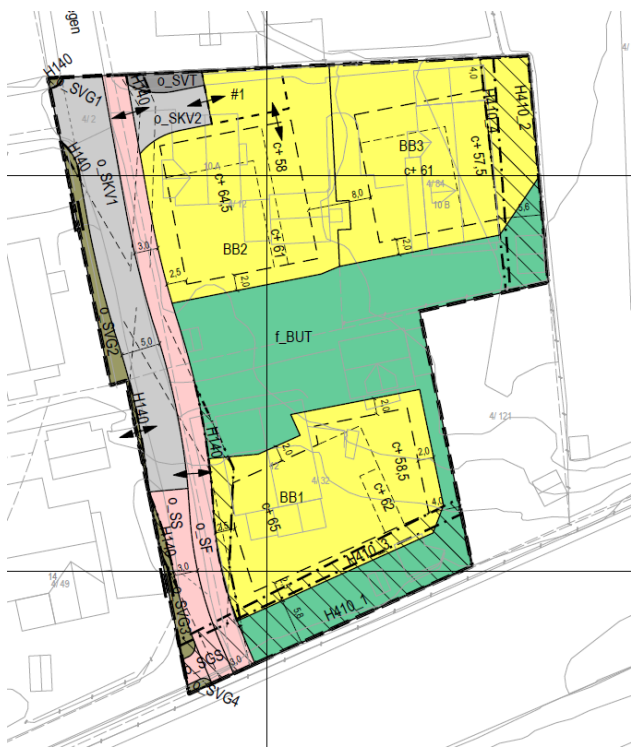


I Kommuneplanens areal 2012 – 2024 ligger planområdet i midtre sone for krav til parkering og uterom, mens det i forslag til ny Kommuneplanens arealdel 2022 – 2034 er foreslått som byggesone 2.

Formålet med planen er å legge til rette for fortetting ved å erstatte to eneboliger og en tomannsbolig med tre leilighetsbygg i fire og fem etasjer, med maksimalt 54 boenheter.

Trondheim kommune

Utbyggingen skal kunne skje i flere byggetrinn og alle eiendommene innenfor planområdet skal sikres god bokvalitet uavhengig av når de bygges ut i tråd med planen.



Et samlet felles uterom er sentralt plassert mellom byggene. Det gir også mulighet for overganger og sammenhenger med det sentrale utearealet i tilgrensende plan r 20190010 øst for planområdet. I tillegg er det felles uteareal på sørsiden av bygget i felt BB1.

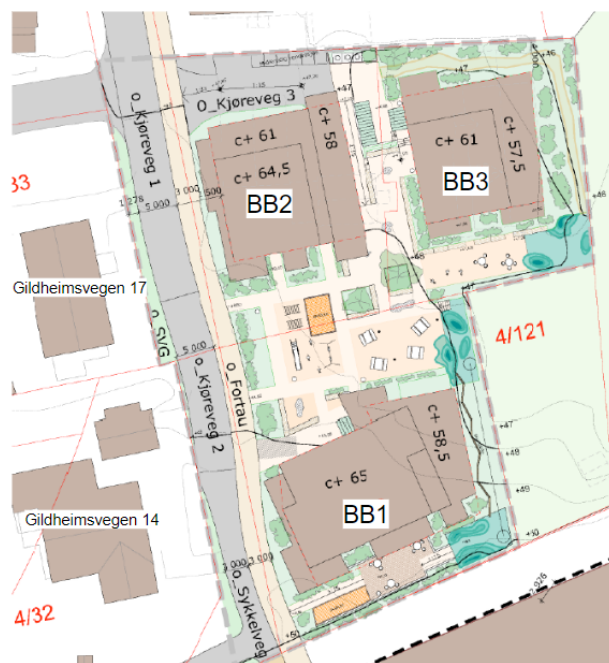
Parkering og boder er plassert i to parkeringskjellere, med en felles kjøreadkomst nord i planområdet. En underjordisk kulvert forbinder de to kjellere med hverandre. Dette er en arealbesparende løsning, samtidig som det gjør det mulig at parkeringskjeller under BB3 kan bygges etter at BB1 og BB2 er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

Kjøreadkomsten er fra Travbanevegen via Gildheimsvegen.

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

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

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



Hovedutfordringer i planarbeidet

Regulering på annenmanns grunn:

For å sikre nødvendig helhet i en ønsket byutvikling i Leangen-/Gildheimsområdet anså Kommunedirektøren det som nødvendig at alle de tre gjenværende eiendommene reguleres samlet. Eierne av BB3, Gildheimsvegen 10B (gnr/bnr 4/84), står ikke som forslagsstiller i denne saken da det ikke er kommet frem til enighet om felles regulering eller om salg av eiendommen.

Trondheim kommune

Reguleringsplanen legger derfor opp til at eneboligen i Gildheimsvegen 10B *kan* bli stående og eventuelt bygges ut på et annet tidspunkt, enn resten av planområdet. Planen må sikre gode og funksjonelle løsninger for hele planområdet sett under ett. Samtidig må den sikre at Gildheimsvegen 10A og 12 separat kan bygges ut med gode bokvaliteter, mens eneboligen i Gildheimsvegen 10B fortsatt brukes som i dag og med tilstrekkelig gode bokvaliteter. I tillegg må planen sikre at Gildheimsvegen 10B, BB3, kan bygges ut i henhold til planen, også etter at Gildheimsvegen 10A, BB2, og nr. 12, BB1, er opparbeidet og tatt i bruk.

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

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

Vesentlige virkninger

Planen legger til rette for *svært* høy utnyttelse. Maksimalt BRA er 3526 m². Tomten er ca. 2635 m². Med en gjennomsnittsstørrelse på 70 m² (som benyttes som sammenligningsgrunnlag) gir dette en tetthet på 19,1 boliger pr dekar. Planforslaget setter et tak på 54 leiligheter.

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



Solforhold på nøkkeltidspunkt 21.mars kl. 15.00



Solforhold på nøkkeltidspunkt 23.juni kl. 18.00

Planområdet grenser i øst mot det sentrale felles utearealet for boligene i naboplanen r 20190010 Travbanevegen 6, Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8. Plankart og bestemmelser sikrer sammenhengen mellom disse to uteområdene. Til tross for at planforslaget kaster skygge på det sentrale uterommet til naboplanen er det avklart at naboplanen fortsatt oppfyller minstekravene til sol. Planforslaget medfører en liten økning i trafikkbelastningen i Travbanevegen og Gildheimsvegen. Denne økningen er såpass liten at den ikke vurderes å være i konflikt med Gildheimsvegens planlagte funksjon som hovedsykkelrute.

Trondheim kommune

Vurdering

Bokvalitet

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

I en situasjon der BB3 ikke bygges ut samtidig som øvrige felt, vil omgivelsene og miljøet rundt eneboligen i BB3 bli fullstendig forandret som følge av vedtatt transformasjon og fortetting i samsvar med planprogrammet. En utbygging i BB2 vil gi innsyn og kaste noe mer skygge på Gildheimsvegen 10B enn ved dagens situasjon, men minstekrav til sol vil være oppfylt med god margin. I tillegg sikres beboerne av eneboligen tilgang til felles uteareal og felles avfallsløsning. Kommunedirektøren mener derfor at bokvaliteten for denne eneboligen fortsatt vil være tilfredsstillende, selv om spesielt innsyn fra de nye boligene i BB2 kan være til sjenanse for eksisterende enebolig i Gildheimsvegen 10B. Kommunedirektøren legger vekt på hva som må godtas av innsyn i et område som ligger innenfor et prioritert fortettingsområde.

Stedstilpasning

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

Samferdselsanlegg

Med gjennomgående fortau på østsiden av Gildheimsvegen rydder planforslaget opp i avvikene fra tilgrensende planer i nord og i sør og skaper en trygg og sammenhengende gangforbindelse. Med gjennomgående kjørebredde på 5,0 meter i Gildheimsvegen og redusert antall avkjørsler mot Gildheimsvegen økes trafikksikkerheten for hovedsykkelforbindelsen i Gildheimsvegen.

Avvik fra overordnet plan

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

Forhold til byutviklingsstrategien og nullvekstmål

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



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

Trondheim kommune

Skolekapasitet

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

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

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

Medvirkning

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 trafiksikkerhet 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. Innspillene varierer med krav om å fjerne hhv. en etasje på hver bygning, en etasje på BB2, to til tre etasjer på BB2 eller to til tre etasjer på både BB2 og BB3. Begrunnelsen for kravet er skyggevirksomheter på uterom og fasade internt i planområdet og på naboeiendom, samt steds- og strøkstilpasning. Også Statsforvalteren gir faglig råd om å vurdere å redusere byggehøyden for å bedre solforholdene.

Kommunedirektørens kommentar:

Balansegangen mellom ønsket høy utnyttelse, godt bomiljø med gode solforhold og strøkstilpasning er veldig krevende. Vedtatt planprogram legger til rette for høy utnyttelse. En bebyggelse på fire og fem etasjer kan fungere i planområdet så lenge minstekravene til parkering, uterom og solforhold på egen eiendom og naboeiendom kan oppfylles. Den gir gode overganger til annen planlagt bebyggelse i tilgrensende arealer innenfor planprogramområdet. Selv om planforslaget oppfyller alle minstekravene og har tilstrekkelig gode boligkvaliteter vil fjerning av den femte etasjen i BB2 gi verdifulle ekstrakvaliteter i form av mer luft, åpenhet, sol og en bedre overgang mot bygningshøydene til tilgrensende bebyggelse.

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. Begge eiendommene ønsket å beholde to kjøreadkomster. Av trafiksikkerhetshensyn opprettholder Kommunedirektøren stengingen av de to kjøreadkomstene, men sikrer i planbestemmelsene istandsetting og opparbeidelse av tidligere alternativ kjøreadkomst nordfra til Gildheimsvegen 17.

Trondheim kommune

Merknadene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

Medvirkning med eierne av Gildheimsvegen 10B (BB3)

Ved planoppstart var det stilt krav til tett dialog med eierne av Gildheimsvegen 10B for å ivareta dem best mulig. De skulle holdes orientert og gis anledning til å medvirke i utforming av planforslaget. Kommunedirektøren mener at dette kravet er etterkommet. 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. Et av hovedtemaene i korrespondansen var mulig kjøp av eiendommen uten at man lyktes å komme til enighet.

Ved flere anledninger påpeker eierne av Gildheimsvegen 10B at de ikke er blitt hørt eller har hatt reell mulighet til medvirkning, fordi de ikke ser at innspillene deres ble imøtekommet. Innspill til planforslaget gjaldt i hovedsak at planlagt bygning i 10A (BB2) anses som for stor. Et bygg på to eller tre etasjer ville oppleves som mer situasjonstilpasset så lenge det er en enebolig i Gildheimsvegen 10B. Sol- og skyggeforholdene påpekes. Videre påpeker de at BB1 og BB2 har fått større utbyggingspotensiale enn BB3.

De negative virkningene av å få høye bygninger tett innpå seg, forsterket ved at BB3 ligger 1,5 til 2 meter lavere i terrenget enn BB2, var også et av temaene da Kommunedirektøren var på befaring med eierne av Gildheimsvegen 10B, 08.12.2022. Videre fortalte eierne av BB3 om hvordan de har opplevd planprosessen og var tydelige på at prosessen har vært en stor belastning for dem.



Kommunedirektørens kommentar

Flere av innspillene er etterkommet og planforslaget er justert. Blant annet ble Gildheimsvegen 10B, BB3, etter høring sikret en minsteandel småleiligheter, antall tillatte boenheter ble økt med to, og den øverste etasjen ble utvidet med 21 m² for å gi større fleksibilitet og mulighet til utnyttelse. Alle minstekravene og fellesfunksjonene for hele planområdet samlet, inkludert for BB3, løses på arealene til BB1 og BB2.

Trondheim kommune

Planen sikrer en god og funksjonell løsning for hele planområdet sett under ett. Samtidig er planforslaget utformet slik at eierne av BB3 kan bli boende i eneboligen så lenge de ønsker det og med tilstrekkelig gode bokvaliteter både før og etter utbygging av BB1 og BB2. I tillegg sikrer planforslaget at BB3 *kan* bygges ut med høy utnyttelse når og dersom de ønsker det.

Utnyttelsesmulighetene for BB3 begrenses i hovedsak av hensynssoner H410_2 og H410_4 for offentlig ledningsnett, som berører tomte og av hensynet til skyggevirking på planlagt bebyggelse og uterommet til naboplanen, r20190010 Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8. For utbygging av BB3 i samsvar med vedtatt planprogram er det en fordel å være del av foreliggende planforslag for å få løst blant annet krav til adkomst, renovasjon og uterom.

Det må også bemerkes at anleggsperioden vil bli krevende og lang, men omforming av bebyggelsen på alle kanter. Kommunedirektøren vil oppfordre til tett dialog også i bygge og anleggsfasen.

Kommunedirektøren har forståelse for at foreslått bygning i BB2 med fem etasjer kan oppleves som ruvende og anbefaler derfor en reduksjon til fire etasjer. I et byutviklingsperspektiv anser Kommunedirektøren det imidlertid ikke som ønskelig å redusere BB2 med så mye som to eller tre etasjer.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas, men at femte etasje på bygningen i BB2, fjernes for å gi mer og mindre innsyn for eneboligen i BB3. Maksimal gesimshøyde for BB2 settes da til maks c+61.

Kommunedirektøren i Trondheim, 06.03.2023

Bente Næverdøl
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Elisabeth Schöttler
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse
Vedlegg 2: Reguleringskart

Trondheim kommune

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 4: Planer, oppriss, snitt

Vedlegg 5: Sol og skygge på fasaden til Gildheimsvegen 8, mars og april

Vedlegg 6: Sol-skyggediagrammer

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved