



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Voll arkitekter v/ Rasmus Bolvig Hansen
Verftsgate 4

N-7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Elisabeth Schöttler

Vår referanse
20/64297-24 (171123/21) L12
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

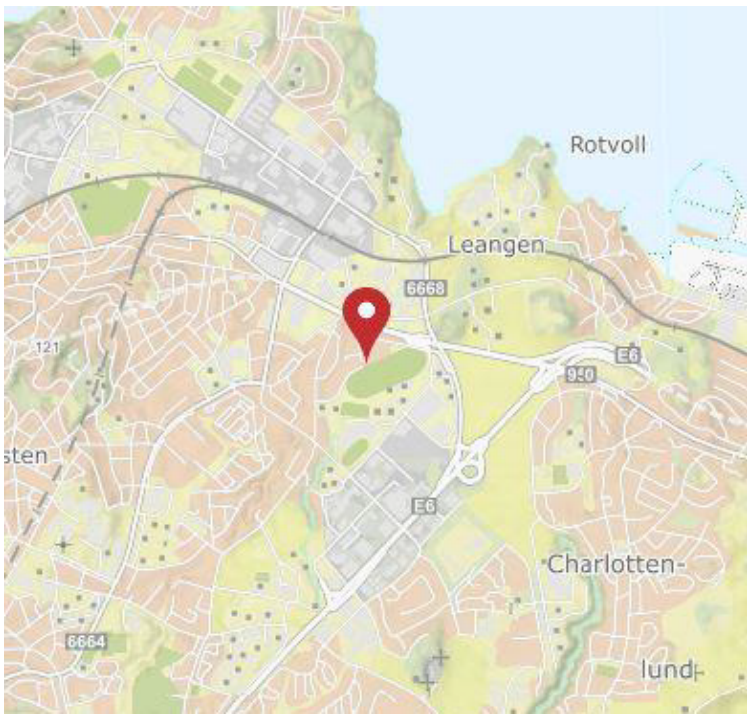
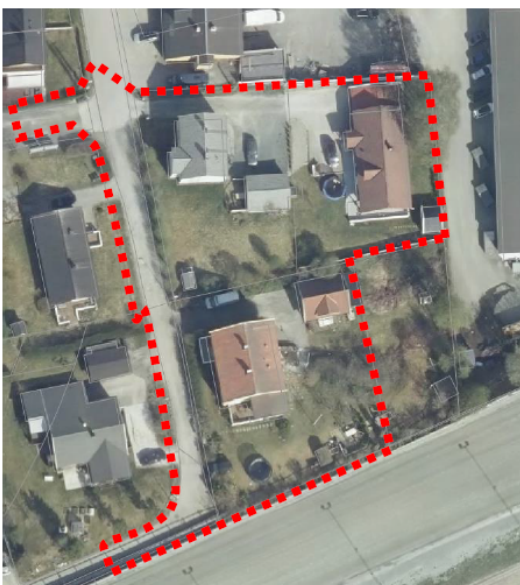
Dato
30.06.2021

Gildheimsvegen 10 og 12. Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 22.04.2021 og til møte med kommunen 20.05.2021. På grunn av nødvendige avklaringer, har det tatt noe tid før tilbakemeldingsbrevet ble ferdigstilt.

Planarbeidet gjelder Gildheimsvegen 10A, 10B og 12 mfl, gnr/bnr 4/12, 4/84 og 4/32 mfl.

	
<i>Planområdet plassering i Trondheim</i>	Foreslått planomriss

Planens navn er Gildheimsvegen 10 A, 10B og 12, mfl.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse:

Plankonsulent er Voll Arkitekter v/ Rasmus Bolvig Hansen, Verftsgt. 4, 7042 Trondheim, tlf. 73 87 38 00, e-post firmapost@vollark.no.

Forslagsstiller er Ditt Nye Hjem AS v/ Rune Forbord, Brøsetvegen 69C, 7046 Trondheim, tlf. 91771942, e-post rune@w1.no.

og Hugal eiendom AS v/ Jørgen Jørstad, Moafjæra 10, 7600 Levanger, tlf. 93219354, e-post jorgen@hugal.no.

Kontaktpersoner på Byplankontoret er Elisabeth Schöttler, telefon 916 72 711, e-post: elisabeth.schottler@trondheim.kommune.no, og Hanne Nordgård, telefon 72542729, e-post: hanne.nordgard@trondheim.kommune.no

Hensikten med planarbeidet

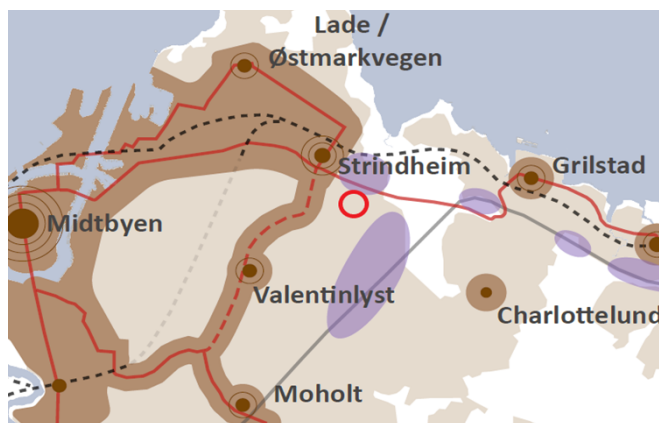
Hensikten med planarbeidet er fortetting ved å erstatte tre eneboliger med to til tre leilighetsbygg i fire etasjer, med tilsammen ca. 50 leiligheter. Kjøreadkomsten er fra Travbanevegen via Gildheimsvegen.

Forholdet til overordnet plan

I gjeldende Kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til nåværende boligbebyggelse med bestemmelsesområde parkering og uterom Midtre sone.

Planforslaget foreslår en veldig høy tetthet som langt overstiger kravet i Kommuneplanens arealdel om minimum tre boliger per dekar.

I Byutviklingsstrategien, vedtatt av Bystyret 09.12.2020, er planområdet heller ikke vist som et transformasjonsområde (med høy fortetting), men som område der fortetting skal skje med hensyn til eksisterende karakter.



Planområdet omfattes imidlertid 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.

Hensikten med planprogrammet er å sikre at plan- og utredningsarbeidet ivaretar helhetlige sammenhenger i bydelen, der travbanen skal transformeres til et boligområde med høy utnyttelse. Siden transformasjonen av planprogramområdet allerede er igangsatt og det foreligger en vedtatt reguleringsplan, r20170034 Tungavegen 1, gnr/bnr 4/13, 4/2 m.fl. (Leangen travbane), vedtatt 05.12.2019, bør planprogrammets prinsipper for en helhetlig utvikling med høy utnyttelse også legges til grunn for dette planarbeidet.

Viktige utfordringer i planområdet

Gjennomførbarhet

Per i dag er det ikke enighet med eier av Gildheimsvegen 10B om utvikling av området. Eneboligen i Gildheimsvegen 10B kan derfor i lengre tid fremover bli stående og bli brukt som bolig som i dag, slik at denne eiendommen kanskje ikke blir med når utbygging i planområdet starter.

Det må vises at utbygging i øvrig planområde er gjennomførbart, mens eneboligen i Gildheimsvegen 10B fortsatt er bebodd som i dag. Dette gjelder både anleggsfasen og senere bruksfase.

Planområdet må oppfylle alle kravene til et godt fungerende boligområde, blant annet med tanke på adkomst, parkering, boligkvalitet, sol/ skygge og uterom. Dette gjelder både samlet sett for hele planområdet og i et ubestemt tidsrom også separat for kun Gildheimsvegen 10B og for den da utbygde delen av planområdet.

I tillegg må det vises og sikres at Gildheimsvegen 10B fortsatt kan bygges ut i henhold til planen, blant annet at parkeringskjelleren kan utvides, også etter at Gildheimsvegen 10A og 12 er opparbeidet og tatt i bruk.

Trafikkavvikling i Gildheimsvegen

I planprogram for Leangen-området er Gildheimsvegen planlagt som fremtidig hovedsykkelforbindelse. Denne funksjonen må ivaretas. Blanding av hovedsykkelrute med økt kjøretrafikk som følge av planen må utredes, og ved behov må trafikksikrende tiltak sikres i planen.

Planområdet er bindeledd mellom to planer med avvikende løsninger for gatetverrsnitt for Gildheimsvegen. Denne planen må sikre god lesbarhet og fremkommelighet for alle, samtidig som gode sammenhenger og overganger må ivaretas.

Skolekapasitet

Planområdet ligger innenfor skolekrets for Strindheim barneskole og Blussuvoll ungdomsskole. Barneskolen har ikke kapasitet til å ta imot nye elever fra planområdet. Planlagt ny skole på Brøset vil avlaste Strindheim barneskole på sikt. Det skal stilles rekkefølgekrav om skolekapasitet.

Høydeforskjell i terrenget.

Innenfor planområdet er det fire meter høydeforskjell fra nord til sør. Gildheimsvegen 10B ligger betydelig lavere enn Gildheimsvegen 10A og 12. Det er viktig å skape gode overganger mellom nytt og eksisterende eller regulert tilstøtende terreng. Bruk av støttemurer skal unngås. Bebyggelsen bør legges lavest mulig. Gulv for første etasje bør legges lavere enn høyeste kote i planområdet og slik at bebyggelsen følger terrenget i Gildheimsvegen mest mulig. Sokler og skråninger mellom bygninger og Gildheimsvegen bør unngås.

Overvannskulvert

Leangenbekken går i kulvert i utkanten av planområdet. Kulverten har for liten kapasitet til å håndtere fremtidig forventet overvann. Kommunalteknikk jobber med utredning av alternative løsninger. Det kan bety at kulverten må oppdimensjoneres forbi planområdet, eller legges om. Et forprosjekt forventes ferdigstilt mot slutten av året.

Det er viktig å ta hensyn til kulverten og å overholde nødvendige avstandskrav til denne. Dette kan bli utfordrende spesielt med tanke på parkeringskjelleren. I forslag til reguleringsplan for Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8 er det foreslått å legge om kulverten fra det nordøstre hjørnet av Gildheimsvegen 10B og nordover. Dersom det vurderes som hensiktsmessig eller nødvendig å flytte kulverten også langs denne planens avgrensning er det viktig å gå tidlig i dialog med forslagsstiller for naboplanen (Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8).

Bygge- og anleggsperiode

Planområdets beliggenhet mellom to store utbyggingsområder kan gi utfordringer i bygge- og anleggsfasen. Spesielt hvis flere av utbyggingene skjer samtidig vil dette kreve tidlig koordinering og samarbeid. Bruk av Gildheimsvegen som anleggsveg må unngås. Hvis Tungavegen 1 bygges ut samtidig som Gildheimsvegen 10 og 12 bør f. eks. sambruk av regulert anleggsveg for Tungavegen 1 tilstrebes.

Mulig riggområde må utredes. I tillegg må det utredes om og hvordan en tidlig koordinering og samarbeid kan sikres i reguleringsplanen.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet, men kan ikke anbefale planforslaget slik det foreligger.

Valg av alternativ

Med materialet til oppstart er det vedlagt en sammenstilling av volumanalyser. Denne viser fem alternativer for utforming og plassering av ny bebyggelse. Av planinitiativet fremgår at plankonsulent / forslagsstillere ønsker å gå videre med alternativ 5 som innebærer et punkthus med relativt stort fotavtrykk i sør og en sammenhengende, brei boligblokk nord i planområdet.



Alternativ 5, utsnitt fra Sammenstilling av volumanalyser. Grunnlag i oppstartsmøtet.

Byplankontoret vurderer at de viste volumene er litt for store. De virker for tunge og massive. Videre vil ikke det ikke være mulig å ivareta bokvaliteten for Gildheimsvegen 10B dersom et slikt stort og massivt bygg kommer så tett inn på tomte, dersom denne eiendommen ikke skal bygges ut samtidig med de andre to eiendommene.

I etterkant av oppstartsmøte, i e-post av 02.06.2021, informerte plankonsulent om at forslagsstillerne nå ønsker å gå videre med alternativ 4B. Det er også dette alternativet som Byplankontoret anbefaler som grunnlag for videre bearbeidelse.



Alternativ 4B, utsnitt fra Sammenstilling av volumanalyser.

Alternativet legger fortsatt til rette for en stor utnyttelse, men virker samtidig lettere og gir planområdet mer luft. Dette er kvaliteter som er viktige for hele planprogram-området. I tillegg vil dette i en eventuell overgangsperiode før full utbygging av planområdet gi en bedre situasjon for Gildheimsvegen 10B. Vi viser imidlertid til anbefalinger under "Bebyggelsens høyde og fotavtrykk".

Tetthet og utnyttelse

Avsatt boligareal i planforslaget er på ca. 2840 m². Med foreslått utnyttelse i alternativ 5 på 3 700 m² BRA over bakken og en gjennomsnittsstørrelse på 70 m² per bolig gir dette en tetthet på 18,6 leiligheter per daa. Dette er en veldig høy tetthet og tilsvarer 52 boliger samlet. Av trafikkrapporten framgår at det planlegges for ca. 60 boenheter.

Til sammenligning har Tungavegen 1 en tetthet på 17,6 boliger per dekar. Foreslått tetthet i planforslaget for Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8 er per i dag også svært høy med 23 boliger per dekar, og 19 boenheter per dekar ved foreslått begrensning av maks antall boenheter til 260 boenheter. Denne planen er fortsatt under arbeid og endelig tetthet er ikke avklart.

Planområdet er mye mindre enn områdene for naboplanene. I mindre planområder er det mer utfordrende å få til gode bokvaliteter og uterom med en så høy utnyttelse og tetthet som foreslått. For å oppnå gode nok bokvaliteter bør tettheten og utnyttelsen derfor reduseres noe. Vi anbefaler at planforslaget legger seg på en tetthet noe under den for Tungavegen 1. Videre er det viktig å se på utnyttelsen av planområdet samlet sett under ett, uavhengig av dagens eiendomsstruktur. Å tilstrebe en tilnærmet lik fordeling over dagens eiendommer kan bli et hinder for å få til gode, helhetlige løsninger, både innenfor planområdet og i et helhetsperspektiv innenfor planprogram-området.

"TU" som måleenhet er lite brukt i plansaker i Trondheim. For enklere sammenligning med andre planer ønskes at det brukes BRA ved beskrivelse av utnyttelsen, eventuelt supplert med BYA.

Bebyggelsens høyde og fotavtrykk

Foreslåtte makshøyder for ny bebyggelse samsvarer med makshøydene i naboplanene. De gir en god sammenheng i bygningshøyder langs Gildheimsvegen og ivaretar helheten i planprogramområdet. Samtidig mener vi at en situasjon hvor Gildheimsvegen 10B blir værende som i dag, fordrer en annen tilnærming til høydene med fokus på overgangen mellom den lave eneboligen - som i tillegg ligger lavere i terrenget - og nytt leilighetsbygg.

Foreslått fotavtrykk vurderes å være noe for stort til å oppnå ønsket åpenhet i planområdet, og for å gi rom og plass til gode uteoppholdsarealer og nødvendige nyttefunksjoner, samt tilstrekkelig avstand til nabobebyggelsen. Tilgrensende bygningsvolumene i naboplanene er smalere og virker lettere og mer varierte.

Bebyggelsens plassering

Det bør redegjøres for rommelighetsnormen (minimum 1,5 x høyde i avstand mellom bygg) til den nye bebyggelsen innbyrdes i planområdet og mot bebyggelsen i naboplanene.

Den planlagte bebyggelsen er plassert for tett inntil Gildheimsvegen. Den må trekkes tilbake for å holde en samlet linje langs veien.

Avstand fra fortauskant til byggegrensen skal være minimum tilsvarende som i naboplanen for Tungavegen 1, dette også med tanke på å sikre god nok avstand for å kunne grave ut for parkeringskjeller, og også for snøopplag.



Bebyggelsens plassering, her vist med alternativ 5, grunnlag i oppstartsmøtet

Boligkvalitet:

For å sikre en størst mulig andel tilgjengelige boliger anbefales det at flest mulig boliger er større enn 50m².

Reguleringsbestemmelsene bør sikre en god leilighetsfordeling i prosjektet. I tillegg til å si noe om fordeling av boenheter med ulik antall rom bør det stilles minstekrav til arealstørrelse til leilighetene i forhold til antall rom.

Gjennom bestemmelse bør det sikres at soveromsvindu ikke vender ut mot, eller plasseres over, nedkjøringsrampa til parkeringskjelleren.

For nord- østvendte boliger må boligkvaliteten sikres. Det tillates blant annet ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

Uterom:

Felles uterom skal vises som eget reguleringsformål. Utearealet må tilfredsstille kvalitetskrav i uteromsveilederen, både på egen tomt og med tanke på sol- og skyggeforhold også på nabotomtene.

Felles uteareal skal være mest mulig sammenhengende og enkelt tilgjengelig for alle boliger. Alle boliger skal ha enkel og mest mulig direkte tilgang til det felles utearealet. Tilrettelegging for variert lek og aktivitet bør sikres i bestemmelsene.

Det skal lages et uteromsregnskap og et eget kart som viser hvilke arealer som er regnet inn i felles uteareal på bakken. [Trondheim kommunes veileder om krav til uterom](#) spesifiserer hvilke områder som kan regnes inn i uteromsregnskapet.

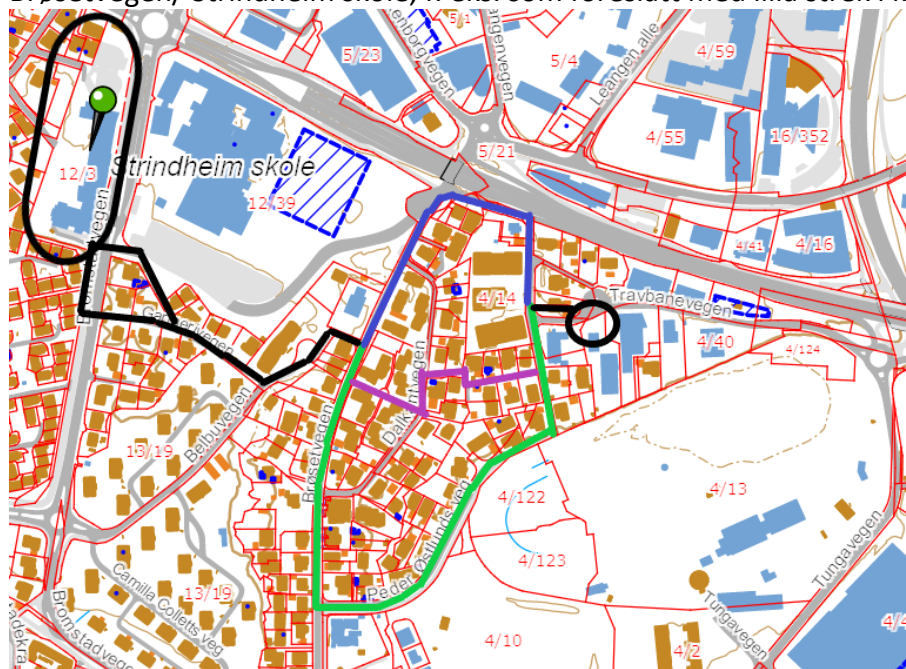
Sol-/skygge

I sol-/skyggediagrammene bør arealet som får sol tallfestes slik at det er enkelt å forstå hvor stor andel av felles uteareal som har sol på de ulike tidspunktene.

Skoleveg

Planen må sikre en trygg og godt fungerende skoleveg, og det skal stilles rekkefølgekrav om skolevegen.

Valg av skoleveg er en felles problemstilling for denne planen og for planforslaget for Travbanevegen 6, Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8. Merknader og innspill i forbindelse med høring av planforslaget for Travbanevegen 6, Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8 har gitt tydelige signaler om at det bør etableres en trafiksikker og mer direkte trasé for skoleveg mellom planområdet og Brøsetvegen/ Strindheim skole, f. eks. som foreslått med lilla strek i kartutsnittet nedenfor.



Vi er i dialog med forslagsstiller av planforslaget for Travbanevegen 6 mfl om oppfølging av denne skolevegtraseen. I denne forbindelsen vurderer vi også en politisk avklaring før planområdet

eventuelt utvides for å regulere skolevegtraseen. Denne avklaringen vil tidligst være på plass etter sommeren.

For deres plan betyr dette at traseen for skolevegen fortsatt ikke er avklart. Vi vil i første omgang be forslagsstiller for Travbanevegen 6 mfl om å følge opp trasé for skolevegen, enten ved å utvide planområdet eller ved å følge opp en eventuell annen bestilling fra bygningsrådet.

Dersom arbeidet med planen for Travbanevegen 6, Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8 skulle stoppe opp, slik at skolevegen ikke er regulert når plan for Gildheimsvegen 10A, 10B og 12 skal til sluttbehandling, må en eventuell varsling og planutvidelse for skolevegen knyttes til og tas med i deres planforslag. På denne måten skal det sikres at skolevegen følger den planen som først skal til sluttbehandling.

Parkering

Det må legges til rette for at alle parkeringsplasser for bil skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres, eller at det legges til rette for at dette enkelt kan etableres. Dette må sikres som krav i bestemmelsene, jamfør [sak 31/19](#) i Formannskapet 12.2.2019.

Parkeringsdekning

Foreslått parkeringsdekning for biler (0,5 – 0,8 plasser pr. bolig / 70 m² BRA), samsvarer med parkeringsdekningen foreslått i naboplanene. Likevel må avviket fra minstekravet til KPA begrunnes og det må redegjøres for konsekvenser av denne betydelige reduksjonen i forhold til kravene i KPA, blant annet også hvordan fremmedparkering i Gildheimsvegen kan unngås.

Redusert bilparkering må kompenseres med tilsvarende økning i andel sykkelparkering. Vi foreslår minimum 3-4 sykler per boenhet eller 70m² BRA. Minimum 10% eller mer bør avsettes til transportsykler.

En større andel sykkelparkering bør sikres under tak eller i kjeller, med tilgang til vaske- og servicefasiliteter. Sykkelparkeringsplasser på bakkenivå bør plasseres nærmest mulig inngangene.

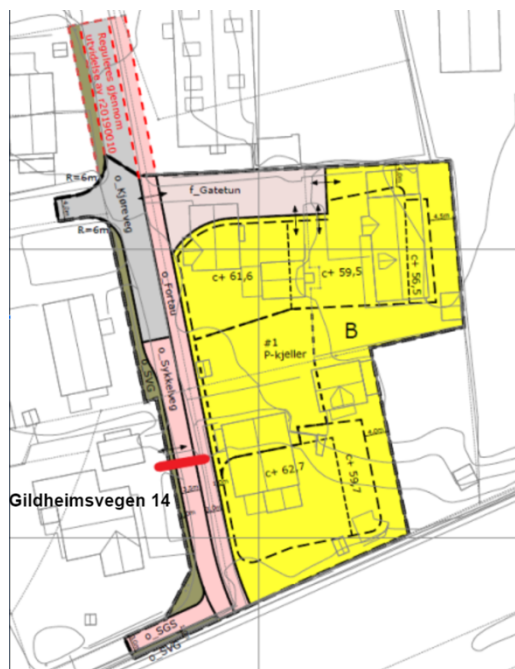
Trafikk og samferdsel

Adkomst:

Adkomst på bakkenivå for gående og kjørende til hovedinngangene for boligene må vises og redegjøres for. Spesielt adkomst til boligblokken i sør ser utfordrende ut.

Adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy, varebiler/ flyttebiler, utføretransport og andre tilbringertjenester skal vises og sikres i planen.

Vegarealer:



Offentlig kjørevege bør forlenges og avsluttes lengre sør enn vist i planinitiativet. Avhengig av plassering av boliginngangene kan en grense mellom kjørevege og sykkelvege like sør for vist adkomstpil til Gildheimsvegen 14 være i tilstrekkelig avstand til inngangene for den søndre boligblokken. Dette må utredes nærmere.

Bredden på kjørevegen skal gjennomgående være 5,0 meter. En innsnevring av kjørebanelen vil gjøre det for trangt for syklistene å passere kjøretøy, som de må dele vegbanen med. Behovet for areal til snøopplag må ivaretas.

Vi ber om at det skisseres ulike alternativer for hvordan dette kan løses.

Bredden på sykkelvegen bør være den samme som i tilgrensende plan for Tungavegen 1 (r20170034).

Snuplass:

Gildheimsvegen er offentlig veg og trenger en offentlig snuplass, som må dimensjoneres for lastebil. Det betyr at deler av felles gatetun må reguleres til offentlig snuplass. Antall lastebiler som har behov for å snu vurderes som såpass lav at rygging over fortau kan aksepteres.

Frisikt:

Gode siktforhold i forbindelse med ryggende stort kjøretøy må sikres med sikttrekant. Alle avkjørsler skal ha frisktsoner.

Geoteknikk

Grunnforholdene her består av fast leire og virker å være ok. Det forekommer noen fyllmasser i øst på grunn av Leangen-bekken som tidligere er oppfylt. Her kan det være behov for masseutskifting. Standardbestemmelse om geoteknisk prosjektering kan benyttes.

Vann og avløp

I denne planen er det spesielt viktig å ha fokus på koordinering av planer for utbygging av nye ledninger.

Det er ikke tilstrekkelig kapasitet for slukkevann. Forsyning av vann til brannslukking må vurderes nærmere i samråd med Trondheim kommune v/Kommunalteknikk.

Eksisterende flomveger går langs utkanten av planområdet. Behov for å ivareta eksisterende flomveger samt utbredelsen av disse må vurderes i VA-notat og skisseres på VA-plan.

Følgende krav må innarbeides i bestemmelsene:

Før søknad om tillatelse til igangsetting av tiltak skal teknisk plan for vann og avløp være godkjent av Trondheim kommune.

Et mer utfyllende referat fra internt samrådsmøte VA, 09.11.2020 med informasjon og føringer for det videre planarbeidet følger vedlagt. På dette samrådsmøtet forelå det et forslag kun for Gildheimsvegen 12, men tilbakemeldingene i referatet gjelder likevel for hele planområdet.

Krav til komplett planmateriale

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker.

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i vår eksterne reguleringsveileder på <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/utarbeide-privat-reguleringsplan/> samt vedlagte liste med krav til komplett materiale. Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften, kapittel 3. Forskriften finnes her: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861>

Planprogram og konsekvensutredning

Planområdet omfattes av Planprogram for Leangenområdet med Tungaveien 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen, fastsatt av bygningsrådet i møte 23.01.2018. Planprogrammets overordnede plangrep og krav til utredninger og dokumentasjon gjelder også for dette planområdet.

Dokumentasjon og resultater fra utredninger utarbeidet i forbindelse med reguleringsplan r20170034 Tungaveien 1, gnr/bnr 4/13, 4/2 mfl kan brukes også i dette planarbeidet i den grad de er relevante for denne planen. Dette kan for eksempel gjelde kravet om dokumentasjon av aktiv mobilitet eller sosiokulturell stedsanalyse.

Planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen.

Utredningstema utover de som er nevnt i planprogrammet og som må tas med i planarbeidet:

Nullvekstmålet

Nullvekstmålet for personbiltransport må svares ut. Trondheim kommune inngikk 25.6.2019 byvekstavtale med staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Malvik kommune og Melhus kommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltransport.

Lokalklima

Lokalklimatiske forhold skal utredes og det skal beskrives hvordan prosjektet er tilpasset disse og bidrar til gode uteoppholdsarealer. Eventuelle endringer for tilgrensende felles grøntdrag i naboplanen i øst bør også beskrives.

Klima og bærekraft:

Konsekvensene som den foreslåtte fortettingen, inklusiv riving av tre eneboliger, vil få for klima og miljø skal vurderes og beskrives. Veilederen fra Oslo Kommune: Klimakriterier – veileder kan være

et godt hjelpemiddel til denne oppgaven og det anbefales å bruke vurderingskriteriene fra denne veilederen.

Bygge- og anleggsperioden:

Det må redegjøres for anleggsperioden, spesielt med tanke på at det kan være flere utbygginger samtidig, jf. punkt om bygge og anleggsperioden på side 4, og med tanke på naboskapet til Gildheimsvegen 10B. Gjennom bestemmelse skal det sikres at det utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen. Denne skal som minimum omhandle trafikk, støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt, mm. Planen bør også inneholde en beskrivelse av klimagassutslipp knyttet til riving, anleggsvirksomhet og massetransport. Trondheim kommune vedtok 12.11.2020 Storbyerklæring for fossil- og utslippsfrie bygge- og anleggsplasser [PS 305/20](#) med en målsetting om at hele byens bygg- og anleggsvirksomhet skal være utslippsfri innen 2030.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema:

- Geoteknikk
- Overvann og flom i små vassdrag/ flomveger
- Støy som følge av økt trafikk
- Trafikksikkerhet
- Bygge- og anleggsfasen

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen. Det tas forbehold om at det kan bli flere tema som må vurderes.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker, som finnes her:

https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-trondheim-2012-2024/illustrasjonsveileder_plansaker_rev-9-10-2017.pdf

Illustrasjonsplanen skal vise maksimal utnyttelse av planen.

Maksimal utnyttelse og maksimal mulig virkning av ny bebyggelse skal også belyses i alle andre illustrasjoner.

Planen skal som minimum vise eksisterende og nytt terreng, inklusive overgangene til tilstøtende terreng, adkomster, gangsoner, oppholdssoner, leke- og aktivitetsareal, vegetasjon, parkering for sykler, renovasjonsløsning, adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy.

På grunn av terrengforskjellene skal det vises snitt i nord-sør-retning og flere snitt i øst-vest – retning gjennom planområdet.

Det bør lages et oppriss langs Gildheimsvegen, inklusive nærmeste planlagte bebyggelse.

Plantegninger, snitt og oppriss skal også vise tilgrensende bebyggelse - både eksisterende eller planlagt og eksisterende og nytt terreng. For lettere orientering bør planavgrensning/ eiendomsgrense påføres alle tegninger.

Nærvirkning og konsekvenser av planen for naboene skal dokumenteres. Vi ber om flere illustrasjoner som viser prosjektet fra ulike vinkler og både fra fugleperspektiv og i øyehøyde. Vi ønsker spesielt perspektiver fra viktige uteoppholdsarealer til Gildheimsvegen 10B og fra tilgrensende felles uteareal til planområdet for Travbanevegen 6, Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8.

Illustrasjonene må tydelig skille mellom planlagt bebyggelse for dette planområdet og planlagt bebyggelse for naboplanene eller tilgrensende eksisterende bebyggelse.

Annet

Beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Det oppfordres til å bruke et klart og brukervennlig språk, jamfør prinsippene i Trondheim kommunes språkprofil: <https://www.sprakradet.no/globalassets/klarsprak-ny/arbeidsmetoder/kommunale-sprakprofiler/trondheim-kommunes-sprakprofil.pdf>

Kommunen ønsker å fremme økt bruk av tre gjennom arbeidet med Trebyen Trondheim, og ber forslagsstiller vurdere om dette kan være aktuelt i denne planen.

Kommunen oppfordrer til gjenbruk og bruk av miljøvennlige byggematerialer.

Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen mot offentlige gater og ferdselsårer. Bruk av svalganger må unngås, jamfør prinsippene i Trondheim kommunes veileder for byrom og arkitektur.

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste.

Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

Berørte naboer skal inviteres til dialog tidlig i prosessen. Samtidig med varsel om oppstart skal det inviteres til et åpent møte om planarbeidet.

Det forutsettes god dialog med eierne av Gildheimsvegen 10B underveis i planprosessen. Eierne av Gildheimsvegen 10 B skal holdes orientert og gis anledning til å medvirke i utforming av planforslaget.

Forøvrig forutsettes god dialog og koordinering med øvrige utbyggere og forslagsstillere innenfor planprogramområdet for Leangenområdet.

Behandlingsfrist

Saken skal til politisk førstegangs behandling. Det er enighet om at det skal avtales en egen behandlingsfrist når planforslaget er komplett.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret i samsvar med kommunens gebyrreglement. Etter avtale faktureres 75 % av gebyret til Ditt Nye Hjem AS, Brøsetvegen 69c, 7046 Trondheim orgnr 995 454 785, og 25 % til Hugal Eiendom AS, Moafjæra 10 7600 Levanger, orgnr. 925 757 969. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide plan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planomriset som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Elisabeth Schöttler
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Planinitiativ
Referat fra samråd VA, 09.11.2020
Adresseliste for samrådsparter
Utfylt liste med krav til komplett materiale

Kopi:
Ditt Nye Hjem AS v/ Rune Forbord, Brøsetvegen 69C, 7046 TRONDHEIM
Hugal eiendom AS v/ Jørgen Jørstad, Moafjæra 10, 7600 LEVANGER
Trøndelag Fylkeskommune, Fylkets hus, Postboks 2560, 7735 STEINKJER
Statsforvalteren i Trøndelag, Postboks 2600, 7734 STEINKJER
Terje Jørgensen, Gildheimsvegen 10B, 7044 TRONDHEIM

Planinitiativ – Gildheimsvegen 10A, 10B og 12

A. Formålet med planen.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av blokker.

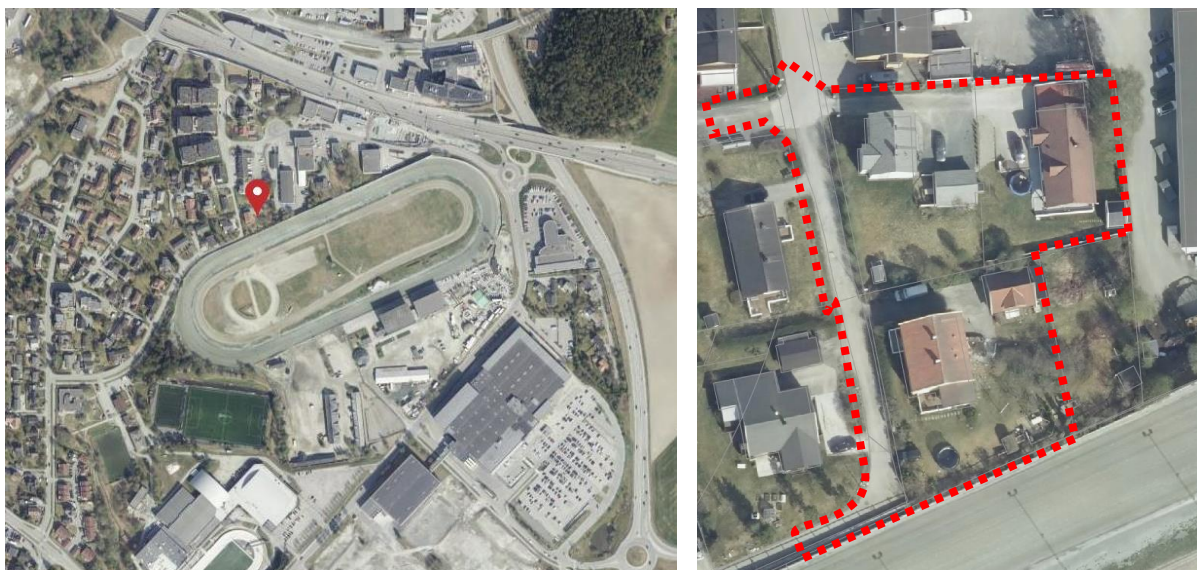
Plankonsulent er Voll Arkitekter AS på vegne av forslagstillere Ditt Nye Hjem AS og Hugal eiendom AS.

B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.

Planområdet (GNR/BNR 4/12, 4/32 og 4/84 m.fl.) ligger i Trondheim kommune, ved dagens Leangen travbane, øst for Trondheim sentrum. På planområdet står det i dag tre boligbygg på 1½ – 2½ etasjer pluss kjeller, og med tilhørende garasjer og hageområder.



Figur 1 Planområdets plassering i Trondheim



Figur 2 t.v: Planområdet ligger rett inntil nordsiden av Leangen travbane, t.h: Dagens boligbygg innen planområdet ligger nord og øst på de tre boligtomtene, og med utearealer mot sør og vest.

Planområdet ligger inntil næringsvirksomheter mot øst, dette inkluderer blant annet Skipnes Kommunikasjon, et lager, et bilverksted, Leangen travbane, IKEA, noen kontorbygg og en bilforhandler. Sør for planområdet ligger Leangen idrettsanlegg som både har fotballbaner og skøytebane. Planområdet bærer preg av å ligge i overgangssonen mellom bolig- og industri-/næringsområde. Tilgrensende industriområde er delvis under omforming til boligformål.

Områdene lengre unna planområdet, mot nord og øst, bærer preg av mye infrastruktur. Nord for planområdet går Innherredsveien, den nordlige hovedveien ut av Trondheim.

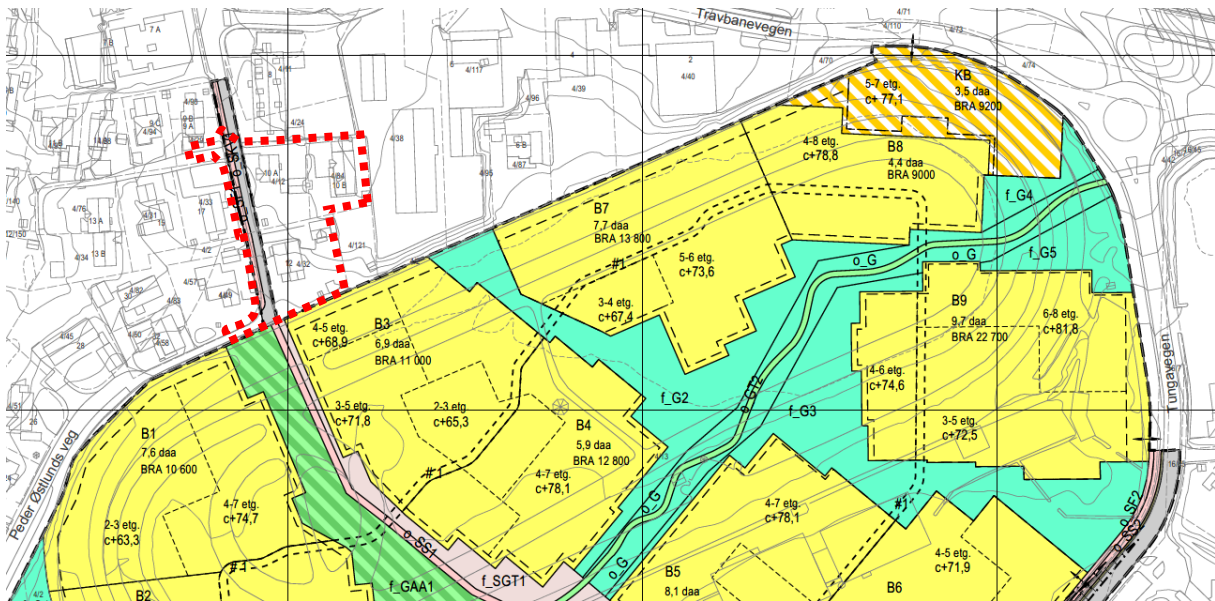
Bebyggelsen rundt planområdet i vest består primært av småhus, men også med innslag av nyere blokker på 4 etasjer mot nordvest. Leangen travbane har nylig fått vedtatt en større reguleringsplan for boliger, noe som vil innebære fortetting og boligutbygging sør for planområdet i tiden framover.

Leangen Travbane-planen (r20170034, "Tungavegen 1 m.fl.") regulerer for hus på 2-3 etasjer lengst vest, ca. 50 m fra inneværende planområde. Mens det utfor inneværende planområde er regulert for boligbygg på 4-7 etasjer.

R20170034 åpner ellers for inntil 8 etasjers bygg med største byggehøyde lagt på kt. + 86,8. De høyeste byggene i r20170034 er generelt regulert sør og øst i planen.



Figur 3 t.v: Gule felt viser nyere fortetningsprosjekter med blokker, t.h: Oransje områder viser idrett/travbane og blå områder viser næringsvirksomheter. Rødt område representerer planområdet. Til høyre er med hvite stiplinger angitt nylig vedtatt reguleringsplan for Travbanen (r20170034) og pågående reguleringplan for Gildheimsvegen 2-8 m.fl. (planforslag r20190010, nord og øst for inneværende planområde,). Inneværende plan vil "lukke hullet" mellom de to reguleringsplanene.



Figur 4 Inneværende planområde vist sammen med nordlig del av Travbane-planen (r20170034).

Øst og nord for planområdet pågår det detaljregulering av et nytt boligfelt på Gildheimsvegen 2-8 m.fl. Forslagsstiller er Trym Eiendom og plankonsulent er Arcasa Arkitekter. Planforslaget (r201900010) ble nylig vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn. Planforslag r201900010 legger til rette for boligblokker på 4 – 6 etasjer; og helt i nord (mot Innherredsveien) for næringsbygg. Rett nord for inneværende planområde legger planforslag r201900010 til rette for 4-5 etasjer, hvor øverste etasjer er modellert / delvis tilbaketrukket. Utomhusplan til planforslag r201900010 er vist i figur 6.

I vedlagte illustrasjoner er 3D-volumer og terreng innenfor r20190010 basert på underlag fra Arcasa. Husene i vedlagte illustrasjoner er vist med regulerte maks.-høyder iht. planforslag r20190010.

Fra Leangen Bolig AS (forslagsstiller på R20170034) har vi mottatt 3D og 2D-underlag til reguleringsplanen. I vedlagte illustrasjoner av inneværende planforslag er bebyggelse innenfor r20170034 vist med samme byggehøyder og størrelse som i planbeskrivelse/saksfremlegg for r20170034 til sluttbehandling i desember 2019. Dette fordi disse illustrerte høydene og skyggevirkninger dannet grunnlag for Kommunedirektørens innstilling og konklusjoner om at r20170034 hadde akseptable skyggevirkninger på naboer. Det forutsettes derfor at disse skyggevirkningene, som lå til grunn for politisk vedtak av r20170034, også legges til grunn for inneværende planforslag.

Av kommunedirektørens planbeskrivelse (datert 20.9.2019) til sluttbehandling av reguleringsplanen går følgende frem:

"Sol og skygge

Sol- og skyggevirkninger er utredet og dokumentert for tidspunktene 20. mars kl 15.00 og 21. juni kl. 18.00. Boligene får en del skygge på uteareal i flere av gårdsrommene den 20.mars kl. 15:00, men det er sol på stor del av felles utearealer mellom kvartalene. Planen oppfyller krav til uterom i KPA, også med hensyn til solfylte uterom på terreng.

Nabobebyggelse blir i liten grad berørt på de mest relevante tidspunktene på døgnet og året. Barnehagen, helse- og velferdssentret og idrettsområdet får svært gode solforhold."

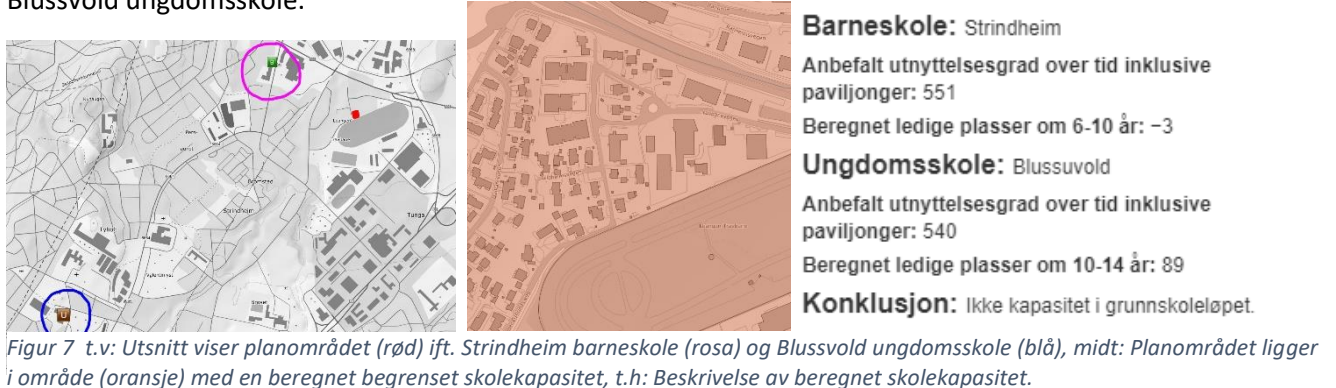


Figur 5 Inneværende planområde foreslår 2 blokker på 3-4 etasjer – sentralt i bildet, markert med rød stipling. Til høyre for blokkene sees del av planlagt bebyggelse på Leangen Travbane (regulert gjennom plan r20170034). Til venstre og bak de to blokkene i innværende planforslag sees foreslått bebyggelse innen planforslag r20190010.



Figur 6 situasjonsplan av foreslått bebyggelse innen r20170034. Inneværende planområde er angitt med rød, stiplet linje.

Planområdet ligger innenfor skolekrets Strindheim barneskole og Blussvold ungdomsskole. Skolekapasiteten er beregnet til begrenset kapasitet, der det om 6 – 10 år er beregnet ledig kapasitet på -3 plasser på Strindheim barneskole. Mens det er god kapasitet med beregnet +89 plasser på Blussvold ungdomsskole.



Dette gjøres oppmerksom på at beregnede antall plasser er basert på at det ved 90 % belegg ikke er plasser til overs; slik at det reelle antall plasser er større enn skolekapasitetskartet tilsier.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Det planlegges for boligbebyggelse i to blokker, som forbindes av en felles P-kjeller.

Nord i planområdet planlegges det atkomst fra et felles gatetun, hvorfra det blir nedkjørsel til P-kjeller. P-kjelleren forbinder søndre og nordre planlagte blokk med hverandre.

Det planlegges for tilknytting til planlagt søppelsugesentral innen plan r20170034. Midlertidig søppelhåndtering med bunntømte containere og oppstilling av søppelbil (før sugestregning føres frem til inneværende planområde) vil ivaretas i det felles gatetun.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder.

Det planlegges for blokkbebyggelse på 4 boligetasjer der øverste etasje er modellert. Parkering legges til parkeringskjeller med innkjørsel fra nord.

Innenfor planområdet skråer terrenget oppover med en høydeforskjell på i overkant av 4 meter; fra nordøstre hjørne av planområdet på knapp kt. +46, til sørvestre hjørne på ca. kt. +50. Foreslått byggehøyde innebærer en gesims på knapp kt. + 63 for høyeste del av søndre blokk. Og gradvis nedtrapping til kt. + 56,5 mot nordøst. Dvs. bygg på ca. 10 – 13 m over eksisterende terreng.

Nærmeste byggefelter i r20170034 er felter B1 og B3 (se figur 4), som mot planområdet i saksfremlegg for r20170034 er vist med 4 – 5 etasjer. 5 etasjers bygg vis av vis inneværende planområde er i saksfremlegg for r20170034 vist med takkote + 67,9 og 4 etasjers bygg vel 3 m lavere.

Mot nord og øst er det innen planforslaget r2019010 p.t. foreslått 4 etasjer mot inneværende planområde; hvor øverste etasjer er delvis modellert/tilbaketrukket.

Skisseprosjektet til inneværende planforslag omfatter p.t. et areal på ca. 3.700 m² BRA over bakken, som tilsvarer en samlet tomteutnyttelse (TU) på da ca. 130 % TU for planområdet som helhet.

Til sammenlikning har plan r20170034 en beregnet tomteutnyttelse på ca. 180 % TU. Og planforslag r2019010 har en beregnet tomteutnyttelse på ca. 162 % TU.

Den vesentlige høyere utnyttingen for planforslag r2019010 (sammenliknet med inneværende planområde) skyldes at det i sol/skyggediagrammer for r2019010 ikke er tatt inn skyggevirkninger fra plan r20170034. Og at det ikke er hensyntatt føringer i Kommuneplanens Arealdel (KPA) § 9.1.

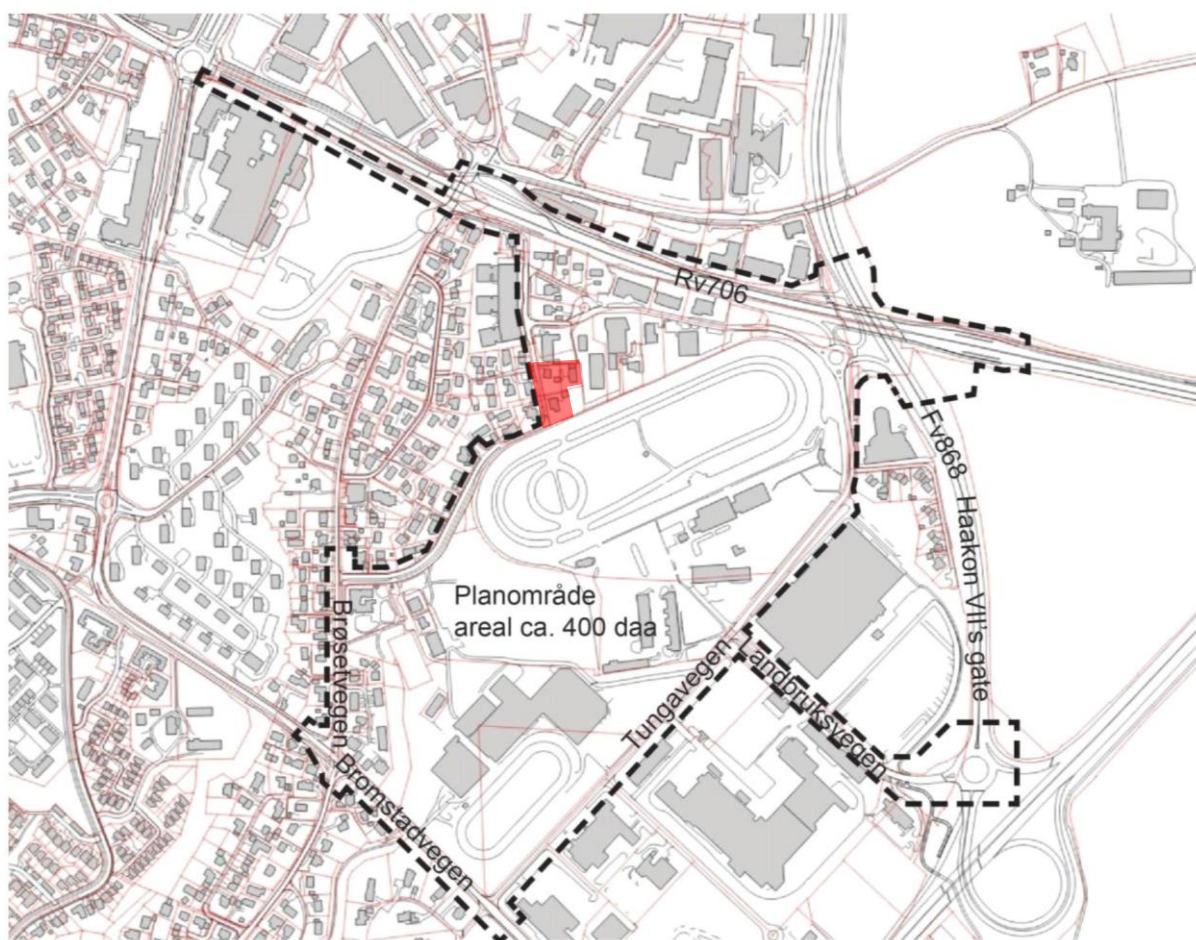
Av Kommuneplanens Arealdel 2012-24 (KPA) går det frem følgende (vår utheving):

§ 9.1 Stedskarakter og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortetningsprosjekter. Der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter.

Særlig gater og uteoppholdsplasser skal ha god kvalitet. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området omformes med tilsvarende tetthet.

Alle tre omtalte planer/planforslag (r20170034, r20190010 og inneværende plan) er omfattet av planprogrammet for Leangen-området (se figurer 8 og 9) og det følger dermed at alle 3 områder bør få tilnærmet lik utnyttelse.

Dette gjelder da spesielt r20190010 og inneværende plan, som ligger innen samme delområde i planprogrammet (se figur 9). Derfor må utnyttelsen for inneværende planområde nærme seg utnyttelsesgraden innenfor r20190010. Og r20190010 må, i sine arealberegninger, hensynta skygger fra ny bebyggelsen innen inneværende planforslag.



Figur 8: Inneværende planområde markert med rødt, og vist innenfor avgrensning av planprogram for Leangenområdet.



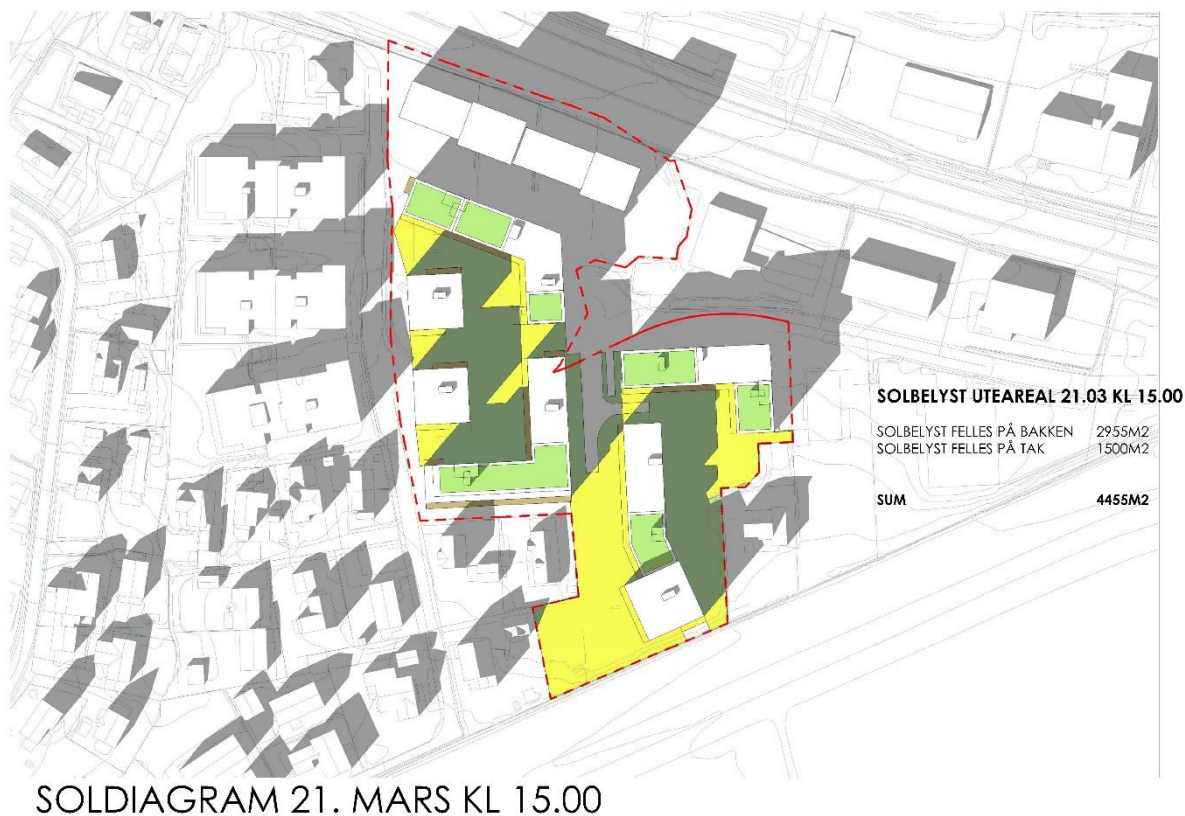
Figur 9: Inneværende planområde markert med rødt og vist innenfor Leangen-planprogrammet sin overordnede avgrensning av 3 delområder (våre tallmarkeringer og områdebenevnelse):

1. Travbaneområdet, Tungavegen 1 m.fl.
2. Idrettsområde, grønnstruktur mv.
3. Del av Gildheim, øst for Gildheimsvegen.

Reguleringsplan r20170034 omfatter delområde 1 og en mindre del av område 2. Mens reguleringsplanforslag r20190010 og Inneværende planområde omfatter størstedelen av delområde 3.

I reguleringsplanforslag r20190010 er det ikke hensyntatt kravet i KPA § 9.1 og om at *"bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området omformes med tilsvarende tetthet."* Dette da r20190010 har basert sin dokumentasjon på tilstrekkelig solfylt areal på at det ikke blir nybygg innen inneværende planområde eller innenfor godkjent plan r20170034 (se figur 10).

Grad av utnytting for inneværende planforslag og for r20190010 vil bli fastlagt i.l.a. planprosessen.



Figur 10: Sol/skyggediagram for planforslag r20190010.

E. Funksjonell og miljømessig kvalitet.

Området har potensiale for gode bokvaliteter. Dagens utearealer vender mot sør og vest og gir gode solforhold. Framtidig boligutbygging av Leangen travbane vil ikke få konsekvenser for den sene ettermiddagssolen og kveldssolen for planområdet. Leangen-planen legger opp til flere grøntområder, der det er planlagt for en grønn akse med gang- og sykkelforbindelser som munner ut i Gildheimsvegen rett ved inneværende planområde (se figur 17).

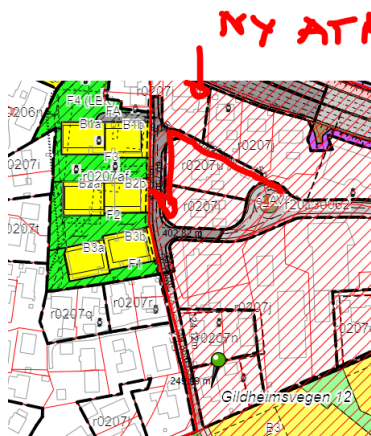
Parkering innenfor planområdet legges til parkeringskjeller og vil være med på å gi gode uteområder. Det planlegges for lav parkeringsdekking (0,5 – 0,8 plasser pr. bolig / 70 m² BRA), slik som også regulert i r201070034. Dette vil, sammen med gode sykkel/gange/kollektiv-løsninger bygge opp om nullvekstmålet for personbiltrafikk.

Reguleringsplan R20170034 (Leangen Travbane) regulerer Gildheimsvegen forbi planområdet med 3,5 – 4 m bred veibane og 2,5 m bredt fortau (på vestsiden av veien) og med begrenset snøopplag. Dette på strekningen fra Gildheimsvegen nr. 12 og forbi Gildheimsvegen nr. 9 i nord; dvs. fra inneværende planområde og frem til blokkene på Gildheimsvegen nr. 3 – 7.

Overgangen til den bredere veien forbi blokkene er ikke løst i detalj i reguleringsplan R20170034.

Forbi blokkene på Gildheimsvegen nr. 3 – 7 og frem til Travbanevegen er det i gjeldende reguleringsplaner regulert for 5 m bred vei og 2 – 3 m brede fortau

Gildheimsvegen legges i planforslag R20190010 lengere nord (hvor det i dag er blindvei, se figur 11).



Dette veistrekket blir med 5 m veibane og ca. 3 m brede fortau. Overgangskurver i kryss er ikke målsatt, men de antas utformet slik at også søppelbil (i midlertidig situasjon) har atkomst til inneværende planområde i fremtiden.

R20170019 skal, innen sluttbehandling, regulere for 3 m bredt fortau på Østsiden av Gildheimsvegen og frem til inneværende planområde.

Figur 11 t.v: Nytt forløp for Gildheimsvegen som følge av foreslått utbygging på innen planforslag r20190010 (Gildheimsvegen 2-8 m.fl.).

Konklusjon, trafikk-løsninger.

Fra enden av Travbanevegen og frem til dagens innkjørsel til Gildheimsvegen 12 (og skilting at veien går fra vei til gang/sykel-veg) er det ca. 250 m. Dette gjør at det kan tillates å ha hele veistrekket, eller deler av vegstrekket (fra dagens rundkjørsel og frem til Gildheimsvegen 12), utformet med en 3,5 m bred veibane. Imidlertid tilsier fremtidige trafikkmengder (se vedlagt sammenstilling av trafikknotater, vedlegg 11) at veibaner bør være min. 5 m brede av hensyn til møtetransitt og trygg trafikkavvikling.

Tidligere reguleringsplan for Gildheimsvegen (R207i) la til rette for snuing inn i blindveien som tar av mellom Gildheimsvegen nr. 9 og 17 (vis a vis planområdet). Denne veibiten er p.t. privat vei.

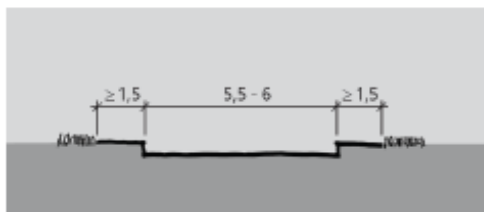
Vi har derfor foreslått; nord i inneværende planområde, å legge til rette for snuplass for store kjøretøy. Da søppelbil uansett kan trenge midlertidig atkomst/oppstilling her frem til sugestreg for søppelsug er ført frem til inneværende planområde. Atkomst til P-kjeller innen vårt planområde er også fra nord.

Snuing i øvrig (i off. vei) foreslås derfor tilrettelagt for liten lastebil inn i blindveien som tar av mellom Gildheimsvegen nr. 9 og 17. Vegnormalen (Statens Vegvesen Håndbok N100) sier følgende om boliggater/veier i by som vist i figurer 12 og 13 på etterfølgende sider.



Figur 12: Snuhammer og midlertidig oppstilling for renovasjonsbil samt felles avkjørsel til K-kjeller (A). Snuplass for liten lastebil i off. veg (B). Avkjørsel til Gildheimsvegen 14 blir til kjørbare sykkelveg (C):

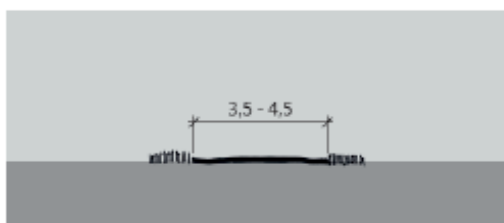
Overordnede boliggate/boligveger bør ha fartsgrense 30 eller 40 km/t. Overordnede boliggate/boligveger bør utformes med kjørebanebredde 5,5 – 6 m. Gater/veger der det går buss bør ha bredde 6 m.



Figur B.13: Overordnet boliggate/boligveg med fortau (mål i m)

Øvrige boliggate/boligveger bør utformes som blindveger eller sløyfer. Blindveger bør ikke være lengre enn 250 m, mens sløyfer kan ha lengde inntil 600 m. Snuplass bør anlegges i enden av vegen og utformes i samsvar med kapittel D.8.

Boliggatene/boligvegene utformes slik at lavt fartsnivå sikres. Øvrige boliggate/boliggate bør utformes med bredde 3,5 – 4,5 m.

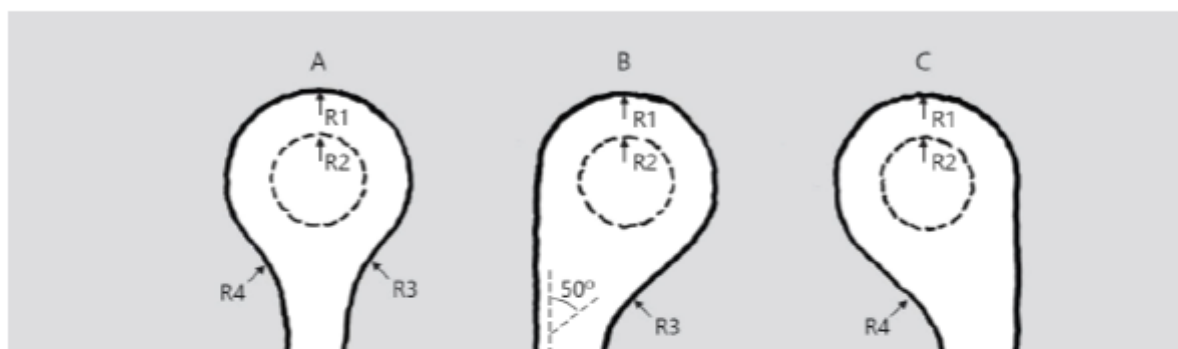


Figur B.14: Øvrig boliggate/boligveg (mål i m)

Boliggater/boligveger bør ha stigning på maksimalt 8%.

D.8.6 Snuplasser

Figur D.48 viser snuplasser med ulik utforming. Av hensyn til sikkerheten tilstrebes snuplasser som ikke medfører rygging av store kjøretøy. Mål er vist i Tabell D.21.

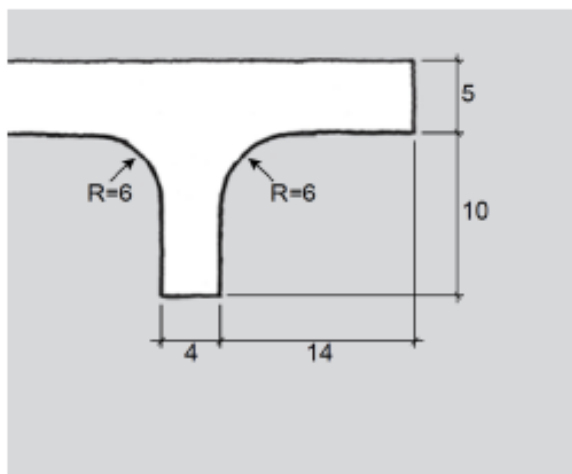


Figur D.48: Utforming av snuplasser

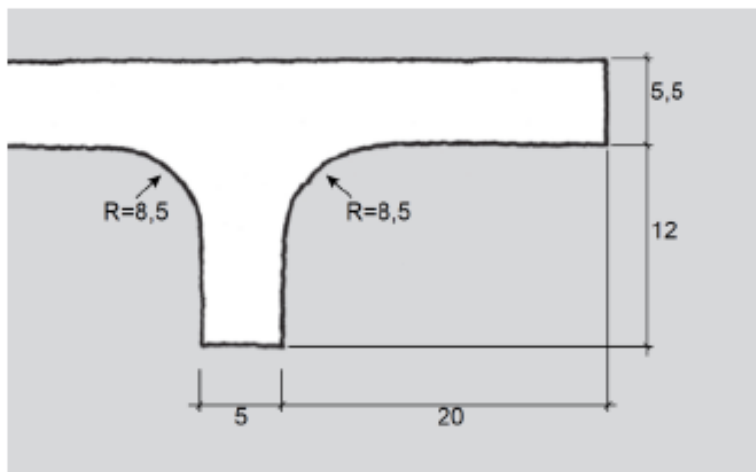
Tabell D.21: Mål for snuplasser (mål i m)

Snuplass type	Dimensjonerende kjøretøy	R1	R2	R3	R4
A	Buss (B)	13	4,5	15	10
	Vogn tog (VT)	13	3,5	20	15
	Modulvogn tog (MVT)	15	2,0	30	30
B	Buss (B)	13	5,0	10	-
	Vogn tog (VT)	13	3,5	20	-
	Modulvogn tog (MVT)	15	2,0	30	-
C	Buss (B)	13	5,0	-	12,5
	Vogn tog (VT)	13	3,0	-	20
	Modulvogn tog (MVT)	15	2,0	-	30

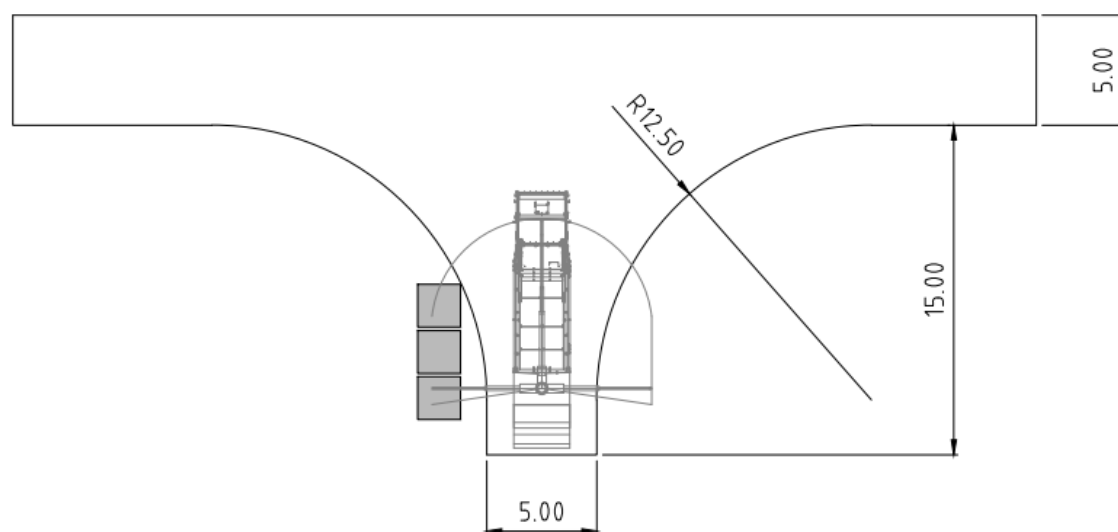
Vendehammer for henholdsvis liten lastebil og lastebil er vist i Figur D.49 og Figur D.50.



Figur D.49: Vendehammer for liten lastebil (LL) (mål i m)

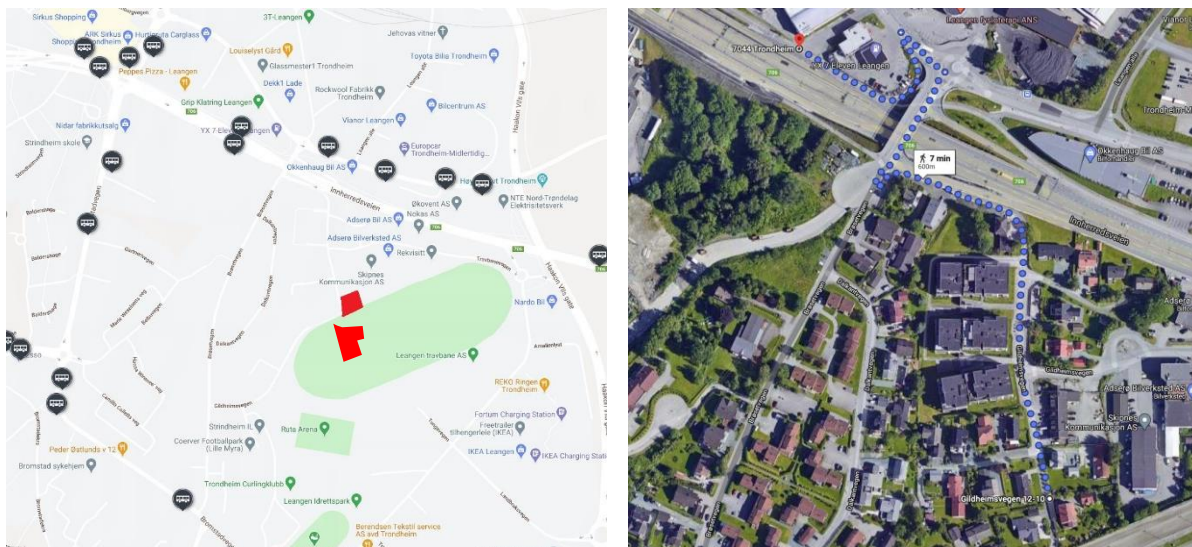


Figur D.50: Vendehammer for lastebil (L) (mål i m)



Figur 14 Utsnitt fra Vegnormalen (øverste to figurer) og Trondheim Kommunes normtegninger for søppelbil (nederste figuren). Snuing med søppelbil vil evt. kun være påkrevd i en midlertidig situasjon frem til søppelsug er etablert

Kollektivtilbudet i området er veldig godt. Kollektivårene bestemt i KPA (2012 – 2024) går langs Ranheimsvegen og Innherredsveien nord for planområdet, og langs Brøsetvegen vest for planområdet. Kollektivårene trafikkeres av et stort antall busser med høy frekvens, og gir veldig god tilgjengelighet til Trondheim sentrum og omkringliggende områder.



Figur 15 t.v: Oversikt over bussholdeplasser i nærheten av planområdet (rødt), t.h: Bussholdeplassen Gildheim (mot sentrum) ligger rundt 500 m fra planområdet og det er beregnet maks. 7 min. gange dit.

F. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.

Terrenget innen planområdet heller nedover mot nordøst. Og bebyggelsen i Leangen-planen (sør for planområdet) vil derfor ligge høyere enn eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Det planlegges derfor å tilpasse høyder på 1.etasjes gulv til omgivende terreng, slik at planlagte blokker "stiger med terrenget" fra nordøst til sørvest.

Planforslagets bebyggelse er tilpasset områdets fremtidige skala med 4-5 etasjers bygg på østsiden av Gildheimsvegen og rett sør for inneværende planområde.

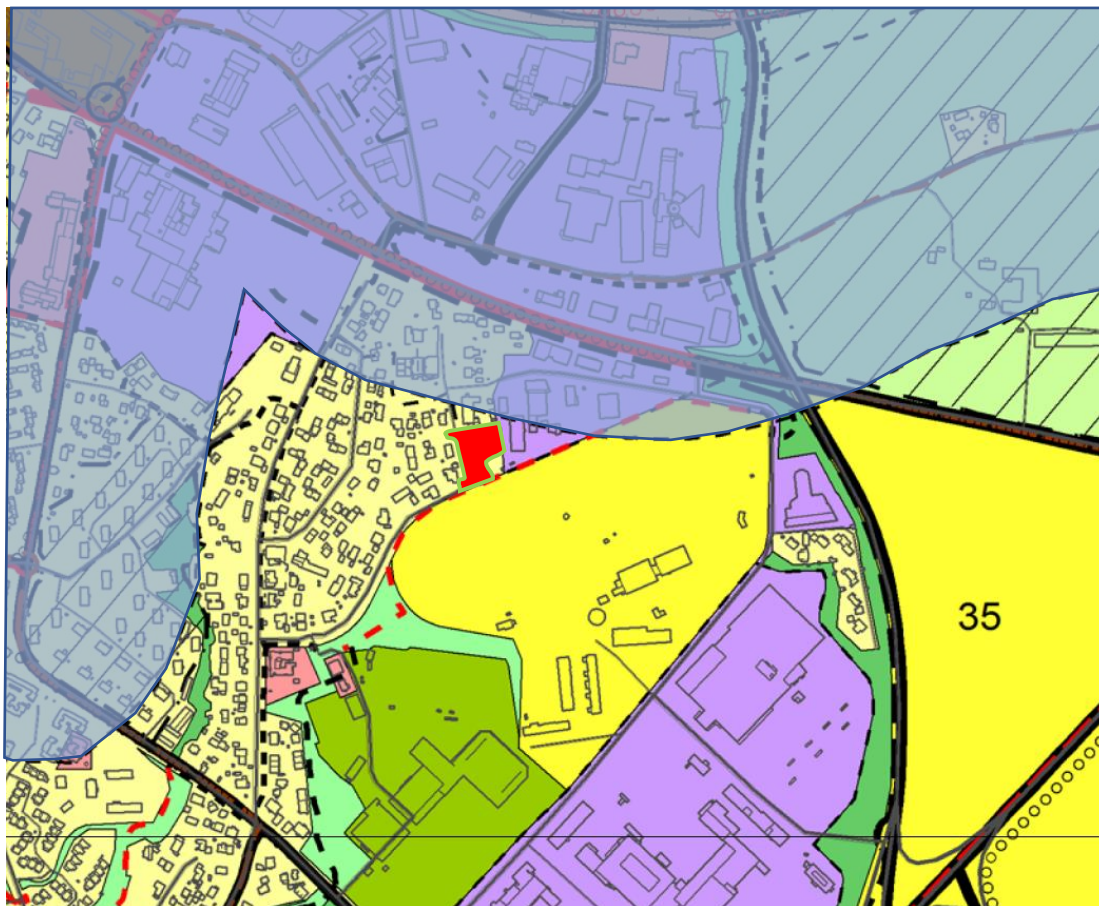
G. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.

Gildheimsvegen 10 – 12 ligger mellom byomformingsområdet Leangen Travbane Reguleringsplan r201700349 og fortettingssonen/ bestemmelsesområdet *Kollektivåre* som i Kommuneplanens Arealdel (KPA) strekker seg ut 200 m på begge sider av Ranheimsvegen og deler av Bromstadvegen (se figur 16).

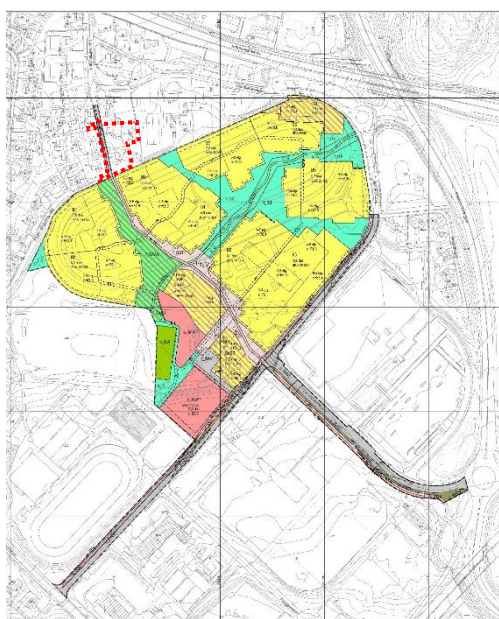
Innenfor bestemmelsesområder kollektivåre kan det (jf. KPA §§ 9.1 og 27.4 og kommunal *Veileder for byform og arkitektur*) brytes med eksisterende karakter for å legge til rette for større fortetting. I nærheten til planområdet er det flere nyere blokkprosjekter på 3 – 4 etasjer (bl.a. Brøsetvegen 26 og 28 og Gildheimsvegen 3 – se figur 3 t.v.). Brøsetvegen 26 og 28 ligger litt utenfor kollektivåren langsmed Bromstadvegen, og Gildheimsvegen 3 ligger delvis utenfor kollektivåren langsmed Innherredsvegen.

Planområdets nærhet til Leangen-planen (R20170034) og planlagt byform/høyder der, samt naboskapet til pågående reguleringsplan r20190010, gjør det til et godt byplanmessig grep å

planlegge for tilsvarende høyder innen planområdet. Dette avspeiler også plasseringen innenfor planprogram-området på Leangen (se figurer 8 og 9).

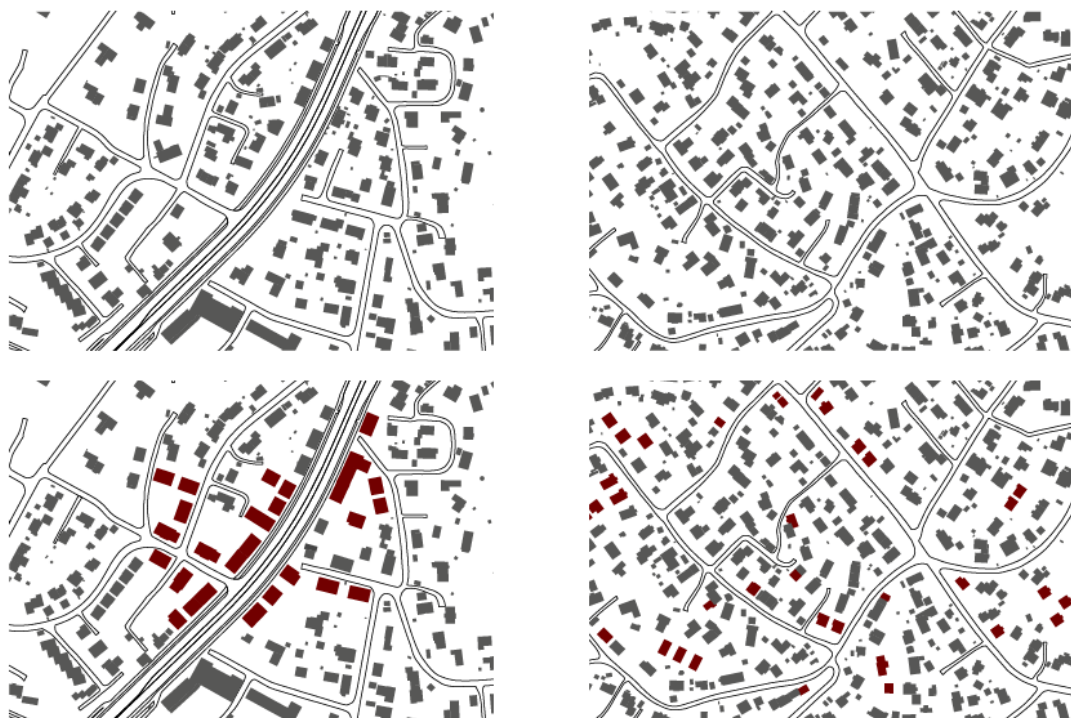


Figur 16 Planområdets plassering i Kommuneplanens Arealdel (KPA). Bestemmelsesområde "Kollektivvare" er markert av plankonsulent med blått fyll.



Figur 17 rett sør for planområdet er nylig vedtatt reguleringsplan for Leangen Travbane (r20170034).

To fortetningsstrategier



Figur 15 To fortetningsstrategier i småhusbebyggelse: Fortetting langs kollektivkorridor fordrer høyere tetthet og dermed brudd med eksisterende karakter. Fortetting i nabolag med dårlig kollektivtilgang tilpasses eksisterende bebyggelseskarakter.

Figur 18: Tilsvarende figur 15 i kommunen sin "Veileder for byform og arkitektur". Planområdet vurderes å avspeile situasjonen på tegningen til venstre, da det planlegges fortetting tett inntil "Kollektiv-åre" og byomformingsområde, jf. figurer 8 og 9

H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Jf. figurer 8 og 9 ligger planområdet innenfor planprogramområdet på Leangen. Og som figur 16 viser grenser planområdet inntil kollektivtrasé med krav til høy grad av fortetting.

Også tilgrensende planer/planforslag r20170034 (Travbanevegen 1 m.fl.) og r20190010 (Gildheimsvegen 2-8 m.fl.) legger opp til en høy grad av fortetting med blokker på 4-5 etasjer grensende umiddelbart til planområdet.

Et brudd med eksisterende småhus og oppføring av blokker er dermed i tråd med KPA og Veileder for byform og arkitektur. Og planområdet vurderes til et område med høyt fortetningspotensiale, og med høyder og tettheter tilsvarende planlagte blokker nord, sør og øst for planområdet.

Reguleringsplaner med nye boliger vil øke trafikken i Gildheimsvegen. En sammenstilling av trafikknoder for r20170034 og r20190010 (se vedlegg 11) viser god fremkommelighet i foreslåtte løsninger; også etter utbygging av inneværende planområde.

Planområdet ligger rett i utkanten av kollektivårene, noe som gir gode bussforbindelser. Gang- og sykkelforbindelser knytter også planområdet med omkringliggende deler av byen. Dette gjør det enkelt for framtidige beboere å velge miljøvennlig transport. Planområdet anses derfor ikke å ha noen negative konsekvenser for nullvekstmålet. Lav parkeringsdekking vil bidra ytterligere til dette.

Det er tinglyst atkomst til eiendommen gnr/bnr 4/121 (del av planforslag r20190010) via Gildheimsvegen 12 (dvs. sør i planområdet). Planforslaget vil oppheve denne atkomsten, da eiendommen gnr/bnr 4/121 i planforslag r20190010 nyttes til uteoppholdsareal uten behov for bil og/eller brannbil-atomst.

I. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, bl.a. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.

Foreløpig ROS-analyse avdekker tema som foreslås tatt inn i planen til oppstartsmøtet med kommunen. Ros-analysen oppdateres og komplimenteres med innspill fra aktuelle fag.

Foreløpig ROS-analyse viser at følgende tema bør utredes til 1.gangs innsending av planforslaget:

- Overordnet geoteknisk notat pga. områder med marin leire.
- Overordnet VA-plan som hensyntar vannledninger, brannvann, flomvei m.m.
- Støyvurderinger som følge av eksisterende og økt trafikk.
- Trafikknotat for å kartlegge ny og eksisterende trafikk samt trafiksikkerhet.

J. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.

Naboer til planområdet, myndigheter og interesseorganisasjoner varsles ved planoppstart og offentlig ettersyn av planforslaget. For myndigheter og interesseorganisasjoner vises det til Trondheim kommune sin samlede liste over høringsparter. I dette etterfølge er det krysset av for parter vi vurderer det er aktuelt å varsle. Det bes om kommunen tilbakemeldingen på parter som skal varsles.

Sett	AKTUELLE OVERORDNEDE MYNDIGHETER
kryss	Myndigheter merket med stjerne skal alltid ha tilsendt varsel om igangsatt planarbeid og skal alltid ha tilsendt plansaker på høring. Øvrige etater skal ha tilsendt varsel om igangsatt planarbeid og skal varsles og høres dersom de har interesser i saken.
X	* Fylkesmannen i Trøndelag, postboks 2600, 7734 Steinkjer, fmtlpost@fylkesmannen.no <i>Forurensing/ vannmiljøkvalitet/klima/ miljø- og naturmangfold, friluftsliv og landskapshensyn, helsemessige forhold herunder miljørettet helsevern, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet, jord og skogbruk</i>
X	* Trøndelag fylkeskommune, Fylkets Hus, postboks 2560, 7735 Steinkjer, postmottak@trondelagfylke.no <i>Kulturminne-, kulturmiljø- og landskapshensyn (også fredete anlegg og områder), friluftsliv, regionale planinteresser, planfaglig kvalitet, fylkesveger, havbruksinteresser</i>
X	Statens vegvesen, Region midt, Postboks 2525, 6404 Molde, firmapost-midt@vegvesen.no <i>Riksveger (vegeier), fylkesveger (vegeier), kommunale veger (statlig sektormyndighet) og vegtransport. Statens vegvesen har sektoransvar for bl.a. trafiksikkerhet, fremkommelighet, kollektivtrafikk, miljøhensyn (herunder støy og støv) og samordnet areal- og transportplanlegging, kostnader, gående, syklende, universell utforming, tilgjengelighet, byggegrensar og rekkefølge- og vilkårsbestemmelser.</i>
	Nye Veier AS, Sluppenveien 17b, 7037 Trondheim, post@nyeveier.no <i>Skal varsles i tillegg til Statens vegvesen for de veger Nye Veier har i oppgave å planlegge, bygge ut, drifte og vedlikeholde. I Trondheim gjelder dette nye E6 fra Ranheim og østover til kommunegrensa til Malvik.</i>
	Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR postmottak@banenor.no <i>Jernbaneanlegg, jernbanetransport</i>
	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Region Midt-Norge, Abels gate 9, 7030 Trondheim, rm@nve.no <i>Energi, vassdrags- og grunnvannsspørsmål, grunnforhold, rasfare</i>
	Forsvarsbygg, Postboks 405, Sentrum, 0103 Oslo. post@forsvarsbygg.no <i>Forsvarets interesser</i>
	Kystverket distrikt Midt-Norge, Serviceboks 2, 6025 Ålesund, post@kystverket.no <i>Havne- og farvannsforvaltning, utnytting av sjøområde, kaianlegg, sjøverts transport</i>
X	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Postboks 2014 Sentrum, 3103 Tønsberg postmottak@dsb.no <i>Brann- og eksplosjonsfare/forebygging</i>
	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Trøndelag sivilforsvarsdistrikt, Smistadgrenda 1, 7026 Trondheim st.sfd@dsb.no Tilfluktsrom

	Fiskeridirektoratet Region Trøndelag, Postboks 185 Sentrum, 5804 Bergen postmottak@fiskeridir.no <i>Havbruk og havbeite, fiskeri, tang- og tarehøsting</i>
	Luftfartstilsynet, Postboks 243 Bodø, postmottak@caa.no <i>Støyhensyn ved lufthavnsdrift og regler om luftfartshinder</i>
	Nidaros stiftsdireksjon/bispedømmeråd, Erkebispegården, 7013 Trondheim, nidaros.bdr@kirken.no <i>Kirker og kirkegårder</i>
	Mattilsynet, Distriktskontoret for Trondheim, Felles postmottak, postboks 383, 2381 Brummunddal, postmottak@mattilsynet.no <i>Fiskesyksdommer, drikkevann</i>
	Direktoratet for Mineralforvaltning, Postboks 3021 Lade, 7441 Trondheim, mail@dirmin.no <i>Massetak, bergverk</i>
X	Politiet, Trøndelag politidistrikt, Gryta 4 7010 Trondheim, post.trondelag@politiet.no <i>Kriminalforebygging</i>
	Statsbygg, Region Midt-Norge, Postboks 4433, Hospitalsløkkan, 7418 Trondheim, postmottak.EM@statsbygg.no <i>Bygninger og eiendom for Staten</i>
	Malvik kommune, Postboks 140, 7551 Hommelvik, postmottak@malvik.kommune.no <i>Planer mot kommunegrensen eller som har konkret betydning for Malvik kommune på annen måte.</i>
	Melhus kommune, 7224 Melhus, postmottak@melhus.kommune.no <i>Planer mot kommunegrensen eller som har konkret betydning for Melhus kommune på annen måte.</i>
	Klæbu kommune, Postboks 200, 7541 Klæbu, postmottak@klabu.kommune.no <i>Planer mot kommunegrensen eller som har konkret betydning for Klæbu kommune på annen måte.</i>
	KOMMUNALE SAMARBEIDSPARTER Kommunale enheter merket med stjerne skal alltid ha tilsendt varsel om igangsatt planarbeid. Øvrige kommunale enheter skal IKKE ha tilsendt varsel om igangsetting av planarbeid fra private forslaggstillere. Det er byplankontoret som koordinerer samarbeidet med andre kommunale enheter.
X	* Byplankontoret, Trondheim kommune, byplankontoret, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, byplan.postmottak@trondheim.kommune.no <i>Skal alltid ha tilsendt varsel om igangsatt regulering.</i>

	<i>Byplankontoret skal alltid koordinere samrådsprosessen mot andre kommunale enheter</i>
	Kart- og oppmålingskontoret , Trondheim kommune, kart- og oppmålingskontoret, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, kart.postmottak@trondheim.kommune.no
	Miljøenheten , Trondheim kommune, miljøenheten, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, miljoenheten.postmottak@trondheim.kommune.no <i>Miljørettet helsevern, forurensing, klima, naturforvaltning og landbruk</i>
X	Eierskapsenheten , Trondheim kommune, Eierskapsenheten, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, eierskap.postmottak@trondheim.kommune.no <i>Areal til offentlig formål, utbyggingsavtaler, renovasjon, universell utforming og boligpolitikk</i>
X	Kommunalteknikk , Trondheim kommune, Kommunalteknikk, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, kommunalteknikk.postmottak@trondheim.kommune.no <i>Forvaltning og videreutvikling av kommunale vegger, vann- og avløpsanlegg. Geoteknikk. Park/grønt</i>
	Byantikvaren , Trondheim kommune, byantikvaren, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, byantikvaren.miljoenheten@trondheim.kommune.no <i>Kulturminnevern</i>
X	Trøndelag Brann- og redningstjeneste , Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, Kongens gate 2, 7011 Trondheim, postmottak@tbrt.no <i>Tilgjengelighet og tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap, forebyggende brannvern. Spesielt viktig ved tett bebyggelse, for eksempel i Midtbyen</i>
X	Barnas representant i bygningsrådet , Oppvekstkontoret, Erling Skakkes gate 14, 7004 Trondheim v/Rune Sandmark rune.sandmark@trondheim.kommune.no <i>Barn- og unges interesser i planleggingen, utemiljø</i>
	Midtbykoordinatoren knut-johan.vik@trondheim.kommune.no <i>Plansaker om handelsomfang/lokalisering</i>
X	Beredskapsrådgiver for samfunnssikkerhet og beredskap , rådmannens fagstab per-ketil.riisem@trondheim.kommune.no <i>ROS-analyse</i>
X	*Grunnskoler www.trondheim.kommune.no/skole <i>Plansaker som har virkninger for areal og gangforbindelser som skolen bruker</i>
X	*Barnehager www.trondheim.kommune.no/barnehageoversikt <i>Plansaker som har virkninger for areal og gangforbindelser som barnehagen bruker</i>
X	Enhet for idrett og friluftsliv , Trondheim kommune, Idrett og friluftsliv, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, idrett-friluftsliv.postmottak@trondheim.kommune.no <i>Idrett og friluftsliv</i>

	PRIVATE OG OFFENTLIGE ORGANISASJONER Varsles om igangsatt regulering i saker som direkte berører de aktuelle interessene. Det kan også holdes samråd med berørte organisasjoner dersom det er hensiktsmessig og de skal tilsvarende høres i plansaker. Lista er ikke fullstendig for private og offentlige organisasjoner, for å dekke alle områder.
	Trondheim Havn, Pirsenteret, 7462 Trondheim, firmapost@trondheim.havn.no <i>Havneforvaltning av sjø- og landområder innenfor havnedistriktet samt tilgrensende områder for planer som har betydning for drift og forvaltning av Trondheim havn</i>
	Trondheim Parkering, Erling Skakkes gate 40, 7004 Trondheim, parkering.postmottak@trondheim.kommune.no <i>Parkeringsanlegg som bedriften drifter</i>
	Kirkelig fellelsråd i Trondheim, Pb 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, post.trondheim@kirken.no <i>Nærområder til krematorium, kirker, kirkegårder/gravlund og menighetshus/bedehus</i>
	NTNU, Eiendomsforvaltning stab, 7491 Trondheim, postmottak@adm.ntnu.no <i>Plansaker som berører NTNU's eiendommer</i>
X	Statkraft Varmer AS, Postboks 2400, 7005 Trondheim, kommune@statkraftvarme.no <i>Utbygging, drift/ vedlikehold m.v. knyttet til fjernvarmeanlegget i Trondheim</i>
	Statkraft Energi AS, eiendomsavdelingen, Postboks 200 Lilleaker, 0216 Oslo, info@statkraft.no <i>Kraftverk i Bratsberg og Nidelva (elvekorridoren) og høyspentlinje fra Eklesbakken til Klæbu</i>
X	Tensio TS AS, Postboks 9480 Torgarden, 7496 Trondheim, firmapost.ts@tensio.no <i>Høyspenningsanlegg som kabler og linjer, samt nettstasjoner og transformatorstasjoner</i>
X	Telenor AS, Servicesenter for nettutbygging, Postboks 7150, 5020 Bergen (Behandles: Telenor Network Services AS, Otto Nielsens veg 12, 7004 Trondheim), sfn@telenor.com <i>Infrastruktur for elektronisk kommunikasjon</i>
X	AtB, Postboks 4308, 7417 Trondheim, atb@atb.no <i>Planlegging og drift av bussruter, holdeplasser</i>
	AS Gråkallbanen, Postboks 3132, 7421 Trondheim, firmapost@graakallbanen.no <i>Planlegging og drift av trikkespor, holdeplasser</i>
	Trøndertaxi AS, Brøsetvegen 145 B, 7048 Trondheim, Hege.dahle@trondertaxi.no Norgestaxi Trondheim, Pirterminalen, 7010 Trondheim, trondheim@norgestaxi.no <i>Planlegging av faste oppstillingsplasser for drosjer, av- og påstigningsplasser</i>

	ROM Eiendom AS, Kirkegata 15, 0048 Oslo, post@romeiendom.no, gjerne med kopi til sisselb@romeiendom.no <i>Heleid datterselskap for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av NSBs samlede eiendomsmasse. NSB AS (se under) skal også ha kopi</i>
	NSB AS, Prinsens gate 7-9, 0048 Oslo, ArkivN@nsb.no <i>Gjelder aktiv linjegrunn mellom stasjonene. Ellers skal det alltid sendes kopi også til ROM Eiendom AS (se over)</i>
X	Trondheim postkontor, Distribusjonsnett Region Midt, 7007 Trondheim, Region.midt@posten.no <i>Ønsker oversikt over utbyggingsområder for å planlegge postombæring</i>
	Fortidsminneforeningen – Den trønderske avdeling, Kjøpmannsgata 36/38, 7011 Trondheim, dentrønderske@fortidsminneforeningen.no <i>Ønsker at alle henvendelser skjer per e-post.</i> <i>Antikvariske interesser med stor allmenn interesse</i>
X	Funksjonshemmedes fellesorganisasjon Trondheim, Postboks 2609 Sentrum, 7413 Trondheim, ffo.sor-trondelag@live.no <i>Funksjonshemmedes interesser, tilgjengelighet for alle</i>
X	Norges Handikapforbund Trondheim, NHF Trondheim, PB 3093 Lade, 7441 Trondheim, nhf.troendelag@nhf.no Kopi sendes også til Arne Jacobsen, Okstadøy 33A, 7029 Trondheim. <i>Bevegelseshemmedes interesser, tilgjengelighet. Klagerett på dispensasjoner fra Teknisk forskrift kapittel 10 Brukbarhet</i>
X	Norges Blindeforbund Sør-Trøndelag, Olav Tryggvasonsgate 24, 7011 Trondheim, sor.trondelag@blindefobundet.no <i>Særlige saker og spørsmål som gjelder orienteringshemmede</i>
X	Syklistenes landsforening i Trondheim, Fylkeskontakt: Nils Andreas Thommesen, Håkon Håkonsons gate 13 A, 7052 Trondheim, trondheim@syklistene.no <i>Særskilte syklistinteresser</i>
	Forum for natur og friluftsliv i Trøndelag, v/ Trondhjems Turistforening, Sandgt. 30 7012 Trondheim, trondelag@fnf-nett.no <i>Fellesforum for de frivillige friluftsansjoner</i>
	Trondheimsregionens friluftsråd, Trondheimsregionens Friluftsråd, Tempevegen 22, 7004 Trondheim, friluftsradet.postmottak@trondheim.kommune.no <i>Større fri- og friluftsområder, markaområder</i>
	Naturvernforbundet Sør-Trøndelag, Sandgata 30, 7012 Trondheim, sortrondelag@naturvernforbundet.no <i>Natur- og miljøverdier (arealdisponering, biologisk mangfold, forurensning (inkl. deponiområder), friluftsliv, trafikk/transport)</i>

	Norsk Ornitologisk Forening avd. Sør-Trøndelag, pb. 139, 7401 Trondheim, sor-trondelag@birdlife.no <i>Arealdisponeringer som kan påvirke fuglelivet</i>
	Trondheim Turistforening, Sandgt. 30, 7012 Trondheim, post@tt.no <i>Friluftslivsinteresser, særlig i markaområdene</i>
	Trondhjems Skiklubb, Postboks 1185 Sverresborg, 7420 Trondheim, post@skiklubben.no <i>Markaområdene, skiløyper</i>
	Idrettsrådet i Trondheim, Idrettens hus, 7495 Trondheim, bjorn.kilskar@nif.idrett.no <i>Idretts- og rekreasjonsanlegg, markaområdene, større områder for trim og mosjon</i>
	Næringsforeningen i Trondheimsregionen, Postboks 778 Sentrum, 7400 Trondheim, firmapost@nitr.no <i>Viktige generelle næringsinteresser (ikke enkeltsaker). Ved omdisponering av næringsareal i KPA</i>
	Samarbeidsgruppen Midtby'n, brun@bruneiendom.no <i>Handelsinteresser i Midtbyen og ved omregulering til forretninger over 2000 m² utenfor Midtbyen (i strid med KPA)</i>
	LO i Trondheim, post@loitrondeheim.no <i>Plansaker ved omregulering av næringsareal i KPA</i>
	NHO Trøndelag, nho.trondelag@nho.no <i>Plansaker ved omregulering av næringsareal i KPA</i>
	Håndverkerforeningen, Nardoveien 4, 7032 Trondheim, direktør Kristian Dahlberg Hauge, kdh@eba.no Hjemmeside: www.handverk.no <i>Plansaker med næringsarealer ved oppstart av planarbeid</i>
	Leverandørenes Utviklings- og Kompetansesenter (LUKS), Pb. 493 Sentrum, 0105 Oslo, luks@luks.no <i>Plansaker der varelevering er et tema som ved større næringsbygg eller i tett by</i>
	Områdeløft Saupstad-Kolstad, v/ Hilde Våbenø Markussen (rådmannens fagstab), omradeloftsaupstadkolstad@trondheim.kommune.no <i>Plansaker med betydning for Saupstad-Kolstad bydel</i>
	Skifte eiendom, Persaunet leir, bygning 13, 7004 Trondheim, nord@skifte.no <i>Plansaker som berører Forsvarets eiendommer</i>
X	Trondheim Bilkollektiv BA, Sandgata 30, 7012 Trondheim, info@trondheim-bilkollektiv.no <i>Større plansaker der det kan være aktuelt for dem å etablere oppstillingsplasser</i>
	Norsk Organisasjon for Terrengsykling, trondheim@nots.no <i>Plansaker som berører ferdsel for terrengsyklister, omlegging av stier i marka, etc.</i>

	Trondhjems Arkitektforening, pb. 265, 7402 Trondheim, trondhjemsarkitektforening@gmail.com <i>Plansaker med stor betydning for byen</i>
	Trondheim BOBY, trondheimboby@gmail.com <i>Plansaker med stor betydning for byen</i>
	VELFORENINGER Varsles ved behov. Lista er ikke fullstendig for foreninger og velforeninger, for å dekke alle områder.
	Trondheim Gårdeierforening, ivar@koteng.no <i>Handelsinteresser i Midtbyen og ved omregulering til forretninger over 2000 m² utenfor Midtbyen (i strid med KPA)</i>
	Ila Velforening, postboks 9189 Ila, 7018 Trondheim <i>Plansaker med prinsipiell betydning i Ila</i>
	Kontaktutvalget på Lade, v/Siri Ramberg Stav, Dyre Halses gate 2, 7042 Trondheim, fmstsr@fylkesmannen.no <i>Plansaker med prinsipiell betydning for Lade</i>
	Vellenes Fellesorganisasjon, kontaktutvalget v/ Ole Kristian Røstad, okrostad@start.no <i>Plansaker med prinsipiell betydning for boområder</i>
	Ranheim inn i framtida (RIIF), v/Egil A. Hov, Amtmannssvingen 20, 7056 Ranheim, post@riif.no <i>Plansaker med betydning for Ranheim</i>
	Bydelsforum Tiller, v/ Børre Lien, Martin Kregnes veg 65, 7091 Tiller, borreli@me.com <i>Plansaker med betydning for Tiller</i>
	Jernbanebyens beboerforening, Sivert Thonstads vei 5, 7072 Trondheim <i>Plansaker med betydning for Heimdal</i>
	BERØRTE PRIVATE PARTER Alle registrerte grunneiere og festere i planområdet og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet, samt naboer til planområdet skal, når de blir direkte berørt, ha skriftlig varsel om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

K. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.

- Berørte offentlige myndigheter og organisasjoner varsles om igangsetting av planarbeid og bes om å komme med innspill, jf. info om varsling. I varselet vil det være henvisning til Voll Arkitekter sin hjemmeside, hvor underlagsmateriale til oppstartsmøte og tilbakemeldingsbrev fra oppstartsmøtet legges ut. Frist for innspill settes til min. 3 uker.
- Det kan ved behov avholdes et eller flere arbeidsmøter med Byplan.
- Videre saksbehandling og off. ettersyn av planforslaget følger plan og bygningsloven.

L. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift til konsekvensutredning, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Området er regulert for fremtidig boligbebyggelse i KPA og det stilles dermed ikke krav til konsekvensutredning.

Reguleringsplan på internt samråd - merknader vedr VA fra Kommunalteknikk

Saksfremstilling er lagret under disken [BU Internt samråd reguleringsplaner](#)

Plan:	Gildheimsvegen 12
Adresse:	Gildheimsvegen 12
Gnr/ Bnr	4/32
Dato:	10.11.2020
Formål:	Boliger, fortetting
ESA-nr.	20/64297
Saksbehandler VA:	Kristin Høiem
Mottagere	leder for internt samråd: christoffer1.hansen@trondheim.kommune.no saksbehandler for reguleringsplan: Elisabeth Schøttler Andre mottagere: Andreas Ellingsson, Birgitte Johannessen, Tore Christian Waack, Vidar Figenschou

Dette dokumentet må gjerne sendes til rådgivere og utbyggere

Beskrivelse av planene for vannforsyning og avløp som det refereres til i dette dokumentet:

1. Områdeplan for VA: benyttes der det er behov for forprosjekt for VA, men der det i tillegg er behov for å se på overordnede løsninger, enten pga tiltakets størrelse eller pga behov for å se tiltaket i sammenheng med områder utenfor planen. Omfang må defineres i samråd med Trondheim kommune Kommunalteknikk.
2. Overordnet VA-plan: kreves ved utarbeidelse av reguleringsplan for tiltak større enn firemannsbolig. Nærmere beskrivelse finnes i [VA-normen vedlegg 13](#)
3. Forprosjekt for VA: benyttes der
 - o området kan deles opp i felt eller utbyggingsetapper som medfører behov for en plan som tar hensyn til hele utbyggingen, og
 - o der det er behov for å vise detaljer utover kravene som stilles til "overordnet VA-plan"

Omfang må defineres i samråd med Trondheim kommune Kommunalteknikk.

4. Teknisk plangodkjenning: tiltak definert som fellesledning som berører flere enn tre frittstående boenheter skal ha en teknisk plangodkjenning av Kommunalteknikk. Mer informasjon i [sanitærreglement](#) for Trondheim kommune.

Utsnitt som gir et inntrykk av tiltaket:



Kartutsnitt av ledningskart:

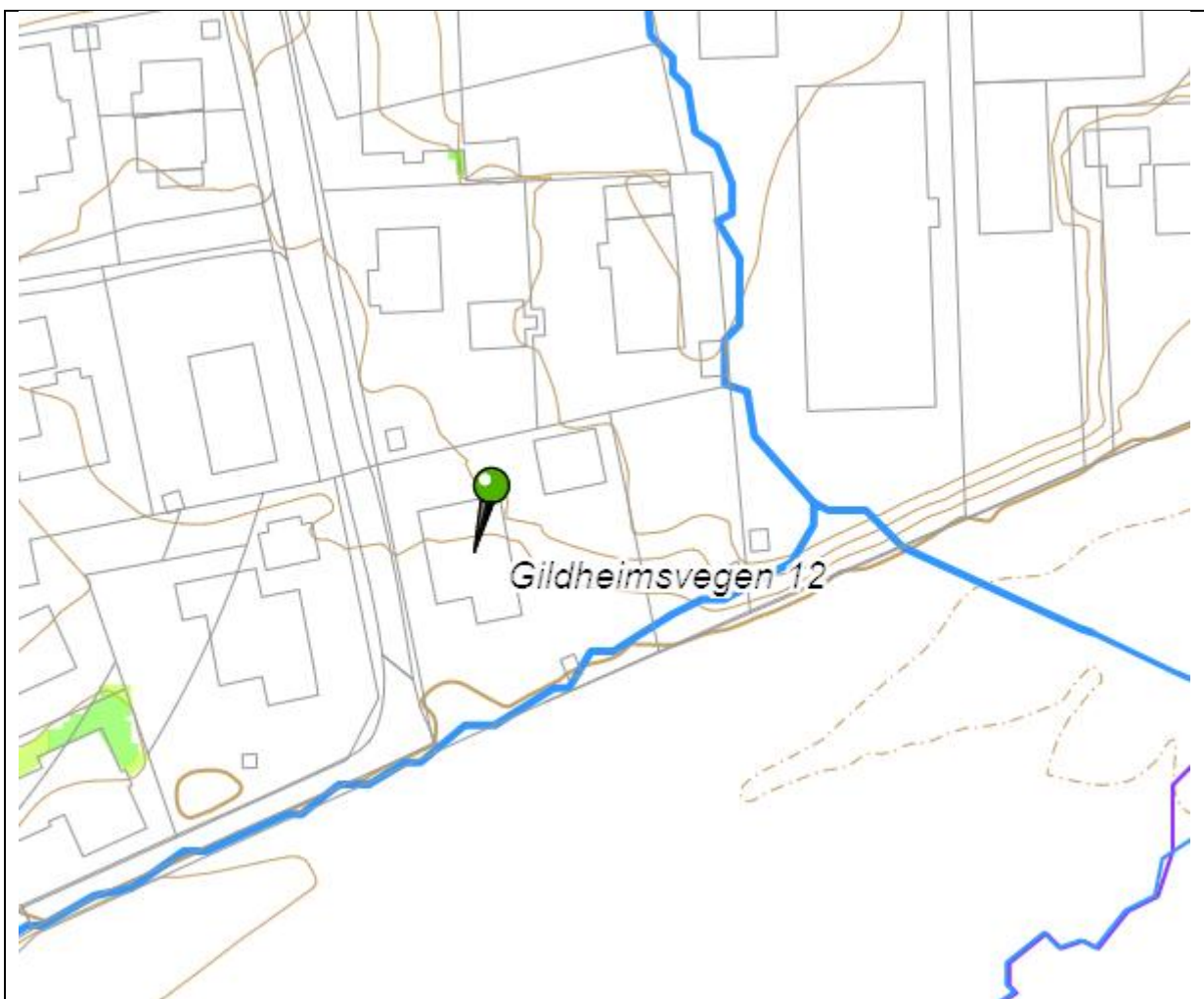


Utsnitt fra reguleringsplan Travbanevegen



Eksisterende ledninger:	Gildheimsvegen, sørvest for planområdet, kommunal endekum: VL 150 fra 1998. Sør og sørvest for planområdet: SP 200 fra 1998 Sør og sørvest for planområdet: OV 800 fra 1998 og OV 1200 fra 1977 Se reguleringsplan for Travbanevegen for planlagte nye ledninger. Dersom dette blir bygd, kan disse tilknyttes.				
Tilknytning vannforsyning:	Se alternativ				
Kapasitet brannvann:	Vannforsyning til sprinkleranlegg må vurderes spesielt i hvert tilfelle. <u>Rådgiver for brann</u> skal ta stilling til hva som skal være krav til slokkevann for den aktuelle bebyggelsen. Løsningen må være omforent med Trøndelag Brann og redningstjeneste (TBRT). <u>Vår</u> vurdering er at dette er regnet som: <table border="1"> <tr> <td></td><td>Småhusbebyggelse, krav til slokkevann er 20 l/s</td></tr> <tr> <td>X</td><td>Annen bebyggelse, krav til slokkevann er 50 l/s</td></tr> </table> Tilgjengelig slokkevann fra kommunens vannforsyningsnett er pr. i dag < 20l/s. Det er ikke opplyst om ny beregning etter eventuell bygging av nye ledninger. Trondheim kommune forbeholder seg retten til å endre på trykkforholdene i vannforsyningssystemet i kommunen. Dette betyr at man i framtiden for eksempel kan ha lavere trykk på nettet som medfører at det ikke kan leveres de samme mengdene vann og trykk som i dag. Ved slike endringer på nettet vil Trondheim kommune varsle om endringene, men det er eier av sprinkleranlegget som må ta kostnadene ved eventuelle avbøtende tiltak (for eksempel lokal pumpe eller tank). Dersom krav til slokkevann blir høyere enn det som er tilgjengelig, må forsyning av vann til brannsløkking vurderes nærmere i samråd med Trondheim kommune v/Kommunalteknikk. Dersom tiltak iht reguleringsplanen utløser behov for forsterking av vannforsyningen, kan behov for tiltak for å sikre tilstrekkelig brannvannsforsyning synliggjøres som rekkefølgebestemmelse. I prioritert rekkefølge ønskes vannforsyning til brannvann løst på følgende måter: 1. Primært ønsker Trondheim kommune å tilby tilstrekkelig forsyning til brannvann gjennom ledningsnett og brannkummer. 2. I visse områder leverer Trondheim kommune mindre brannvann enn anbefalt via vannledningsnettet. Dette gjelder blant annet området rundt Jonsvatnet og Byneset. Dersom det er manglende brannvannsdekning gjennom vannledningsnettet kan dette erstattes med tankbil fra brannvesenet, der det ligger til rette for dette. For at dette skal være et alternativ må det være et fullverdig brannvannsutak innenfor en avstand på maks 1000 meter. Fullverdig vil si at tanken må kunne fylles på maks 5 minutter (tanken er 10.000 liter) dvs. 33 l/sek. Denne løsningen må avklares med brannvesenet i hvert enkelt tilfelle. 3. Dersom brannvesenet ikke gir en positiv avklaring, må en finne en annen løsning, herunder vurdere lokal løsning med vanntank eller å legge inn		Småhusbebyggelse, krav til slokkevann er 20 l/s	X	Annen bebyggelse, krav til slokkevann er 50 l/s
	Småhusbebyggelse, krav til slokkevann er 20 l/s				
X	Annen bebyggelse, krav til slokkevann er 50 l/s				

	rekkefølgekrav om at vannforsyningen må styrkes.				
Tilknytning spillvann:	Se alternativ				
Tilknytning og håndtering overvann:	Tilknytning: Se alternativ Håndtering: Overvann må håndteres jf krav i Trondheim kommunes VA-norm, vedlegg 5. Ved krav til fordrøyning og maksimal videreført vannmengde skal det dimensjoneres for tilknytning til <table border="1"> <tr> <td></td><td>Fellessystem/ ikke virksomt separatsystem</td></tr> <tr> <td>x</td><td>Separatsystem</td></tr> </table> Det kan gjøres unntak fra krav om fordrøyning der det kan dokumenteres at det ikke er kapasitetsproblemer på det kommunale nettet eller ved utslipp til større resipienter.		Fellessystem/ ikke virksomt separatsystem	x	Separatsystem
	Fellessystem/ ikke virksomt separatsystem				
x	Separatsystem				
Registrerte bekker og flomveger, områder berørt av oppstuvning av overvann eller havnivåstigning. Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 berører områder for flomveier kartlagt i aktsomhetskart for flomveier, berører en flomvei som ikke er kartlagt, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges. Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter NVE's retningslinjer for Flaum og skredfare i arealplanar og aktsomhetskart for flomveier i Trondheim kommunes kartløsning. - I kart "Aktsomhetskart flomfare og havnivåstigning" er flom vist med blå linje, oppstuvning er markert med grønn markør og "Bestemmelsesområde havnivåstigning" iht KPA er markert med blå markør. - Kartutklipp fra Aktsomhetskart flomfare og havnivåstigning:					



- Flomveg med størst nedbørfelt i/nær tiltaket har nedslagsfelt på:

	25.000 - 50.000 m ²	2,5-5 ha
	50.000 - 250.000 m ²	5-25 ha
	250.000 - 1.000.000 m ²	25-100 ha
X	1.000.000 - 5.000.000 m ²	100-500 ha
	> 5.000.000 m ²	>500 ha

- Behov for å ivareta eksisterende flomveger samt utbredelsen av disse må vurderes i VA-notat og skisseres på VA-plan.
- Området er ikke berørt av oppstuvning av overvann.

Bestemmelsen benyttes der det er forsvarlig å bygge hvis man tar tilstrekkelig hensyn:

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom. Det skal også foreligge dokumentasjon som viser at eksisterende flomveg fortsatt er ivaretatt. Tilstrekkelig hensyn kan være tilpassing/plassering av bygg, eller det kan være utforming av terreng for å sikre vannet en veg forbi bebyggelse. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge rapport som redegjør for konsekvenser av flom.

Forhold til eksisterende VA-anlegg:	Forhold som krever spesiell fokus i denne planen: Koordinering av planer for utbygging av nye ledninger. Ved tiltak og anlegg nær og over ledninger og VA-installasjoner, gjelder følgende: bygninger, andre varige konstruksjoner eller trær skal ikke etableres/plantes nærmere anlegget enn avstand angitt i VA-norm for trondheim kommune pkt 3.11.2, uten skriftlig tillatelse fra Trondheim kommune Kommunalteknikk. Det gjøres spesielt oppmerksom på at der eksisterende VA-anlegg utsettes for endret belastning (oppfylling av masser, transport med mer), skal dette avklares med anleggseier i hvert enkelt tilfelle. Utbygger må i utgangspunktet svare for kostnadene forbundet med nødvendige tiltak. I tilfeller der Trondheim kommune allerede har planer om å gjøre tiltak på VA-nettet, kan kostnadsdeling diskuteres.
VA-plan:	<u>Krav til innhold i overordnet VA-plan: Vedlegg 13 i VA-norm for Trondheim kommune.</u> Det må lages en overordnet VA-plan som følger reguleringsplanen til behandling Vi anbefaler koordinering med regulering av Leangen Travbane og Travbaneveien 6 mm
Bestemmelser:	Følgende krav må innarbeides i bestemmelsene: Før søknad om tillatelse til igangsetting av tiltak skal teknisk plan for vann og avløp være godkjent av Trondheim kommune Kommunalteknikk.

Gildheimsvegen 10A, 10B og 12

ESA 20/64297

Sett kryss	AKTUELLE OVERORDNEDE MYNDIGHETER Myndigheter merket med stjerne skal alltid ha tilsendt varsel om igangsatt planarbeid og skal alltid ha tilsendt plansaker på høring. Øvrige etater skal ha tilsendt varsel om igangsatt planarbeid og skal varsles og høres dersom de har interesser i saken.
x	* Statsforvalteren i Trøndelag , postboks 2600, 7734 Steinkjer, sftlpost@statsforvalteren.no <i>Forurensing/ vannmiljøkvalitet/klima/ miljø- og naturmangfold, friluftsliv og landskapshensyn, helsemessige forhold herunder miljørettet helsevern, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet, jord og skogbruk</i>
x	* Trøndelag fylkeskommune , Fylkets Hus, postboks 2560, 7735 Steinkjer, postmottak@trondelagfylke.no <i>Kulturminne-, kulturmiljø- og landskapshensyn (også fredete anlegg og områder), friluftsliv, regionale planinteresser, planfaglig kvalitet, fylkesveger, havbruksinteresser</i>
X	Statens vegvesen , Postboks 1010 Nordre Ål, 2605 Lillehammer, firmapost@vegvesen.no <i>Har forvalteransvar for riksvegnettet og skal ha saker som omhandler riks- eller europaveg oversendt til uttalelse. Er også sektormyndighet og skal bl.a. ivareta trafiksikkerhet, kollektiv, gange, sykkel, universell utforming, samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og klima og miljø (herunder støy og støy). Skal ha oversendt til uttalelse alle saker som omhandler deres sektoransvar både på riksveger, fylkesveger, kommunale veger og private veger.</i>
	Nye Veier AS , Sluppenveien 17b, 7037 Trondheim, post@nyeveier.no <i>Skal varsles i tillegg til Statens vegvesen for de veger Nye Veier har i oppgave å planlegge, bygge ut, drifte og vedlikeholde. I Trondheim gjelder dette nye E6 fra Ranheim og østover til kommunegrensa til Malvik.</i>
	Bane NOR SF , Postboks 4350, 2308 Hamar postmottak@banenor.no <i>Jernbaneanlegg, jernbanetransport</i>
	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) , Region Midt-Norge, Abels gate 9, 7030 Trondheim, rm@nve.no <i>Energi, vassdrags- og grunnvannspørsmål, grunnforhold, rasfare</i>
	Forsvarsbygg , Postboks 405, Sentrum, 0103 Oslo. servicesenter@forsvarsbygg.no <i>Plansaker som berører forswarets eiendommer og interesser</i>
	Kystverket distrikt Midt-Norge , Serviceboks 2, 6025 Ålesund, post@kystverket.no

	<i>Havne- og farvannsforvaltning, utnytting av sjøområde, kaianlegg, sjøverts transport</i>
	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), Postboks 2014 Sentrum, 3103 Tønsberg postmottak@dsb.no <i>Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivarettatt i plansaker. I særskilte tilfeller så som storulykkevirkksomheter, transport av farlig gods og brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg, kan DSB varsles.</i>
	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Trøndelag sivilforsvarsdistrikt, Smistadgrenda 1, 7026 Trondheim st.sfd@dsb.no <i>Planer som omfatter eksisterende tilfluktsrom i bygninger eid av Trondheim kommune.</i>
	Fiskeridirektoratet Region Trøndelag, Postboks 185 Sentrum, 5804 Bergen postmottak@fiskeridir.no <i>Havbruk og havbeite, fiskeri, tang- og tarehøsting</i>
	Luftfartstilsynet, Postboks 243 Bodø, postmottak@caa.no <i>Støyhensyn ved lufthavnsdrift og regler om luftfartshinder</i>
	Nidaros stiftsdireksjon/bispedømmeråd, Erkebispegården, 7013 Trondheim, nidaros.bdr@kirken.no <i>Nidaros stiftsdireksjon/bispedømmeråd skal ha tilsendt alle arealplaner som berører gravplasser, samt planer som grenser inn mot gravplasser.</i>
	Statsforvalteren i Vestfold og Telemark sfvtpost@statsforvalteren.no <i>Statsforvalteren i Vestfold og Telemark er overordnet gravplassmyndighet i landet og skal ha tilsendt alle arealplaner som berører gravplasser samt planer som grenser inn mot gravplasser.</i>
	Mattilsynet, Distriktskontoret for Trondheim, Felles postmottak, postboks 383, 2381 Brummunddal, postmottak@mattilsynet.no <i>Fiskesykdommer, drikkevann</i>
	Direktoratet for Mineralforvaltning, Postboks 3021 Lade, 7441 Trondheim, mail@dirmin.no <i>Massetak, bergverk</i>
	Politiet, Trøndelag politidistrikt, Gryta 4 7010 Trondheim, post.trondelag@politiet.no <i>Kriminalforebygging</i>
	Statsbygg, Region Midt-Norge, Postboks 4433, Hospitalsløkkan, 7418 Trondheim, postmottak.EM@statsbygg.no <i>Bygninger og eiendom for Staten</i>
	Malvik kommune, Postboks 140, 7551 Hommelvik, postmottak@malvik.kommune.no <i>Planer mot kommunegrensen eller som har konkret betydning for Malvik kommune på annen måte.</i>

	Melhus kommune, 7224 Melhus, postmottak@melhus.kommune.no <i>Planer mot kommunegrensen eller som har konkret betydning for Melhus kommune på annen måte.</i>
	KOMMUNALE SAMARBEIDSPARTER Kommunale enheter merket med stjerne skal alltid ha tilsendt varsel om igangsatt planarbeid. Øvrige kommunale enheter skal IKKE ha tilsendt varsel om igangsetting av planarbeid fra private forslagsstillere. Det er byplankontoret som koordinerer samarbeidet med andre kommunale enheter.
	Klæbu nærmiljøråd, ved leder Per Ivar Moe: per-ivar.moe@trondheim.kommune.no <i>Saker som berører Klæbu lokalsamfunn</i>
X	* Byplankontoret, Trondheim kommune, byplankontoret, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, byplan.postmottak@trondheim.kommune.no <i>Skal alltid ha tilsendt varsel om igangsatt regulering.</i> <i>Byplankontoret skal alltid koordinere samrådsprosessen mot andre kommunale enheter</i>
	Enhet for kart og arkitektur, Trondheim kommune, enhet for kart og arkitektur, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, kart.postmottak@trondheim.kommune.no
	Miljøenheten, Trondheim kommune, miljøenheten, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, miljoenheten.postmottak@trondheim.kommune.no <i>Miljørettet helsevern, forurensing, klima, naturforvaltning og landbruk</i>
	Eierskapsenheten, Trondheim kommune, Eierskapsenheten, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, eierskap.postmottak@trondheim.kommune.no <i>Areal til offentlig formål, utbyggingsavtaler, renovasjon, universell utforming og boligpolitikk</i>
	Kommunalteknikk, Trondheim kommune, Kommunalteknikk, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, kommunalteknikk.postmottak@trondheim.kommune.no <i>Forvaltning og videreutvikling av kommunale veger, vann- og avløpsanlegg. Geoteknikk. Park/grønt</i>
	Byantikvaren, Trondheim kommune, byantikvaren, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, byantikvaren.miljoenheten@trondheim.kommune.no <i>Kulturminnevern</i>
X	Trøndelag Brann- og redningstjeneste, Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, Kongens gate 2, 7011 Trondheim, postmottak@tbrt.no <i>Tilgjengelighet og tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap, forebyggende brannvern. Spesielt viktig ved tett bebyggelse, for eksempel i Midtbyen</i>
X	Barnas representant i bygningsrådet, Oppvekstkontoret, Erling Skakkes gate 14, 7004 Trondheim v/Rune Sandmark rune.sandmark@trondheim.kommune.no <i>Barn- og unges interesser i planleggingen, utemiljø</i>

	Middbykoordinatoren knut-johan.vik@trondheim.kommune.no <i>Plansaker om handelsomfang/lokalisering</i>
X	Beredskapsrådgiver for samfunnssikkerhet og beredskap, rådmannens fagstab per-ketil.riisem@trondheim.kommune.no <i>ROS-analyser som berører kritisk infrastruktur og samfunnskritiske funksjoner, eller planer som berører storulykke-virksomheter eller større folkeansamlinger.</i>
X	*Grunnskoler Strindheim barneskole, Blussuvold ungdomsskole, FAU - begge skoler www.trondheim.kommune.no/skole <i>Plansaker som har virkninger for areal og gangforbindelser som skolen bruker</i>
x	*Barnehager www.trondheim.kommune.no/barnehageoversikt <i>Plansaker som har virkninger for areal og gangforbindelser som barnehagen bruker</i>
	Enhet for idrett og friluftsliv, Trondheim kommune, Idrett og friluftsliv, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, idrett-friluftsliv.postmottak@trondheim.kommune.no <i>Idrett og friluftsliv</i>
	PRIVATE OG OFFENTLIGE ORGANISASJONER Varsles om igangsatt regulering i saker som direkte berører de aktuelle interessene. Det kan også holdes samråd med berørte organisasjoner dersom det er hensiktsmessig og de skal tilsvarende høres i plansaker. Lista er ikke fullstendig for private og offentlige organisasjoner, for å dekke alle områder.
	Trondheim Havn, Pirsenteret, 7462 Trondheim, firmapost@trondheim.havn.no <i>Havneforvaltning av sjø- og landområder innenfor havnedistriktet samt tilgrensende områder for planer som har betydning for drift og forvaltning av Trondheim havn</i>
	Trondheim Parkering, Erling Skakkes gate 40, 7004 Trondheim, parkering.postmottak@trondheim.kommune.no <i>Parkeringsanlegg som bedriften drifter</i>
	Kirkelig fellesråd i Trondheim, Pb 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, post.trondheim@kirken.no <i>Plansaker som kan gi virkning for kirker, krematorium, kirkegårder/gravlund og menighetshus/bedehus, samt nærområder til slike bygg</i>
	NTNU, Eiendomsforvaltning stab, 7491 Trondheim, postmottak@adm.ntnu.no

	<i>Plansaker som berører NTNU's eiendommer</i>
X	Statkraft Varmer AS , Postboks 2400, 7005 Trondheim, kommune@statkraftvarme.no <i>Utbygging, drift/ vedlikehold m.v. knyttet til fjernvarmeanlegget i Trondheim</i>
	Statkraft Energi AS , eiendomsavdelingen, Postboks 200 Lilleaker, 0216 Oslo, info@statkraft.no <i>Kraftverk i Bratsberg og Nidelva (elvekorridoren) og høyspentlinje fra Eklesbakken til Klæbu</i>
X	Tensio TS AS , Postboks 9480 Sluppen, 7496 Trondheim, firmapost.ts@tensio.no <i>Høyspenningsanlegg som kabler og linjer, samt nettstasjoner og transformatorstasjoner</i>
X	Statnett SF , Pb 4904 Nydalen, 0423 Oslo, firmapost@statnett.no <i>Planer som berører Statnetts transmisjonsnettledninger, se https://atlas.nve.no/</i>
X	AtB , Postboks 4308, 7417 Trondheim, atb@atb.no <i>Planlegging og drift av bussruter, holdeplasser</i>
	AS Gråkallbanen , Postboks 3132, 7421 Trondheim, firmapost@graakallbanen.no <i>Planlegging og drift av trikkespor, holdeplasser</i>
	Trøndertaxi AS , Brøsetvegen 145 B, 7048 Trondheim, Hege.dahle@trondertaxi.no Norgestaxi Trondheim , Pirterminalen, 7010 Trondheim, trondheim@norgestaxi.no <i>Planlegging av faste oppstillingsplasser for drosjer, av- og påstigningsplasser</i>
	Bane NOR Eiendom , pb. 9026 Grønland, 0133 Oslo, eiendom@banenor.no <i>Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av all jernbaneeiendom. Vy AS (se under) skal også ha kopi.</i>
	Vy AS , Prinsens gate 7-9, 0048 Oslo, post@vy.no <i>Gjelder aktiv linjegrunn mellom stasjonene. Ellers skal det alltid sendes kopi også til Bane NOR Eiendom (se over).</i>
	Trondheim postkontor , Distribusjonsnett Region Midt, 7007 Trondheim, Region.midt@posten.no <i>Ønsker oversikt over utbyggingsområder for å planlegge postombæring</i>
	Fortidsminneforeningen – Den trønderske avdeling , Kjøpmannsgata 36/38, 7011 Trondheim, dentrønderske@fortidsminneforeningen.no Fortidsminneforeningen – Trondheim lokallag , trondheim@fortidsminneforeningen.no <i>Henvendelser sendes både fylkeslaget og lokallaget.</i> <i>Antikvariske interesser med stor allmenn interesse</i>
x	Funksjonshemmedes fellesorganisasjon Trondheim , Postboks 2609 Sentrum, 7413 Trondheim, Post.trondelag@ffo.no <i>Funksjonshemmedes interesser, tilgjengelighet for alle</i>

	Norges Handikapforbund Trondheim, NHF Trondheim, PB 3093 Lade, 7441 Trondheim, nhf.troendelag@nhf.no <i>Bevegelseshemmedes interesser, tilgjengelighet. Klagerett på dispensasjoner fra Teknisk forskrift kapittel 10 Brukbarhet</i>
	Norges Blindeforbund Trøndelag, Olav Tryggvasonsgate 24, 7011 Trondheim, trondelag@blindeforbundet.no <i>Særlige saker og spørsmål som gjelder orienteringshemmede</i>
X	Syklistenes landsforening i Trondheim, Fylkeskontakt: Nils Andreas Thommesen, Håkon Håkonsons gate 13 A, 7052 Trondheim, trondheim@syklistene.no <i>Særskilte syklistinteresser</i>
	Forum for natur og friluftsliv i Trøndelag, v/ Trondhjems Turistforening, Sandgt. 30 7012 Trondheim, trondelag@fnf-nett.no <i>Fellesforum for de frivillige friluftsansisasjonene</i>
	Trondheimsregionens friluftsråd, Trondheimsregionens Friluftsråd, Tempevegen 22, 7004 Trondheim, friluftsradet.postmottak@trondheim.kommune.no <i>Større fri- og friluftsområder, markaområder</i>
	Naturvernforbundet Trøndelag, Sandgata 30, 7012 Trondheim, trondelag@naturvernforbundet.no <i>Natur- og miljøverdier (arealdisponering, biologisk mangfold, forurensning (inkl. deponiområder), friluftsliv, trafikk/transport)</i>
	Norsk Ornitologisk Forening Trøndelag, pb. 139, 7401 Trondheim, trondelag@birdlife.no <i>Arealdisponeringer som kan påvirke fuglelivet</i>
	Trondheim Turistforening, Sandgt. 30, 7012 Trondheim, post@tt.no <i>Friluftslivsinteresser, særlig i markaområdene</i>
	Trondhjems Skiklubb, Postboks 1185 Sverresborg, 7420 Trondheim, post@skiklubben.no <i>Markaområdene, skiløyper</i>
	Idrettsrådet i Trondheim, Idrettens hus, 7495 Trondheim, bjorn.kilskar@nif.idrett.no <i>Idretts- og rekreasjonsanlegg, markaområdene, større områder for trim og mosjon</i>
	Trøndelag Bondelag, Kongensgt. 30, 7012 Trondheim, trondelag@bondelaget.no <i>Plansaker som berører større landbruksområder</i>
	Samarbeidsgruppen Midtby'n, brun@bruneiendom.no <i>Handelsinteresser i Midtbyen og ved omregulering til forretninger over 2000 m² utenfor Midtbyen (i strid med KPA)</i>

	Næringsforeningen i Trondheimsregionen, Postboks 778 Sentrum, 7400 Trondheim, firmapost@nitr.no <i>Viktige generelle næringsinteresser. Plansaker med omregulering av næringsareal.</i>
	LO i Trondheim, post@loitronheim.no <i>Plansaker med omregulering av næringsareal.</i>
	NHO Trøndelag, nho.trondelag@nho.no <i>Plansaker med omregulering av næringsareal.</i>
	Håndverkerforeningen, Hornebergvegen 12, 7038 Trondheim, handverk@handverk.no <i>Plansaker med næringsareal ved oppstart av planarbeid. Plansaker med omregulering av næringsareal.</i>
	Leverandørenes Utviklings- og Kompetansesenter (LUKS), Pb. 493 Sentrum, 0105 Oslo, luks@luks.no <i>Plansaker der varelevering er et tema som ved større næringsbygg eller i tett by</i>
	Områdeløft Saupstad-Kolstad, v/ Hilde Våbenø Markussen (rådmannens fagstab), omradeloftsaupstadkolstad@trondheim.kommune.no <i>Plansaker med betydning for Saupstad-Kolstad bydel</i>
X	Trondheim Bilkollektiv BA, Sandgata 30, 7012 Trondheim, info@trondheim-bilkollektiv.no <i>Større plansaker der det kan være aktuelt for dem å etablere oppstillingsplasser</i>
	Norsk Organisasjon for Terrengsykling, trondheim@nots.no <i>Plansaker som berører ferdsel for terrengsyklister, omlegging av stier i marka, etc.</i>
	Trondhjems Arkitektforening, pb. 265, 7402 Trondheim, trondhjemsarkitektforening@gmail.com <i>Plansaker med stor betydning for byen</i>
	VELFORENINGER OG PENSJONISTFORENINGER Varsles ved behov. Lista er ikke fullstendig for å dekke alle områder. Foreninger blir med på lista ved anmodning.
	Trondheim Gårdeierforening, ivar@koteng.no <i>Handelsinteresser i Midtbyen og ved omregulering til forretninger over 2000 m² utenfor Midtbyen (i strid med KPA)</i>
	Ila Velforening, postboks 9189 Ila, 7018 Trondheim <i>Plansaker med prinsipiell betydning i Ila</i>
	Kontaktutvalget på Lade, v/Siri Ramberg Stav, Dyre Halses gate 2, 7042 Trondheim, fmstsra@fylkesmannen.no

	<i>Plansaker med prinsipiell betydning for Lade</i>
	Vellenes fellesorganisasjon ved kontaktutvalget, post@vellenesfellesorganisasjon.no <i>Plansaker med prinsipiell betydning for boområder</i>
	Ranheim inn i framtida (RIIF) , v/Egil A. Hov, Amtmannssvingen 20, 7056 Ranheim, post@riif.no <i>Plansaker med betydning for Ranheim</i>
	Ranheim bydelsråd , v/leder Peder Winsnes, ranheim.br@gmail.com <i>Plansaker med betydning for Ranheim</i>
	Bydelsforum Tiller , v/ Børre Lien, Martin Kregnes veg 65, 7091 Tiller, borreli@me.com <i>Plansaker med betydning for Tiller</i>
	Jernbanebyens beboerforening , Sivert Thonstads vei 5, 7072 Trondheim <i>Plansaker med betydning for Heimdal</i>
	Ranheim Pensjonistforening , v/Joar Tapper Brobakk, jotbr42@gmail.com <i>Plansaker med betydning for Ranheim</i>
	Trondheim Pensjonistforening , v/Berit Johanne Kapelrud, bej-ka@online.no <i>Plansaker med prinsipiell betydning for eldre</i>
	Sjetne Pensjonistforening , v/Arne Ragnvald Silset, arnesilset@outlook.com <i>Plansaker med betydning for Sjetnemarka, Tiller og Okstad</i>
	Klæbu Pensjonistforening , v/Bjørn Kristian Lervold, bjorn.lervold@outlook.com <i>Plansaker med betydning for Klæbu</i>
	Pensjonistforeningen Kårfolk , v/Wilfred Albert Johnsen, Othilienborgvegen 53E, H0301, 7033 Trondheim <i>Plansaker med betydning for Othilienborg</i>
	BERØRTE PRIVATE PARTER Alle registrerte grunneiere og festere i planområdet og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet, samt naboer til planområdet skal, når de blir direkte berørt, ha skriftlig varsel om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland .

KRAV TIL KOMPLETT MATERIALE

ESA 20/ 64297 Gildheimsvegen 10A, 10B og 12

Planforslaget skal inneholde materiale som anvist i punktene nedenfor. Kommunens saksbehandlingsfrist startes ikke før alt materialet markert er levert.

Vedlegg merket med stjerne skal alltid inngå i komplett materiale.

I tillegg kommer øvrige dokumentasjonskrav, definert i 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.

Sett kryss	
X	* Oversendelsesbrev <i>Skal være tydelig merket "Komplett planforslag", være signert av plankonsulent og ha komplett liste over alle vedlegg.</i>
X	* Plankart <i>Plankart i digital form i målestokk 1:1000, i tråd med kart- og planforskriften, kapittel 3 og i pdf/A3-versjon av plankartet. Kartet bør være teknisk godkjent av enhet for kart og arkitektur før planforslaget sendes inn.</i>
X	* Planbestemmelser <i>I henhold til mal og i samsvar med § 12-7 i plan- og bygningsloven. Det vises også til kommunens eksempelsamling for planbestemmelser.</i>
X	* Planbeskrivelse <i>I henhold til mal for planbeskrivelse (se veileder for utarbeidelse av private planforslag).</i>
X	Illustrasjoner Se Trondheim kommunes illustrasjonsveileder for plansaker: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-trondheim-2012-2024/illustrasjonsveileder_plansaker_rev-9-10-2017.pdf
x	Illustrasjonsplan
x	Gateoppriss
x	Snitt, bl a også i øst-vest retning gjennom Gildheimsvegen 10A og 10B
x	Perspektiv, i fugleperspektiv og i øyehøyde.
x	3D-illustrasjoner, både i fugleperspektiv og øyehøyde.

x	Nær- og fjernvirkninger, nærvirkninger både fra Gildheimsvegen, nabotomtene og fra flere punkter og viktige uteoppholdsarealer i Gildheimsvegen 10B og foreslått felles uteoppholdsareal f_BUT1 i planområdet for Travbanevegen 6 mfl.
x	Sol- og skyggeeffekter
x	Uteromsregnskap, herunder illustrasjon med tallfestede størrelser
x	Plan som viser hvilke arealer som inngår som felles uteareal i uteromsregnskapet
x	Trafikkløsninger for alle trafikanter, varetransport, UU
	Vegplan for samferdselsanlegg som viser geometri, stigning og høyder
x	* Oversiktskart med inntegning av plangrense, målestokk og tydelig påsatte navn. Alle navn som benyttes i planbeskrivelsen skal være påført oversiktskartet.
	Utredninger
x	ROS-analyse
x	Overordnet VA-plan som inneholder følgende punkt: • Tilknytning vannforsyning • Kapasitet brannvann • Tilknytning spillvann • Tilknytning og håndtering overvann • Bekker og flomveier • Forhold til eksisterende VA-anlegg
x	Klimatilpasning • Flom • Skred • Havstigning, stormflo og bølgepåvirkning • Overvann
	Støy
	Luftkvalitet
	Geoteknikk • Lokal stabilitet • Områdestabilitet
x	Trafikkanalyse

	Stedsanalyse • Eksisterende situasjon • Landskap og stedets historie • Kommunikasjon og målpunkt • Bo- og levevilkår • Prosjektets plassering i omgivelsene
x	Anleggs- og utbyggingsfasen
	Næringsareal/ kontor
	Konsekvensutredning
X	* Kopi av varslingsannonse og varslingsbrev <i>Annonse påført navn på avis og dato, kopi av brev med adresseliste.</i>
X	* Kopi av alle innkomne innspill etter varslings- og samrådsprosess <i>Også møtereferat fra eksterne samrådsmøter.</i>