



Trondheim kommune  
Byplankontoret  
[byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)

Att.: Elisabeth Schöttler [elisabeth.schottler@trondheim.kommune.no](mailto:elisabeth.schottler@trondheim.kommune.no)  
Hanne Nordgård [hanne.nordgard@trondheim.kommune.no](mailto:hanne.nordgard@trondheim.kommune.no)

Kopi: Wenche Jakobsen [wenche@w1.no](mailto:wenche@w1.no)  
Rune Forbord [rune@w1.no](mailto:rune@w1.no)  
Jørgen Jørstad [jorgen@hugal.no](mailto:jorgen@hugal.no)

Dato: 21.04.2021

## Anmodning om oppstartsmøte for privat planarbeid

GNR/BNR 4/12, 4/32 og 4/84 m.fl.

Gildheimsvegen 10 – 12

---

Det anmodes herved om oppstartsmøte for planarbeid i følge vedlegg.

Fra plankonsulenten møter Chris Martens og Rasmus Bolvig Hansen. Fra forslagsstiller, Ditt Nye Hjem AS, møter Wenche Jakobsen og Rune Forbord og fra Hugal Eiendom (som er medforslagsstiller) møter Jørgen Jørstad.

Det har tidligere vært kontakt med kommunen med anmodning om oppstartsmøte datert 18.09.2020. Planinitiativet omfattet da kun Gildheimsvegen 12. Byplansjefen bad da (i tilbakemeldingsbrev datert 13.11.2020) om at planområdet ble utvidet, slik at også Gildheimsvegen 10 A og 10 B inngår i planarbeidet. På bakgrunn av tilbakemeldingsbrevet valgte forslagsstiller å trekke saken og å gå i dialog med hjemmelshavere på Gildheimsvegen 10 A og 10 B om tomtekjøp eller om samarbeid på detaljreguleringsplanen.

Både forslagsstiller og plankonsulent er enige i Byplans vurdering om at de tre eiendommene bør reguleres under et. Ikke minst for å "lukke hullet" mellom reguleringsplanen for Leangen Travbane (r20170034) og pågående detaljreguleringsplan r20190010 (Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8), og for å sikre en sammenhengende bebyggelse langs østsiden av Gildheimsvegen.

Dette vil også være med på å sikre at alle 3 eiendommer (Gildheimsvegen 10A, 10B og 12) sikres en god, fremtidig utnyttning.

Ny anmodning om oppstartsmøte, omfattende alle tre eiendommer, ble 03.02.2021 sendt til Byplankontoret. Den 09.03.2021 meddelte saksbehandler ved Byplankontoret at planoppstart, slik planinitiativet forelå, ikke kunne anbefales. Det ble derfor avtalt avholdt arbeidsmøte i stedet for oppstartsmøte. Arbeidsmøte med Byplan ble avholdt 21.03.2021

Med bakgrunn i tilbakemeldinger gitt i arbeidsmøtet har vi utarbeidet et revidert skisseprosjekt og planinitiativ, som vi nå ber om oppstartsmøte for.

**Vi er Voll arkitekter**

Verftsgata 4, 7042 Trondheim | tlf. 73 87 38 00 | [firmapost@vollark.no](mailto:firmapost@vollark.no) | [www.vollark.no](http://www.vollark.no) | Org.nr 960 949 412

Vi har også sammenfattet konklusjoner fra tilgrensende trafikkvurderinger (for plan r20170034 og planforslag r20190010) i et eget vedlegg (vedlegg 11). Og vi har vurdert disse trafikknottene opp imot vårt forslag. Konklusjonene er overført til revidert plankart-skisse og oppdaterte trafikkløsninger.

I tillegg har vi gjennomført volumstudier på 4 forskjellige typologier:

- **Lamellblokk langsmed Gildheimsvegen** (alt. 2 i vedlegg)
- **Vinkelblokk** (alt. 3 i vedlegg)
- **Punkthus, 3 stk.** (alt. 4 i vedlegg)
- **Lamellblokker vinkelrett på Gildheimsvegen** (alt. 1 og 5 i vedlegg)

Den aller viktigste forskjellen på alt. 1 (som avspeiler planinitiativet datert 03.02.2021) og alt. 5 er løsninger på infrastruktur. Avkjørselen, som tidligere lå midt i planområdet, er nå tatt bort og erstattet av en samlet avkjørsel/snuplass helt nord i planområdet. Dette frigjør plass sentralt i planområdet til felles uteoppholdsareal/tun for alle boliger innen planområdet. Og det muliggjør en sammenhengende P-kjeller som binder sammen de to planlagte blokkene under bakken. I tillegg er byggehøyder og byggens plassering bearbeidet en del for å redusere skyggevirkning innen planområdet og på nabotomter.

Alle vurderte løsninger er basert på avkjørsel i nord og et samlet, sentralt beliggende, felles uteoppholdsareal, samt felles atkomst til P-kjeller og felles uteoppholdsareal.

Ved sammenstilling av løsningene ser vi at det kun er alternativene 4 og 5 (punkthus og øst-vestgående lameller) som løser solinnfall på felles uteoppholdsareal og på naboplanen (r20190010) på nøkkeltidspunktene: 21/3 kl. 15 og 23/6 kl. 18.

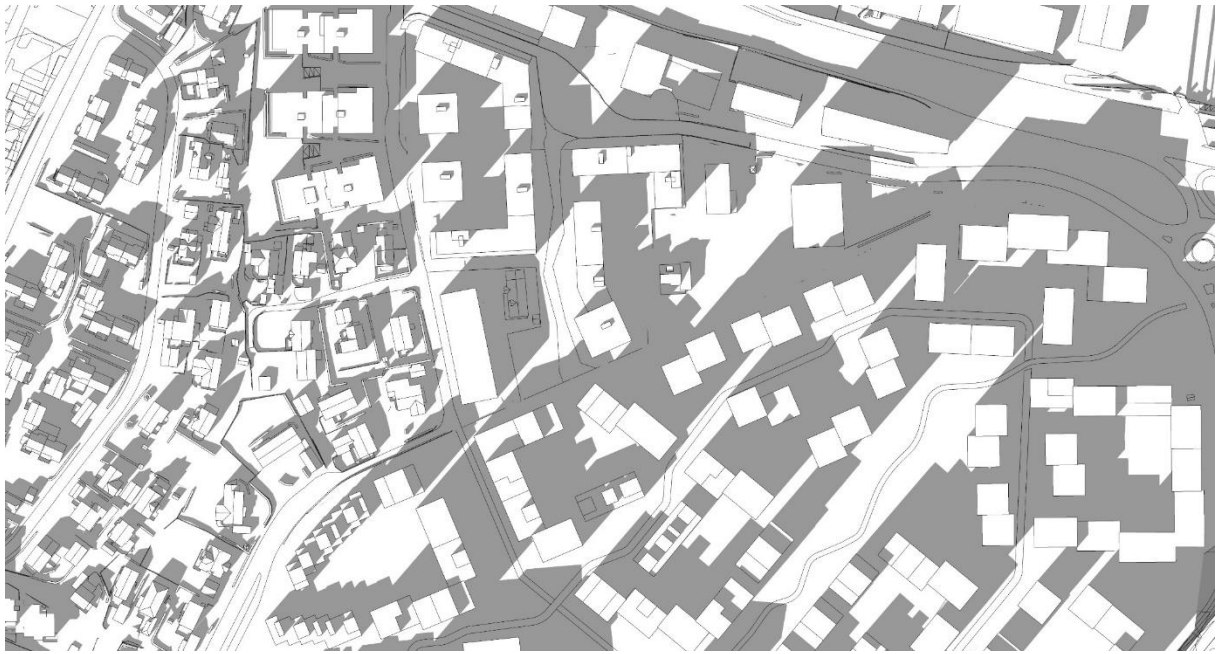
Vi ber derfor nå om et nytt oppstartsmøte for Gildheimsvegen 10 A, 10 B og 12. Vårt forslag er at videre skisser og planforslaget tar utgangspunkt i alternativ 5, som er videre-bearbeidet i vedlagte illustrasjoner.



**Figur 1:** Sol 21. mars klokken 15:00 – alt. 0 – dagens situasjon



**Figur 2:** Sol 21. mars klokken 15:00 – alt. 1 – anm. om oppstart februar 2021



**Figur 3:** Sol 21. mars klokken 15:00 – alt. 2



**Figur 4:** Sol 21. mars klokken 15:00 – alt. 3



**Figur 5:** Sol 21. mars klokken 15:00 – alt. 4A



**Figur 6:** Sol 21. mars klokken 15:00 – alt. 4B



**Figur 7:** Sol 21. mars klokken 15:00 – alt. 5



**Figur 8:** Sol 23. juni klokken 18:00 – alt. 0 – dagens situasjon



**Figur 9:** Sol 23. juni klokken 18:00 – alt. 1 – anm. om oppstart februar 2021



**Figur 10:** Sol 23. juni klokken 18:00 – alt. 2



**Figur 11:** Sol 23. juni klokken 18:00 – alt. 3



**Figur 12:** Sol 23. juni klokken 18:00 – alt. 4A



**Figur 13:** Sol 23. juni klokken 18:00 – alt. 4B





**Figur 14:** Sol 23. juni klokken 18:00 – alt. 5

### **Utnyttelsesgrad for planområdet vårt sammenliknet med naboplaner**

**Reguleringsplanforslag r20190010 Travbanevegen 6 og Gildeheimsvegen 2, 4, 6 og 8 (vedtatt lagt ut på off. ettersyn 07.04.2021)**

- Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 27.500 m<sup>2</sup> BRA. I forhold til område for bebyggelse og anlegg – blokkbebyggelse og uteareal, utgjør dette **% BRA = 162 %**
- Av dette kan boligformål utgjøre maks 22.000 m<sup>2</sup> BRA.
- Tomtestørrelse på del av r20190010 sitt prosjekt som nyttes til boliger; ca.13,5 daa – dvs. **%TU = 162 %**

**Reguleringsplan r20170034 Tungavgen 1 (Leangen Travbane,vedtatt 05.12.2019)**

- Samlet utnytting, BRA, 260.400 m<sup>2</sup>
- Samlede byggefelter er på ca. 91,55 daa, dvs. **% BRA = 284 %**
- Planområdet er på ca. 143 daa, – dvs. **%TU = 182 %**

**Inneværende planområde, anmodning om oppstart 03.02.2021**

- 3750 m<sup>2</sup> BRA.
- Samlet boligfelt i skissene (eks. snuhammer, renovasjonsanlegg mv.), 2.455 m<sup>2</sup> dvs. **% BRA = 163 %**
- Tomtestørrelse på alle 3 tomter; 2.842 m<sup>2</sup> – dvs. **%TU = 132 %**

**Inneværende planområde, ny anmodning om oppstart**

- 3.700 m<sup>2</sup> BRA.
- Samlet boligfelt i skissene (eks. snuhammer, renovasjonsanlegg mv.), 2.464 m<sup>2</sup> dvs. **% BRA = 150 %**
- Tomtestørrelse på alle 3 tomter; 2.842 m<sup>2</sup> – dvs. **%TU = 130 %**

Som det går frem av arealoversikt ovenfor har naboplanene vesentlig høyere utnyttelsen enn inneværende planområde.

Av Kommuneplanens Arealdel 2012-24 (KPA) går det imidlertid 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.*

Og samtidig går det frem av kommunen sin illustrasjonsveileder for reguleringsplaner (revidert 9.10.2017):

**Generelle krav og råd** [s. 5 i veilederen]

*Illustrasjoner skal alltid vise maksimal utnyttning av planen.*

[...]

**krav til sol- og skyggekart** [s. 9-10 i veilederen]

*Bebyggelse og utearealer i tilgrensning til planområdet skal også være med. Dette for å sikre at nabobebyggelsens skyggeeffekter på uteområde i planområdet kommer fram, og at forslaget skyggeeffekter på naboens uteområder kommer fram.*

Vi ser at reguleringsplanforslag r20190010 ikke har tatt med skyggeeffekten fra vedtatt plan r20170034. Og i reguleringsplanforslag r20190010 er det heller 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.*"

Det er dermed ikke i samsvar med KPA eller kommunen sine veiledere for illustrasjoner når planforslag r20190010 forutsetter at det ikke kan komme ytterligere skyggeeffekt fra inneværende planområde eller fra planlagt bebyggelse innen r20170034.

Dette er dels i motstrid med illustrasjonsveilederen sitt krav om at nabobebyggelse (også vedtatt, planlagt bebyggelse – jf. r20170034) må tas med i sol/skyggediagrammer. Og dels i motstrid med KPA § 9.1 sitt krav om at høy utnyttelse innen en tomt ikke skal gå på bekostning av nabotomtens utnyttelse.

Det er heller ikke i samsvar med KPA om vi må redusere vår utnyttelse betraktelig, som følge av at planforslag r20170034 har lagt mesteparten av sitt felles uteareal mot vårt planområde og vist sol kun fra eksisterende bebyggelse på disse arealene (se figurer 15 og 16).

Både vårt planområde og planforslag r20190010 ligger innenfor samme del av Leangen-planprogrammet. Og det må derfor forutsettes tilnærmet likens utnyttelse for vårt planområde og planforslag r20190010. Når r20190010 (som planlegges med 162 % TU) oppnår sol på 50 % av sitt uteoppholdsareal ved å forutsette at det ikke blir mer skyggeeffekt fra Gildheimsvegen 10 A, 10 B og 12 (som i dag har bygg på 1 – 2½ etasjer); så er dette de facto til hinder for at Gildheimsvegen 10 A, 10 B og 12 kan "*omformes med tilsvarende tetthet.*" Og dermed i motstrid med KPA § 9.1.

Vi mener derfor at det må aksepteres noe økt skygge fra planområdet vårt og inn på r20190010 sammenliknet med dagens situasjon.

Men samtidig viser vedlagte volums- og sol/skyggestudier at det med alternativer 4 og 5 (som vist i vedlegg) fortsatt vil være gode solforhold innen r20190010. Og vi har dermed fulgt pålegg fra Byplankontoret om å vesentlig forbedre skyggeeffekt på planforslag r20190010.



SOLDIAGRAM 21. MARS KL 15.00

**Figur 15:** Sol 21. mars klokken 15:00, slik det er illustrert i planforslag r20190010.



SOLDIAGRAM 21. JUNI KL 18.00

**Figur 16:** Sol 21. juni klokken 18:00, slik det er illustrert i planforslag r20190010.



**Figur 17:** 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.

Når det gjelder skyggevirking fra reguleringsplan r20170034, så viser vi til kommunedirektøren sin planbeskrivelse (datert 20.9.2019) til sluttbehandling av reguleringsplanen i desember 2019.

Denne planbeskrivelsen dannet beslutningsgrunnlaget for bystyret. Og av kommunedirektøren sin planbeskrivelse går følgende frem:

***"Sol og skygge***

*Sol- og skyggevirkinger 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.*

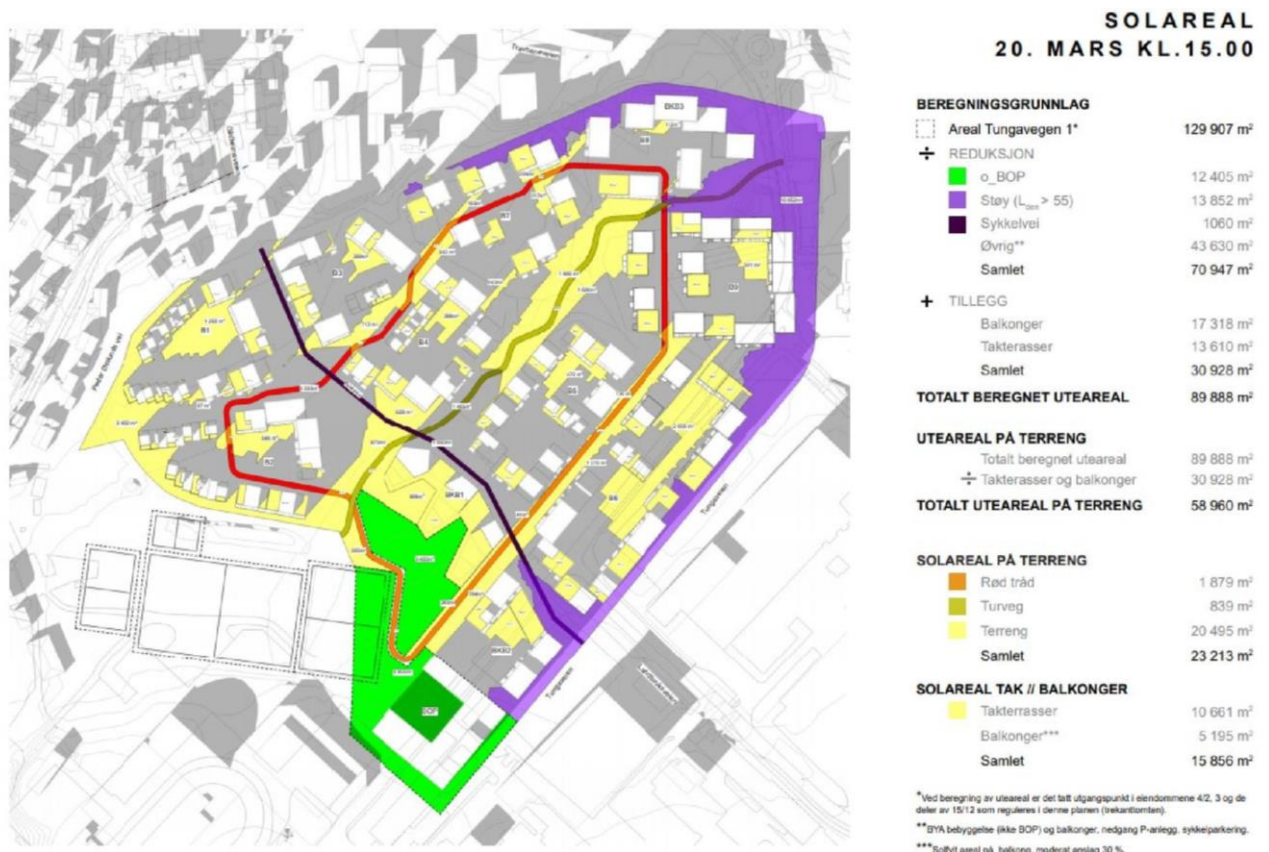
*Nabobebyggelse blir i liten grad berørt på de mest relevante tidspunktene på døgnet og året. Barnehagen, helse- og velferdssentret og idrettsområdet får svært gode solforhold."*

På figurer 18 og 19 er vist de pågjeldende skyggevirkinger fra kommunedirektørens planbeskrivelse (datert 20.9.2019).

I og med disse illustrasjonene var en så viktig del av beslutningsgrunnlaget for reguleringsplan r20170034. Og i og med de direkte ble brukt som grunnlag for å vurdere utnyttelsesgrad innen r20170034 – og ikke minst skyggevirkinger på naboer – så forutsettes det at disse illustrasjonene er rettvise for byggehøyder og skyggevirkinger mot vårt planområde.

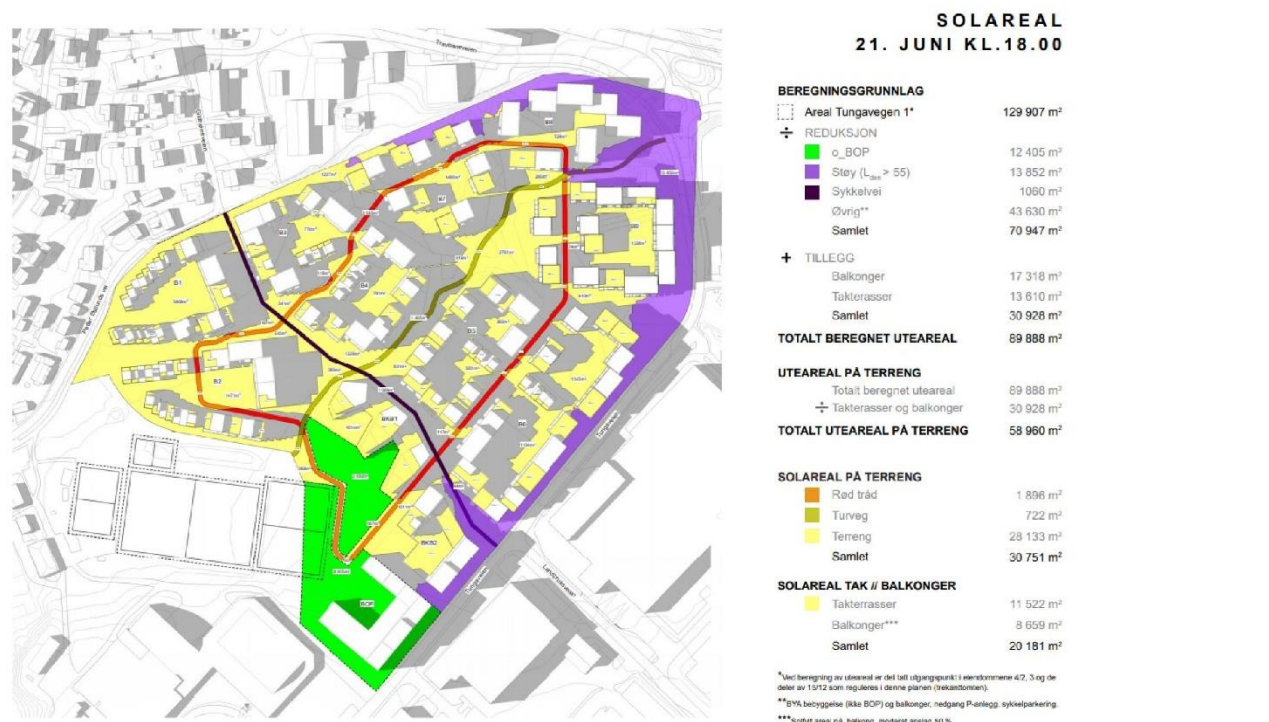
Det følger også av kommunen sine maler (referert på s. 10) at det ikke er tillatt å vise mindre skyggevirking av et prosjekt på nabotomter, enn det som faktisk blir resultatet av vedtatt plan.

Derfor har vi nyttet samme volumer innen planområde r20170034 som lå til grunn for kommunedirektørens saksfremlegg og vedtak av reguleringsplan r20170034.



Sol/skygge illustrasjon 20. mars kl.15:00

**Figur 18:** Sol 20. mars klokken 15:00, slik det er illustrert i saksfremlegg for r20170034.



Sol/skygge illustrasjon 21. juni kl. 18:00

**Figur 19:** Sol 21. juni klokken 18:00, slik det er illustrert i saksfremlegg for r20170034.

### **Privatrettslige forhold**

Initiativtager Ditt Nye Hjem AS (som eier av nr. 12) gjennomførte forhandlinger med begge de øvrige eierne (10 A og 10 B) i etterkant av Byplankontorets tilbakemeldingsbrev datert 13.11.2020. Gildheimsvegen 10 A er nå kjøpt av Ditt Nye Hjem AS.

Eierne av Gildheimsvegen 10 B har signalisert at de ønsker å selge, og Ditt Nye Hjem AS er interessert i å kjøpe. Her er status imidlertid at de forventningene selger har er betydelig høyere (ca. 60-70 %) enn det Ditt Nye Hjem AS er i stand til å betale; både sett i forhold til eiendommens faktiske markedsverdi og sammenlignet med det de i det åpne markedet har betalt for nr. 12 og nr. 10 A.

I tilbakemeldinger gitt av Byplankontoret i arbeidsmøte 12.03.2021 ble det også gitt tilbakemelding om at skyggevirkningene fra inneværende planområde og inn på planforslag r20190010 var for store.

- Skyggevirkningen fra planområdet vårt og inn på r20190010 vil være større fra nr. 10 B enn fra nr. 12 på nøkkeltidspunktet 21/3 kl. 15.
- Og tilsvarende vil skyggevirkningen fra planområdet vårt og inn på r20190010 være større fra nr. 10B enn fra nr. 10 A på nøkkeltidspunktet 23/6 kl. 18.
- Dette innebærer at det ikke kan forutsettes enn høyere utnyttelse for nr. 10 B enn for nr. 10 A og 12. Tvert imot må feltene sees under et.
- Og dermed kan det ikke forespeiles en vesentlig høyere verdi på nr. 10 B enn på nr. 10 A og 12

Ditt Nye Hjem AS mener å ha gitt et tilbud om kjøp av 10 B som er godt over eiendommens markedsverdi og over prisene for nr. 12 og nr. 10 A

Eier av 10 B har tilkjennegitt at de ikke er prinsipielt imot at eiendommen inngår i en ny reguleringsplan, men at de ønsker at Ditt Nye Hjem AS kjøper eiendommen før en detaljreguleringsplan – som omfatter nr. 10 B – kan startes opp.

Vi forstår det slik at eierne av 10 B er innforstått med at en regulering som innebærer 10 B vil kunne gi en verdiøkning for eiendommen deres. Og ditt Nye Hjem AS har derfor tilbudt eier av 10 B å bekoste arbeidet med ny reguleringsplan i sin helhet og innlemme nr. 10 B i ny plan. Vi mener dette ivaretar både kommunens føringer, hensynet til eier av 10 B (som da vil kunne selge sin eiendom på det tidspunktet de selv syns er optimalt og til hvem de måtte ønske), og til Ditt Nye Hjem AS som ønsker å sette i gang reguleringsarbeidet nå på bakgrunn av tilbakemeldingsbrev datert 13.11.2020.

## **Vurdering av hvorvidt det er mulig og ønskelig å regulere uten Gildheimsvegen 10B**

Det er, av forslagsstiller og plankonsulent, foretatt en vurdering å ikke ha med nr. 10B i reguleringsplanen.

Men som pågående planprosess for r20190010 viser, så er eneste måten å sikre helhetlige (og rettferdige) løsninger på, å regulere Gildheimsvegen 10 A, 10 B og 12 samtidig. Dersom r20190010 skulle blitt vedtatt slik dette planforslaget foreligger nå, så ville det de facto kunne hindret videreutvikling av nr. 10 B. Da det (jf. figurer 15 og 16) i planforslag r20190010 ikke er tatt hensyn til en evt. fremtidig utvikling av nr. 10 B.

I sol/skyggediagrammene for planforslag r20190010 er det forutsatt at skygger fra nr. 10 B ikke blir lengere enn fra eksisterende hus på eiendommen, som kun er 1 ½ etasje høyt.

Som det går frem av figurer 5 og 12, så vil det være mulig å utvikle nr. 10 A og 12, og stadigvekk har tilstrekkelig sol på nr. 10 B mtp. uterom for dagens enebolig på nr. 10 B. Uteromskravet for en enebolig er (jf. KPA § 30.5) min. 70 m<sup>2</sup>. Og jf. kommunen sin illustrasjonsveileder for reguleringsplaner gjelder det følgende krav til sol/skygge:

**krav til sol- og skyggekart:** [s. 5 i veilederen]

[...]

- *Skal minimum vise følgende tidspunkter: 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18. Femti prosent av utearealene skal ha sol på disse tidspunktene.*

Dette medfører (for dagens enebolig på nr. 10 B) behov for min. 35 m<sup>2</sup> solfylt areal på nøkkeltidspunktene 21/3 kl. 15 og 23/6 kl. 18. Dette vil være fullt oppnåelig med to punkthus på 4 etasjer på hhv. nr. 10 A og 12 (jf. figurer 15 og 16). Men, som disse figurene også viser, så ville en slik løsning hindret nr. 10 B i å utvikles med en egen uavhengig boligblokk.

Det ville vært tilstrekkelig uteoppholdsareal på nr. 10 B; men ikke nok solfylt areal.

For å sikre en god utnyttelse på nr. 10 B er derfor den beste løsningen å heller samle uteoppholdsarealet i et bilfritt tun sentralt mellom de tre eiendommene. Og å se bort fra hvilken eiendom, som eier hvilken del av dette uteoppholdsarealet. En slik felles løsning sikres best i en felles reguleringsplan, som kan disponere arealene på rettferdig måte.

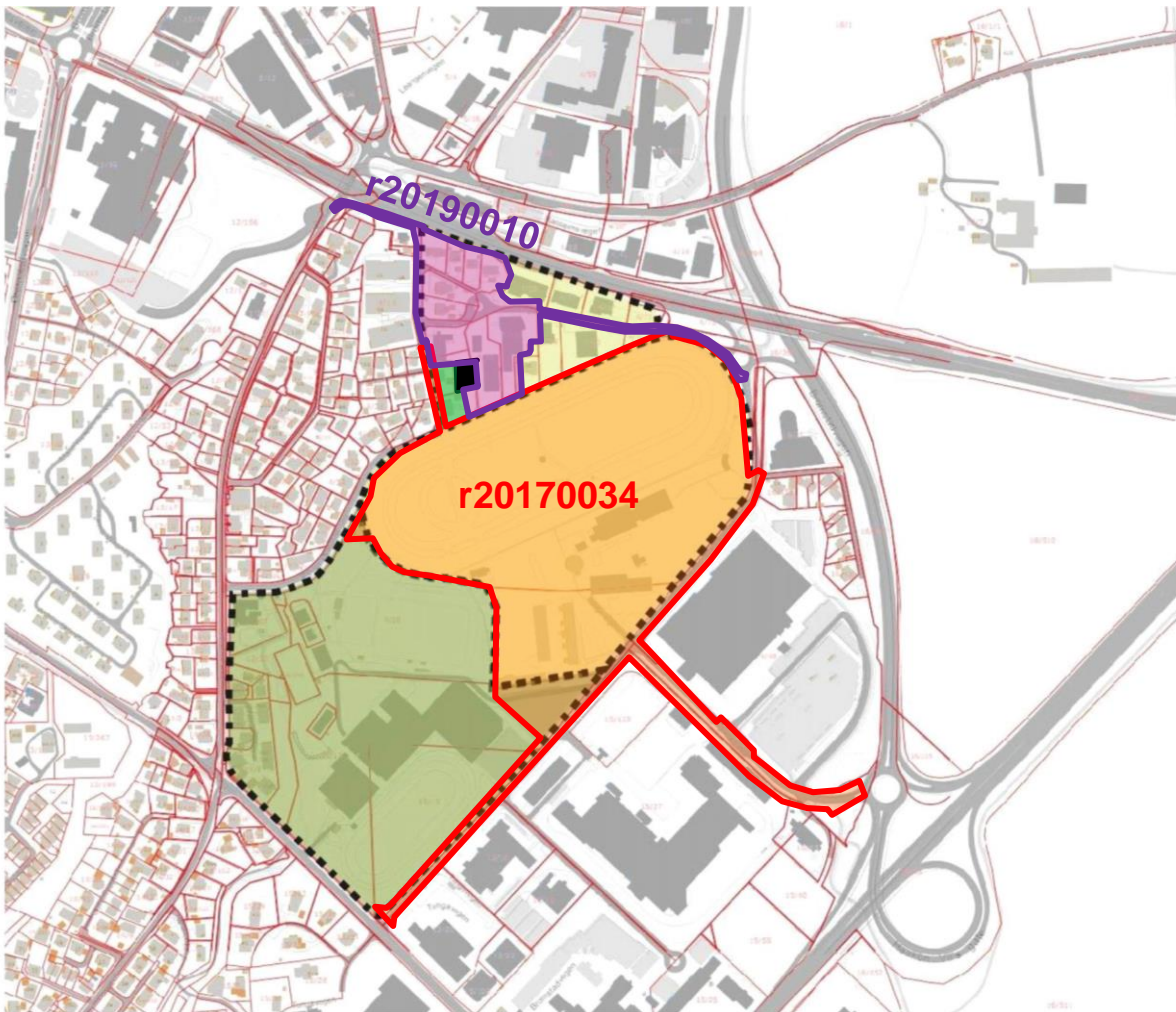
Som det går frem av figur 20 ville en reguleringsplan uten Gildheimsvegen nr. 10 B også etterlatt denne eiendommen som en øy omgitt av blokkbebyggelse på alle sider.

Konklusjonen er derfor at Gildheimsvegen 10 A og 12 kan utvikles med blokker i form av punkthus; uten at 10 B er med i reguleringsplanen. Men samtidig ville en slik plan (uten 10 B) gjort det vanskelig å senere utvikle nr. 10 B med blokkbebyggelse.

Derfor konkluderer forslagsstiller og plankonsulent med at den beste løsningen fortsatt er å ha med 10 B i planområdet.

I en felles reguleringsplan vil altså nr.10 B oppnå nok tilfredsstillende uteareal ved at deler av utearealet tilhørende eiendommene nr. 10 A og 12 stilles til disposisjon for eiendommen 10 B

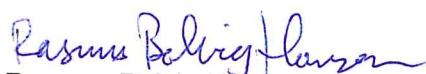




**Figur 20:** Leangen-planprogrammet, hvorpå det er angitt:

- Reguleringsplan r20170034 (rød markering)
- Reguleringsplanforslag r20190010 (lilla markering)
- Inneværende planområde minus Gildheimsvegen 10 B (grønn markering)
- Gildheimsvegen 10 B (svart firkant)

Med vennlig hilsen  
for VOLL ARKITEKTER AS



Rasmus Bolvig Hansen  
Arkitekt/partner

**Vedlegg:**

01. Planinitiativ Gildheimsvegen 10-12\_2021.04.21
  02. Gildheimsvegen 12 arbeidsmøte\_2021.03.12
  03. Planomriss på kart i målestokk 1\_5000
  04. Svartplaner\_1-2000\_2021.04.21
  05. Sammenstilling\_volumanalyser i 3D\_2021.04.21
  06. Sammenstilling\_volumanalyser\_sol\_2021.04.21
  07. Illustrasjoner\_skisseprosjekt\_foreslått konsept\_2021.04.21
  08. Arealoppsett\_skisseprosjekt\_foreslått konsept\_2021.04.21
  09. Gildheimsvegen 10-12 Plankart-forslag\_2021.04.21
  10. Springer\_2021.02.12
  11. Sammenstilling av trafikkvurderinger\_2021.04.21
  12. Trafikkutredning til r20170034
  13. Suppl. trafikk til r20170034 - Gangavstand til buss. påkobling til hovedsykkelnett
  14. Trafikknotat til r20190010
- 
- A. Trafikkutredning til r20170034
  - B. Suppl. trafikk til r20170034 - Gangavstand til buss. påkobling til hovedsykkelnett
  - C. Trafikknotat til r20190010