

Medvirkningsprosess

Innspill til planforslaget

Varsling av igangsatt regulering er utført i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 med kunngjøringsdato 15.12.16. Det ble avholdt informasjonsmøte for naboer 20.12.2016.

1. Direktoratet for mineralforvaltning; datert 03.01.2017

DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av verdi, bergrettigheter eller masseuttak, og har dermed ingen merknader til igangsetting av arbeid med reguleringsplanen.

Kommentar: OK

2. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag; datert 16.01.2017

Utnyttelse

Fylkesmannen forutsetter en effektiv arealutnyttelse i samsvar med overordnet plan. Krav til minimal utnyttelse, herunder antall boenheter, må sikres gjennom bestemmelsene.

Kommentar: Minimum antall boliger er sikret i bestemmelsene.

Støy

For å sikre gode støyforhold for ny bebyggelse er det viktig at støy legges som premiss for utbyggingen og at bygninger og romløsninger plasseres slik at støy utfordringene minimaliseres. Når planen sendes på høring må det foreligge dokumentasjon som viser at det er tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2012, at alle nye boenheter får tilgang til stille side og at uterom plasseres på stille side.

Kommentar: Alle boliger får en stille side. Dette er sikret i bestemmelsene.

Uteoppholdsarealer plasseres innenfor hvit og grønn sone for støy.

Luftkvalitet

Det må gjøres en vurdering av luftkvaliteten i området, og gjøres rede for om det er nødvendig med avbøtende tiltak for å bedre situasjonen og sikre så god luftkvalitet som mulig i planområdet. Nødvendige avbøtende tiltak må sikres gjennom bestemmelsene. Fylkesmannen ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T-1442/2012 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen.

Kommentar: Sweco Norge AS har vurdert lokal luftkvalitet i forbindelse med reguleringsplanen. Den viser at planområdet i dag ikke er beliggende i luftforurensning sone med bakgrunn i nasjonal beregningsverktøy. Beregninger for fremtidig situasjon viser at de planlagte uteoppholdsarealer ligger utenfor forurensning sone og forventes å få tilstrekkelig god luftkvalitet. Mindre deler av boligområdene vil være berørt av gul luftforurensning sone

dersom det ikke gjøres tiltak. I rapporten anbefales støyskjerm og vegetasjonsskjerm mot Odd Husbys veg, ladestasjon for elbil, plassering av friskluft tiltak så høyt opp som mulig og lengst mulig unna kildene vil sikre godt ute og inneklima og bringe bebyggelse og uteoppholdsarealer innenfor grønn sone for luftforurensning.

Forurensing

Dersom det er grunn til å tro at det er forurensning på eiendommen må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen. Dersom en miljøteknisk undersøkelse anses nødvendig er det positivt om resultatene foreligger i forbindelse med at planen sendes ut på offentlig høring. Eventuelt må det tas inn i bestemmelsene.

Kommentar: Der er ingen kjente registrerte forurensninger i området. Området brukes til boliger i dag og en miljøteknisk undersøkelse anses ikke å være nødvendig.

ROS-analyse

Fylkesmannen forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med PBL § 4-3.

Kommentar: ROS-analyse er utarbeidet og vedlagt planen.

Folkehelse

I den videre planprosessen må relevante folkehelse tema vurderes og ivaretas. Dette for å sikre de nye beboerne helsefremmende boforhold og livsbetingelser. Minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal hvor nærlekeplasser, og at tilrettelegging tas inn i rekkefølgebestemmelsene.

Kommentar: Folkehelse i området er redegjort for i planbeskrivelsen. Tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder er ivaretatt i bestemmelse for uteoppholdsareal og som rekkefølgebestemmelse.

Universell utforming

Fylkeskommunen ivaretar universell utforming i uttalelser.

Kommentar: OK

3. Trønderenergi, datert 25.01.2017

Det må settes av plass til ny(e) nettstasjoner i området. Ta kontakt med Trønderenergi Nett når planene begynner å ta form.

Kommentar: Kapasitet på energiforsyning er vurdert og plassering av ny nettstasjon godkjent av Trønderenergi Nett. (Se planbeskrivelse og bestemmelser som sikrer at energiforsyning er klarert innen utbygging.)

4. Knut Alstad for Bjørn Alstad (gnr/ bnr 104/85, 104/223 og 104/613); datert 17.01.2017

Planavgrensning

Ber om at tomten holdes utenfor denne reguleringsprosessen. Avgrensingen har ingen praktisk betydning og vil selv komme med forslag til omregulering av «Bunnpristomten» i nær framtid.

Kommentar: Planområdet er redusert siden naboer ble varslet. Tomten som omtales er ikke lengre en del av planen.

5. Rigmor og Geir Bråthen (gnr/ bnr 103/351); datert 17.01.2017

Utnyttelsesgrad og høyder

Utnyttelsesgraden er langt større enn 6 boenheter/daa som kreves og dette går på bekostning av bomiljø og trivsel. Forslaget fremstår som voldsom på området som i dag er preget av småhusbebyggelse og eneboliger. Sammen med de allerede oppførte 3-etasjers blokkene i sør og det nye prosjektet Drivhusvegen vil det utgjøre en sammenhengende tett rekke av boligblokker. Byggehøydene må reduseres.

Rekkehusene mot Odd Husbys veg er planlagt unødvendig høyt og ruvende. Det må være tilstrekkelig å legge rekkehusene i nivå med vegen. Hus B på tomt 1 kommer klart høyere enn det fotomontasjen viser, og blir til stor sjenanse for boligene i Odd Husbys veg 3 og 3A. Dette gjelder spesielt for Nordahl Griegs veg 22.

Parkeringsgarasjen kan med fordel legges lavere i terrenget for å fungere bedre sammen med den eksisterende bebyggelsen. Plassering fremstår som fullstendig unødvendig og kan være i strid med naboloven.

SVAR: Prosjektet er omarbeidet. Det planlegges nå kun rekkehus og ikke leilighetsblokker i området på nordsiden av Odd Husbys veg, som er preget av småhusbebyggelse.

Terrenget er stigende fra Odd Husbys veg til Uglagjerdet og videre oppover. Maksimal kotehøyde på bygningene nærmest Bråthens eiendom vil bli +176,5, det vil si 3,5 meter lavere i forhold til boligblokkene som ble illustrert i nabovarsel. Rekkehusene har adkomst fra Uglagjerdet og er innpasset i terrenget og plassert i forhold til kotehøydene i Uglagjerdet. På sørsiden av Odd Husbys veg planlegges blokkbebyggelse som en del av en av kommunens ønske om områdets transformasjon. Sammenhengende blokkbebyggelse er positivt for helhetsinntrykket.

Trafikk

Trafikken på Odd Husbys veg er allerede i dag presset, også utenfor rushtrafikk. Det må sørges for oppgradering av veien med overganger og bredere fortau på begge sider, noe som må inn i rekkefølgebestemmelser. Undergang fra Uglagjerdet mot skolen må vurderes. Det må vurderes etablering av rundkjøring eller lyskryss i krysset Dalgårdvegen/Odd Husbys vei.

Uglagjerdet er i dag en lukket grend med svært liten trafikk som i stor grad brukes av gående og skolebarn. Utbygger må sørge for tilstrekkelig utvidelse av eksisterende veg slik at to biler kan møtes, at barn kan ferdes trygt og at økt trafikkmengde avvikles uhindret. Det må

også være plass til kjøretøy med tanke på varelevering, avfallshåndtering, brøyting og evt. brannutrykning. Hvis ikke barnas sikkerhet kan sikres må man gå i dialog med kommunen om å bevare dagens innkjørsel.

Kommentar: Sweco har utredet trafikksituasjonen i området og vurderer at eksisterende trafikkanlegg vil ha brukbar kapasitet også etter utbyggingen. Dette gjelder krysset Dalgårdvegen/Odd Husbys veg samt Uglagjerdet.

Snarvegen for myke trafikanter mellom Nordahl Griegs vei og Odd Husbys veg vil bli forbedret og videreført helt ned til Anders Wigans veg og Dalgård skole. Som følge av planen vil gangfelt i Odd Husbys veg få en ny plassering som passer med denne passasjen. Snarvegen vil lede gangtrafikk utenom Uglagjerdet, som vil være en trafikkmessig forbedring i forhold til dagens situasjon.

Tiltak ved bygging

Ønsker at det settes opp en støttemur i tomtegrensens lengde mot Nordahl Griegs veg 22. Dette antas å være i begge parters interesse.

Kommentar: Utgangspunktet er å lage et prosjekt som tilpasser seg det eksisterende terrenget i størst mulig grad.

6. Ragnhild Buch (gnr/ bnr 103/236); datert 16.01.2017

Ønsker kontakt per telefon og ønsker klarhet i hvilket område dette er og hva det gjelder.

Kommentar: Voll arkitekter har kontaktet Buch per telefon og forklart hva saken gjelder.

7. Hege Hultgren (gnr/ bnr 103/207); datert 10.01.2017

Adkomst

Ny avkjørsel for Odd Husbys veg 3 og 3A gjennom tomten, gjennom garasjen og forbi inngangspartiet med en margin på 30 cm forbi utgangsdør ser ikke Hultgren som en god løsning. Hultgren kan koble seg på den nye veien fra garasjen. Det må ordnes en egen løsning for Odd Husbys veg 3A. Den nye veien må være bred nok til å kunne møte en motgående bil og det må være plass til søppelbilen. Nye løsninger må ikke påføre Hultgren kostnader. Det ser ut som en strømboks står i veien for utkjøringen ved tomtegrensen.

Kommentar: -Stenging av adkomst i Odd Husbys veg for nr 3 og 3A er ikke en del av prosjektet, men en del av planen. Planen skal sikre mulighet for å opparbeide sykkelveg med fortau, og samtidig sørge for at de som får stengt sin adkomst får ny adkomst og ny renovasjonsløsning. Dette sikrer at det i fremtiden er mulig for disse eiendommene å koble seg til Uglagjerdet hvis adkomsten i Odd Husbys veg stenges.

Trafikk

Det ser ut som om det kommer for mange hus på for lite vegnett.

Kommentar: Sweco har utredet trafikksituasjonen i området og vurderer at eksisterende trafikkanlegg vil ha brukbar kapasitet også etter utbyggingen.

8. Hanne Lund (gnr/ bnr 103/226); datert 17.01.2017

Trafikk

Lurer på skolevei og hvordan det ivaretas med trafikk når området får såpass mange flere boliger/familier.

Kommentar: Sweco har utredet trafikksituasjonen i området og vurderer at eksisterende trafikkanlegg vil ha brukbar kapasitet også etter utbyggingen. Myke trafikanter og trafikken til/fra skolene er et viktig tema i planen. Snarvegen for myke trafikanter mellom Nordahl Griegs vei og Odd Husbys veg vil bli forbedret og gjøres mer orienterbar og oversiktlig. Det vil opparbeides en turvei fra Nordahl Griegs veg til Odd Husbys veg og snarvegen sikres helt ned til Anders Wigens veg. Byggene på nedsiden av Odd Husbys veg er plassert med en åpning som passer med snarvegen. Odd Husbys veg krysses i stor grad og ofte utenfor gangfeltene. Gangfelt i Odd Husbys veg vil få en ny plassering som passer med denne passasje. Det planlegges etablert nytt fortau på nordvest siden av Anders Wigens veg som medfører at vegen får tosidig fortau. Sweco vurderer dette tiltaket som godt og tilstrekkelig for å oppveie mot den økte trafikkmengden i denne gata. Eksisterende løsning med at varetransport til butikk må rygge i Anders Wigens veg er uheldig. Det vil i planforslaget settes av plass på tomten slik at varebilene kan kjøre inn, snu på tomta, og kjøre ut slik at rygging i gata unngås i fremtiden.

9. Sameiet Nyhagen velforening (gnr/ bnr 103/1384); datert 09.01.2017

Trafikk

Forventer seg en trafikkanalyse.

Hvordan er det tenkt at trafikkavvikling i krysset Uglagjerdet/ Olav Duuns veg/ Odd Husbys veg skal foregå på en trygg måte for myke trafikanter og for biltrafikken?

Sameiet ser ikke at det kan være mulig å ha en trygg skoledag for de elevene som har tilbud ved ressurscenteret dersom beboere fra 130 boenheter skal bruke veien. Det bør etableres snarveier for fotgjengere ut til fortau i Odd Husbys veg. Elever fra Uгла ungdomsskole og Dalgård barneskole bruker stien og Uglagjerdet som skolevei og mange små barn bor i området. Trafikk fra ytterligere 30 husstander kan umulig avvikles trygt.

Er det gjort analyse av evt. metrobusstrasé i Odd Husbys veg?

Kommentar: Sweco har utredet trafikksituasjonen i området og vurderer at eksisterende trafikkanlegg vil ha brukbar kapasitet også etter utbyggingen. Se kommentar ovenfor, under innspill nr 8. Når det gjelder krysset Uglagjerdet/ Olav Duuns veg/ Odd Husbys veg blir det lagt inn et rekkefølgekrav på at det skal være tilfredsstillende sikt før boligene i Uglagjerdet tas i bruk.

Adkomst

Ønsker at den nye bebyggelsen på oversiden av Odd Husbys veg, sammen med Odd Husbys veg 3 og 3A får utkjøring i egen avkjørsel direkte til Odd Husbys veg. Uglagjerdet har pr i dag ikke fortau, er allerede svært smal og de kan ikke se at det skal kunne bygges fortau.

Kommentar: Det er ikke aktuelt med en egen avkjørsel i Odd Husbys veg. Det pågår et arbeid med å redusere antallet avkjørsler fra hovedvegnettet og Trondheim kommune planlegger å stenge eksisterende avkjørsel i Odd Husbys veg for boligene i nr 3 og 3A. Planforslaget innebærer at gangtrafikk kanaliseres til/fra skoler utenom Uglagjerdet.

Parkering

Parkering langs vegen Uglagjerdet representerer et hinder for framkommelighet for søppelbiler og utrykningskjøretøy. Det er derfor søkt om parkering forbudt langs Uglagjerdet. Dette er godkjent av Trondheim kommune. Er det planlagt overflateparkering for besøkende i de nye områdene?

Kommentar: Det planlegges parkering i henhold til Trondheim kommunes parkeringsnorm.

Støy

Økt trafikk vil representere et støyproblem.

Kommentar: Kilde til støy i området er i hovedsak trafikken i Odd Husbys veg. Det er løst med støyskjerming mot denne veien. Trafikken i Uglagjerdet vil ikke som følge av utbyggingen øke i den grad at støy overstiger grenseverdier.

Felles privat vei

Hvordan mener utbygger at de nye boenhetene på oversiden av Odd Husbys veg skal bidra i fellesoppgaver som brøyting av veg og strøing?

Kommentar: Den del av Uglagjerdet som vil bli adkomstveg for rekkehusene er offentlig veg og Trondheim kommunes ansvar. Ny bebyggelse vil få eget ansvar for brøyting på sin private veg fra egen tomtegrense.

Bygningenes utforming

Utbyggingen på nedsiden av Odd Husbys veg framstår som lite arkitektonisk tiltalende, massiv og nærmest et «Murmansk» utseende. Bygningsmassen burde vært brutt opp og med utsikt mellom husene. Typen bygg man ønsker å bygge begrunnes med av det tilfører området nye kvaliteter. Hva er det for kvaliteter det er snakk om? Sameiet kan ikke se at fortau og de foreslåtte uteoppholdsplasser rettfærdiggjør en så massiv utnyttelse.

Høyde på blokkene i bebyggelsen som planlegges på oversiden av Odd Husbys veg må ikke være høyere enn husene i Sameiet Nyhagen. Gulvnivå på 1. etasje må være tilnærmet lik bakkenivå og ikke en meter eller mer over som de ble på lavblokken Uglagjerdet 2.

Kommentar: Utnyttelsesgraden er i tråd med overordnede plan der hovedmålsetting er fortetting av byen. Bebyggelsen på nedsiden av Odd Husbys veg vil bli leilighetsbygg plassert parallelt med vegen. Det planlegges en større åpning mellom byggene og fasadene vil bli oppdelt. Maksimal fasadelengde er sikret i bestemmelsene.

Prosjektet er omarbeidet siden naboer ble varslet. Det planlegges nå kun rekkehus og ikke leilighetsblokker med sokkel i området preget av småhusbebyggelse og eneboliger på nordsiden av Odd Husbys veg. Rekkehusene vil ikke bli høyere enn husene i sameiet Nyhagen. Rekkehusene er innpasset i terrenget og plassert i forhold til eksisterende terreng og kotehøydene i forlengelsen av Uglagjerdet.

Avfall

Plassering av avfallspunkt for boenhetene på oversiden av Odd Husbys veg må være slik at det ikke er til sjenanse for eksisterende boliger i Uglagjerdet.

Kommentar: Avfallsløsningen vil følge gjeldende norm, og blir plassert slik at den gir minst mulig hygieniske ulemper og sjenanse for andre, både ved oppbevaring og i forbindelse med tømming.

Byggeperioden

Faren for setningsskader/utglidning bekymrer. Med resultater og skader på Uglagjerdet 2 krever Nyhagen velforening at det spundes mot sin tomt og/ eller gjøres andre sikringstiltak slik at byggeprosa ikke fører til skader på de nærmeste husene. I byggeperioden må eksisterende vei ut i Odd Husbys veg benyttes. Det blir alt for farlig for barn på skolevei samt unødvendig støy og støvplager dersom den kommunale veien i Uglagjerdet skal benyttes.

Kommentar: Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Dette er et vilkår for gjennomføring av planen i henhold til planens bestemmelser.

Saksbehandling

Velforeningen ber om en ny høring før komplett plan sendes til Trondheim kommune.

Kommentar: Velforeningen vil få mulighet å uttale seg om planen da Trondheim kommune legger den ut på høring. Voll arkitekter ser ingen hensikt i nabovarsling ut over det.

10. Welte (gnr/ bnr 103/1472); datert 22.01.2017

Trafikk

Det er meget viktig med trafikkutredning og spesielt i forhold til myke trafikanter.

Dagens situasjon for myke trafikanter kunne forbedres gjennom bredere fortau sør for Odd Husbys veg. Reduksjon av hastighet på Odd Husbys veg fra 40 til 30 km/h i er også et tiltak som kan forbedre sikkerheten.

Området der hvor Coop Extra-butikken er, brukes i dag av skoleelever og andre på vei fra Uglå- området til Dalgård skole og fra Dalgård-området til Uglå skole. Det bør legges til rette for en snarvei mellom Odd Husbys veg og Anders Wigans veg for å unngå konflikter ved at

skoleelever trækker gjennom grøntarealer og private områder. Det må etableres en sikker mulighet for skoleelever/fotgjengere å krysse Odd Husbys veg nordøst i planområdet, dvs i nærheten av rundkjøringen omtrent hvor dagens fotgjengerovergang ligger.

Kommentar: Myke trafikanter og trafikken til/fra skolene er et viktig tema i planen. Snarveien for myke trafikanter mellom Nordahl Griegs vei og Odd Husbys veg vil bli forbedret og gjøres mer orienterbar og oversiktlig. Det vil opparbeides en turvei fra Nordahl Griegs veg til Odd Husbys veg og snarvegen sikres helt ned til Anders Wigens veg. Se kommentar ovenfor, under innspill nr 8.

Bebyggelse

I planområdet er det sikkert mulighet til å lage noe nytt som kan bli et fint og attraktiv bydelssentrum. Planen nå virker for tett. Spesielt den bolig veggen som kaster skygge langs Odd Husbys veg er lite attraktiv. En annen type bebyggelse som fremstår som mer åpen og gir mer lys, et mer variert fasadeuttrykk og større/flere åpninger i bebyggelsen, vil forbedre forslaget og gjøre utbyggingen mer attraktiv.

Kommentar: Det er utredet flere alternative måter å bebygge tomtene på der spørsmål som boligkvalitet og hensyn til naboer er blitt vurdert. Ved å legge bygninger parallelt med Odd Husbys veg vil boligenes uteområder skjermes for trafikkstøy og støv. Valgt løsning med et gaterom i Odd Husbys veg er tatt utgangspunkt i et forslag initiert av byplankontoret som har et ønske om å gi området en bymessig form.

11. Garshol (gnr/ bnr 104/1689) datert 26.01.2017

Utnyttelsesgrad

Planlagt tetthet er beregnet til ca 15 boliger pr. dekar. Dette er 250% over minstekrav i KPA. Ingen av de seneste reguleringsplaner som er utarbeidet i nærområdet har en tetthet på over 9 boliger pr. dekar. Da området ligger utenfor kollektivårer bør foreslått tetthet reduseres vesentlig. Garshol kan heller ikke se at forslaget tilfører nye kvaliteter for det eksisterende bomiljø.

SVAR: Kommuneplanens overordnede mål er å fortette byen. I KPA er det definert et krav til minimum antall boliger per dekar i eksisterende boligområder og det er ingen absolutt øvre grense til antall boliger. Det planlegges ca 8 boliger per dekar på oversiden av Odd Husbys veg og en utnyttelsesgrad på ca 60 %. På nedsiden av Odd Husbys veg planlegges ca 11,5 boliger per dekar og utnyttelsesgraden er ca 170% BRA. Krav til boligkvalitet setter begrensninger for tettheten. Prosjektet er utarbeidet i tråd med alle lover, regler og forskrifter. Trafikksikkerheten for myke trafikanter forbedres.

Høyder

Eksisterende bygninger langs Odd Husbys veg ligger i hovedsak lavere enn veien. Det planlegges blokker med første etasjen hevet over veien og med en høyde på 3 etasjer vil disse da fremstå med en vesentlig høyde i forhold til de lavere liggende småhusene langs Anders Wigens veg. Planforslaget viser en nivåheving på inntil 4 meter. Det synes som om

en helt har neglisjert terrengetilpasning i henhold til byggeforskriften §8-3 om plassering av byggverk. Garshol mener at det ikke bør tillates gesimshøyder høyere enn hva som er tilfelle for de nye blokkene i Dalgårdveien 1 A-D.

De to blokkene mot syd på 5 etasjer bryter drastisk med stedets etablerte karakter, og bør reduseres til 3 etasjer, inklusive næringsareal hvor 3. etasje gjøres tilbaketrasket for en mykere overgang til omgivelsene. Dette vil samtidig kunne gi akseptable solforhold for Anders Wigans veg 4. Det kan virke som om planforslaget helt har neglisjert forholdet til det eksisterende nærmiljø og kun fokuserer på utbyggers profitt.

Kommentar: Prosjektet er omarbeidet siden naboer ble varslet. Terrenget vil i størst mulig grad følge eksisterende terreng. Boligblokken mot Anders Wigans veg er redusert med en etasje, samtidig som øverste etasje er trukket inn fra gaten.

Sol/skygge

Planlagt blokk i nord vil kaste skygge på uteplassen til Anders Wigans veg 20 kl. 18 midtsommers. Da dette er eiendommens mest vesentlige uteområde vil det være helt uakseptabelt at nye planer medfører slike ulemper. Det foreslås at blokken trekkes lengre unna tomtegrensen, evt. forkortes mot nord, og i tillegg utformes med tilbaketrasket tredje etasje.

Kommentar: Naboens uteplass vil ikke lengre bli skyggelagt kl 18 midtsommers som følge av utbyggingen. Avstanden til planlagt blokk i Anders Wigans veg er økt og blokken er utformet med en tilbaketrasket toppetasje for å ta hensyn til beboerne i Anders Wigans veg 20.

Trafikk

Planforslaget på ca 134 boliger vil kunne gi en betydelig trafikk bidrag i Anders Wigans veg. Dette er svært uheldig da det i området er en betydelig ferdsel av skolebarn ved det tidspunktet de fleste skal ut av området om morgenen. Spesielt på vinters tid vil dette kunne medføre stor fare. Det går lange perioder uten at fortauet blir brøytet.

Vi ser at det ved en slik høy utnyttingsgrad vil kunne by på betydelige problemer med trafikkflyt fra Dalgårdveien og inn på Odd Husbys veg. Her oppstår allerede i dag kødannelse i rushtiden. Vi frykter også at flere foreldre vil kjøre sine barn til skolen da de kan bli skeptiske til barnas sikkerhet i den økte trafikken. Anders Wigans veg mangler fortau langs den ene siden. Dalgårdveien mellom Anders Wigans veg og Odd Husbys veg bør utvides slik at det blir separate filer for trafikk henholdsvis sør- og nordover på Odd Husbys veg. De bør vurderes etablering av lysregulering i dette krysset.

Kommentar: Sweco har utredet trafikksituasjonen i området. Det er observert kortere køer på enkelte tilfarter. Selv om Dalgårdvegen og Odd Husbys veg i perioder vil oppleve kø vurderes eksisterende trafikkanlegg å ha brukbar kapasitet etter utbyggingen. Myke trafikanter og trafikken til/fra skolene er et viktig tema i planen. Se forøvrig kommentar ovenfor, under innspill nr 8.

Parkering

Man har lagt seg helt på minimumskravet til antall plasser for butikk, det vil si 30 parkeringsplasser. Ved nyåpnet butikk på Sverresborg er det planlagt 50 plasser og selv dette er ikke tilstrekkelig ved de travleste tidspunkter. Alternativet blir overflateparkering. I Anders Wigens veg er det allerede i dag kaos på grunn av gateparkering. Økning av gateparkering vil også kunne få innvirkning på skolebarns sikkerhet. Det nevnes at ved ny butikk på Gartneritomta planlegges 50 plasser.

Kommentar: Det planlegges 40-50 plasser, som er innenfor Trondheim kommunes krav. Kommunen ønsker å redusere bilbruken. Krav til forretninger i ytre sone er minimum 1,5 plasser og maksimalt 4 plasser per 100 m² BRA. Det planlegges ca 2000 m² BRA butikk og det innebærer at det må være minimum 30 plasser.

Geoteknikk

Det bør i planforslaget opprettes føringer for hvordan geotekniske forhold skal ivaretas mht. nybygg og sikringer mot skader på grunnmurer og fundamenter for eksisterende hus.

Kommentar: Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen, skal følge søknad om igangsetting. Dette er et vilkår for gjennomføring av planen i henhold til bestemmelsene.

Vann og avløp

Det forutsettes at ny bebyggelse ikke medfører kapasitetsproblemer på vann- og avløpsnett og at dette dokumenteres av fagpersonell.

Kommentar: I forbindelse med reguleringsarbeidet har Rambøll utredet vann og avløp og utarbeidet en prinsipplan som oppfyller krav i Trondheim kommunes VA-norm. Planbestemmelsene sørger for at en detaljert plan for vann og avløp utarbeides og skal være godkjent av kommunalteknikk før igangsettingstillatelse kan gis.

12. Veilaget Nordahl Griegs veg, datert 26.01.17

Karakter

Stedets karakter blir forandret fra åpent landlig til noe som har mer karakter av bygate langs Odd Husbys veg. Bygninger vil bli liggende veldig tett opptil veien.

Kommentar: Kommuneplanens overordnede mål er å fortette byen og føringene fra byplankontoret er nettopp at den fremtidige bebyggelsen skal danne en bygate i Odd Husbys veg. Planen er en del av en pågående transformasjon av Odd Husbys veg og General Bangs veg.

Høyde

Byggehøyden må senkes i henhold til regulering og nærområde. Utnyttelsesgraden kan

begrenses. Området langs Odd Husbys veg har sett en betydelig grad av fortetting de senere år. Lavblokkene som er blitt bygget er imidlertid betydelig lavere enn forslaget til Voll arkitekter. Viser til eksempel med to til tre etasjer, med en gulvhøyde lavere enn gateplan samt et eksempel i 4 etasjer der prosjektet er nedsenket i terrenget. Prosjektet til Voll arkitekter vil rage betydelig høyere i terrenget enn eksisterende bebyggelse og er vesentlig høyere enn hva eksisterende regulering tillater (3 etasjer og takvinkel inntil 30 grader).

Kommentar: Bebyggelsen som planlegges er utformet i henhold til gjeldende overordnet plan, KPA 2012-2014 og de føringer den gir for byens utvikling.

Utearealer

Gårdsrommet som er omkranset av høye bygninger på alle sider bortsett fra i nord ligger i skygge mesteparten av året og vil derfor være av begrenset verdi for beboerne. Bygningenes plassering helt ut mot tilgrensende veier innebærer at eksisterende grøntarealer, rabatter og beplantning fjernes med konsekvens at nærmiljøet for nåværende beboere forringes. Kan grøntarealer som blir borte erstattes? Finnes det en bedre plassering av bygningsmassen på tomten?

Kommentar: Det er utredet flere alternative måter å bebygge tomtene på, der spørsmål som boligkvalitet og hensyn til naboer er vurdert. Ved å legge bygninger parallelt med Odd Husbys veg vil for eksempel de nye boligenes uteområder skjermes for trafikkstøy og støv. Det vil være tilstrekkelig solfylt uterom i henhold til kommunens normer. Voll arkitekter mener opparbeiding av grønne gårdsrom og utformingen med terrassehager langs Odd Husbys veg vil bidra til forbedring, snarere enn å forringe nærmiljøet.

Trafikk

Det planlegges ca 160 nye boliger og i tillegg butikker som vil føre til betydelig trafikkøkning i området og vil være en utfordring. Adkomsten for de fleste vil være Anders Wigans veg hvor det i dag er skole og boligområde. Adkomst til den øvre del av prosjektet ligger gjennom Uglagjerdet, med høy gangtrafikk av skolebarn/ungdommer. Her vil det være meget uheldig med økt trafikk. Hvordan kan trafikken begrenses, eventuelt hvordan kan man finne løsninger som ikke er belastende for beboere i området? Rekkefølgebestemmelser for utbygger i forhold til gang, sykkel og biltrafikk?

Hvordan løse gangtrafikk på en sikker måte i aksene mellom Dalgård skole og Ugla Ungdomsskole både i en lang byggeperiode og med økt trafikkavvikling ved ferdigstilling.

Kommentar: Sweco har utredet trafikksituasjonen i området og vurderer at eksisterende trafikkanlegg vil ha brukbar kapasitet også etter utbyggingen.

Myke trafikanter og trafikken til/fra skolene er et viktig tema i planen, dette er redegjort for i tidligere svar.

Grønne hensyn

Småskoger vil forsvinne, noe som igjen er med på å forstyrre rådyrtrakk, fugle- og insektliv. Generelt vil dette forringe luftkvaliteten for hele området.

Kommentar: Det finnes ikke skog på tomtene, men mot vest er det en del skog på naboeiendommene. Bebyggelsen planlegges på eksisterende boligtomter samt en eiendom der det driftes dagligvarehandel. Fortettingen på oversiden av Odd Husbys veg innebærer flere bygninger i forhold til grønne flater i forhold til dagens situasjon. På nedsiden av Odd Husbys veg innebærer utbyggingen et areal som i dag er butikk vil bli opparbeidet som et sammenhengende uterom med grønne flater.

Nullvekstmålet

Dersom kommunen faktisk mener at nullvekst er et mål og at det er oppnåelig, er det fremkommeligheten for gående, syklende og busser som må prioriteres. Reguleringsplanen må bidra til å gjøre bussreise mer attraktiv/levelig. Da må gangavstanden mellom butikk og holdeplass minimaliseres og adkomst for gående til fra butikk, skole, tannlege, legekontor og ishall prioriteres. Det bør vurderes en gang/sykkelkulvert i tilknytning til bussholdeplassene slik at bussen slipper å stoppe for alle gående. Dagens sykkelparkering blir ikke brukt men kan vurderes under tak i en slik kulvert. Det bør vurderes muligheter for å sette av arealer til samkjøring og bildeling.

Kommentar: Planforslaget støtter opp for nullvekstmålet ved å bidra til en tettere bystruktur med flere boliger samlet rett ved siden av en bussholdeplass og servicefunksjoner. Trafikkplanlegging som bygging og plassering av gang/sykkelkulverter ligger utenfor forslagsstillers ansvar. Erfaringsmessig er kulverter lite brukt. Trafikkanalyse og planforslag viser sikker løsning ved kanalisering av myke trafikanter over fotgjengerfelt med lysregulering. Det er vanskelig å sikre samkjøring og bildeling juridisk, selv om det er et godt innspill.

13. Warland (gnr/ bnr 103/1505); datert 29.01.2017

Trafikk

Høy utnyttingsgrad vil kunne by på betydelige problemer med trafikkflyt fra Dalgårdveien og inn på Odd Husbys veg. Her oppstår i dag kødannelse i rushtiden. Når trafikken øker frykter Warland at flere foreldre vil kunne komme til å kjøre barna til skolen. Frykter en farlig trafikk situasjon for barn i Anders Wigens veg. En inn- og utkjøring fra parkering for 134 boliger, butikk parkering samt varelevering er svært bekymringsfullt med mange barn som skal krysse dette område. Som naboer opplever Warland allerede nå en kaotisk trafikk situasjon med parkering langs vei, spesielt foran nummer 14. Anders Wigens veg mangler fortau langs den ene siden.

Kommentar: Sweco har utredet trafikk situasjonen i området, dette er redegjort for i tidligere svar.

Skole

Dalgård skole har pr. i dag kapasitetsproblemer og opererer med paviljonger som midlertidig løsning. Det må legges inn en rekkefølgebestemmelse om at tilfredsstillende skolekapasitet må foreligge før byggetillatelse kan gis.

Kommentar: Det er innarbeidet en rekkefølgebestemmelse som tilsier at det må være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet før søknad om utbyggingstiltak for boliger kan godkjennes.

Sol/ Skygge

For Warland, som beboer i Anders Wigans veg 20, vil reguleringsforslaget medføre uakseptabel forringelse av boligens kvalitet. Det vises til vedlagt sol- og skyggediagram samt arkitektens sol- og skyggediagram. Uteplassen vil miste solen om sommeren den 23/6 før kl 18. Planlagt bebyggelse tar fra dem muligheten å benytte uteplassen etter arbeidstid på grunn av skygge samt støy fra svalganger. Anmoder om at nærmeste blokk trekkes lengre unna tomtegrensen, samt at en etasje tas vekk.

Kommentar: Naboens uteplass vil ikke lengre bli skyggelagt kl 18 midtsommers som følge av utbyggingen. Avstanden til planlagt blokk i Anders Wigans veg er økt og blokken er utformet med en tilbaketrukket toppetasje for å ta hensyn til beboerne i Anders Wigans veg 20.

Grunnforhold

Det bør opprettes føringer for hvordan geotekniske forhold skal ivaretas både mht. nybygg og sikringer mot skader på grunnmur og fundamenter for eksisterende hus.

Kommentar: Rambøll har utarbeidet et geoteknisk notat i forbindelse med reguleringsplanen. Her konkluderes det med at planen er gjennomførbar og det er listet anbefalinger og tiltak for gjennomføringen. Det må påregnes supplerende grunnundersøkelser for en mer detaljert kartlegging av grunnforholdene for begge planområdene. Det er innarbeidet i planbestemmelsene at rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om igangsettingstillatelse, for tiltak som berører grunnen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Dette er et vilkår for gjennomføring av planen i henhold til bestemmelsens §6.4.1.

Vann- og avløp

Det forutsettes av bebyggelsen ikke medfører kapasitetsproblemer på vann- og avløpsnett og at dette dokumenteres av fagpersonell.

Kommentar: Rambøll har for denne planen utredet vann og avløp og utarbeidet en prinsipplan som oppfyller krav i Trondheim kommunes VA-norm. Planbestemmelsene sørger for at en detaljert plan for vann og avløp utarbeides som skal være godkjent av kommunalteknikk før igangsettingstillatelse kan gis.

Utnyttelsesgrad

I KPA §29.1 står det at det skal vektlegges varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende boligstruktur. Planlagte 15 boliger pr. dekar er 250% over minstekravet i KPA. Forslaget bryter drastisk med områdets eksisterende karakter. Da

området ligger utenfor kollektivårer bør foreslått tetthet reduseres vesentlig. Den siste reguleringsplan i området, reguleringsplanen på gartneritomta har en tetthet på under 4.7 boliger pr. dekar. Tetthet bør ikke være høyere enn dette. Videre skal det i henhold til §9.1 tilføres nye kvaliteter ved høy tetthet. Warland kan ikke se at forslaget tilfører nye kvaliteter for de eksisterende bomiljø.

Det ble på informasjonsmøtet desember 2016 nevnt at utbygger også hadde et alternativ med rekkehus istedenfor lavblokker på nedsiden av Odd Husbys vei. Dette alternativet er mer i tråd med eksisterende bebyggelse, og samtidig i tråd med etterspørsel på boliger for barnefamilier i området og gi mindre trykk på trafikken.

Kommentar: Se svar på innspill 10, for svar.

14. Ryan og Hage (gnr/ bnr 104/1692); datert 28.01.2017

Ser dette prosjektet som et profittmaksimerings prosjekt på utbygger Wigen Bolig AS sine vegne. Vi bor i en by og forventer fortetting, men dette er ekstremt på alle mulige måter.

Utnyttelsesgrad

Minstekravet i KPA er 6 boenheter per dekar. Utbygger planlegger ca 15 boenheter per dekar, 250% av minstekravet, og fremstår som svært ekstremt. Det må skilles på hva som er effektiv utbygging, og hva som er bærekraftig for et eksisterende område å absorbere. Det virker som om utbygger/ arkitekt har valgt å se bort ifra konsekvensene for eksisterende og nye beboere.

Kommentar: Kommuneplanens overordnede mål er å fortette byen. Se svar under innspill nummer 10. Planlagt blokk i Anders Wigans veg er plassert med større avstand fra Ryan og Hages eiendom i forhold til når de ble varslet. Bygningens øverste etasje er dessuten trukket tilbake for å ta hensyn til solforhold på Ryan og Hages eiendom.

Bygningenes utforming

Utbygger/ arkitekt har tegnet store, massive, firkantede bygninger uten noen form for arkitektonisk preg. Dette oppleves svært lite kreativt og lite innholdsrikt for Dalgård, spesielt med tanke på det volum utbygger ønsker å bygge, og hvor stor påvirkning utbyggingen vil få for nærmiljøet.

Kommentar: Reguleringsplanen styrer bygningenes plassering, høyder og oppdeling i mindre volumer. Det arkitektoniske uttrykk vil bearbeides i detaljprosjektet, frem mot rammesøknad.

Bygningenes høyder

Utbygger planlegger å heve terrenget i nesten hele området, med inntil 1-4 høydemeter. Dette bryter vesentlig med områdets eksisterende karakter. De er svært skeptiske til hvordan en slik heving kan påvirke vann og drenering på sin egen tomt. Samt eventuelle setninger på bolig/grunnmur.

Bygningene vil ha høyder på 5, 4 og 3 etasjer. Dette bryter vesentlig med områdets eksisterende karakter og områdets nåværende reguleringsplan. Terrenghevingen og blokkene vil være så massive i høyde at de vil skjerme hele byggetomten fra omgivelsene og etterlate seg et massivt ytre skall av høye bygnings vegger. Byggeprosjektet «stjeler» tomten fra omgivelsene og bidrar ikke med noe nytt.

Kommentar: Bebyggelsen som planlegges er utformet i henhold til gjeldende overordnet plan, KPA 2012-2014 og de føringer den gir for byens utvikling, det innebærer en høyere utnyttingsgrad og åpner for høyere bygg enn da gjeldende regulering ble utarbeidet på 1980-tallet. Prosjektet er omarbeidet siden naboer ble varslet. Blokk A mot Anders Wigans veg er en etasje lavere og samtidig er øverste etasje inntrukket, noe som vil få bygningen til å visuelt virke lavere. Andre tiltak som hever kvaliteten på området er at det sikres en snarveg gjennom området, som også skal sikre trygg overgang over Odd Husbys veg, det blir bygd et torg i tilknytning til butikk, og Odd Husbys veg skal bli en byggate med en treallé og adkomst til boliger via forhager istedenfor avvissende støyskjermer.

Solforhold

Solforholdene i Anders Wigans veg 4 vil bli så sterkt påvirket at ulempen ikke kan godtas. Det kan se ut som om utbygger totalt har valgt å se bort ifra ulempene for nærmeste nabo til en 5 etasjer høy blokk. Ryan og Hage opplever dette som svært skuffende og krever en annen løsning. Det planlagte felles utearealet for nye beboere vil også ligge nesten konstant i skygge.

Kommentar: Prosjektet er omarbeidet siden naboer ble varslet. Toppetasjen på planlagt blokk i Anders Wigans veg er trukket tilbake for å ta hensyn til solforhold på Anders Wigans veg 4. Bygningen er dessuten tatt ned en etasje.

Adkomst

Ryan og Hage motsetter seg på det sterkeste innkjøring til alle beboeres p-kjeller bare noen få meter fra Ryan og Hages husvegg, de to barnrommene, veranda og viktigste uteareal. Arkitektens regnestykke som tilsier 130 nye boenheter, vil bidra med 400-650 inn- og utkjøringer per dag.

Inkludert næringsarealet regner Ryan og Hagen med at det vil bli ca 700-800 biler per dag. De er sterkt bekymret for hvordan planen skal kunne påvirke sine barns helse, eiendommens bruksverdi og salgsverdi. De forventer på det sterkeste at innkjøringen flyttes til et annet sted. Det finnes alternative løsninger. De viser til Rema 1000 Rosenberg. Arkitekt har valgt å ikke ta hensyn til eksisterende naboer.

Kommentar: Bebyggelsen er avtrappet i høyde mot naboer og vil gi begrenset skyggevirking. Byplansjefen er enig i at innkjøring til parkering og varelevering, samt renovasjon ligger svært tett opp mot Anders Wigans veg 4. Det er tatt inn som vedtakspunkt i saksfremlegget at dette sees nærmere på til sluttbehandling.

Innsyn

Ryan og Hagens veranda vil få vesentlig innsyn med en 5 etasjes blokk med vinduer rett mot. Dette oppleves som en stor reduksjon av brukervennligheten.

Kommentar: Se forrige punkt.

Trafikk

Utbygger/arkitekt ønsker å øke belastningen på Anders Wigans veg med 130 boenheter, en økning av antallet boenheter på ca 650%. Ryan/Hage stiller seg svært kritisk til en så massiv økning:

- Parkering. Anders Wigans veg fremstår på dagtid som tettpakket av biler, og bilene parkeres langs vegen i mangel på parkering. De kan ikke forstå at økningen skal være mulig uten at vegnettet og parkeringssituasjonen vil totalt kollapse og hvordan sikkerheten for gående vil bli som en konsekvens av dette.
- Er bekymret for sikker skolevei til Dalgård barneskole, Dalgård idrettsanlegg samt Astor Ishall.
- Det oppleves som en særdeles lite gjennomtenkt løsning med innkjøring til parkeringskjeller akkurat på motsatt side veien for hvor en vesentlig del av Dalgårds skoles barn kommer om morgenen og går om ettermiddagen. Forventer en rapport som sier noe om sikkerheten.
- Utkjøring fra Anders Wigans veg til Dalgårdvegen og videre fra Dalgårdvegen til Odd Husbys veg vil få svært store problemer i rushtidene.
- Utbygger planlegger å bygge kommunens minstekrav til parkeringsplasser for næringsdelen.
- Arkitekt har informert om at utbygger ikke ønsker å bruke mer midler enn hva som er pålagt fra Trondheim kommune på utbedring av veg, fortau mm. Dette oppleves som svært bekymringsverdig.

Kommentar:

- *Sweco har utredet trafikksituasjonen i området og vurderer trafikk anlegget til ha brukbar kapasitet også etter utbyggingen.*
- *Myke trafikanter og trafikken til/fra skolene er et viktig tema i planen. Snarveien for myke trafikanter mellom Nordahl Griegs vei og Odd Husbys veg vil bli forbedret og gjøres mer orienterbar og oversiktlig. Det vil opparbeides en turvei fra Nordahl Griegs veg til Odd Husbys veg og snarvegen sikres helt ned til Anders Wigans veg.*
- *Byggene på nedsiden av Odd Husbys veg er plassert med en åpning som passer med snarveien. Odd Husbys veg krysses i stor grad og ofte utenfor gangfeltene Gangfelt i Odd Husbys veg vil få en ny plassering som passer med denne passasje.*
- *Se punkt over.*
- *Trafikkplanlegger har ikke innvendinger til adkomstens plassering.*
- *Trafikkplanlegger vurderer at trafikk anlegget vil ha brukbar kapasitet også etter utbyggingen, selv om Dalgårdvegen og Odd Husbys veg i perioder vil oppleve kø.*
- *Det planlegges til sammen 45 parkeringsplasser for næringsdelen. I henhold til kommunens parkeringsnorm bør det være 35-92 parkeringsplasser for biler.*
- *Det planlegges etablert nytt fortau på nordvest siden av Anders Wigans veg som medfører at vegen får tosidig fortau. Sweco vurderer dette tiltak som godt og tilstrekkelig for å oppveie mot den økte trafikkmengden i denne gata.*

Tap i boligverdi

Hagen og Ryan kjøpte boligen for 2 år siden og frykter nå at verdien vil synke vesentlig på grunn av planene. De kan ikke leve med at en utbyggers profitt på så ekstrem måte skal settes frem for dem som eksisterende beboere. De vil komme i en svært utsatt situasjon hvor de ved økonomisk behov ikke kan selge boligen til den verdi de kjøpte den for og dermed potensielt ende i et økonomisk uføre. De er betenkt på vegne av dem selv, med en småbarnsfamilies økonomi, men også hele Dalgård som nabolag.

Kommentar: Trondheim kommune er i vekst og etterspørselen på nye boliger er stor. Utviklingen på Dalgård kommer som en naturlig følge av det.

Saksgang

Hagen og Ryan ønsker å klage på hva de opplever som svært spekulativ saksgang, og til dels så misvisende informasjon at de er svært bekymret for hva de som naboer eventuelt ikke har fått med seg. PBL §5-1, sier at «Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirking». Ryan og Hage hevder at Voll Arkitekter har brutt loven på dette punkt med utgangspunkt i flere handlinger:

- Tidspunkt for kunngjøring av planarbeidet
- Frist for innsigelser
- Misvisende manglende informasjon i kunngjøring
- Misvisende feilaktig etasje-opplysninger
- Manglende informasjon om massiv heving av terrengnivå
- Spekulativt valg av snitt

Som nærmeste naboer er Ryan og Hage svært skremt med tanke på hvordan utbygger og arkitekt åpenbart benytter seg av lure triks og smarte metoder for å gi de berørte så lite og til dels manglende informasjon som mulig. Det ligger et særdeles ansvar på utbygger og arkitekt å legge til rette for at de berørte får korrekt informasjon, i riktig og god tid, på en enkel og god måte samt å ha en god dialog slik at alle berørte kan få komme med sine innspill. Dette ansvaret har ikke Wigen Bolig AS eller Voll Arkitekter vist seg verdig, og vil stille sterk kritikk til dette.

Kommentar: Voll arkitekter har valgt å varsle naboer, innkalle til et informasjonsmøte samt åpne for synspunkter/ innspill fra naboer i en tidlig fase, selv om det ikke finnes noen krav/plikt. Før planen blir lagt ut på offentlig høring er det i henhold til loven kun krav om offentlig annonsering av at arbeidet med en plan starter.

- *Tidspunkt for kunngjøring av planarbeidet er i henhold til forvaltningsloven*
- *Frist for innsigelser er i henhold til plan og bygningsloven samt forvaltningsloven.*
- *tatt til etterretning*
- *Terreng er korrekt illustrert på tegninger og vist på beboermøte.*
- *Prinsippsnitt viser utvalgte deler av bebyggelse.*

15. FAU Dalgård skole og ressurscenter (gnr/bnr 104/699): datert 29.01.2017

Foreldreutvalget ved Dalgård skole og ressurscenter har ikke prinsipielt imot at det skjer

utbygging i skolekretsen. De har som oppgave å sikre at utbygging ikke går på bekostning av elevenes skolevei, miljø og læringsmuligheter.

Skolekapasitet

Dalgård skole opererer med maksimal kapasitet. 159 nye boliger som planlegges i skolens krets er et høyt tall og FAU forventer at utbygger, skole og Trondheim kommune samarbeider for å legge til rette for å ta imot en stor økning i elevtallet. Tidligere utbygging av områder i Trondheim har blitt stanset fordi skolen ikke hadde kapasitet. Det forutsettes kommunikasjon mellom skole og kommune om økt antall elever før det fastslås hvorvidt utbygging av denne karakteren kan finne sted på dette tidspunkt.

Skolen ønsker informasjon og vurderinger av i hvilken grad boligene vil bli bebodd av skole familier eller familier fra nærområdet. Stiller spørsmål til vurderinger som bygger på at familier med barn som er blitt voksne flytter ut fra hus og inn i leiligheter i samme område ikke øker antall elever fordi dette frigjør hus som barnefamilier flytter til.

Det har nylig blitt gjennomført endring av skolegrenser for å håndtere at Dalgård og Byåsen skole har sprengt kapasitet. FAU ønsker å vite hvordan en eventuell økning av elevmassen vil påvirke skolekretsens utforming, på kort og lang sikt.

Kommentar: OK. Det er innarbeidet en rekkefølgebestemmelse som tilsier at det må være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet før søknad om utbyggingstiltak for boliger kan godkjennes.

Trafikale forhold

Det som planlegges, vil gi økt trafikk i Anders Wigans veg og videre ut på Dalgårdvegen og Odd Husbys veg. En vil spesielt kunne forvente økt trafikk i tiden rundt skolestart, da nye beboere drar til jobb. I dag er kryssing av Odd Husbys veg utilstrekkelig. Den lysregulerte overgangen ligger for langt borte til at elever som bor mot Ugla velger å benytte denne. Hvordan sikrer utbygger en, jmfør §4.2 i KPA, tiltak for trafikksikker skoleveg? FAU setter pris på at det er planlagt en trygg undergang under vegen i forkant av de to blokkene D. Denne vil sannsynlig ikke bli brukt av elever som bor rett over for Dalgårdvegen. Ønsker forvisning om at iverksatte tiltak av kryssing av Anders Wigans veg mot Dalgårdveien blir tilfredsstillende.

Kommentar: Sweco har utredet trafikksituasjonen i området, se kommentar under innspill nummer 7.

Støy/miljø i byggeperioden

Hvordan har utbygger planlagt sikring av skoleveien i byggeperioden? Utbyggingen skjer rett ved skolen, og store maskiner er svært tiltrekkende for barn samtidig som det er en farlig plass. Hvordan tenker utbygger å sikre trygghet i utbyggingsperioden?

Utbyggingen vil kunne medføre store støy påkjenninger i nærmiljøet, og for skolen som er barnas og lærernes arbeidsplass. Hvordan har utbygger tenkt å sikre læringsmiljøet i byggeperioden? I hvor lang tid er det planlagt arbeid som medfører sterk støy? Kan utbygger og skole samarbeide om å få til dette på en best mulig måte for begge parter?

Kommentar: Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes i henhold til planens bestemmelser. Bestemmelsene sørger for at støykrav i T-1442/2012 og KPA 2012-2024 overholdes for uteoppholdsarealer og at kravene i NS 8175/2008 overholdes for lydnivå innendørs i byggeperioden.

16. Grøtte (gnr/bnr 103/292); datert 27.01.2017

Adkomst til eiendommene Odd Husbys veg 3 og 3A

Ihht. foreløpige skisser ønsker forslagsstiller å stenge adkomsten og heller legge den via utbyggingsområdet. Grøttes eiendom vil bli berørt langt utover det som må anses å være påregnelig ved endret regulering og utbygging på tilliggende areal.

Vi motsetter oss at dagens atkomst stenges og ønsker at den beholdes slik som den er. Odd Husbys veg 3 har tinglyst veirett over Odd Husbys veg 3A, og plassering av hus, garasje og oppstillingsplasser for bil på eiendommen er tilpasset eksisterende adkomst. Ny adkomst skal gå langs og nært inntil husveggen på eneboligen i Odd Husbys vei 3A. Det vil utgjøre en trafikkfare når veg arealet legges rett inn på husvegg og inngangsdør til Odd Husbys veg 3. Garasje må rives og erstattes. Det vil vintertid ikke være mulig å rydde snø på en hensiktsmessig måte. Foreslått adkomst vil foranledige et terrenginngrep som vil ødelegge deler av opparbeidet plenareal og beplanting på fremsiden av huset i 3A. Det må påregnes å føre opp støttemur for å sikre at masse ikke glir ut. Det bemerkes særlig at det ikke er realistisk å se for seg en veg som foreslått, uten at det etableres rundkjøring ved blokk B gjør eiendomsgrensen til Odd Husbys vei 3 og 3A som gir plass for ordinær brøytebil å snu.

Kommentar: Stenging av adkomst i Odd Husbys veg for nr 3 og 3A er en egen sak og ikke en del av denne plan. Planen sørger for at det i fremtiden er mulig for disse eiendommene å koble seg til Uglagjerdet hvis adkomsten i Odd Husbys veg stenges. Gjeldende reguleringsplan (r1038g) regulerer adkomst til Odd Husbys veg 3 og 3A via tomt 1 og er ikke et resultat av inneværende plan.

Trafikk i Uglagjerdet

Uglagjerdet er underdimensjonert allerede med dagens situasjon etter utsagn fra beboere i området. Vegen er ikke dimensjonert for at to biler kan møtes (bredde 4,5 m). Å planlegge for at ytterligere 2 boligblokker, flere rekkehus enheter samt eneboligene i Odd Husbys veg 3 og 3A skal benytte veg arealet vil gi vesentlige trafikale problemer. Merbelastningen i Olav Duuns veg og Odd Husbys veg, vil også bli svært mye større enn i dag, og er ikke dimensjonert for en slik trafikkmengde. Standarden og bredden må økes, det må etableres fortau og vegen må overtas av kommunen.

Kommentar: Uglagjerdet er 4,5 m bred og har dermed plass til møtende trafikk. Uglagjerdet er delvis kommunal veg. Sweco har vurdert trafikk i forhold til planlagt utbygging. I rapporten antas det at ÅDT ved en utbygging innerst i Uglagjerdet, med adkomst via Uglagjerdet, vil være ca 200 bilturer per døgn og man mener dette fortsatt er en beskjeden trafikkmengde. Trafikkøkningen vil også bli noe mindre enn hva som antas i rapporten fordi rapporten ble laget før prosjektet ble endret til kun rekkehus på oversiden av Odd Husbys veg.

Høyde på bebyggelse på oversiden av Odd Husbys veg

Høyden og plasseringen av boligblokk er ikke tilpasset omgivelsene og må endres. Det legges opp til en volum og høydemessig betydelig utbygging svært nær vår eiendomsgrense og terrasse. Kun 10,5 m fra terrasse. Kotehøyden på vår enebolig på topp møne er +175 men foreslåtte bygg B er angitt til +180, altså 5 m høyere enn toppen på vårt møne. Fra gulvnivå på vår terrasse opp til topp bygg 2 vil det bli nær 10m i bakkant av bygget og fra gulv parkering nivå nær 15 m. Fasaden på blokk B vil oppleves som en stor og markant vegg som tar det meste av sol, lys og utsyn. Grøttes eiendom vil bli fratatt det meste av sollyset etter kl.12 særlig månedene dette betyr mest, vår, sommer og høst. Det finnes alternativ plassering av bebyggelse på arealet, eventuelt med annen bygningsutforming som vil sikre tilpasning av eksisterende bebyggelse i området. Man kan redusere høyden og endre plassering av hus B. Påse at parkeringsarealet i sin helhet legges under bakkenivå. Plan og bygningslov og granneloven viser på en avveining av utbygger interessen og naboens interesser når det kommer til offentlige reguleringsvedtak. Vi må kunne forvente at naboer til utbyggingsområdet beholder kvaliteter som lystilgang, utsyn, unngå innsyn til vinduer og uteoppholdsareal, herunder terrasser.

Kommentar: Prosjektet er omarbeidet siden naboer ble varslet. Det planlegges kun rekkehus og ingen boligblokker på oversiden av Odd Husbys veg, slik at den småskala karakteren på nabobebyggelsen beholdes. Maksimal gesimshøyde på bygningen nærmest Grøttes eiendom er satt til kote +176,5 m, altså en hel etasje lavere enn blokka som ble vist i oppstartsvarsel.

17. Bugge (gnr/ bnr 103/1504); datert 2017.01.05

Historiske bygninger

Odd Husbys veg 8B, kjent som Kystadmyra gård, kan være et potensielt viktig kulturhistorisk minne som er foreslått revet i overnevnte arealplansak. Bugge har bedt Sør-Trøndelag fylkeskommune, etter råd fra riksantikvaren, om å vurdere om gården har den kulturhistoriske verdien som hun tror den har.

Kommentar: Det er ikke påvist kulturminner innenfor området gjennom aktsomhetskartet for kulturminner eller SEFRAK-registeret. Byantikvaren er informert om innspill.

18. Bugge og Næss (gnr/ bnr 103/1504); datert 2017.01.29

Adkomst

For å komme ut og inn av området må all trafikk gjennom krysset Odd Husbys veg/ Dalgårdvegen og krysset Dalgårdvegen/ Anders Wigens veg. Det er en ganske uoversiktlig strekning med mye trafikk til/fra tannlegen og Dalgård skole. Mengden trafikk og farlige situasjoner er stor i kryssene Odd Husbys veg/ Dalgårdvegen, samt Dalgårdvegen/ Olav Duuns veg. Dette kompliseres av gang sykkelveg også krysser her. Bugge og Næss anbefaler at det etableres rundkjøring i krysset Odd Husbys veg/ Dalgårdvegen og at

trafikken fra Olav Duuns veg ledes inn i samme kryss. Det bør også vurderes undergang for fotgjengere og syklende som passerer krysset. Eksisterende gang-sykkelvei fra Beret Anna Ophaugs veg i enden av Anders Wigans veg er en gjennomfartsåre som benyttes av mange som skal videre mot Byåsen skole/ Havstein. Gang-/sykkelvei ved Dalgårdveien kunne forlenges bortover på nord vestlig side av Anders Wigans veg og avsluttes med et gangfelt med lysregulering over til gang-/sykkelvei mot Anne Ophaugs veg. Dette ville gi skolebarna en sikker vei inn mot tannlege og Dalgård skole sin hovedinngang.

Kommentar: Sweco har utredet trafikksituasjonen i området. Det er observert kortere køer på enkelte tilfarter. Selv om Dalgårdvegen og Odd Husbys veg i perioder vil oppleve kø vurderes eksisterende trafikkanlegg ha brukbar kapasitet etter utbyggingen. Myke trafikanter og trafikken til/fra skolene er et viktig tema i planen. Det planlegges etablert nytt fortau på nordvest siden av Anders Wigans veg som medfører at veggen får tosidig fortau. Sweco vurderer dette tiltak som godt og tilstrekkelig for å oppveie mot den økte trafikkmengden i denne gata.

Skolekapasitet

Etablering av 180 leiligheter ved en etablert og populær skole vil tiltrekke seg mange barnefamilier som ønsker kort og sikker skolevei. Bugge og Næss anfører et regnestykke der antallet barn i området kan bli så mange som ca 190. Det er mer en Dalgård skole klarer å ta imot og man må bygge ut skolen for å øke kapasiteten.

Kommentar: Det er innarbeidet en rekkefølgebestemmelse som tilsier at der må være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet før søknad om utbyggingstiltak for boliger kan godkjennes.

Historie

Det ble i brev til Riksantikvaren den 21. Desember 2016 opplyst at det kunne være historisk verdier i området. Informasjonen ble videresendt Sør Trøndelag Fylkeskommune og Byantikvaren for ytterligere vurderinger. Kystadmyra gård har en lang historie som kan dokumenteres tilbake til tidlig 1700-tallet og er sannsynligvis eldre enn dette. Stående bygninger som er fra før 1649 er automatisk fredet i Lov. Det bør således tas kjerneprøver fra tømmeret i Odd Husbys veg 8B, samt grunnmuren bør undersøkes for å se om deler av bygget er eldre enn 1649. Man bør foreta utgravning for å stadfeste om grunnmur eller rester av grunnmur av to andre bygninger som er vist på kart fra 1818 er fra 1537 eller tidligere.

Kommentar: se tidligere svar.

Bomiljø

Anbefaler at man ser på muligheten for et større uteområde for park/lek. Det kunne kombineres med kommersiell drift og ivaretagelse av historiske bygninger likt eksemplet Bærums Verk. Området rundt Kyvannet og Lianvatnet fungerer som uteområde for beboerne i området men det finnes ingen park. Ved skolen finnes en ballbinge for de større barna i området. Denne er mye brukt og har til tider for lav kapasitet. Det er ingen lekeplass for de

mindre barna. Det har tidligere vært en situasjon med gjenger av unge på skoleområdet kveldstid. Det bør planlegges for å unngå å få tilbake en miljø med utrygghet og kriminalitet.

Kommentar: Det vil opparbeides grønne arealer for lek og rekreasjon på både oversiden og nedsiden av Odd Husbys veg. Det skal lages en utomhusplan som skal godkjennes av Trondheim kommune.

Høyde nye bygg og tilpassing eksisterende bygg

- a) En utbygging med parkering i 1. etasje og boliger i 2-5 etasje er ikke tilpasset eksisterende bygg som ikke har mer enn 2 etasjer. Man bør se på mulighet å bygge butikk i 1 etasje og leiligheter i 2de og 3dje etasje, en løsning som ligner på Dalgårdvegen 1.
- b) Blokk C bør ikke heve seg høyere i terrenget enn blokk A. 1 etasje vil legges på nivå med 2e etasje i blokk A og B.
- c) Blokk B foreslås fjernet for å gi lys og luft til friarealet mellom blokkene.
- d) Blokk D foreslås ikke bygges fordi det kommer i konflikt med historiske bygninger.

Kommentar:

Svar på a-c: Bebyggelsen som planlegges er utformet i henhold til gjeldende overordnet plan, KPA 2012-2014 og de føringer den gir for byens utvikling.

Svar på d: se tidligere svar

Parkering for nye leiligheter

Anders Wigens veg er meget trafikkert, det er ingen parkeringsplasser langs vegen og vegen er for smal til å fungere som parkeringsplass. Nye leiligheter må derfor få minst en plass per boenhet og parkeringen legges på nivå under Anders Wigens veg.

Kommentar: Bilparkering for planlagte boliger er plassert innendørs i bygg og med min 1 plass per bolig/70m² BRA.

Illustrasjoner til plan

Blokk A og B er avmerket som 4 etasjer og bør merkes med korrekt antall etasjer, 5 etasjer, over tilliggende gateplan.

Kommentar: Plan 1 viser første etasje i Odd Husbys veg. Første etasje i Anders Wigens veg blir da plan 0. Dette er ikke for å lure noen men for å organisere tegningene på en ryddig måte. Voll arkitekter mener det av snitt og 3D-visualiseringer fremgår tydelig høydene i forhold til omgivelsene og at fasaden mot Anders Wigens veg har fem etasjer.

19. Rosvoldsve/ Eggan (gnr/ bnr 104/1687): datert 2017.01.29

Saksbehandling

Dokumentasjon oppleves som særdeles mangelfull for å kunne gjøre berørte i stand å foreta

en tilstrekkelig vurdering av hvilke implikasjoner og konsekvenser en slik regulering og videre utbygging vil føre med seg. Behov for mer detaljert informasjon ble kommunisert i e-post til Voll Arkitekter. Kun et fåtall av de faktiske spørsmålene ble besvart. Eggen så seg til slutt nødt til å gi opp første runde med henvendelser ettersom Voll arkitekter åpenbart ikke var interessert i å legge opp til en konstruktiv dialog i denne saken eller supplere med utdypende informasjon. Stiller spørsmål rundt hvorfor utredninger ikke er tilgjengeliggjort i sin helhet som informasjonsmateriale til denne høringen. (Med referanse til informasjonsark s 42-43 fra informasjonsmøtet 20.12.2016). Informasjon som ikke er blitt belyst og forhold som burde vært avklart allerede nå og i en så tidlig fase som mulig:

- Trafikale forhold. Merkelig og beklagelig at dette ikke foreligger før naboer uttaler seg.
- Sol- og skyggevirksomheter
- Geotekniske forhold

Kommentar: Før planen blir lagt ut på offentlig høring er det i henhold til loven kun krav om offentlig annonsering av at arbeidet med en plan starter. Sol-skyggeforhold ved foreløpig prosjekt var belyst i materiale off. gjort til beboerne og på hjemmeside i forbindelse med planoppstart. Trafikk er utredet av Sweco og redegjort for i en rapport datert 07.02.2017, Rambøll har utarbeidet et geoteknisk notat datert 20.10.2016 og Voll arkitekter har laget sol og skyggediagram som viser eksisterende forhold og planlagt situasjon. Naboer vil få mulighet til å uttale seg ytterligere på bakgrunn av dette materialet når Trondheim kommune legger ut planen på høring.

Stedets karakter

I KPA §29.1, står at det skal vektlegges varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende boligstruktur. Videre skal det i henhold til §9.1 der det planlegges med høy tetthet tilføres nye kvaliteter.

Planlagt tetthet er ca 15 boliger pr. dekar. Det er 250 % over minstekrav som legges til grunn i kommuneplanens arealdel. Forslaget bryter således drastisk mot områdets karakter. Ingen av de reguleringsplaner som er utarbeidet i nærområdet har en tetthet på over 9 boliger pr. dekar. Utnyttelsesgraden i forslaget må reduseres vesentlig. Dette understøttes med at Rosvold/ Eggen ikke kan se at fremlagt planforslag tilfører noen som helst nye kvaliteter for det eksisterende bomiljø.

SVAR: Planforslaget er omarbeidet siden naboer ble varslet og på oversiden av Odd Husbys veg planlegges kun rekkehus for å tilpasse seg småskala karakteren til nabobebyggelsen. Opparbeidelse av et stort, sammenhengende grønt felles utomhusareal er en kvalitet som tilføres bomiljøet på sørsiden Odd Husbys veg. Det blir samtidig opparbeidet et felles torg foran butikkarealet i krysset mellom Dalgårdveien og Anders Wigens veg.

Se forøvrig tidligere kommentar vedrørende dette tema.

Trafikkforhold

Vegnettet er p.t betraktelig underdimensjonert. Ca 134 nye boenheter vil øke trafikken med ca 450 biler eller mer per døgn i gjennomsnitt og det synes å virke meget uforsvarlig. Særlig sett i lys av at dette området daglig trafikkeres av store mengder myke trafikanter i form av skolebarn og unge.

Spesielt på vinters tid vil dette kunne medføre stor fare for de som går på vei til skolen, da det kan gå lange perioder uten at fortauer blir brøytet.

Plassering av adkomster og varelevering til butikk kan medføre betydelige ulemper for uteoppholdsområdet til Anders Wigans veg 4. Ulempene vil bestå av både støy- og luftforurensning. Etablert boligmiljø fratras kvaliteter.

Foreslått høy utnyttingsgrad vil kunne medføre betydelige problemer med trafikkflyt fra Dalgårdveien og inn på Odd Husbys veg. Rosvoldsve og Eggan frykter at flere foreldre vil kjøre barna til skolen da de kan bli skeptiske til barnas sikkerhet i den økte trafikken.

Kommentar: Sweco har utredet trafikksituasjonen i området og vurderer at eksisterende trafikkanlegg vil ha brukbar kapasitet også etter utbyggingen.

Se forøvrig tidligere kommentar til trafikksituasjon.

Skole

Dalgård skole har allerede i flere år erfart betydelige kapasitetsproblemer og opererer med paviljonger. Dette er neppe en tilfredsstillende undervisningssituasjon. Vi mener det må legges inn rekkefølgebestemmelse om at tilfredsstillende skolekapasitet foreligger før byggetillatelse gis.

Kommentar: Det er innarbeidet en rekkefølgebestemmelse som tilsier at der må være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet før søknad om utbyggingstiltak for boliger kan godkjennes.

Grunnforhold

Geoteknisk rapport må vises spesiell oppmerksomhet videre i planleggingen. Geotekniske forhold synes å ha vært et stort og gjentagende problem i nærliggende områder på Dalgård. Det har oppstått problem med setningsskader som følge av ny grunn- og byggeaktivitet. Det bør opprettes føringer for hvordan geotekniske forhold skal ivaretas.

Kommentar: Rambøll har utarbeidet et geoteknisk notat i forbindelse med reguleringsplanen. Se forøvrig svar under innspill nummer 12.

Sol/ skygge. uteareal

Virkningene for boligene i Anders Wigans veg 4 og 20, samt delvis nr.14 er helt uakseptable. Planleggere bør rette opp og sørge for at beboerne også i fremtiden vil kunne ha glede av sine uteoppholdsområder.

Kommentar: Prosjektet er omarbeidet siden naboer ble varslet. Planlagt blokk i Anders Wigans veg er utformet med en toppetasje som er trukket tilbake for å ta hensyn til solforhold på Anders Wigans veg 4. Tiltakshaver Wigen Bolig AS er villig til å stå for avbøtende tiltak for beboere i Anders Wigans veg 20, så som utvidelse av terrasse slik at de får gode solforhold på nøkkel tidspunkter i henhold til kommunens retningslinjer for uteoppholdsareal.

Renovasjon

Forutsetter at her etableres nedgravd avfallsløsning med avfallssug og plassering ikke medfører lukt- og/eller støyproblemer for eksisterende eiendommer.

Kommentar: Avfallsløsningen vil følge gjeldende norm, og blir plassert slik at den gir minst mulig hygieniske ulemper og sjenanse for andre, både ved oppbevaring og i forbindelse med tømning. Nedgravde løsninger som planlegges har tilnærmet ingen luktulempere.

Vann og avløp

Det forutsettes at ny bebyggelse ikke medfører kapasitetsproblemer på vann- og avløpsnett og at dette dokumenteres av fagpersonell.

Kommentar: I forbindelse med reguleringsarbeidet har Rambøll utredet vann og avløp og utarbeidet en prinsipplan som oppfyller krav i Trondheim kommunes VA-norm. Planbestemmelsene sørger for at en detaljert plan for vann og avløp utarbeides, og godkjennes av kommunalteknikk før igangsettingstillatelse kan gis.

20. Sagmo (gnr/bnr 104/620); datert 2017.02.09

Planområde

Ser at reguleringsplanen går over sin tomtegrense helt inn til inngangspartiet. Finnes planer som omfatter Sagmo sin tomt?

SVAR: Det finnes ingen planer som omfatter Sagmos eiendom. Planområdet er redusert i forhold til området som ble varslet ved planoppstart.

Støy

Er bekymret for trafikkstøy med tanke på økt biltrafikk.

Kommentar: Trafikkstøy fra Trondheim kommunes vegger blir ivare tatt av det offentlige.