



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20170003

Arkivsak:16/23742

Detaljregulering av Odd Husbys veg og Anders Wigens veg gnr/bnr 103/850, 103/294, 104/1152, 104/7 m.fl. Offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 12.06.2018

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>



Illustrasjon 1: Odd Husbys veg sett fra nordøst

Innledning

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Wigen Bolig AS.

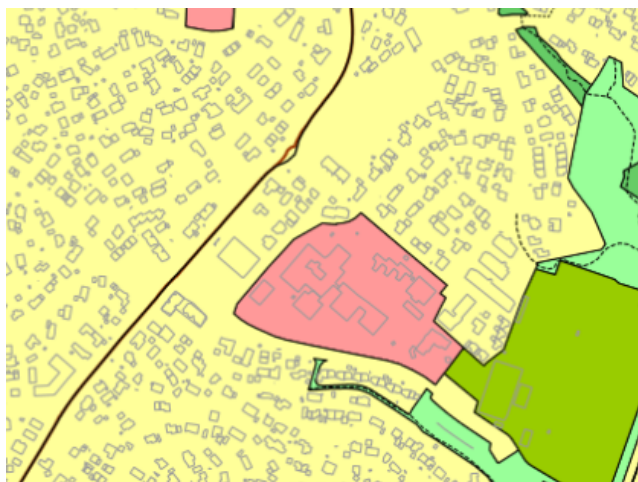
Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av formålene bolig, forretning og tjenesteyting med tilhørende anlegg og funksjoner.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

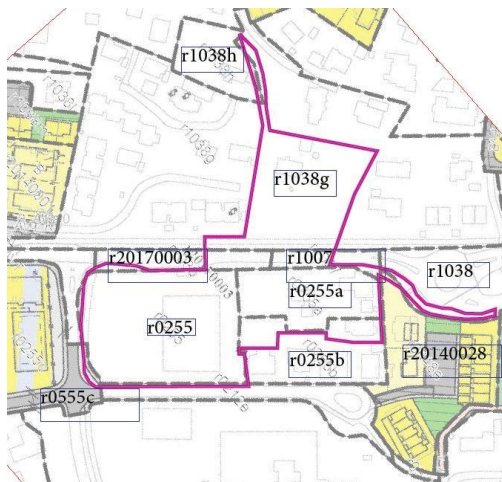
Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA)

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Det kan etableres nærbutikker med inntil 2000 m² BRA i eksisterende boligbebyggelse.



Illustrasjon 2: Kommuneplanens arealdel 2012 – 2024



Illustrasjon 3: Gjeldende reguleringsplaner i området.

Gjeldende regulering

Tomt på nordvestsiden av Odd Husbys veg (Felt B1-2 i plankartet) ligger i hovedsak innenfor plan R1038g. Atkomst til tomten er via Uglagjerdet, som er kommunal veg. Uglagjerdet er regulert gjennom planer R1038g og R2014001. Planområde på sørøstsiden av Odd Husbys veg (Felt B3-4 i plankartet) er i hovedsak regulert gjennom planer R0255, R0255a og R0255b.

Forholdet til/ avvik fra gjeldende planer

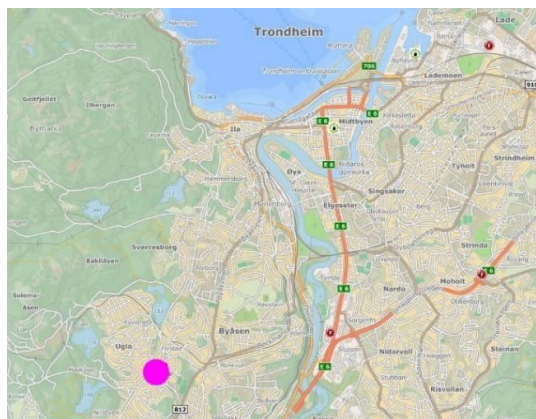
Feltene B1-2 ligger innenfor plan r1038g som tillater boliger i tre etasjer. Hus som har plate på mark oppføres i maksimalt to etasjer og maksimal utnyttelse er TU 40%. Planforslaget med boliger i tre fulle etasjer er høyere enn gjeldende plan tillater og har høyere tetthet.

Feltene B3-4 ligger innenfor plan r255 som tillater småhusbebyggelse i en eller to etasjer og sokkel der terrenget tillater. Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40 grader og utnyttelsesgrad skal være 15-25%. Planforslaget med boligblokker i opptil tre etasjer pluss sokkel er høyere enn gjeldende plan tillater og har høyere tetthet.

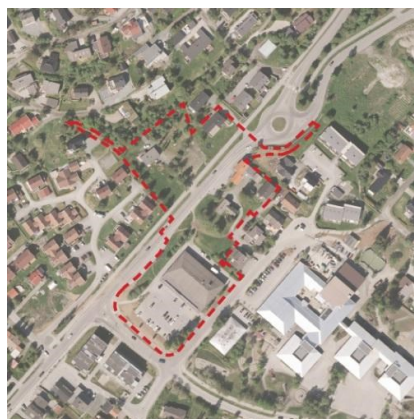
Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger på Dalgård, ca 5 km sør for Trondheim sentrum. Planområdet er delt i to av Odd Husbys veg, og ligger mellom Dalgård barneskole og Uglå ungdomsskole.



Illustrasjon 4: Områdets plassering i Trondheim.



Illustrasjon 5: Flyfoto med utbyggingsområde.

Størrelse og eiendomsforhold

Planområdet har et areal på knapt 17 daa og omfatter hele eller deler av følgende eiendommer: Tomtearealene er markert med fet skrifttype, og er på 13,4 daa.

Odd Husbys veg 5 (gnr/bnr 103/294, 103/913 og 103/850)

Del av Odd Husbys veg 3A (gnr/bnr: 103/207)

Odd Husbys veg, gang- og sykkelveg (gnr/bnr: 103/1375)

Del av Odd Husbys veg, veggrunn (gnr/bnr: 104/2268 og 103/816)

Del av General Bangs veg, veggrunn (gnr/bnr: 103/1470)

Odd Husbys veg 8 (gnr/bnr: 104/7)

Odd Husbys veg, veggrunn 8 (gnr/bnr: 104/969)

Anders Wigans veg 2 (gnr/bnr: 104/1152)

Anders Wigans veg 6 (gnr/bnr: 104/1691)

Anders Wigans veg 10 (gnr/bnr: 104/1690)

Del av Anders Wigans veg, veggrunn 1 (gnr/bnr: 104/1576)

Dalgårdsstien veggrunn 1 (gnr/bnr: 104/794)

Dagens arealbruk

Området består i dag av småhusbebyggelse og en dagligvarebutikk (på sørsiden av Odd Husbys veg).

Landskap og topografi- stedets karakter

Planområdene skråner fra nordvest mot sørøst, og har en høydeforskjell på oppimot 7 meter på både nordsiden og sørsiden av Odd Husbys veg. Planområdet har ulik karakter på hver side av veien.

Planområdet på nordvestsiden av Odd Husbys veg, med beliggenhet i en sørøstvendt skråning, gir gode solforhold og god utsikt fra etasjene over bakkeplanet. Dette er et område med småhusbebyggelse i en og to etasjer, og på eiendommen ligger i dag et bolighus som forutsettes revet. Mot vest stiger terrenget opp mot Bymarka. I bakkant av området ligger en trekledd skråning.

På sørøstsiden av Odd Husbys veg grenser planområdet mot Dalgård skole mot sørøst, en tre-etasjes boligbebyggelse mot sørvest og småhusbebyggelse mot nordøst. På eiendommene ligger i dag en dagligvarebutikk, og tre bolighus som forventes revet eller flyttet. Butikken sørvest på tomte ligger omtrent på kote +158, og terrenget stiger opp til kote +161 ved boligbebyggelse nordøst i området. Ved butikken er det en ca 3-4 m høy skråning opp mot Odd Husbys veg.



III. 6: Enebolig som rives på oversiden av Odd Husbys veg.



III. 7: Krysset Odd Husbys veg, med eksisterende butikk sett fra nordøst.



Ill. 8: Odd Husbys veg sett mot sørvest



Ill. 9: Dalgårdvegen sett mot nordvest, med eksisterende butikk

Kulturminner og kulturmiljøer

Det er ikke påvist kulturminner innenfor planområdet gjennom aktsomhetskartet for kulturminner eller SEFRAK-registeret. I planprosessen er det gjort oppmerksom på ei trønderlån i Odd Husbys veg 8, som ikke er registrert i aktsomhetskartet for kulturminner eller i SEFRAK-registeret, som omfatter bygninger reist før 1900. Byantikvar mener allikevel at planområdet har kulturminneinteresser, og anbefaler at den blir søkt bevart innenfor planområdet, som en kvalitet og en historisk referanse i det nye boligområdet. Eiendommen har en lang og interessant historikk, men det er uklart når eksisterende lån ble reist.

Naturverdier og grønnstruktur

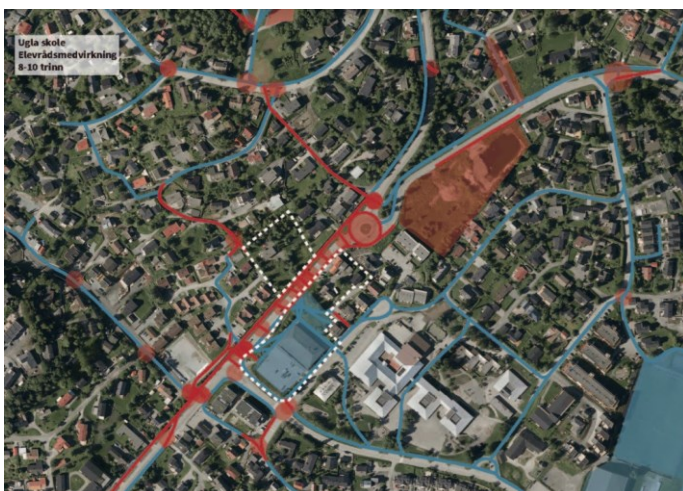
Det er ingen verneverdige naturområder eller viltråkk registrert i kommunens forvaltningsbase for naturdata, men den grønne skråningen mellom Nordahl Griegs veg og Odd Husbys veg nordvest i planområdet markerer en kontur av en historisk trekledt åskam. Gjennom dette grøntbeltet går i dag en snarveg.

Barn og unge, friluftsliv og rekreasjonsverdier

Der er ingen areal regulert til offentlig friområde i gjeldende planer innenfor området. Dalgård skole med nærmeste ballbinge ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. Ugla skole ligger ca 400 meter fra planområdet. Dalgård idrettsanlegg og Astor ishall ligger ca 400 meter fra planområdet, og Haukvatnet og Bymarka ligger ca 700 meter fra planområdet.

Det er utført barnetråkk i området, og påvist flere treff. I forbindelse med oppstart av reguleringsplanen ble det gjennomført elevrådsmedvirkning, hvor elevrådet ved Ugla skole deltok i registrering av området.

Totalt sett har disse medvirkningsprosessene vist at Odd Husbys veg oppleves utrygg, og at det er mange villkryssinger over vegen. Det er et behov for å opprette en naturlig og intuitiv kryssing av vegen.



Ill. 10: Oppsummering av elevrådsmedvirkning ved Ugla skole. Rød farge markerer følelse av utrygghet

Trafikkforhold

Odd Husbys veg går gjennom planområdet og er en samleveg, som med få unntak er uten egne direkte avkjørslar til boliger. Vegen har en ÅDT på 8000.

Odd Husbys veg trafikkeres av kollektivtrafikk, og holdeplass for buss finnes innenfor planområdet. Vegen har fartsgrense 40 km/t og fartshumper, med ensidig gang- og sykkelveg på nordsiden og fortau på sørsiden.

Uglagjerdet via Olav Duuns veg er en atkomstveg uten egen løsning for myke trafikanter, og krysset Uglagjerdet, Olav Duuns veg og Odd Husbys veg kan oppleves uoversiktlig, ettersom det kan oppstå situasjoner hvor vikepliktsforholdene er uklare.

Dalgårdvegen og Anders Wigans veg er atkomstveger, med fortau som vil bli berørt av utbyggingen. De små atkomstvegene, især i vintermånedene, fremstår noe trange. Det er mange barn og unge som går og sykler til og fra Dalgård skole og resurssenter, Ugla skole, Dalgård idrettsanlegg og Astor ishall.

Anders Wigans veg og området rundt hovedinngangen til Dalgård skole og resurssenter oppleves av skolepersonell, foreldre og naboer som mye trafikkert i rushtiden. Skolen har hatt en kampanje for foreldre om ikke å kjøre barna til skolen, for å redusere biltrafikken.

Ettersom planområdet ligger rett ved siden av Dalgård skole, og i nærheten av Ugla skole, er særlig trafiksikkerhet for skolebarn viktig å sikre.

Kollektivtilbud

Buss, rute 8, med avganger hvert 10. minutt i rushtid, passerer gjennom planområdet. Bussholdeplass i retning sentrum ligger innenfor planområdet.

Skolekapasitet og barnehagedekning

Planområdet tilhører Dalgård barneskole og Ugla ungdomsskole. Avstanden fra planområdet til barneskolen er 0 -150 meter. Avstanden til ungdomsskolen er omtrent 500 meter. Nærmeste videregående skole er Byåsen videregående skole, ca. 1,6 km øst for planområdet. Både Dalgård barneskole og Ugla ungdomsskole har tilstrekkelig skolekapasitet.

Det er flere barnehager i områdetets nærhet. Barnehager nås via eksisterende nett av fortau, gang- og sykkelveger, samt lokale boligater.

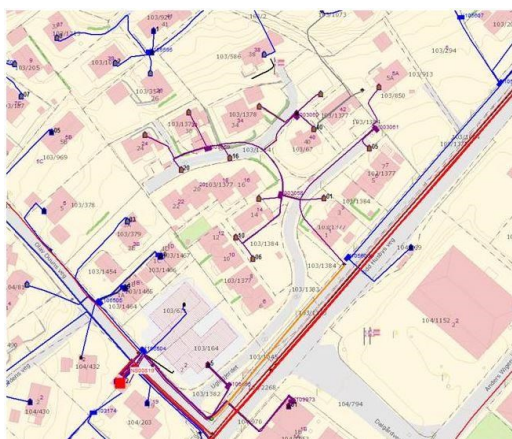
Folkehelse

Området tilhører de med lengst forventet levealder i Trondheim. Beboerne er gjennomsnittlig godt utdannet, har nest høyest inntektsnivå og nest lavest andel under fattigdomsgrensen. Folkehelse tema som bør vurderes og ivaretas er støy, luftkvalitet, trafiksikkerhet, hvordan fremtidige beboerne sikres tilgang til sosiale møteplasser, idrettsanlegg og større rekreasjonsområder, samt lysforhold og estetiske kvalitet i utforming av utearealer og bebyggelse.

Vann og avløp

Det er utarbeidet VA- notat og ledningsplan av Rambøll Norge AS, datert 07.07.2017. Langs Odd Husbys veg, i rabatten mellom kjørefelt for bil og gang sykkelveg, ligger VA-ledninger. På nordvestsiden av Odd Husbys veg må det tas hensyn til at kommunen har avstandskravet 4 m mellom fundamenterte konstruksjoner og sine ledninger. Et alternativ til avstandskravet er

dypfundamentering. I Dalgårdvegen ligger en ledning for spillvann og overvann nært plangrensen. Det er også VA-ledninger i Anders Wigans veg.



Illustrasjon 11: Ledningskart (Trønderenergi)



Illustrasjon 12: Konesjonsområde for fjernvarme.

Fjernvarme

Planområdet på sørøstsiden av Odd Husbys veg ligger i sin helhet innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Dette innebærer at bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Planområdet på nordvestsiden av Odd Husbys veg ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og berøres ikke av krav om tilknytting til fjernvarmenett.

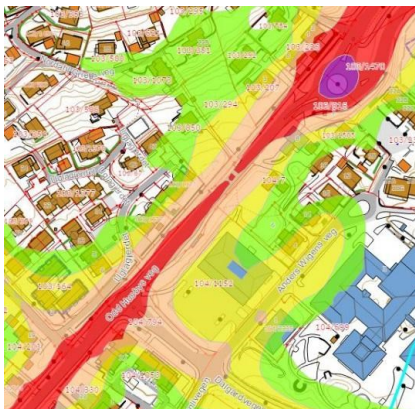
Grunnforhold

De øvre løsmassene i området består, iht. geoteknisk notat, av torv- og myr på hele planområdet som ligger på nordvestsiden av Odd Husbys veg, samt deler av planområdet på sørøstsiden av Odd Husbys veg. Området er beliggende under marin grense. Det innebærer potensiale for funn av skredfarlige masser som kvikkleire. Ca.500 m sørøst for planområdet er det iht. Trondheim kommune sin kartløsning påvist kvikkleire. Med denne avstand er planområdet utenfor fare. De utførte grunnundersøkelser viser at det langs Anders Wigans veg er et øvre topplag av antatte fyllmasser og meget fast leire. Det er generelt registrert lite torv. Det er forventet og registrert berg på deler av planområdet. Langs Odd Husbys veg er berg registrert i liten dybde, ca. 2-4 m.

Støy og luftkvalitet

Planområdet er utsatt for trafikkstøy og luftforurensing. De viktigste luftforurensingene i norske byer er nitrogenoksider fra forbrenningsmotorer og svevestøv fra eksos samt piggdekkslitasje av veibanen. Den største kilden til luftforurensing i planområdet er trafikken i Odd Husbys veg.

Eiendommene på nordsiden av Odd Husbys veg er i dag skjermet fra støy med skjermer. Skjermene fremstår som svært avvisende i gatemiljøet. For å hindre ytterligere avvisende skjerming mot gata, legger planforslaget til grunn en løsning med forhager med gjerder og boder som støy- og støvskjerming på begge sider av Odd Husbys veg.



Illustrasjon 13: Støysonekart.



Illustrasjon 14: Eksisterende busstopp i nærområdet.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Areal innenfor planavgrensning måler knapt 17 daa og inkluderer offentlig veganlegg, deler av 103/2 (o_TV), og del av naboeiendom med bnr/gnr 103/207, som er tatt med i planavgrensningen for å sikre tilgang til eiendom 103/207 og 103/292 hvis dagens avkjøring fra Odd Husbys veg stenges.

Tomtearealet, som benyttes i utregning av boliger/daa, er totalt på 13,4 daa, og er delt i to av Odd Husbys veg. På oversiden av vegen er tomtearealet på 3,9 daa og på nedsiden av vegen 9,5 daa.

Det planlegges for ca. 140 boliger med gjennomsnittsstørrelse på 70 m² BRA, fordelt på rekkehus og leiligheter i varierende størrelse.

Grad av utnyttning

Arealutnyttelsen på planområdet på nordvestsiden av Odd Husbys veg er 8 boliger per dekar regnet ut fra 70m² BRA / bolig. Arealutnyttelsen på sørsiden av Odd Husbys veg er 11,5 boliger per dekar. Dette gir en boligtetthet på ca 10,5 boliger per dekar for hele planområdet. Minimum utnyttelse i henhold til KPA er 6 boliger/daa.

Bebyggelsens plassering og utforming

Eksisterende bebyggelse på eiendommene forutsettes revet, og planforslaget legger til rette for ulike boligtypologier tilpasset bebyggelse for øvrig på Dalgård.

Felt B1 og B2

På nordvestsiden av Odd Husbys veg planlegges 15 rekkehus i to rekker på hver side av f_KV1, som ligger i forlengelse av Uglagjerdet med adkomst fra Odd Husbys veg. I felt B1 er husene utformet med inngang i sokkel pluss to etasjer. I felt B2 har husene to etasjer pluss en inntrukket tredje etasje. Det planlegges en bilparkeringsplass foran hver enkelt bolig, i tillegg til en felles gjesteparkeringsplass. Utomhusarealet ligger på nordvestsiden av rekkehusene opp mot skråningen. Samlet BRA for boligformål inkl. utendørs overdekket areal er ca. 2540 m².

Felt B3, B4, P og F/T/P

På sydøstsiden av Odd Husbys veg legger planforslaget til rette for leilighetsbygg i tre etasjer pluss sokkel og inntrukket fjerdeetasje på det vestre hjørnet av B4. Lavblokkbebyggelsen er plassert som en kvartalsstruktur, parallelt med Odd Husbys veg, Dalgårdvegen og Anders Wigans veg slik at det dannes et felles indre gårdsrom godt skjermet for trafikkstøy og støv. Samlet BRA for boligformål inkl. utendørs overdekket areal er ca. 10770 m², BRA for forretning er 2000 m².

Boligene har bilatkomst fra Anders Wigans veg, med bil- og sykkelparkering i p-kjeller under byggene. Inngangene henvender seg i hovedsak fra det indre gårdsrommet, men med flere gjennomganger fra det omkringliggende vegnettet.

Blokk A, B og C (se illustrasjon 15) i felt B4 etableres på taket av en sokkeletasje med et næringsareal for butikk, men har trinnfri adkomst fra Odd Husbys veg.

Blokk D innpasses i eksisterende terreng slik at leilighetene nederst går over to etasjer, med tilgang både fra felles gårdsrom og gjennom private forhager fra Odd Husbys veg.

Kanaliseringen av myke trafikanter har vært et viktig tema, og åpningen mellom bygg C og D mot Odd Husbys veg er tilpasset snarveg til/fra Nordahl Griegs veg.



Illustrasjon 15: Situasjonsplan

Antall boliger, leilighetsfordeling

Planen legger til rette for ca 120 nye boliger. Alle boligene i felt B1 og B2 skal være rekkehus. I felt B3 og B4 skal det etableres maksimum 10 % ettroms leiligheter, maksimum 45 % toroms leiligheter, minimum 20 % treroms leiligheter og minimum 15 % fire roms leiligheter.

Bebyggelsens høyde

Høyder på nye bygg er definert ved regulerte byggehøyder på plankartet.

Rekkehusene følger gatetunets skrånende terreng som i størst mulig grad følger eksisterende terreng.

Felt B1 Maksimal byggehøyde c+176,5

Felt B2 Maksimal byggehøyde c+175

Boligene sørøst for Odd Husbys veg er tre etasjer mot veien, med en inntrukket fjerdeetasje mot krysset Dalgårdsvegen. Boligblokka langs Anders Wigans veg har to etasjer og en inntrukket tredjeetasje, samt en høy sokkel med parkering og forretningslokaler.

Felt B3 Bygg D: maksimal byggehøyde c+ 173,5

Felt B4 Bygg A: maksimal byggehøyde c+ 173,5

Bygg B og C: maksimal byggehøyde c+ 173,5 / inntrukket toppetasje c+ 176,5

Bomiljø/ bokvalitet

Området ligger i forstadsomgivelser nært marka samtidig som området er godt tilknyttet byens sentrum med offentlige transport og infrastruktur. I Trondheim kommune ønskes fortetting med en høyere utnyttelse. Det er bygget noen leilighetsbygg i området i senere tid, men det er allikevel relativt få mindre enheter og liten grad av tilgjengelige boliger i området. Det antas derfor at tilgjengelige leiligheter med felles uterom er en boligtype det er behov for i området. Bebyggelsen på nordsiden av Odd Husbys veg viderefører småhuskarakteren ved at det bygges rekkehus med to-tre etasjer. Planen legger tilrette for blandet bomiljø med leiligheter og rekkehusbebyggelse. Dette kan gi positiv sosial variasjon i området.

Uteareal

I KPA er kravet til uterom i ytre sone 50 m² per 100 m² BRA eller per boenhet, og halvparten av dette skal være fellesareal. Minimumskravet for uterom for felt B1 og B2 er ca 1080 m², med krav om 540 m² fellesareal. Planforslaget viser et felles uterom på ca 1060 m². I tillegg kommer private terrasser og balkonger. Dette gir et samlet uterom på ca 1400 m².

Minimumskrav for felt B3 og B4 er ca 3830 m², med krav om 1915 m² fellesareal. Planforslaget viser et felles uterom på ca 2900 m². I tillegg kommer private terrasser og balkonger. Dette gir et samlet uterom på ca 4330 m².

Felles uteareal har tidvis stor høydeforskjell, og ettersom det skal være universelt utformet kreves en nennsom bearbeiding av utearealet, slik at bebyggelse og uteareal får gode overganger. Det legges til rette for å gå direkte ut på terreng fra leilighetene på bakkeplan, uten utstrakt bruk av murer og trapper.

Det skal etableres en småbarnslekeplass innenfor hvert av feltene f_U1, f_U2 og f_U4. Lekeplassene skal være på minimum 100 m², ha variasjon i lekeapparater, være tilrettelagt for barn under seks år og ha gode solforhold.

Uteromskravene i kpa oppfylles i illustrasjonsprosjektet med gode støyforhold. Solforholdene på f_U2-f_U4 er i grenseland, men ansees å være tilfredsstillende.

Parkering

Området ligger i ytre parkeringssone i KPA 2012-2024. Trondheim kommunes parkeringsveileder sier at det i ytre sone skal være minimum 1,2 p-plasser for bil og minimum 2 for sykkel per boenhet eller 70 m² bolig.

Rekkehusene i felt B1-B2 har alle parkeringsplasser til én bil på egen tomt. I tillegg er det mulig for gjesteparkering foran rekkehusene i felt B1. Det er planlagt en ekstra bilplass for gjester til boligene i felt B2 i enden av Uglagjerdet.

I felt B3-B4 legges bilparkering i parkeringskjeller under bygningskroppene, med direkte adkomst via heis til/fra leilighetene. Det settes av god plass til sykkelparkering innendørs.

Minimumskravet for parkering for biler er forholdsvis høyt med tanke på nærhet til service, skoler og kollektivtrafikk. Planen foreslår å redusere kravet til 1,0 bilplasser per boenhet for felt B3 og B4.

Adkomst til offentlig veg

Boligene i felt B1-B2 har adkomst fra Odd Husbys veg via Uglagjerdet.

Feltene B3-B4 har adkomst fra Anders Wigans veg. All biltrafikk er kanalisert via denne avkjørselen, det gjelder parkering for besøkende til forretning, parkering boliger i felt B3 og B4,

varelevering, renovasjon og nyttekjøretøyer.

Trafikkløsninger

Sweco har i sin trafikktutredning vurdert ulykkesfrekvensen langs Odd Husbys veg, og vurderer strekningen som ikke spesielt ulykkesutsatt. Det er allikevel i planarbeidet lagt inn tiltak for å sikre en tryggere og mer intuitiv overgang over Odd Husbys veg. Dette gjøres ved å videreføre eksisterende snarveg fra Nordahl Griegs veg til Uglagjerdet, og innlemme den i en offentlig turveg fra Odd Husbys veg. Fra Odd Husbys veg til Anders Wigans veg vil turvegen fortsette igjennom planområdet, men denne delen vil ikke være offentlig.

Et viktig tema i planprosessen har vært sikkerhet for myke trafikanter. Det er gangfelt for kryssing av Odd Husbys veg, men disse benyttes ikke i den grad som er ønskelig fordi gående ofte tar korteste veg. Situasjonen i dag er at myke trafikanter krysser Odd Husbys veg langs hele planområdet. Dette er synliggjort gjennom elevrådsmedvirkning, hvor elevrådet ved Ugla skole deltok i registrering av området.



III. 16: Snarveg mellom Ugla skole og Dalgård skole

Trafikkmengde vil øke noe i Uglagjerdet på bakgrunn av denne planen, med de planlagte 15 rekkehusene i feltene B1-2.

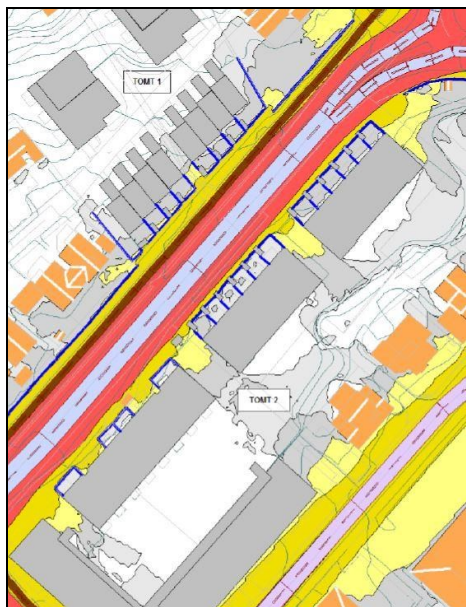
Skolekapasitet

Dalgård barneskole nærmer seg makskapasitet, og det er trolig begrenset kapasitet for nye boliger innenfor skolekretsen. Ugla skole har kapasitet dersom midlertidige paviljonger regnes med.

Støy fra vegtrafikk

Flere av nybyggene ligger i gul støysone. For å tilfredsstillere krav i kommuneplanens arealdel må leilighetene ha tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Støyrapport er utarbeidet av Sweco datert 22.02.2017. Med skjermingstiltak som angitt i rapporten, støyskjerming 1,2-1,5m, vil tilfredsstillende støynivå på uteoppholdsarealer på bakkeplan oppnås. Balkonger mot Odd Husbys veg og Dalgårdvegen kan oppnås med tett rekkverk i 1,2 m høyde og lydabsorberende himling.

Krav i TEK 10 til lydnivå innendørs kan oppfylles med lette fasader, balansert ventilasjon og gode lydisolerende vinduer.



Illustrasjon 17: Støykart fra støynotat



Illustrasjon 18: Eksempel på forhage som støyskjerming

Trondheim kommune stiller krav om minimum et soverom mot stille side, i planen vil samtlige nybygg ha tilgang til stille side.

Støv

Lokal luftkvalitet er vurdert av Sweco og redegjort for i rapport datert 06.07.2017. Det er foretatt spredningsberegninger som viser at planlagte støyskjermer og beplantning mot Odd Husbys veg vil forhindre trafikk-utslipp mot bygningsfelt i vesentlig grad. Planlagt uteoppholdsareal f_U2 og f_U4 blir skjermet fra trafikkutslipp av de omkransende byggene. Byggene er gunstig plassert i forhold til støv på felles uteområder.

Geoteknikk

Rambøll har foretatt undersøkelser og laget en rapport datert 20.10.2016. Den konkluderer med at byggene i felt B1 og B2 anbefales planlagt med kun en etasje inn i skrånningen, ev. at sokkel/kjelleretasjen terraseres slik at bygget tilpasses til terrenget og at maksimal gravedybde tilsvarer ca. en etasje. Stabiliteten mot nabotomtene i Nordahl Griegs veg må kontrolleres når mer detaljerte planer for bygg foreligger.

For uttak av masser ned mot to etasjer under vegnivå i Odd Husbys veg må en påregne avstivning med spunt inn mot vegen slik at denne kan være i bruk i anleggsperioden. Direktefundamentering på banketter og enkeltfundamenter er løsninger i de jomfruelige lag av fast leire/ silt eller berg. Risiko for setninger vurderes å være liten ved utførelse som angitt over.

Forurensning i grunnen

Tomten er brukt til boligformål i dag, og der er ingen registrert forurensning i henhold til kommunens kartløsning.

Universell utforming/ tilgjengelighet

Det skal legges opp til tilgjengelige boenheter der det er krav om dette i henhold til teknisk forskrift, TEK 17. Det er planlagt heis fra parkeringskjeller til alle etasjer i boligblokkene. Rekkehusene i felt B1 og B2 vil ikke være universelt utformet på bakgrunn av terrengetilpasning. Felles uteoppholdsareal innenfor hele planområdet vil være universelt utformet.

Vann og avløp

Rambøll har utarbeidet en plan for vann og avløp datert 07.07.2017. Før igangsettingstillatelse kan gis skal alle VA-planer detaljeres i henhold til Trondheim kommunes VA-norm og teknisk godkjennes av Kommunalteknikk.



Illustrasjon 19: Overordnet VA-plan



Illustrasjon 20: Blå strek viser flomveg som passerer planområdet i sør

En flomvei fra vest passerer tomtene, sør og sørøst for planområdet, som vist i kartet ovenfor.

Overvann fra felt B1 og B2 kobles på ledning i Uglagjerdet og må fordrøyes i basseng som foreslås plassert under snuhammeren. Overvann fra felt B3 og B4 kobles på ledning i Anders Wigans veg og må fordrøyes i basseng som foreslås plassert under adkomst til parkering og varelevering. Overvannshåndtering skal følges videre opp i prosjektering.

Planområde på nordvestsiden av Odd Husbys veg kan hente slokkevann fra eksisterende kum i Uglagjerdet, i tillegg etableres en ny vannkum i nordøstre ende av f_KV1, i forlengelse av Uglagjerdet.

For slokkevann til felt B3 og B4 settes en ny vannkum på eksisterende kum i Anders Wigans veg.

Trafo

På nordvestsiden av Odd Husbys veg må trafoen i eksisterende nettstasjon med nummer NS00819 skiftes for de planlagte boligene. På sørøstsiden av Odd Husbys veg må det reguleres inn en ny nettstasjon, da eksisterende forsyning ikke har kapasitet. Denne nettstasjonen må enten plasseres frittstående, eller som rom i bygg iht. vedlagte generelle krav. Ved rom i bygg skal nettstasjonen ha dør direkte ut til bakkeplan. Plassering av nettstasjoner skal godkjennes av Trondheim kommune.

Plan for avfallsløsning

Det etableres mobilt avfallssug for boligene i felt B3 og B4 i henhold til Trondheim kommunes renovasjonstekniske norm. Det skal i tillegg være returpunkt med nedgravde containere for papp/papir og glass/metall. Anlegget tillates etablert inntil adkomst fra Anders Wigans veg, og løsningen har fått positiv uttalelse fra TRV og Eierskapsenheten ved Trondheim kommune. Planen skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

For boligene i felt B1 og B2 planlegges avfallsløsninger med nedgravde containere ved snuhammer vest for felt B2 slik at avfallsbilene kjører minst mulig i gatetunet.

Virkninger av planforslaget

Forslagsstillers tekst er her omskrevet av rådmannen for å få fram både de positive og negative konsekvensene av planforslaget.

Virkninger for steds karakteren

Kommuneplanens arealdel legger opp til fortetting, og planforslaget er i tråd med kommunens ønske om fortetting i eksisterende boligområder og i områder med god kollektivdekning. Tomten ligger ikke i et område markert som lokalsenter i arealdelen, det gjør at området ikke er utpekt som et område med så høy tetthet som ved kollektivåre og i lokalsentra. Området har allikevel god kollektivdekning, hovedrute for sykkel går igjennom planområdet og det er flere forretninger, legesenter, bakeri, skole og idrettshall i tett naboskap til planområdet. Fortetting på dette stedet vil kunne begrense transport- og bilbehovet i tråd med Miljøpakkens mål om at bilbruken ikke skal øke.

På nordvestsiden av Odd Husbys veg legges det til rette for rekkehus, som viderefører småskala karakteren i området. I området sørøst for Odd Husbys veg vil utbyggingen være tettere, men videreføre den utviklingen som har foregått siden 2000-tallet gjennom fortetting med leilighetsbygg innenfor eksisterende bystruktur. Det er bygd leilighetsbygg i tre etasjer både sør for planområdet og langs General Bangs veg øst for planområdet. Planforslaget forholder seg til de eksisterende bygningshøydene ut mot Odd Husbys veg og forsterker Odd Husbys veg som en gate.



Ill. 21: Perspektiv fra Uglagjerdet 38



Ill. 22: Perspektiv av Odd Husbys veg, sett fra gangfelt ved Olav Duuns veg

Byform og estetikk

Det legges opp til bebyggelse som henvender seg mot tilliggende gater. For å unngå at støyskjerming danner en langstrakt horisontal stengt vegg mot gata er boder og grønn beplantning integrert i støyskjermingen. Denne løsningen gir rom for små forhager med kontakt ut mot gata og forsterker gateløpet som en bygate. Beplantning og gatetrær på begge sider av Odd Husbys veg bidrar til å redusere støv fra trafikk og gir samtidig liv til gaterommet.

Det legges til rette for et torg mot sør, som har henvendelse mot forretning og tjenesteyting. I tilknytning til torget planlegges det for direkte tilgang til uterommet via en trapp.



Illustrasjon 23: Perspektiv mot Anders Wigans veg, med ny bebyggelse i sammenheng med Dalgård skole.

I Anders Wigans veg bryter ny bebyggelse med eksisterende, ettersom bebyggelse innerst i Anders Wigans veg og i tilknytning til planområdets kvartalstruktur består av fire eneboliger. Dalgård skole er dessuten lav, og ny bebyggelse er her et brudd på områdekarakteren. Høyden er tatt ned med en etasje i planprosessen, etter innspill fra Byplankontoret. For å sikre god sikt ut fra parkering og varelevering, samt gi mulighet for noe gateparkering langs Anders Wigans veg, er førsteetasje ut mot Anders Wigans veg trukket 2,5 meter inn, og leilighetsbygget krager dermed ut over fortauet.

Planen har sikret at svalganger ut mot offentlig gate unngås, men det er valgt utstrakt bruk av svalganger inn mot felles uterom.



Illustrasjon 24: Forhager ut mot Odd Husbys veg aktiviserer gaterommet.

Trafikkforhold

Sweco har utredet trafikksituasjonen i området og vurderer at det eksisterende trafikkanlegget vil ha kapasitet også etter utbyggingen. Nye boliger og dagligvareforretning vil produsere ca 900 flere bilturer per virkedøgn enn i dagens situasjon, og kapasitetsberegninger viser at det fortsatt vil være akseptabel avviking av trafikken i kryssene Odd Husbys veg /Dalgårdvegen og Odd Husbys veg /Olav Duuns veg.

Eksisterende adkomst til varelevering for butikken i Anders Wigans veg beholdes. Det settes av plass slik at varebiler til butikken kjører inn og snur på eiendommen. Denne løsningen forbedrer sikkerheten i forhold til eksisterende løsning der bilene må rygge inn fra gaten.

For det store antall myke trafikanter som passerer området til og fra skoler og idrettsanlegg planlegges en turveg/snarveg fra Nordahl Griegs veg helt ned til Anders Wigans veg som ender foran hovedinngangen til Dalgård skole. Denne snarvegen brukes til dels i dag, men vil oppgraderes og gjøres offentlig fra Odd Husbys veg til Nordahl Griegs veg. De myke trafikantene er kanalisert slik at det tilrettelegges for en sikker kryssing av Odd Husbys veg. For barn og unge vurderes planforslaget å representere en forbedring.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet ROS- analyse og kartlagt følgende tema som er nærmere utredet: støy, støv, trafiksikkerhet, skoleveg over planområdet, geoteknikk, nedbør og flom, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, vannforsyning, brannslukningsvann og kraftforsyning.

Miljøoppfølging, miljøtiltak, 0-vekst mål

For å oppnå nullvekst i persontransporten, skal vekst i transportbehov tas med kollektivtransport, sykkel og gange. I reguleringsplaner skal man ved hjelp av etterprøvbare kriterier beskrive hvordan planen skal bidra til at dette målet nås.

Planområdet ligger drøyt 5 km utenfor Trondheim sentrum, noe som ansees å gjøre det svært vanskelig å nå nullvekstmålet. Dalgård er per i dag ikke definert som lokalsentrum i kommunedelplanen, men funksjonsmessig inneholder stedet tilstrekkelig med funksjoner til at man kan vurdere nærhet til lokalsentrumsfunksjoner å være optimale.

Buss nummer 8 mellom Stavset og Sentrum passerer hvert 10. minutt i rush, og gir god kollektivtilgjengelighet, selv om avstand til nærmeste metrobussholdeplass er ca en kilometer. Odd Husbys veg er del av planlagt hovednett for sykling i Trondheim i Sykkelstrategi for Trondheim 2014-2024, dette gir også optimale sykkelforbindelser.

Planen har dessuten lagt opp til å tydeliggjøre kryssing av Odd Husbys veg, samt forbedre snarveg mellom de to skolene Dalgård og Uгла.

Nærhet til marka, kort veg til Dalgård idrettsanlegg med både ishall og kunstgress, samt kort avstand til både barne- og ungdomsskole, bidrar også til redusert behov for personbiltransport i forbindelse med denne planen.

Avveining av virkninger

Planforslaget utfordrer den stedlige bygningsstrukturen mht høyde og volum, men ettersom det på begge sider av Odd Husbys veg allerede er etablert bebyggelse i tre etasjer, anser byplansjefen planen for å være et riktig grep i utviklingen og fortettingen av Dalgård. Det er tatt hensyn til eksisterende småhusbebyggelse på nordvestsiden av Odd Husbys veg, og planen tilfører nærmiljøet noen nye gode kvaliteter, slik som et torg mot sør, en tydeliggjøring og oppgradering av eksisterende snarveg, mindre overflateparkering og en ryddigere trafikksituasjon ved Dalgård skole.

Byplansjefen mener at høyden på bebyggelse mot Dalgård skole er i grenseland av hva som er akseptabelt av kontrast i forhold til områdekarakteren. Det blir derfor særdeles viktig å være bevisst hva som skjer i møtet mellom bebyggelse og gateplan langs Anders Wigans veg. Byplansjefen mener at parkering for butikk plassert ut mot fasade er problematisk. Dette skaper

en avvisende fasade i første etasje mot nærmiljøet og Dalgård skole. Dette forsøkes kompensert ved å legge inn en bestemmelse om at minimum 40 % av fasade i 1-etasje mot Anders Wigans veg skal benyttes til tjenesteyting eller forretning, ikke parkering.

Det er lagt opp til utstrakt bruk av svalgangsløsninger. Det er en enkel og rimelig byggemetode. Bypansjefen mener at lange svalganger gir et uheldig arkitektonisk uttrykk og skaper dårligere boligkvalitet enn oppgangsløsninger. Leilighetene er gjennomgående, men boligkvaliteten kunne vært bedre om man hadde sin egen private balkong på stille side mot utomhusarealet. Løsningen som er vist, med en svalgang som flere andre beboere må benytte for å komme seg til sine respektive leiligheter, ødelegger muligheten for en solfylt balkong på formiddagene, med god visuell kontakt med utomhusarealet. Dette forsøkes kompensert med brede svalganger og ved at det etableres skillevegger som gjør at det privatiseres et område foran hver inngang.

Planprosess og innkomne innspill

Varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan ble sendt sammen med samrådsmateriale til naboer og samrådsparter 15.06.2016. Naboer er varslet i henhold til adresselister fra Infoland.

Planoppstart er kunngjort på Voll Arkitekters hjemmeside 17.01.2016, se <http://vollark.no/kunngjoringer> samt annonse i Adresseavisen 17.01.2016.

Forslagsstiller med tiltakshaver har avholdt informasjonsmøte med nærmest berørte naboer 20.12.2016.

Det er avholdt arbeidsmøter med byplankontoret, en prosess der planforslaget kontinuerlig har blitt revidert for å imøtekomme innspill fra Trondheim kommune. Det er tatt hensyn til innspill fra tekniske konsulenter m.fl. Planforslaget er også revidert for å imøtekomme uttalelser fra myndigheter og naboer. Se eget vedlegg med svar på uttalelser.