



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak

NR: FBR 102/18

Vår saksbehandler Tonje Bostad	Vår referanse 16/23742-81 L12 oppgis ved alle henvendelser	Deres referanse	Dato 19.6.2018
-----------------------------------	--	-----------------	-------------------

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Odd Husbys veg og Anders Wigans veg, gnr/bnr 103/850, 103/294, 104/1152, 104/1690, 104/7 m.fl.

Detaljregulering, r20170003

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av *Odd Husbys veg og Anders Wigans veg, gnr/bnr 103/850, 103/294, 104/1152, 104/1690, 104/7 m.fl.* ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter, datert 23.1.2018, sist endret 11.6.2018, i bestemmelser sist endret 12.6.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 12.6.2018.

Før sluttbehandling skal følgende vurderes:

- Torg bør være offentlig, dette for å sikre innhold, materialitet og åpne og aktive fasader ut mot torget. Det bør også vurderes om turveg gjennom f_U3 bør være offentlig.
- Integre parkering til forretning i arealet under bebyggelsen, dette for at totalsummen av negative konsekvenser for gatemiljøet langs Anders Wigans veg skal minimeres og hele fasaden langs Anders Wigans veg aktiviseres.
- Endre fra svalgangsløsning til oppgangsløsning. I illustrasjonsprosjektet er det lagt opp til utstrakt bruk av svalgangsløsninger. 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 privat balkong på formiddagene, med god visuell kontakt til utomhusarealet.
- Den endelige utformingen og plasseringen av innkjøring til parkeringskjeller vurderes

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byplan/

flyttet noe mot sørvest for å sikre tilstrekkelig avstand og bedre solforhold til nabo i Anders Wigans veg 4, sikre god nok plass og trafiksikkerhet for gående på tvers av kvartalet, og ytterligere bedre terrengbehandling.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler.

SAKSFRAMSTILLING

Sammendrag/innledning

Hensikten med planen er å utvikle sentrale eiendommer langs Odd Husbys veg på Dalgård mer arealeffektivt. På eiendommene er det i dag dagligvare, parkering og boliger. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.

Planforslaget legger til rette for utbygging av ca 120 nye boliger og opp til 2000 m² forretningsareal.

Reguleringsplanen er i tråd med intensjonene i kommuneplanens arealdel og mål i kommuneplanens samfunnsdel. Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Hovedutfordringene i planarbeidet

Hovedutfordring i planforslaget er at planen legger opp til høy fortetting i et etablert boligområde på tomter med umiddelbar nærhet til eksisterende barneskole. Vesentlige problemstillinger i planprosessen har vært hvordan ny, tettere og større bebyggelse bidrar til god boligkvalitet, forholder seg til terreng og omkringliggende bebyggelse, og bidrar til urbanisering av Odd Husbys veg med gode gateforløp og gode byrom.

Å forme bebyggelsen slik at felles utomhusareal støyskjermes og at atkomster og ganglinjer er intuitive og lesbare, har også vært en utfordring i planprosessen.

Bakgrunn

Oppstart planarbeid ble varslet i Adresseavisen 17.12.2016, og ved brev til berørte parter datert 15.12.2016. Det ble avholdt informasjonsmøte den 20.12.2016. Varsel om utvidet planområde er datert 11.10.2017. Komplette planforslag er mottatt 30.04.2018.

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



Figur 1: Illustrasjon av planlagt bebyggelse: Torget på hjørnet av Anders Wigans veg og Dalgårdsvegen.

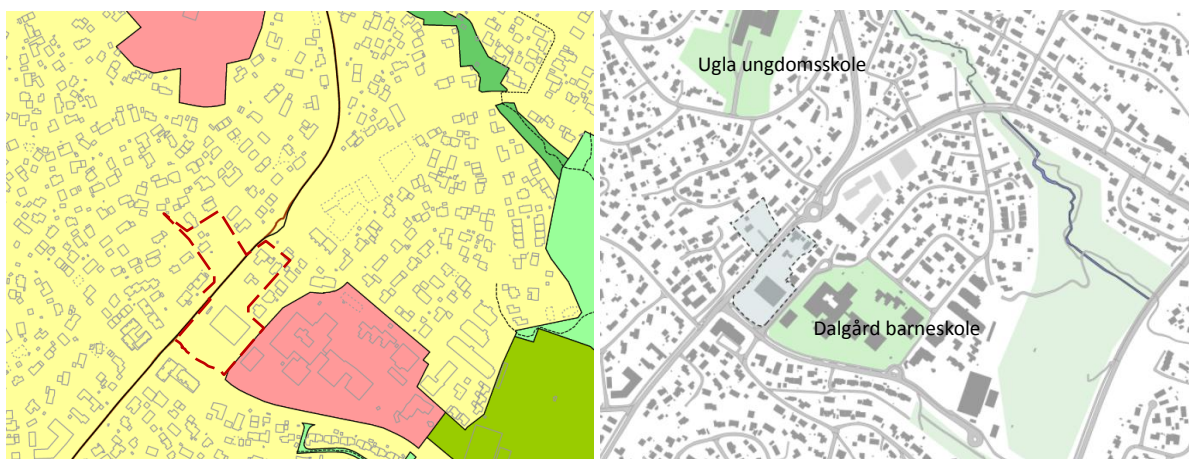
Tidligere vedtak og planpremisser

Forholdet til overordnet plan

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er området regulert til boligbebyggelse.

I tråd med KPA § 15.4 kan nærbutikker med dagligvareprofil og et forretningsareal på inntil 2000 m² BRA etableres i tilknytning til boligområder utenfor bestemmelsesområde lokalsenter.

Planforslaget er i tråd med overordnet plan.



Utsnitt av KPA som viser planområdet markert, og planområdet mellom Dalgård barneskole og Ugla ungdomsskole

Planområdet

Beliggenhet

Planområdet ligger på Dalgård på Byåsen, ca 5 km sør for Trondheim sentrum, og er delt i to 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. De to planområdene har ulik karakter.

Planområdet på nordvestsiden av Odd Husbys veg ligger i et område med småhusbebyggelse i en og to etasjer. På eiendommen ligger i dag et bolighus som forutsettes revet.

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.

Trafikkforhold

Odd Husbys veg går igjennom planområdet og er en samleveg. 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.

Skolekapasitet og barnehagedekning

Dalgård barneskole og Ugla ungdomsskole har tilstrekkelig skolekapasitet.

Støy og støv fra trafikk

Eiendommene på nordsiden av Odd Husbys veg er i dag skjermet fra støy og støv med skjermer. Skjermene fremstår som svært avvisende i gatemiljøet.



Se mer utfyllende beskrivelse av planområdet i planbeskrivelsen.

Beskrivelse av planforslaget

Saksutredningen bygger på forslagsstillers beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse forslaget bedre. Forslagsstiller er inneforstått med endringene.

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 er i planforslaget foreslått ca. 13 300 m² BRA til bolig og 2000 m² forretning. Resterende settes av til kjøreveier, fortau og annen infrastruktur.

Boligtetthet

Arealutnyttelsen på planområdet på oversiden 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.

Næring/tjenesteyting

Planlagt næringsareal er lagt på nivå med Anders Wigans veg, under boligbebyggelse og utomhusarealer. Næringsarealet har henvendelse og åpen fasade ut mot et torg i krysset mellom Dalgårdvegen og Anders Wigans veg, og ut mot Anders Wigans veg. Deler av inntrukket fasade i første etasje mot Anders Wigans veg er en lukket fasade med kundeparkering bakenfor.

Varelevering er lagt under bakken for å skåne naboer for støy, og for å utnytte tomta maksimalt. Parkering til butikk er integrert i bygget og ligger i umiddelbar nærhet til butikkareal. Det er adkomst fra innendørs parkering direkte inn i butikkareal.

Det er ikke lagt opp til utvendig bakkeparkering, men det reguleres inn fire parkeringsplasser i Anders Wigans veg for å sikre nødvendig parkering for syketransport, levering av varer og tjenester, hentesone for handikaptransport og for å forebygge villparkering i området.

Planlagte boliger

Planområdet er delt i to av Odd Husbys veg, og boligene på nordsiden av Odd Husbys veg, felt B1 og B2, reguleres til rekkehusbebyggelse i 2-3 etasjer. Rekkehusene har adkomst fra Uglagjerdet, med individuelle carporter i tilknytning til hver enhet. Felles utomhusareal ligger i tilknytning til snarveg mot vest og på nordvestsiden av bebyggelsen. Privat utomhusareal til rekkehusene langs Odd Husbys veg støyskjermes med inngjerdede forhager med private porter, som vil være med på å skape en større variasjon og bidra til å aktivisere gaterommet.

På sørsiden av Odd Husbys veg etableres et kvartal hvor bebyggelsen legges langs eksisterende gater for å definere gateløpene ytterligere, og gjøre dem mer attraktive for fotgjengere og syklistene. Planforslaget legger til rette for boliger i lavblokkbebyggelse rundt et felles bilfritt tun. TUNET omkranses av bebyggelse på alle sider og skjermes dermed for trafikkstøy. De eksisterende eneboligene langs Anders Wigans veg er med på å definere kvartalet, og får sin henvendelse inn mot dette felles uterommet. De to planområdene kobles sammen av en turveg som går fra Dalgård skole, igjennom f_U3, over Odd Husbys veg, og videre opp til Nordahl Griegs veg. Slik kobles også de to skolene sammen ved hjelp av en bilfri snarveg.

På sørsiden av Odd Husbys veg, ut mot vegen, skapes også private utomhusareal med inngjerdede forhager med private porter, slik som for rekkehusene på oversiden av Odd Husbys veg. Gateløpet skal beplantes med ny trerekke på begge sider for å bidra til et attraktivt gatemiljø.

Det planlegges for varierte boligtypologier og leilighetsstørrelser. Det sikres i bestemmelsene at boligene i felt B1 og B2 skal utformes som rekkehus. I felt B3 skal minimum 50 % av leilighetene gå over to etasjer. Dette gir minimum 20 % store leiligheter på over 120 m².

I felt B3 og B4 skal det etableres maksimum 10% ett-roms leiligheter, maksimum 45 % to-roms leiligheter, minimum 20% tre-roms leiligheter og minimum 15% fire-roms leiligheter.

Trafikkløsninger

B3 og B4 har atkomst til parkeringskjeller fra Odd Husbys veg, via Dalgårdvegen og Anders Wigans veg. B1 og B2 har atkomst fra Odd Husbys veg via den kommunale vegen, Uglagjerdet. Det vil i planen sikres at gnr/bnr 103/207 (B5) og 103/292 vil få mulighet for ny atkomst via Uglagjerdet, da deres nåværende atkomst direkte fra Odd Husbys veg som følge av planen bortreguleres.

Planen sikrer en oppgradering av snarveg opp til Nordahl Griegs veg, og en tydelig forlengelse av

denne over Odd Husbys veg. Dette grepet leder myke trafikanter vekk fra Uglagjerdet, og til en trygg og lesbar overgang over Odd Husbys veg. Videre skal man kunne bevege seg igjennom f_U3 og ned til Dalgård skole på en privat turveg.

Det sikres i bestemmelsene at f_U2, f_U3 og f_U4 blir tilgjengelig for nød- og nyttekjøretøy. Arealet skal være tilrettelagt for kjøring ved særskilte behov.

Parkering

Forretningsparkering

I KPA er krav til forretninger i ytre sone minimum 1,5 plasser og maksimalt 4 plasser per 100 m² BRA. Etersom det planlegges ca 2000 m² BRA forretningsareal innebærer det at det må være minimum 30 plasser.

Illustrasjonsmaterialet viser 44 parkeringsplasser i parkeringshus. Det settes av tilpassede p-plasser for bevegelseshemmede rett ved inngang til dagligvare.

Boligparkering

I felt B1 og B2 planlegges en bilparkeringsplass foran hver enkelt bolig, samt en parkeringsplass til besøkende.

Boligene tilknyttet B3 og B4 har bilparkering i p-kjeller under byggene. Det skal etableres minimum en plass per boenhet

Sykkelparkering

Det etableres sykkelparkering for besøkende til forretning i tilknytning til torget.

Det settes av plasser til sykkelparkering på terreng utenfor inngangene til boligene, i private boder ute og inne, samt i parkeringskjeller. I parkeringskjeller etableres et felles parkerings-, mekke- og spylerom for sykkel.

Infrastruktur

Adkomst til offentlig vei

For felt B1 og B2 er situasjonen i avkjøring fra Odd Husbys veg og videre inn Uglagjerdet noe uoversiktlig. Det legges inn et rekkefølgekrav om at sikt i utkjøring til Odd Husbys veg fra Olav Duuns veg må sikres før brukstillatelse gis.

For felt B3 og B4 har varelevering, parkering og renovasjon felles avkjøring fra Anders Wigans veg, nær/mot eiendomsgrensa til naboeiendom Anders Wigans veg 4, gnr/bnr 104/1692.

Første etasje i B4 langs Anders Wigans veg er trukket noe inn, både for å gi god sikt i inn- og utkjøring til parkeringskjelleren, samt for å legge til rette for fortau og fire korttidsparkeringsplasser langs Anders Wigans veg.

Renovasjon

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 er teknisk godkjent av TRV og Eierskapsenheten ved 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.

Vann og avløp

Det går en flomvei forbi planområdet langs Dalgårdvegen og Anders Wigans veg.

Trerekke i Odd Husbys veg

For å underbygge Odd Husbys veg som en gate, sikres det i bestemmelsene at det skal etableres en trerekke langs Odd Husbys veg, i tråd med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Valg av trær skal tas på grunnlag av stedets karakter og grunnforhold.

Virkninger

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. Dalgård er i KPA ikke definert som et lokalt sentrum, men med denne utbyggingen vil stedet i stor grad oppleves som et nærsenter som kan dekke de viktigste daglige behov. I planarbeidet er det fokusert på at utbyggingen skal gi noe tilbake til omgivelsene. Det har vært fokus på å legge til rette for en noe bymessig utbygging, med gater og torg, for å skape møteplasser og gode steder for folk å oppholde seg og møtes på.

Planområdet som ligger på nordsiden av Odd Husbys veg ligger i et boligområde med småhusbebyggelse. Det er lagt vekt på å videreføre småhuskarakteren med rekkehusbebyggelse, en boligtypologi som tilpasser seg miljøet. På sørsiden av Odd Husbys veg er det en større variasjon i bygningstypologier. Her foreslås bebyggelse som legger til rette for en høyere utnyttelse. Det tilrettelegges for tre-etasjes leilighetsbygg i hele kvartalet. Leilighetsbygget mot Anders Wigans veg får en høy sokkeletasje, to etasjer med leiligheter og en inntrukket tredjeetasje med boliger.

Det legges opp til bebyggelse som henvender seg mot tiliggende 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 er lagt opp til utstrakt bruk av svalgangsløsninger. Lange svalganger gir et uheldig arkitektonisk uttrykk og skaper dårligere standard enn oppgangsløsninger. Stille side er inn mot bakgården, og det vil si at det vil bli en del forstyrrende gangtrafikk forbi soveromsvinduene på stille side. Allikevel er svalganger ut mot offentlige rom unngått, og det er bra. Før sluttbehandling bør det vurderes å legge inn en bestemmelse om at svalgang ikke tillates.

Henvendelse

Byformveilederen peker på at bebyggelsen skal henvende seg mot offentlige rom for å skape god byutvikling. Henvendelse mot Odd Husbys veg og Dalgårdvegen er godt løst i illustrasjonsprosjektet.

I deler av fasaden mot Anders Wigans veg tilrettelegges det derimot for parkering for forretning. Plasseringen av kundeparkeringen skaper en lukket fasade, noe som ikke bidrar til å aktivisere dette gateløpet. Selv om leilighetsbygg B4 har en inntrukket etasje mot Anders Wigans veg,

fremstår bebyggelsen både noe massiv mot en vesentlig lavere Dalgård skole og samtidig passiv.

Støyforhold

Det legges opp til forhager med gjerder med høyder på 1,2 og 1,5 meter, som gir tilfredsstillende støynivå på uteoppholdsarealer i henhold til støyrapport fra Sweco. Dette er med på å aktivisere gaterommet og er et positivt grep for nærmiljøet, og er et godt grep i motsetning til tradisjonelle støyskjermer.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

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, og ikke ved metrobuslinje, noe som gjør at planen ikke bidrar til å nå nullvekstmålet. Dalgård er per i dag ikke definert som lokalsentrum i kommuneplanen, 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 1 km. 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 Uglå.

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 konsekvenser

Planforslaget utfordrer den stedlige bygningsstrukturen med hensyn til høyde og volum. 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 oversiden av Odd Husbys veg, og planen tilfører nærmiljøet mange nye gode kvaliteter, som et torg mot sør, en snarveg mellom Uglå ungdomsskole og Dalgård barneskole, en tydeliggjøring av Odd Husbys veg som bygate vha. forhager og ny rekke med trær.

Tettheten utfordrer boligkvaliteten. Noen av boligene får belastninger fra flere utfordrende forhold som støy og uterom uten sol.

Leilighetene i blokk C 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 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.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen vil få driftsansvar for fortau langs de kommunale vegene.

Planen kommer medium ut med tanke på nullvekstmål, i hovedsak fordi planområdet ligger mer enn 5 km fra bykjernen. Dette fører til noe behov for bilrestriktive tiltak og infrastrukturinvesteringer i kommunen som helhet.

Medvirkningsprosess

Elevrådsmedvirkning

Trondheim kommune arrangerte et medvirkningsopplegg med elevrådet ved Ugla skole den 27.10.2016. Først ble planen presentert slik den forelå på det tidspunktet, deretter ble elevene oppdelt i grupper, og jobbet med kart hvor de registrerte sin opplevelse av steder i og rundt Dalgård. Materialet er blitt oversendt forslagsstiller.

Barnetråkk

Det ble foretatt barnetråkkregistreringer på Dalgård i 2013, hvor 5.klassetrinn deltok i registreringen.

Både resultatene fra barnetråkk og registreringene gjort av elevrådet er hensyntatt ved å sikre trygge forbindelser for myke trafikanter over Odd Husbys veg og langs planområdet.

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.

Det er kommet en del innspill til planforslaget, og dette legges ved som et eget vedlegg til planen. Kort oppsummert går innspillene ut på at det er lagt opp til for høy utnyttelsesgrad og at høyde på ny bebyggelse bryter med stedets karakter. Disse to punktene fører i sin tur til at solforhold på eget uteoppholdsareal blir dårlige, samtidig som det forringer kvaliteten på flere naboeiendommer. Det er også uro rundt trafikksituasjonen i gatenettet, i særlig grad Uglagjerdet. Naboene er redd for at økt trafikk gir økende grad av utrygghet for myke trafikanter og dessuten medfører mer støy i området. Det er dessuten kommet innspill vedrørende Odd Husbys veg 8B, kjent som Kystadmyra gård, som kan være et potensielt viktig kulturhistorisk minne som er foreslått revet. De ulike hensynene er belyst og ivaretatt i planarbeidet.

Konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Tonje Bostad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Plankart 1 av 2
- Vedlegg 3: Plankart 2 av 2
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 5: Innspill til plan
- Vedlegg 6: ROS- analyse
- Vedlegg 7: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 8: Støyrapport
- Vedlegg 9: Trafikale vurderinger
- Vedlegg 10: 0-vekst mål
- Vedlegg 11: Illustrasjonsplan 1:500
- Vedlegg 12: 3D Illustrasjoner