

Saksframlegg

Detaljregulering av Dybdahls veg 3 og 5, r20120031, sluttbehandling

Arkivsak: 12/29514

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Dybdahls veg 3-5, som vist på to plankart, et for over grunnen og et for under grunnen, i målestokk 1:1000, merket Per Knudsen Arkitekter AS, datert 25.6.2014, sist endret 5.3.2018 og i bestemmelser sist endret 5.3.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 5.3.2108.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Per Knudsen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller I K Lykke AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagt planbeskrivelse.

Hensikten med planen er å legge til rette for å etablere bebyggelse for forretning, kontor og tjenesteyting og bevertning. I første etasje er det planlagt dagligvarebutikk. Det forutsettes at eksisterende bebyggelse rives.



Planområdet

Tidligere vedtak og planpremisser

Kommuneplanens arealdel viser området som eksisterende boligbebyggelse. Dette formålet kan

Trondheim kommune

omfatte mindre næringsvirksomhet.

Gjeldende reguleringsplan er R90 "Reguleringsplan for Nardo nordre" fra 1953. Planområdet er der regulert til "Nærbutikker".

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR PLN 3842/15, vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 7.12.2015. Planen var lenge i ro i påvent av en kommunal utredning av geoteknikken på nordre Nardo.

Planområdet

Planområdet er ca. 3 800 m² og ligger på en smal tunge mot rundkjøringen mellom Dybdahls veg og Torbjørn Bratts veg. Begge eiendommene er eid av I K Lykke Eiendom AS.

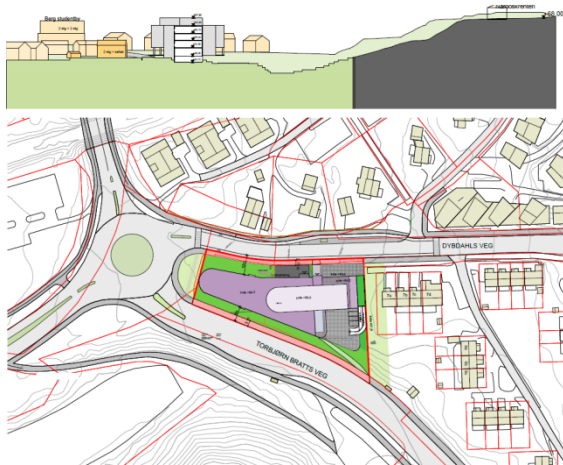
Nåværende bebyggelse er en Bunnprisforretning og en toetasjes bygning med diverse utleieforhold til kontorer og kafé. Det er en bratt gressbakke ned mot Torbjørn Bratts veg, med en skrå sti som fungerer som en snarveg mellom de to vegene.

Det er registrert to kvikkleiresoner i området med henholdsvis middels og lav faregrad. Geoteknisk utredning viser at dersom det skulle gå skred fra disse, så vil ikke raset være av en slik mektighet, konsistens og/eller kraft som kan utgjøre fare for vesentlig skade på byggverk og/eller fare for menneskeliv.

Beskrivelse av planen

Planlagt arealbruk

Planen legger til rette for et nybygg i fire etasjer, med tilbaketrukket femte etasje, over en sokkeletasje, med parkering og noe kontor/forretning/tjenesteyting/bevertning.



Illustrasjonsplan



Sett fra rundkjøring

Totalt er bygget ca. 8 500 m² BRA, hvorav p-kjeller utgjør ca. 2 100 m² BRA.

I første etasje planlegges dagligvareforretning. I plan 2-5 planlegges det kontor. I sokkeletasjen planlegges det forretning/næringsvirksomhet. Parkering, varelevering og avfallshåndtering skal skje innenfor bebyggelsen.

Trondheim kommune



Fasade sett fra nord - nordvest

Trafikk og varelevering

Biladkomst blir fra Dybdahls veg. I samråd med Statens vegvesen er atkomst til og fra Dybdahls veg samlet i en avkjørsel. Parkering og varemottak er lagt innenfor bebyggelsen. Inngangen til butikken for myke trafikanter er utvidet og flyttet slik at det ikke blir konflikter med biltrafikk. Med bestemmelser sikres det at det blir sikt og avgrensing mot Dybdahls veg. Logistikk-løsningen i planen vil ikke være til hinder for midtdeler i Dybdahls veg. I tilfelle det blir midtdeler i Dybdahls veg, så vil det bli bare høyre inn i området og høyre ut i Dybdahls veg.

Gang- og sykkeladkomst skjer også fra Dybdahls veg hvor det er fortau og sykkelfelt på begge sider. Det er fotgjengeroverganger i Dybdahls veg og Torbjørn Bratts veg like ved planområdet. Snarveg mellom Torbjørn Bratts veg og Dybdahls veg er ivaretatt i planen med gjennomgang under bygningskropp ved inngang til dagligvareforretningen.

Parkering

Det er satt bare maksimumskrav for bilparkering i denne planen. Det er kort avstand til store arbeidsplasser, så som NTNU og St Olavs hospital. Det er forholdsvis kort avstand til midtbyen. Og det blir spesielt god kollektivdekning med Metrobuss. For bil skal det per 100 m² BRA anlegges maksimum 1 parkeringsplasser for kontor og 1,5 parkeringsplasser for forretning.

For sykkel skal det per 100 m² BRA anlegges minimum 1,75 parkeringsplasser for kontor og 1, 5 parkeringsplasser for forretning.

Kollektivtilbud

Det er god kollektivdekning i området. Metrobuss vil gå i Dybdahls veg. Per i dag går det flere busser i Dybdahls veg og Torbjørn Bratts veg. Ny rutestruktur vil endre seg høsten 2019.

Virkninger

Ras - og skredfare

Utbyggingen vil ikke påvirke omkringliggende områder og det vil ikke utgjøre fare for vesentlig skade på byggverk og /eller fare for menneskeliv innenfor planområdet dersom det skulle gå skred.

Konsekvenser for nærområdet

Den planlagte dagligvarebutikken vil gi en mulighet for å kunne handle dagligvarer i gangavstand i nærområdet.

Trondheim kommune

Trafikkområdene vil bli strammet opp, og avkjørslar bedre regulert enn i dagens situasjon.

Dybdahls veg og områdene rett nord for denne vil bli mer skyggefull på vår og høst som følge av planlagt bebyggelse. Lars Onsagers veg 6 og 8A vil bli mest berørt.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Det er mange sykkelparkeringsplasser, og flere vil kunne velge å gå eller sykle til butikken og til arbeidsplassen sin. Området har ingen kjente registreringer av verdifullt naturmangfold.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget er tilstrekkelig utredet og har fått en god utforming. Et nytt kontorbygg og dagligvarebutikk her, like i nærheten av store arbeidsplasser og blant studentboliger, er en god plassering.

Avveining av konsekvenser

Et nytt felles uterom og oppstramming av kjøremønster og parkering vil være positivt for nærområdet. Eiendommene rundt vil i varierende grad bli berørt av skygge fra nybygget, men vil i liten grad bli berørt i sommermånedene. Samlet sett er det få negative konsekvenser av forslaget i forhold til fordelene ved å fortette i et så sentrumsnært område.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke gi økonomiske konsekvenser for kommunen.

Medvirkningsprosess

Merknader og høringsinnspill er i hovedsak tatt til følge. Vilkår fra Statens vegvesen om mindre endringer av planens utforming er etterkommet og plankart og bestemmelser er endret i samråd med Statens vegvesen. Vilåret vil bli formelt avklart før bystyrets vedtak. Vegvesenets råd om å øke bredden på fortau langs Dybdahls veg fra 2,75 meter til 3 meter, er ikke etterkommet, fordi fortauet bør ha samme bredde som i tilgrensende plan for Dybdahls veg.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 9.3.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Synøve Tangerud
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse, sist endret 5.3.2018

Vedlegg 2: Plankart, på grunnen, datert 25.6.2014, sist endret 5.3.2018

Vedlegg 3: Plankart, under grunnen, datert 25.6.2014, sist datert 5.3.2018

Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser, sist datert 5.3.2014