



Detaljregulering av Odd Husbys veg, gnr/bnr 103/850, 103/294 m. fl., sluttbehandling

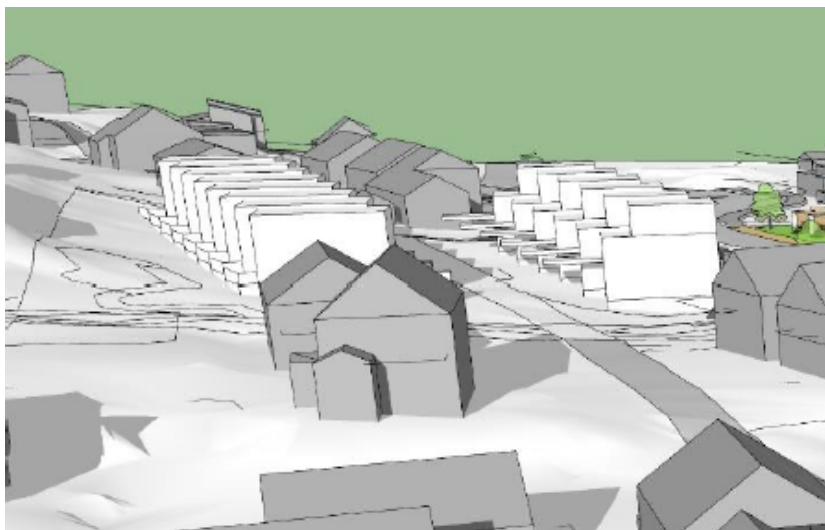
Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen: 9.3.2020

Dato for godkjenning av Bystyret: 29.4.2020

1. Bakgrunn

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Wigen Bolig AS. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Planlagte rekkehus sett fra sør-sørvest.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for økt utnyttelse av flere eiendommer på Dalgård med utbygging av formålene bolig, forretning og tjenesteyting med tilhørende anlegg og funksjoner.

2. Planstatus og rammebetingelser

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er området avsatt til nåværende boligbebyggelse. Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan.

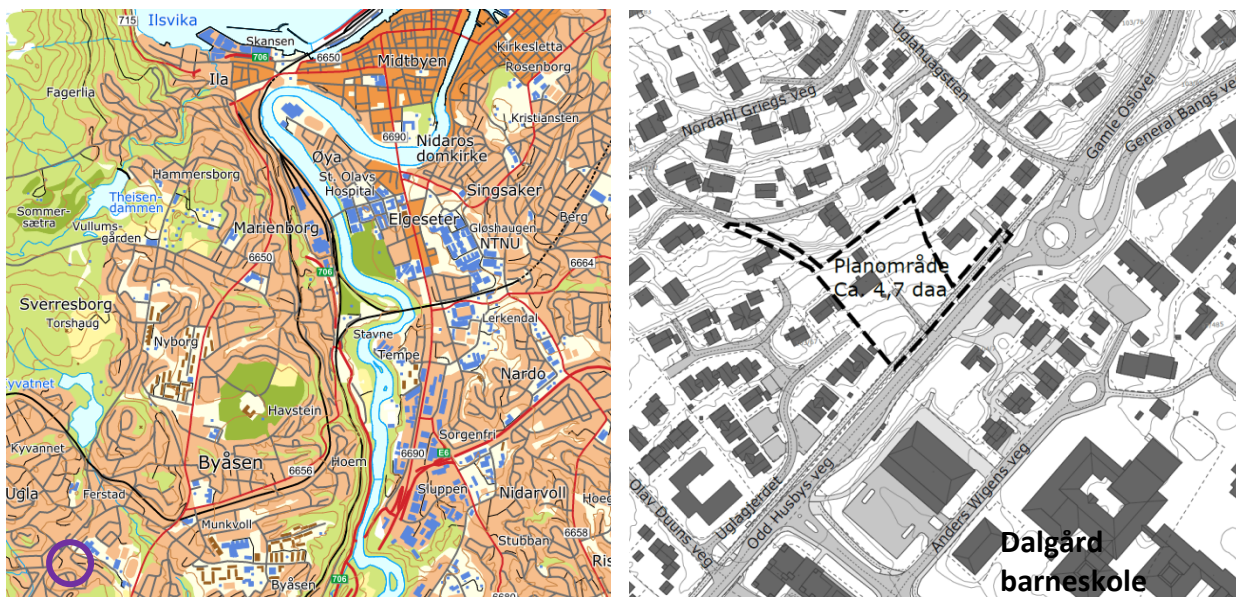
Planområdet er omfattet av reguleringsplan r1038g (1994), som tillater frittliggende boliger i inntil tre etasjer, inkludert sokkel. Maksimal utnyttelse er TU 40 %.

Planforslaget avviker fra gjeldende regulering i høyde og utnyttelse. Det foreslås rekkehus i tre etasjer og det gir også en høyere tetthet enn i gjeldende plan.

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet og størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Dalgård på Byåsen, cirka fem kilometer sørøst for Trondheim sentrum. Planområdet grenser til Odd Husbys veg. Planområdet har et areal på cirka 4,7 dekar, og av dette planlegges cirka 3,5 dekar til boliger med tilhørende anlegg.



Planområdet ligger på Dalgård, cirka fem kilometer fra Trondheim sentrum. Planområdet er cirka 4,7 dekar.

Berørte eiendommer

Følgende eiendommer omfattes av planområdet (byggetomter i fet skrifttype):

- **Odd Husbys veg 5 og 5A (gnr/bnr 103/294, 103/913 og 103/850)**
- Odd Husbys veg, gang- og sykkelveg (gnr/bnr 103/1375)
- Del av Odd Husbys veg, veggrunn (gnr/bnr 104/2268)

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Dagens bruk av planområdet er småhusbebyggelse.

Landskap og topografi

Planområdet ligger i en skråning som faller fra nordvest mot sørøst. Byggetomta med uterom har en høydeforskjell på om lag 9 meter.

Stedets karakter

Planområdet ligger i et område med småhus i en og to etasjer. Innenfor planområdet er det en enebolig som forutsettes revet. I bakkant av området, nordvest i planområdet, ligger en skråning med trær. Den grønne skråningen markerer konturen av en historisk skogkledd åskam. Gjennom dette grøntbeltet går i dag en snarveg.

Kulturminner og kulturmiljøer

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet i aktsomhetskartet for kulturminner eller SEFRAK-registeret.

Naturverdier

Det er ingen verneverdige naturområder eller vilttråkk registrert i kommunens forvaltningsbase for naturdata.

Rekreasjonsverdier/rekreasjonsbruk

Fra planområdet er det cirka:

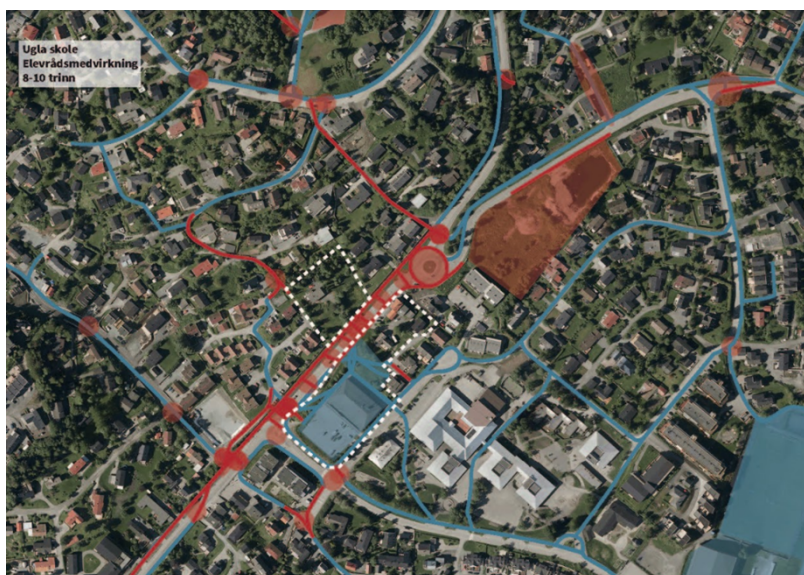
- 200 meter til nærmeste ballbinge som ligger på Dalgård barneskole
- 500 meter til Ugla ungdomsskole
- 600 meter til Dalgård idrettsanlegg og ishall
- 700 meter til Haukvatnet og Bymarka.

Barn og unge

Det er gjennomført barnetråkk i området, og disse har flere registreringer innenfor planområdet:

- Skoleveg gjennom planområdet (inkludert turveg og kryssing av Odd Husbys veg) er markert som skoleveg uten fare, men turvegen oppleves som mørk.
- Skoleveg med kryssing av Odd Husbys veg ved Olav Duuns veg oppleves som uoversiktlig og utrygg fordi bilene kjører fort.
- Matbutikken og området rundt er et favorittsted, men også et sted en del unngår grunnet skumle ungdommer.

Ved oppstart av reguleringsplanarbeidet ble det gjennomført medvirkning med elevrådet ved Ugla skole hvor de deltok i registrering av området. Medvirkningsprosessen viser at Odd Husbys veg oppleves utrygg, og at det er mange villkryssinger over vegen. Det er et behov for å opprette en sikker og intuitiv kryssing av vegen.



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

Skoler, skolekapasitet og barnehager

Planområdet tilhører Dalgård barneskole og Ugla ungdomsskole. Dalgård barneskole nærmer seg maksimumskapasitet. Ugla skole har kapasitet dersom midlertidige paviljonger regnes med. Det er flere barnehager i nærområdet. Byåsen videregående skole ligger cirka 1,5 kilometer mot øst.

Trafikkforhold

Kollektivtilbud – Buss rute 8 går forbi planområdet og har avganger hvert tiende minutt i rushtid. Bussholdeplass i retning sentrum ligger like ved planområdet. Nærmeste metrobussholdeplass er om lag en kilometers gangavstand fra planområdet.

Kjøreadkomst og trafikk – Odd Husbys veg går langs planområdet. Vegen har en årsgangtrafikk på 8000. Fartsgrensen er 40 km/t og vegen har fartshumper. Det er gang- og sykkelveg på nordsiden av vegen og fortau på sørsiden.

Veien Uglagjerdet vil bli adkomstveg til planområdet. Denne nås via Olav Duuns veg. Uglagjerdet er en smal veg uten fortau. Krysset Uglagjerdet, Olav Duuns veg og Odd Husbys veg kan oppleves uoversiktlig, og det kan oppstå situasjoner hvor vikepliktsforholdene er uklare.

Adkomstvegen fremstår noe trange, især i vintermånedene. Det er mange barn og unge som går og sykler til og fra Dalgård skole og ressurssenter, Uglå skole, Dalgård idrettsanlegg og ishall. Det er derfor særlig viktig å sikre trafiksikkerhet for skolebarn.

Energiforsyning

Det er en trafostasjon i Olav Duuns veg, cirka 60 meter fra krysset i Odd Husbys veg.

Vann og avløp

Langs Odd Husbys veg, i rabatten mellom kjørefelt for bil og gang- og sykkelveg, ligger VA-ledninger. På nordvestsiden av Odd Husbys veg må det tas hensyn til at kommunen har avstandskrav på 4 meter mellom sine ledninger og fundamenterte konstruksjoner. Et alternativ til avstandskravet er dypfundamentering.

Fjernvarme

Planområdet ligger like utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og berøres ikke av krav om tilknytting til fjernvarmenett.

Grunnforhold

Byggetomta ligger ikke innenfor eller i utløp for registrerte løsneområder for kvikkleireskred. Samtidig er planområdet under marin grense, og det innebærer at området kan ha skredfarlige masser som kvikkleire. Grunnundersøkelser viser torv, fyllmasser og meget fast leire. Videre er det registrert berg i liten dybde, ved cirka 2-4 meter.

Støy og luftkvalitet

Planområdet er utsatt for trafikkstøy fra Odd Husbys veg. Vegen er også kilde til luftforurensing. Eiendommene på nordvestsiden av Odd Husbys veg er i dag skjermet med støyskjermer.



Planområdet er utsatt for trafikkstøy fra Odd Husbys veg.

4. Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk er rekkehus med tilhørende uterom, parkering og renovasjon. Eksisterende enebolig og garasje forutsettes revet.

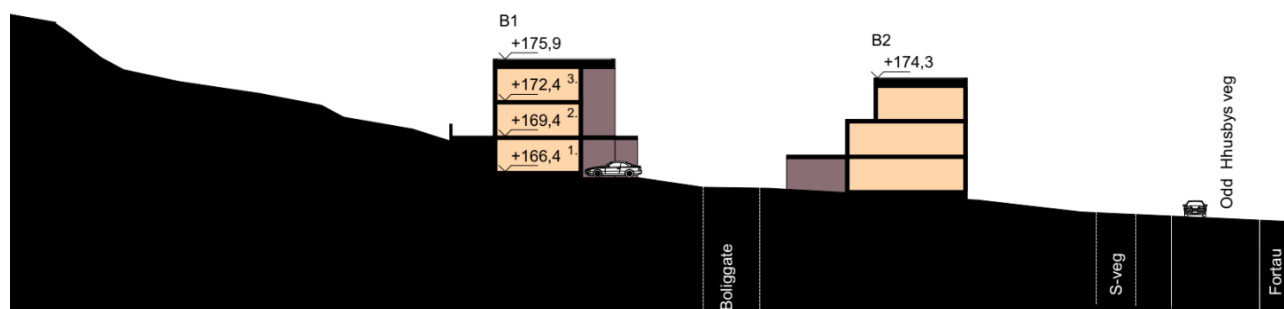


Plankart. I felt B1 og B2 planlegges det rekkehus.

Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

På nordvestsiden av Odd Husbys veg planlegges 14 rekkehus. Husene fordeler seg på to rekker, en på hver side av forlengelsen av vegen Uglagjerdet. Terrenget skråner og husene følger terrenget.

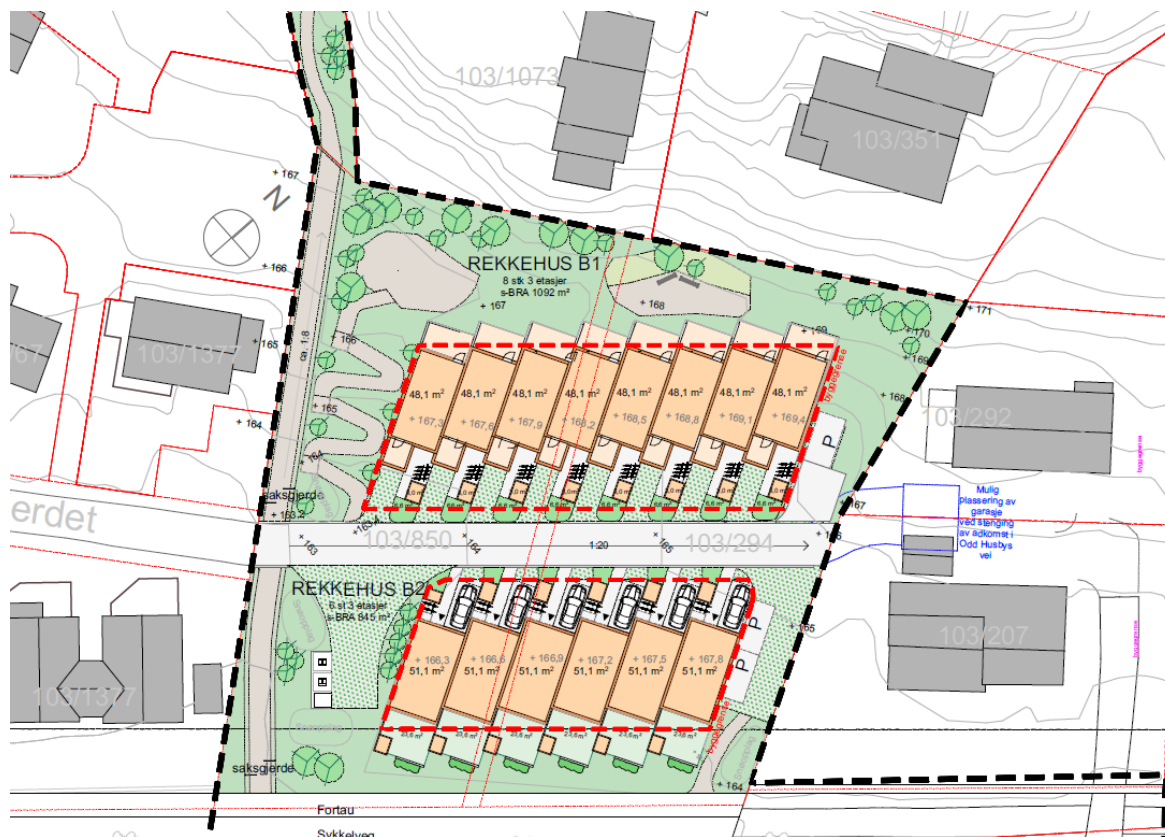
I felt B1 er det hus med sokkel pluss to etasjer. I felt B2 har husene tre etasjer. Det planlegges en parkeringsplass for bil foran hvert rekkehus, samt tre felles gjesteparkeringsplasser. Felles uteareal ligger vest for rekkehusene.



Snitt nordvest-sørøst, gjennom rekkehusene.

Grad av utnyttning

Planen legger til rette for inntil 2450 m² BRA bolig. Byggetomten er ca 3,5 dekar. Tetthetskravet i KPA er 3 boliger per dekar. Arealutnyttelsen (teoretisk boligtetthet) beregnet ut fra snittstørrelse bolig på 70 m² BRA, er 10 boliger per dekar. Planen tillater 14 rekkehus, og det tilsvarer 4 rekkehus per dekar.



Illustrasjonsplan.

Uteareal

Planlagt uterom er på drøyt 1000 m². I KPA er kravet til uterom i ytre sone 50 m² per 100 m² BRA eller per boenhet. Halvparten av dette skal være felles uteareal. Med utgangspunkt i antall boenheter gir det et arealkrav til uterom 700 m², og ved beregning av uterom basert på BRA bolig er arealkravet til uterom cirka 1000 m². Begge beregningsmåter innfrir kravet. Felles uteareal har stor høydeforskjell. Areal med terreng brattere enn 1:3 er ikke regnet med i uteoppholdsarealet. Det skal etableres en småbarnslekeplass på felles uteareal der tilgjengelighet og universell utforming er ivarettatt i bestemmelsene.

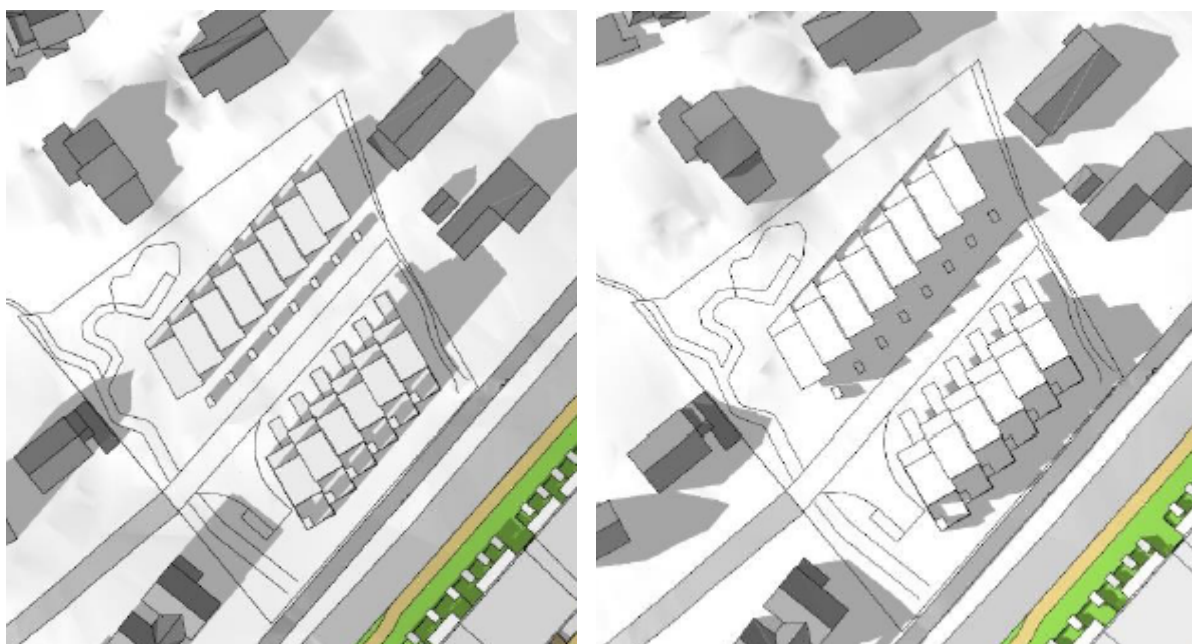
Uteromsregnskap

	Totalt	Felles uteareal på terreng	Privat uteareal	Felles uteareal med sol på terreng 21. mars kl. 15	Felles uteareal med sol på terreng 23. juni kl. 18
Minimumskrav (BRA)	1006 m ² *	503 m ²	503 m ²	252 m ²	252 m ²
Minimumskrav (14 boenheter)	700 m ²	350 m ²	350 m ²	175 m ²	175 m ²
Planlagt	1010 m ²	560 m ²	450 m ²	380 m ²	520

*Planen regulerer 2450 m² BRA. Når parkering og terrasser trekkes fra er BRA cirka 1006 m².



Uterom som inngår i uteromsregnskapet. Felles uterom er vist med mørk grønn og privat uterom med lys grønn.



Sol og skygge på nøkkeltidspunktene 21. mars kl. 15.00 (til venstre) og 23. juni kl. 18.00 (til høyre). Planområdet får tilstrekkelig med sol på felles uterom på nøkkeltidspunktet i mars og gode solforhold på felles uterom på nøkkeltidspunktet i juni. Rekkehusene vil kaste noe skygge på naboeiendommene i nord.

Parkering

Parkeringskravene i KPA 2012-2024 for ytre sone er minimum 1,2 plasser for bil og minimum 2 for sykkel per boenhet eller 70 m² bolig. Parkering for bil planlegges i tråd med KPA. Parkering for sykkel planlegges med det dobbelte av kravet i KPA. Rekkehusene får alle en bilparkeringsplass hver på egen tomt. I tillegg planlegges det tre gjesteparkeringsplasser for bil, der en er reservert til HC-parkering.

Trafikksikkerhet og trafikk løsninger

14 nye rekkehus vil medføre om lag 50 ekstra kjøreturer per døgn. Sweco har i sin trafikkutredning vurdert ulykkesfrekvensen langs Odd Husbys veg, og konkluderer med at strekningen ikke er spesielt ulykkesutsatt. Det er likevel 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. Snarvegen reguleres som turveg, men det er ikke krav til universell utforming grunnet bratt terreng. Snarvegen knytter seg til turveg fra Odd Husbys veg til Anders Wigans veg som reguleres i annen pågående regulering.



Snarveg mellom Ugla skole og Dalgård skole.

Rekkehusene får kjøreadkomst fra Odd Husbys veg via Uglagjerdet.

Støy fra vegtrafikk og støyskjerming

Flere av nybyggene ligger i gul støysone. For å tilfredsstille krav i kommuneplanens arealdel må boligene ha tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Støyrapport er utarbeidet av Sweco datert 22.2.2017. Tilfredsstillende støynivå på uteoppholdsarealer på bakkeplan oppnås med skjermingstiltak som angitt i rapporten, støyskjerming 1,5 meter. Det er støyskjermer på naboeiendommene. For å hindre ytterligere avvisende skjerming mot gata, legger planforslaget til grunn en løsning med forhager med gjerder og boder som støy- og støvskjerming mot Odd Husbys veg.

Krav i TEK 17 til lydnivå innendørs kan oppfylles med lette fasader, balansert ventilasjon og gode lydisolerende vinduer. Alle rekkehusene har stille side.

Luftkvalitet

Lokal luftkvalitet er vurdert av Sweco og redegjort for i rapport datert 6.7.2017. Det er foretatt spredningsberegninger som viser at planlagte støyskjermer mot Odd Husbys veg vil dempe virkningen av trafikk-utslipp mot boligene i vesentlig grad.

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 skråningen, eventuelt at sokkel/kjelleretasjen terraseres slik at bygget tilpasses til terrenget og at maksimal gravedybde tilsvarer cirka en etasje. Stabiliteten mot nabotomtene i Nordahl Griegs veg må kontrolleres når mer detaljerte planer for bygg foreligger.

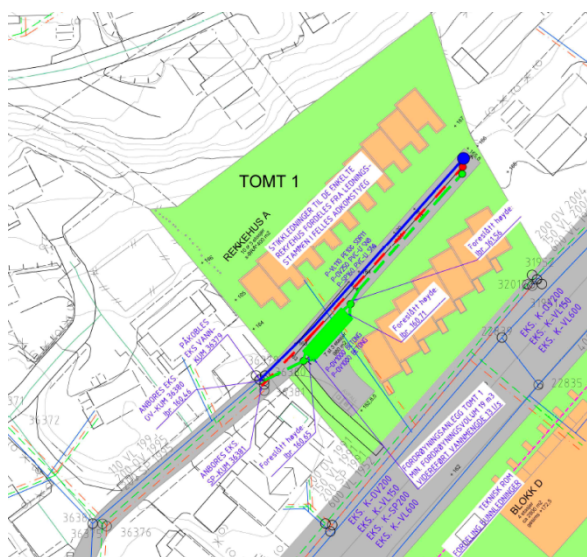
Forurensning i grunnen

Det er ingen registrert forurensning i henhold til kommunens kartløsning.

Vann og avløp

Rambøll har utarbeidet en plan for vann og avløp datert 7.7.2017. Det er en forsenkning i sørlig del av planområdet. Overvann fra felt B1 og B2 kobles på ledning i Uglagjerdet og må fordrøyes i basseng som foreslås plassert under snuhammeren. Overvannshåndtering skal følges videre opp i prosjektering.

Planområdet kan hente slokkevann fra eksisterende kum i Uglagjerdet, i tillegg etableres en ny vannkum i nordøstre ende av f_GT, i forlengelse av Uglagjerdet.



Overordnet VA-plan.



Forsenkning sør i planområdet.

Trafo

Trafoen i eksisterende nettstasjon må skiftes for de planlagte boligene.

Renovasjonsløsning

For boligene i felt B1 og B2 planlegges avfalls løsninger med nedgravde containere. Disse plasseres ved adkomsten til felt B2, slik at avfallsbilene kjører minst mulig i gatetunet.

5. Virkninger av planforslaget

Konsekvenser for klima og det ytre miljø, herunder vurdering av potensialet for grønne reiser

Kommuneplanens arealdel (KPA) 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 eller kollektivåre i KPA. Området har likevel god kollektivdekning, med buss hvert tiende minutt i rushtid. Hovedrute for sykkel går igjennom planområdet og det er flere forretninger, legesenter, skole og idrettshall med mer nær planområdet. Konsentrasjonen av tilbud gjør at området delvis fungerer som lokalsenter. Nye beboere vil derfor kunne velge andre framkomstmidler for bil for deler av de daglige gjøremål. I tillegg er planområdet nær marka.

Avstand til sentrum er 5,6 kilometer å sykle/gå. Områder som ligger mer enn fem kilometer fra sentrum har lavere sannsynlighet for at beboerne velger å gå, sykle eller reise kollektivt. Et avbøtende tiltak for å unngå unødvendig personbiltransport er derfor å øke antall sykkelparkeringsplasser per boenhet fra 2 plasser per boenhet som er kravet i KPA til 4 plasser per boenhet.

Virkninger for stedets karakter

Rekkehus viderefører småskalakaracteren i området. Planforslaget forholder seg til de eksisterende bygningshøydene mot Odd Husbys veg og forsterker Odd Husbys veg som en gate.



Perspektiv fra Uglagjerdet 38.



Odd Husbys veg, sett fra gangfelt ved Olav Duuns veg.

Virkninger for trafikkforhold

Uglagjerdet og de andre nærliggende vegene vil få noe mer trafikk som følge av utbyggingen, noe som er negativt for myke trafikkanter. Samtidig vil myke trafikkanter som passerer området få en oppgradert snarveg som ledes mot en planlagt ny kryssing av Odd Husbys veg (denne planlegges i annen pågående reguleringsplan). Snarvegen vil oppgraderes, få lys og gjøres offentlig.

Kapasitetsberegninger viser at det fortsatt vil være akseptabel avvikling av trafikken i krysset Odd Husbys veg/ Olav Duuns veg med nye boliger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

Økonomiske virkninger for kommunen

Planen har ingen betydelige økonomiske virkninger for kommunen, men vil medføre driftsansvar av oppgradert snarveg.

Avveining av virkninger

Fortettingen i form av rekkehus vurderes som noe tett, men ikke problematisk. Planen tilfører nærmiljøet positive kvaliteter gjennom en tydeliggjøring og oppgradering av eksisterende snarveg.

6. Planprosess og innkomne innspill

Planoppstart og medvirkningsprosess

Planoppstart ble kunngjort på Voll Arkitekters hjemmeside og annonse i Adresseavisen 17.1.2016. Varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan ble sendt sammen med samrådsmateriale til naboer og samrådsparter 15.6.2016. Naboer er varslet i henhold til adresselister fra Infoland. Plankonsulent med forslagsstiller avholdt informasjonsmøte med nærmeste berørte naboer 20.12.2016.

Planforslaget var på offentlig ettersyn/høring fra 19.6.2018 til 11.8.2018.

Innkomne innspill

Ved offentlig ettersyn/høring kom det inn seksten merknader. Planen er delt i to før sluttbehandling. Syv merknader angår denne delen av planområdet. Planforslaget er revidert for å imøtekomme uttalelser fra myndigheter og naboer. Merknadene er oppsummert i eget vedlegg.

7. Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.