

Saksframlegg

Detaljregulering av Odd Husbys veg, gnr/bnr 103/850, 103/294 m. fl., r20170003, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/58-15

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Odd Husbys veg 103/850, 103/294 m. fl. som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter senest datert 9.3.2020 med bestemmelser senest datert 9.3.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 9.3.2020.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av plankonsulent Voll Arkitekter AS på vegne av forslagstiller Wigen Bolig AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagt planbeskrivelsen.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse med økt utnyttelse på eiendommene Odd Husbys veg 5 og 5A. I dag er det en enebolig innenfor planområdet.



Planområdet ligger nordvest for Odd Husbys veg på Dalgård, Byåsen.

Trondheim kommune

Til førstegangsbehandling var området del av en større plan som av praktiske årsaker er delt i to før sluttbehandling. Planen som var til førstegangsbehandling omfattet et større planområde, med rekkehus på nordvestsiden av Odd Husbys veg og kvartalsbebyggelse på sørøstsiden av Odd Husbys veg. Rekkehusene sluttbehandles i denne planen. Så snart kvartalsbebyggelsen er ferdig avklart, vil den også sendes til sluttbehandling. Ved førstegangsbehandling var det fire vedtakspunkt som skulle vurderes før sluttbehandling. Ingen av disse angår denne delen av planområdet.

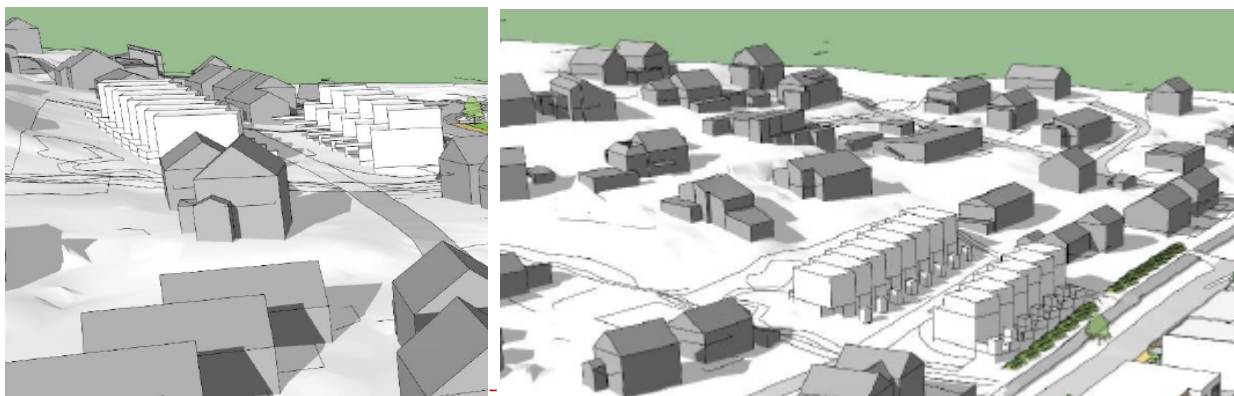
Innspill ved offentlig ettersyn og høring har resultert i at et rekkehus er tatt ut av felt B1. Det gjør at felles uterom for B1 og B2 er mer synlig og lettere tilgjengelig. I tillegg er bebyggelsen i B1 trukket 2,2 meter lenger unna nabogrensen i nordøst for å gi mer avstand til nabo i nord. Byggelinegrensen for B1 er trukket 0,7 meter inn fra adkomstveg, for å gi mer plass til snøopplag og sykkelparkering.

Under bearbeiding av planen kom det fram at planlagt trerekke langs Odd Husbys veg kommer i konflikt med ledninger i grunnen. Av den grunn er planlagt trerekke i Odd Husbys veg tatt ut av planen. Hensynssone grønnstruktur som lå over deler av turvegen er tatt ut, da det viste seg vanskelig å sikre bevaring av trær i tilstrekkelig grad. I stedet er bredden på turvegen økt der den var smalest, fra 4,0 til 4,8 meter. Det muliggjør bevaring og/eller nyplanting av trær og busker langs turvegen.

Det er også gjort en del mindre endringer i plankart og bestemmelser, for bedre å sikre intensjonene i planen.

Hovedutfordringene i planarbeidet

Hovedutfordring i planforslaget har vært å finne rett balanse mellom fortetting og hensyn til steds karakter og bokvalitet.



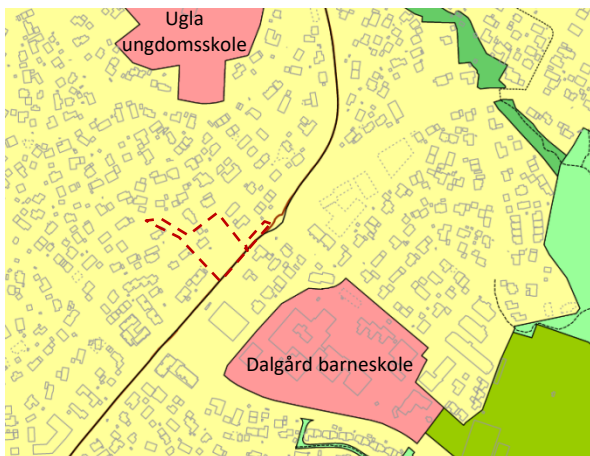
Planlagt rekkehusbebyggelse sett fra sørvest (til venstre) og fra sør (til høyre).

Tidligere vedtak og planpremisser

Forholdet til overordnet plan

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) er området regulert til boligbebyggelse. Planforslaget er i tråd med overordnet plan, med unntak av kravet om 30 % tilgjengelige boenheter i småhusområder.

Trondheim kommune



Utsnitt av KPA som viser planområdet (rød strek), og beliggenhet i forhold til grunnskolene.

Planområdet

Beliggenhet

Planområdet ligger på Dalgård på Byåsen, cirka fem kilometer sør for Trondheim sentrum.

Landskap, topografi og stedets karakter

Planområdet har en høydeforskjell på om lag ni meter og skråner fra nordvest mot sørøst. I sørøst er det en liten forsenkning i terrenget. Planområdet ligger i et område med småhusbebyggelse i en og to etasjer. Innenfor planområdet er det i dag et bolighus som forutsettes revet.

Trafikkforhold og kollektivtransport

Odd Husbys veg, som går langs planområdet, har en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 8000. Fartsgrensen er 40 km/t og det er fartshumper. På nordvestsiden av vegen er det gang- og sykkelveg og på sørøstsiden er det fortau.

Det går buss i Odd Husbys veg med avganger hvert 10. minutt i rushtrafikk. Holdeplasser for buss er like ved planområdet. Avstand til nærmeste metrobussholdeplass er cirka en kilometer.

Skolekapasitet

Planområdet tilhører Dalgård barneskole og Uгла ungdomsskole. I dag er det tilstrekkelig kapasitet. Planbestemmelsene sikrer at det må være tilstrekkelig skolekapasitet før tillatelse gis.

Støy og støv fra trafikk

Eiendommene på nordvestsiden av Odd Husbys veg er i dag skjermet fra støy og støv med støyskjermer. Skjermene fremstår avvisende i gatemiljøet.



Støyskjermer på nordvestsiden av Odd Husbys veg (google street view).

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk og tetthet

Planområdet er cirka 4,7 dekar, hvorav om lag 3,5 dekar er til boliger og uterom og tilhørende anlegg/funksjoner. Det er krav om 3 boliger per dekar innenfor planområdet. Det er i planforslaget foreslått 2 450 m² BRA bolig. Arealutnyttelsen er 10 boliger per dekar, regnet ut fra en snittstørrelse på 70 m² BRA /bolig. 14 rekkehus på 3,5 dekar blir 4 rekkehus per dekar.

Trondheim kommune

Planlagte boliger

Felt B1 og B2 reguleres til rekkehusbebyggelse i tre etasjer i B2 og to etasjer pluss sokkel i B1. Rekkehusene har adkomst fra Uglagjerdet. 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 porter, som vil bidra til variasjon og aktivisering av gaterommet.



Illustrasjonsplan.

Trafikkløsninger

Kjøreatkomst til nye boliger planlegges fra den kommunale vegen Uglagjerdet. Det reguleres sykkelveg med fortau langs Odd Husbys veg, for å sette av plass til disse formålene. Det stilles ikke rekkefølgekrav til opparbeidelse. Eksisterende kjøreatkomst fra Odd Husbys veg til gnr/bnr 103/207 og 103/292 reguleres bort, og disse eiendommene sikres atkomst via Uglagjerdet og planområdet. Det er ikke knyttet noen rekkefølgekrav til stenging og opparbeidning. Det reguleres som en klargjøring til framtidig utbygging av sykkelveg med fortau og en mer oversiktlig og sikrere situasjon i Odd Husbys veg.

Snarveg

Planen sikrer en oppgradering av snarveg sørvest i planområdet, mellom Odd Husbys veg og Nordahl Griegs veg. Denne vil knytte seg på et planlagt fotgjengerfelt over Odd Husbys veg og ny snarveg videre til Dalgård skole (regulering pågår i andre del av den delte planen). Snarvegen reguleres som offentlig turveg, for å sikre allmenn bruk.

Parkering

Parkering for bil reguleres i henhold til krav i KPA, 1,2 plasser per 70 m² BRA eller boenhet. Kravet til sykkelparkering er 2 plasser per 70 m² BRA eller boenhet. Det reguleres 4 plasser per boenhet.

Trondheim kommune

Renovasjon

Planlagt renovasjonsløsning er nedgravde containere ved inngangen til feltene.

Støyskjerming

Støyskjerming er nødvendig langs Odd Husbys veg. For å unngå at støyskjermen danner en lang vegg mot gata, er boder og gjerder med porter integrert i støyskjermingen.

Virkninger

Virkninger for steds karakteren

Planområdet som ligger på nordsiden av Odd Husbys veg ligger i et boligområde med småhusbebyggelse. Rekkehusbebyggelsen bygger videre på småhuskarakteren i området, men med noe høyere utnyttelse. Støyskjerming ved bruk av boder og gjerder med porter er et godt grep sammenlignet med tradisjonelle støyskjermer.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

For å oppnå nullvekst i persontransporten, må vekst i transportbehov tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Dette er enklest å oppnå med kort avstand til sentrum (fortrinnsvis mindre enn fem kilometer), nærhet til metrobusslinje eller tilsvarende kollektivdekning, nærhet til lokalt sentrum og nærhet til hovednett for sykkel.

Planområdet ligger drøyt fem kilometer sør for Trondheim sentrum, noe som gjør at mange vil velge bil i hverdagen. Planområdet ligger ikke ved metrobusslinje, men har likevel god kollektivdekning med buss hvert tiende minutt i rush.

Dalgård er per i dag ikke definert som lokalt sentrum i KPA 2012-2024, men stedet inneholder likevel tilstrekkelig med funksjoner til at det fungerer som lokalt sentrum i hverdagen.

Odd Husbys veg inngår i planlagt hovednett for sykling i Sykkelstrategi for Trondheim 2014-2024.

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

Fortetting i dette området er ikke optimalt med tanke på nullvekstmålet, men vurderes likevel å være et fornuftig sted å fortette. Ny bebyggelse benytter eksisterende infrastruktur og støtter opp om eksisterende kollektivtilbud. Fortetting her kan også spare utbygging andre steder i kommunen hvor det vil ha større konsekvenser.

Tilgjengelige boenheter

I denne saken er det vanskelig å få til tilgjengelige boenheter i felt B1 grunnet terrengforskjeller. I felt B2 er det mulig å få til tilgjengelige boenheter, men man stilte ikke krav til dette til førstegangsbehandling. Årsaken til det er at planområdet da var del av en større plan som ville få mange tilgjengelige boenheter i kvartalsbebyggelse. Nå som planen er delt i to er det likevel ikke stilt krav til tilgjengelige boenheter ved sluttbehandling av hensyn til forutsigbarhet i saksbehandlingen.

Avveining av konsekvenser

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. Planen tilfører nærmiljøet nye kvaliteter med oppgradering av snarveg i tilknytning til et grøntdrag, som er koblet sammen med felles uterom for rekkehusene.

Trondheim kommune

Tettheten er noe høy, og man kunne med fordel redusert med en enhet i felt B2 for å få bedre plass til sykler utenfor rekkehusene og to-tre boliger med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Selv om tettheten er høy er den vurdert som akseptabel. Fortettes med rekkehus i et område med småhusbebyggelse forsterker strøkskarakteren og anses som et positivt bidrag i området.

God boligkvalitet er sikret ved at felles uterom får en synlig og lett tilgjengelig plassering, med gode solforhold. Dette legger til rette for at uteområdet kan bli en sosial møteplass for beboerne og nabolaget. Oppgradert snarveg og ekstra sykkelparkering ut over kravene i KPA, kan også bidra til god folkehelse ved at det er lett å velge gange eller sykkel i hverdagen.

Det er tilstrekkelig skolekapasitet i området i dag, men lite ledig. Tilstrekkelig skolekapasitet er sikret i vilkår for gjennomføring.

Medvirkningsprosess

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

Resultatene fra barnetråkk ved Dalgård skole (2013) og registreringene av elevrådet ved Ugla skole (2016) er hensyntatt ved å sikre trygge forbindelser for myke trafikanter over Odd Husbys veg og langs planområdet.

Planen var på høring fra 19.6.2018 til 11.8.2018. Det kom inn syv merknader til denne delen av den delte planen. Innspillene fra naboer omhandler høy utnyttelsesgrad og bekymring for trafikksituasjonen, særlig i Uglagjerdet. Fylkesmannen er opptatt av hvordan nullvekstmålet ivaretas. De ulike hensynene er belyst og ivaretatt i planarbeidet. Se også vedlegg med oppsummering av merknader.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

De økonomiske konsekvensene for kommune er små. Kommunen vil få driftsansvar for turvegen. Opparbeiding av turvegen er rekkefølgekrav i planen.

Konklusjon

Kommunedirektøren mener dette kan bli et godt boligområde og anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 16.3.2020

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Trine Gjessen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Plankart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 4: Oppsummering av merknader