

Saksfremlegg

Detaljregulering av Odd Husbys veg og Anders Wigans veg, gnr/bnr 104/7 og 104/1152 m.fl., sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/35186

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Odd Husbys veg og Anders Wigans veg, gnr/bnr 104/7 og 104/1152 m. fl. som vist på plankart på og under grunnen, i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter senest datert 10.9.2020 med bestemmelser senest datert 28.9.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 28.9.2020.

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.

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med høy utnyttelse på eiendommene langs Odd Husbys veg på Dalgård. Det planlegges fire blokker med cirka 99 leiligheter og forretning/tjenesteyting. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagt planbeskrivelse.

Innledning

Hovedutfordringen i planforslaget har vært å finne rett balanse mellom bymessig fortetting med høy utnyttelse og hensyn til steds karakter og bokvalitet.

Til førstegangsbehandling var området del av en noe større plan som av praktiske årsaker er delt i to før sluttbehandling. Planen som var til førstegangsbehandling omfattet rekkehus på nordvestsiden av Odd Husbys veg og blokker på sørøstsiden av Odd Husbys veg. Rekkehusene ble sluttbehandlet i planen r20170003 (PS 0072/20) i bystyret 29.4.2020. Detaljreguleringsplan for blokkbebyggelsen sluttbehandles i denne planen.



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

Fire vedtakspunkt skulle vurderes før sluttbehandling:

1. 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.
2. Integrere 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.
3. 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.
4. Den endelige utformingen og plasseringen av innkjøring til parkeringskjeller vurderes 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.

Her er vurderinger som er gjort for vedtakspunktene og konklusjonene.

1. Torget reguleres felles og turvegen reguleres offentlig. Torgets størrelse (lite areal, 13 x 18 meter) ble avgjørende for å regulere torget felles og ikke offentlig. Torgets plassering framfor en matbutikk sannsynliggjør at det vil være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Bestemmelsene sikrer kvalitet i utformingen. Turvegen er en viktig snarveg og skoleveg. Den reguleres offentlig for å sikre allmenn ferdsel.
2. Parkeringen er flyttet til den delen av bygget som er under bakken, og det er sikret i bestemmelsene at det ikke kan være parkering mot fasader.
3. Svalganger tillates inn mot tunet mellom de tre blokkene i B2. For B1 tillates svalgang/adkomstbalkong kun i inntrukket øversteetasje.

4. Plasseringen av innkjøring til parkeringskjeller er ikke endret mye, men er flyttet 4 meter mot sørvest for å gi mer plass til turveg og renovasjon. Avstand fra planlagt bygg til naboeiendom i Anders Wigans veg 4 er økt fra cirka 19 til 22 meter og avkjørselen er som nevnt flyttet 4 meter lenger unna. Bredden på gavlveggen som var synlig mot naboen er redusert betraktelig, både for å bedre solforholdene og for å gjøre ny bebyggelse mindre dominerende mot Anders Wigans veg 4 (se vedlegg med merknadsbehandling for mer informasjon). Trafikksikkerheten for gående på tvers av kvartalet er godt ivaretatt i planforslaget med regulering av ny offentlig turveg. Turvegen og terrenget er bearbeidet etter førstegangsbehandling, slik at den er uten trapp og kan brukes syklende/ rullende.

Innspill ved offentlig ettersyn og høring har resultert i endringer i foreslått bebyggelse. Øverste etasje er trukket inn flere steder, fotavtrykket til et par av byggene er redusert og toppetasjen er flyttet (se også vedlegg med merknadsbehandling). Svalgangene er begrenset i utstrekning. Planlagt trerekke langs Odd Husbys veg kommer i konflikt med ledninger i grunnen og er derfor tatt ut av planen. I tillegg er det gjort en del mindre endringer i plankart og bestemmelser for å sikre intensjonene i planen bedre.



Illustrasjon av foreslått bebyggelse og torg på hjørnet av Anders Wigans veg og Dalgårdvegen. I bakgrunnen sees rekkehusene som inngikk i planen til førstegangsbehandling, men som er skilt ut og regulert i egen plan.

Forhold til overordnet plan

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024 er området regulert til boligbebyggelse. Planforslaget er i tråd med overordnet plan, men legger opp til lavere parkeringsdekning enn kravet for bil (krav minimum 1,2 plasser per 70 m² BRA / boenhet mot planlagt 1,0 plasser per 70 m² BRA).

Planområdet

Planområdet ligger på Dalgård på Byåsen i et boligområde dominert av småhusbebyggelse, med innslag av nyere leilighetsbygg. På eiendommene er det i dag en dagligvarebutikk og tre bolighus som forutsettes revet.

Odd Husbys veg går langs planområdet med bussavganger hvert 10. minutt i rush. Trafikken gir gul støysone på deler av planområdet. Gang/sykkelavstand til Trondheim torg er cirka 5,5 kilometer.

Planområdet tilhører Dalgård barneskole og Ugla ungdomsskole. Begge har lite ledig kapasitet. Tilstrekkelig skolekapasitet er sikret i vilkår for gjennomføring.

Beskrivelse av planforslaget

Arealutnyttelsen er 19 boenheter/dekar, beregnet ut fra en snittstørrelse på 70 m² BRA / boenhet (kravet er minimum 6 boenheter/dekar). Det planlegges 99 leiligheter, og det tilsvarer 12,9 leiligheter/dekar. Areal til forretning og tjenesteyting kommer i tillegg.

Planforslaget legger til rette for boligblokker i 3-4 etasjer plassert i kvartalstruktur med forretning og parkeringskjeller under. Byggene vil både definere gateløpene og danne et skjermet tun med uterom for beboerne. Boligene mot Odd Husbys veg må skjermes mot støy. For å unngå at støyskjermen danner en lang vegg mot gata, skal boder og gjerder med porter integreres i støyskjermingen. Kjøreadkomst planlegges fra Anders Wigans veg. Varelevering og bilparkering legges under bakken for å skåne naboer for støy og for å utnytte tomta best mulig.

En offentlig turveg/snarveg planlegges mellom Dalgård skole og Odd Husbys veg. Denne kobler seg på planlagt turveg i nylig regulert plan nordvest for Odd Husbys veg.



Illustrasjonsplan.

Virkninger

Planforslaget skiller seg fra omkringliggende bebyggelse, både ved at det er betydelig høyere utnyttelse og at det er mer bymessig kvartalsbebyggelse. Planlagt bebyggelse er høyest i Anders Wigans veg der terrenget er lavest. Den fremstår noe massiv mot småhusene i Anders Wigans veg og Dalgård skole som kun er en etasje høy. Flere boliger medfører mer trafikk, men det blir samtidig en ryddigere trafikksituasjon.



Foreslått bebyggelse langs Odd Husbys veg.

Tettheten utfordrer boligkvaliteten. En rekke av boligene får belastninger med støy på den siden med sol, og svalgang med forstyrrende gangtrafikk forbi soveromsvindu på stille side.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

For å oppnå nullvekst i persontransporten, må vekst i transportbehov tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planområdet ligger så vidt mer enn 5 kilometer å gå/sykle fra Trondheim torg, som er angitt som en terskelverdi for når det er sannsynlig at folk velger bil framfor gange/sykkel. Samtidig er det god kollektivdekning og en del tilbud i nærområdet, som sannsynliggjør andre alternativ enn kjøring til Midtbyen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen vil få drifts- og veldikeholdsansvar for fortau, turveg og parkeringslommer.

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 trygg kryssing for myke trafikanter over Odd Husbys veg, og brede fortau og snarveg for myke trafikanter innenfor planområdet.

Planforslaget var på høring fra 19.6.2018 til 11.8.2018, og det kom inn 13 merknader til denne delen av den delte planen. Tre naboer etterspurte sol/skyggediagram, samt at en av disse etterspurte snittegning. Det etterspurte materialet ble sendt til disse på en begrenset høring 11.-25.5.2020. Det kom inn tre merknader ved begrenset høring. De ulike hensynene er belyst og ivarettatt i planarbeidet.

Innspillene fra naboer omhandlet hovedsakelig høy utnyttelsesgrad, brudd med strøkskarakteren, skyggevirkninger og bekymring for trafikksituasjonen. Omkringliggende småhusbebyggelse er hensyntatt i planarbeidet ved å redusere negative skyggevirkninger og å dempe massiviteten på ny bebyggelse mot naboeiendommene. Offentlige instanser er opptatt av trafikksituasjonen, støy og hvordan nullvekstmålet ivaretas. Se vedlegg med utfyllende oppsummering av merknader.



Foreslått prosjekt slik det forelå til førstegangsbehandling til venstre og til sluttbehandling til høyre. Hovedtrekkene er de samme, men volumet på boligarealet er redusert fra 11 200 m² til 10 200 m² BRA boligformål av hensyn til naboene. Se merknadsbehandling for nærmere beskrivelse av endringene.

Det kom også høringsinnspill vedrørende Odd Husbys veg 8B, Kystadmyra gård, som kan være et potensielt viktig kulturhistorisk minne men planlegges revet. Trøndelag fylkeskommune skriver at området har visse historiske verdier og at det bør søkes dialog med byantikvaren om noen av disse kan bevares. Byantikvaren mener trønderlåna bør søkes bevart innenfor planområdet, som en kvalitet og en historisk referanse i det nye boligområdet. Dersom bygget ikke kan bevares på stedet, anbefaler byantikvaren at bygget flyttes, men har ikke krevd det. Bebyggelsen er ikke underlagt vern og planlegges revet.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

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. Samtidig utfordrer planforslaget bygningsstrukturen på stedet med hensyn til høyde og volum. Planen tilfører nærmiljøet nye kvaliteter, som et lite torg, en oppgradert snarveg og en tydeliggjøring av Odd Husbys veg og Dalgårdvegen som bygater.

Ettersom det er bebyggelse i tre etasjer på begge sider av Odd Husbys veg og Dalgård har flere lokalsentrumsfunksjoner, anser kommunedirektøren planen for å være et riktig grep i utviklingen av Dalgård bydel og fortettingen av Trondheim. Kommunedirektørens samlede vurdering er at planen har fått en akseptabel kvalitet og anbefaler derfor at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 2.10.2020

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Trine Gjessen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Plankart på grunnen
- Vedlegg 3: Plankart under grunnen
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 5: Oppsummering av merknader