

Saksframlegg

DALGÅRDVEGEN 1

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 05/19271

Saksbehandler: Frode Solheim

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Dalgårdvegen 1 (Dalgård legesenter) som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitektkontor AS senest datert 26.03.2007 med bestemmelser senest datert 26.03.2007

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

Trondheim kommune

Sammendrag

Planområdet på ca. 2,6 daa. (byggeområdet) ligger på Dalgård, Byåsen, i nærheten av Dalgård skole. Området er i dag bebygd med et legesenter. Prosjektet er initiert av legekantoret som trenger utvidelse og ombygging av sine lokaler. Forslaget viser næringsareal i 1. etasje og boliger i 2. og 3. etasje. Utnyttelsen er på T-BRA 2250 m² for næring og bolig.

Prosjektet er omarbeidet etter 1.gangs behandling. Endringer er foretatt etter innspill fra politisk hold som kommenterte utnyttelsesgrad og form.

Prosjektet er fra 1. gangs behandling redusert fra 20 til 15 boenheter, planomrisset er splittet slik at man oppnår en gjennomgang i prosjektet og den maksimale høyden og arealutnyttelsen er redusert.

Bakgrunn

Planen omfatter Dalgårdvegen 1, gnr.104, bnr. 1053, "Helsehuset Dalgård", og del av tilgrensende eiendommer, gnr. 104/794 og gnr. 104/699. Disse eiendommene eies av Trondheim kommune.

Planforslaget ble innsendt 30.01.2006 av Selberg Arkitektkontor AS som forslagsstiller, på vegne av oppdragsgiver Prora eiendom AS.

Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av Helsehuset Dalgård, etablere annen næringsvirksomhet, samt å utvikle boliger i overliggende etasjer.

Planprosess

Varsel om igangsatt regulering

Kunngjøring om igangsatt regulering var annonsert i Adresseavisen i juni 2005.

Reguleringsforslaget ble opprinnelig fremmet som forslag til mindre vesentlig reguleringsendring, datert 29.06.2005. Dette planforslaget ble nabovarslet 01.07.2005.

Forslaget er i ettertid besluttet endret til ordinær reguleringsbehandling. Planen er revidert 31.03.2006.

Videre er det avholdt møter med naboer 15.12.2005 og 24.03.2006. Det er avholdt eget møte med leder av FAU Dalgård i kommunens lokaler 03.04.2006.

Det har vært avholdt samrådsmøte 11.11.2005. Aktuelle myndigheter og naboer med innsigelsesadgang har vært varslet. Frist for kommentarer og innspill var satt til 25.11.2005.

Sammendrag av innkomne innspill før første gangs behandling:

Naboer og FAU v/ Dalgård skole:

Det foreslåtte bygget anses å representere en byggehøyde og en byggestil som er fremmed for området. Dette anses å medføre negativ påvirkning på omkringliggende bebyggelse i forhold til lysforhold og innsyn. FAU tar også opp den uoversiktlige trafikksituasjonen og påpeker at antallet boliger i prosjektet vil føre til økt trafikk i området. I tillegg er de negative til at det bygges leilighetsbygg så tett innpå skolen, da dette kan føre til eventuelle konflikter angående støy fra skolens lekearealer. Det planlegges oppføring av ballbinge på skoleområdet.

Kommentarer:

Prosjektet er etter nabovarslet blitt grundig omarbeidet. Da naboeiendommene ligger sør for planområdet vil konsekvenser vedrørende solforhold bli minimale. (Orienteringsvedlegg 11.1 – 11.4).

Vedrørende trafikksituasjon så er planområdet utvidet til å inkludere kryss Dalgårdvegen – Anders Wigens

Trondheim kommune

veg og Granlivegen mellom kryss og avkjørsel til legesenteret. Ny kryssutforming er tatt med i planarbeidet etter anbefaling fra Trondheim kommune. Planforslaget viser tydelige forbedringer av trafikksituasjonen med oppstramming av kryss og tosidig fortau.

Byåsen er et fortetningsområde og det er ikke ønskelig å forhindre at det bygges leiligheter i nærhet til skolen. Legesenteret ligger ikke i direkte tilknytning til skoleområdet og plass for ballek er regulert på motsatt side av skolebygget.

Advokat Bjørn Arve Haugen for I.K Lykke AS, og naboer i Granlivegen, brev 11.08.05

Bunnpris bruker i dag deler av legesenterets sin eiendom til parkering for kunder. Det bes om at alternative løsninger for parkering blir vurdert videre i prosessen.

Kommentar:

Forslagstiller har inngått en avtale med Bunnpris som sikrer 8 parkeringsplasser på legesenterets sin eiendom.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune

Sør-Trøndelag fylkeskommune minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidningen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Rådmannens fagstab v/Steinar Johnsen, email 27.12.05 og telefon

Skolekapasiteten er problematisk på Dalgård skole, men av erfaring er det ikke vanlig at mange barnfamilier bosetter seg i slike boligkompleks. Det bør allikevel tas med en bestemmelse som sikrer at skolekapasiteten avklares før bygging igangsettes.

Kommentarer:

Det er lagt til en rekkefølgebestemmelse som sikrer avklaring av skolekapasitet.

Førstegangsbehandling

Det vises til Bygningsrådets/det faste utvalg for plansakers vedtak i sak 52/06 i møte 16.05.2006. Planen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Følgende FLERTALLSMERKNAD fra Ap, SV og De uavhengige følger saken:

Utnyttelsesgraden er høyere (7,6 boliger pr. daa) enn det som er anbefalt for fortetting utenfor de sentrale byområder. Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker mener derfor at utnyttelsesgraden må reduseres.

Merknadsstiller er også kritisk til utformingen, både når det gjelder maksimal gesimshøyde og bruken av bokser, som settes sammen over to etasjer. Området består fra før hovedsakelig av relativ lav bebyggelse, noe som bør legges føringer for ny bebyggelse på tomte.

Forslagstiller har tatt dette til etterretning og utarbeidet et revidert prosjekt med lavere utnyttelse enn tidligere foreslått. Endringer er:

- Reduksjon av antall leiligheter fra 20 til 15.
- Bygningsvolumet er delt opp i to fristilte bygninger for å tilpasse seg bedre steds karakteren i området.
- Forenklet formgrep. Det har vært vurdert et prosjekt med saltak, men dette vurderes ikke som en tilrådelig løsning. Bygningstrukturen er planlagt med flatt tak, med elementer av ulik høyde og skala som innpasser seg til omkringliggende bebyggelse.

Trondheim kommune

- Høydevurderinger. Etter en revidering av tegninger og kartverk er prosjektet innenfor kote 170.5. Det tillates å gå utover dette i forbindelse med heis samt tekniske føringer.
- Utnyttelsen er redusert fra T-BRA 2500 m² – 2250 m².
- Parkeringsplasser for Bunnpris er regulert med tidsbestemt regulering.

(Beskrivelse av hvordan planen er revidert iht flertallsmerknaden og innkomne merknader er ytterligere beskrevet under Rådmannens konklusjon).

Høringsuttalelser

Det er i høringsperioden kommet inn følgende 6 merknader:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Sør-Trøndelag fylkeskommune
Trondheim byteknikk
Naboer, v/ Patrick Gjønnnes med vedlegg fra FAU v/ Dalgård skole
Marit Skancke, Granliv. 3A
Tapper og co. Advokatfirma

Noen av høringsuttalelsene er en oppfølging av tidligere merknader. Disse er fulgt opp gjennom utarbeidelse av planforslag framlagt til 1. gangs behandling.

Sammendrag av innkomne merknader med kommentarer (Orienteringsvedlegg 2.1-2.10):

Trondheim byteknikk, datert 10.07.2006

I henhold til planens foreslåtte areal for framtidig utbygging, vil eksisterende kommunale avløpsledninger bli berørt. Det forutsettes at disse omlegges under utbyggingen.

Kommentarer:

Reviderte rekkefølgebestemmelser sikrer omlegging av kommunale eksisterende avløpsledninger i anleggsperioden.

Tapper & Co, advokatfirma på vegne av Bunnpris, datert 27.06.2006

Ber om at det sikres adkomstrett til alle eiendommer fra regulert adkomst og at parkeringsplassene forbeholdes evt gis bruksrett til butikkeiendommen. I tillegg bes det om at det sikres opparbeidelse av adkomstveg og parkeringsareal.

Kommentarer:

Bestemmelser kan ikke benyttes til direkte å regulere privatrettslige forhold som anmodet. Det er sikret adkomstrett til alle eiendommene i bestemmelsene. Parkeringsarealet er imidlertid regulert til tidsbestemt regulering. Dette innebærer at så lenge det drives detaljhandel på eiendommen 104/330 kan arealet brukes til parkering. Tidsbestemt regulering opphører dersom detaljhandel avvikles og går da over til tilleggsareal til eiendommen 104/1053.

Naboer v/ Patrick Gjønnnes med vedlegg fra FAU v/ Dalgård skole, datert 26.06.2006

Stedstilpasning

Merknad til for stor byggehøyde og fremmed byggestil.

Trafikk

Videre blir det påpekt i merknaden at utnyttelsesgraden er svært høy, og summen av næringsareal og leiligheter representerer en kraftig merbelastning for trafikken i krysset.

Trondheim kommune

Byggesak 2005

Det henvises til en byggesak fra 2005. Det står i merknaden at en søknad om bileilighet er avslått fra byggesakskontoret med begrunnelse av trafikkmengden i krysset Dalgårdsvegen/ Anders Wigans veg.

Kommentarer:

Stedstilpasning

Prosjektet er omarbeidet slik at det framstår med et roligere formuttrykk og med en lavere utnyttelse enn ved Bygningsrådets/det faste utvalg for plansakers vedtak i sak 52/06 i møte 16.05.2006.

Trafikk

Det ble i april 2006 avholdt møte med FAU vedr. denne problematikken som endte med den løsning som nå er foreslått for krysset Anders Wigans vei og Dalgårdveien.

Antall ÅDT er beregnet økt fra 1000 til 1200. Tiltakshaver har tatt med i planen en opparbeidelse og utbedring av krysset Anders Wigans vei og Dalgårdveien med fortau på begge sider. Den nye kryssutformingen innebærer en innsnevring av krysset som vil føre til lavere hastighet. Krysset strammes opp og det etableres fortau på begge sider i Granlivegen, Dalgårdsvegen og Anders Wigans veg som vist på plankart. Dalgårdsvegen har en fartsgrense på 30 km/t.

Byggesak 2005

Rådmannen har etter telefonsamtale med merknadstiller blitt opplyst om at denne saken gjelder Granlivegen 5 og sak nummer 05/16795. Det er ikke gjort noen vedtak i denne saken, det er kun avholdt forhåndskonferanse. Det er her gitt en negativ tilbakemelding på grunn av det omsøkte byggets avvik fra gjeldende reguleringsplan og plan- og bygningsloven. I referatet fra forhåndskonferansen framkommer det ikke noen opplysninger om avslag på grunn av trafikksituasjonen.

Nabo Marit Skancke, Granliveien 3a, datert 19.06.2006

Stedstilpasning

Merknaden omhandler manglende stedstilpasning og for høy utnyttelse.

Trafikk- og parkeringsforhold

Det påpekes også at dagens trafikk- og parkeringsforhold i tilknytning til Bunnprisbutikken i sør er kaotisk.

Samrådsprosess

Merknadstiller kritisk til hvordan samrådsprosessen er gjennomført og spør hvilken av naboene i sør som har vært kontaktet for en felles utvikling.

Kommentarer:

Stedstilpasning

Stedstilpasning og trafikale forhold er kommentert ovenfor.

Parkeringsforhold

En utarbeidelse av reguleringsplan for eiendommen Dalgårdveien 1 vil være med på å rydde opp i de trafikale forholdene for denne eiendommen. Når det gjelder parkeringsplasser til næringsdrift innenfor planområdet så er bakkeparkering ment for besøkende. De som har sine arbeidsplasser her vil få tilgang til ny parkeringskjeller. Denne kjelleren vil også dekke behovet for parkering for nye boliger.

Samrådsprosess

Det har vært avholdt 2 møter for naboer på stedet så informasjonsflyten anses og være ivaretatt. Det understrekes at merknadstillers kommentarer under høringsperioden har vært en del av den totale

Trondheim kommune

vurderingen i saksbehandlingen før sluttbehandling.

Når det gjelder kontakt med nabo i sør for felles utvikling så gjelder det Granliveien 1 og Odd Husbys vei 22 der det har vært kontakt med Knut Alstad.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planstatus

Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan R25 "Søndre del av Byåsen, Dalgård, Leirelva", vedtatt 26.09.1980. Området er regulert til næring.

I kommuneplanens arealdel 2001-2012, sist endret i Bystyret 19.02.2004, er området vist som eksisterende tettbebyggelse.

Beliggenhet

Planområdet ligger på Dalgård, Byåsen, i nærheten av Dalgård skole. Avstand til midtbyen er ca 7 km.

Arealbruk

Området er i dag bebygd med et legesenter. Bygningen er i en etasje med saltak. Det er store asfaltarealer på eiendommen. Asfaltarealene benyttes til parkering for legesenteret på dagtid. På kveldstid og i helger benyttes parkeringen av besøkende til Bunnprisbutikken som ligger på naboeiendommen i sør. På parkeringsområdet er det også etablert en taxiholdeplass. Planområdet er preget av mye biltrafikk og til dels uavklarte forhold mht ferdsel.

Terrengforhold

Planområdet er tilnærmet flatt med svak helling mot øst. Utenfor planområdet stiger terrenget markant mot syd.

Bebyggelsesstruktur

Nærområdet er i hovedtrekk preget av småhusbebyggelse, men legesenteret ligger i et skille mellom boligbebyggelse og næring/offentlig virksomhet i større bygg. I terrenget mot sør og sørøst ligger hovedsakelig eneboliger i hage. Mot nord og nordøst på flata ligger Dalgård skole, andre offentlige anlegg og et større næringsbygg, i dag Rema 1000. Det ligger også annen større og mindre næringsvirksomhet langs Odd Husbys veg. På andre siden av Odd Husbys veg, mot nordvest er det hovedsakelig eneboliger og mindre rekkehusanlegg. Naboeiendommene er bebygd i en til tre etasjer.

Trafikkforhold

Planområdet ligger inntil Dalgårdvegen i nord og Odd Husbys veg i vest. Veg mot øst er atkomstveg til boliger i åsen bak, mens veg i sør er privat felles avkjørsel til legesenteret og næring på naboeiendom. Dalgårdvegen er en viktig skoleveg som er preget av mye trafikk ved henting og bringing til skole og barnehage. Dagens trafikksituasjon er dårlig og en oppstramning er nødvendig.

Solforhold, rekreasjonstilbud

Planområdet har fine sol- og lysforhold. Området ligger i nærhet til marka med store natur- og friområder.

Trondheim kommune

Skolekapasitet

Dalgård og Uгла skole har i dag sprengt kapasitet.

Infrastruktur

Planområdet ligger inntil hovednett for gang- og sykkeltrafikk.

Eiendommen ligger inntil ferdselsårer, med høy frekvens for kollektivtrafikk. Buss nr 8 passerer området hver 10. minutt i de mest belastede tidene, og holdeplass er plassert langs Odd Husbys veg, ca 50 meter fra planområdet.

Servicefunksjoner

Planområdet ligger sentralt på Dalgård, innen gangavstand til både skole, tannklinikk, legesenter, fysioterapi, 2 dagligvarebutikker, bakeri og frisør.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Arealbruk

Planområdet foreslås regulert til kombinert formål bolig/næring i tillegg til privat og offentlig trafikkareal. I reguleringsprosessen har det vært dialog med eier av eiendommen i sør, for om mulig å få til en felles utvikling av eiendommene. Det har ikke vært mulig å få til en avtale, men det er utarbeidet en skisse som viser at det er fullt mulig å utvikle denne eiendommen i ettertid.

Næring

Legesenteret vil i stor grad bestå som i eksisterende i plan, men har mulighet til en utvidelse i byggets forlengelse mot vest med nødvendig tilleggsareal. Bygget i vest vil bli tilrettelagt med generelle næringsarealer i første etasje. Parkeringsplasser for besøkende anlegges langs østfasaden, direkte i adkomst fra veg i øst, for å redusere trafikkbelastningen for naboene i størst mulig grad.

Boligbebyggelse

Området er i dag preget av en- og flermannsboliger, og det er behov for leiligheter som har god tilgjengelighet, lette å holde, og som har mulighet for livsløpsstandard, dvs med parkeringskjeller og heis. Etter revidering er prosjektet redusert fra 20 til 15 boenheter. Planområdet er splittet slik at man oppnår to selvstendige bygningsvolum i stede for en sammenhengende bygningskropp.

Utforming

Det er siden første gangs behandling etablert et mer forenklet og roligere uttrykk med muligheter til å kunne arbeide videre med former og detaljer under videre bearbeiding av prosjektet. Kommentarer har gått på valg av takform og formspråk for øvrig, samt størrelse.

Det er viktig å etablere formgrep som spiller opp mot de relativt små volumene som området er preget av. Slik som eksisterende hus på eiendommen er utformet, så gjør taket voldsomt mye ut av seg. Ny planlagt bebyggelse søkes oppført som oppdelte volumer som bryter ned fasade og dimensjon, og muliggjør en typologi som imøtekommer eksisterende småhusbebyggelse i nærområdet. Fasadene vil bli et spill mellom trepanel og glass flater. Ny bebyggelse trappes ned mot den lave eneboligbebyggelsen i øst. (Orienteringsvedlegg 8).

Utnyttelse

Trondheim kommune

Boliger

Foreliggende prosjekt viser 15 relativt store leiligheter med livsløpsstandard. Dette utgjør ca. 4 boliger pr. daa regulert areal, og 5,8 boliger pr. daa avsatt byggeområde. Det vises til vedlagte arealoversikt der leilighetene utgjør 1175 m². Areal til adkomst utgjør 95 m². (Orienteringsvedlegg 6).

Trondheim kommune

LEILIGHETSFORDELING:

BOA m2	Antall
65-70	5
70-75	4
80-85	3
90-100	3

Næring

Legesenter: 360m²

Øvrig næringsareal: 380m²

Foreslått utnyttelse er:

BRA uten kjeller 2.210m²

BRA med kjeller 3.175m²

T-BRA settes da til 2.250m², ikke medtatt kjeller, som foreslått i materiale til 1. gangs behandling. Dette utgjør en reduksjon fra første gang behandling fra 2500 til 2250 – T-BRA.

Tilgjengelighet

To heis- og trappeløp til hver av bygningsvolumene gir god tilgjengelighet til alle leiligheter på alle plan, inklusive kjeller. Minimum 50% vil være utformet for å tilfredstille krav til brukbarhet for orienterings- og bevegelseshemmede.

Utomhusarealer

I hovedgrepet legges bygningsmassen langs de mest trafikkerte vegene i nord og sør og derved former de en "skjerm" om felles arealer mot sør. Utomhusarealene vil bli opparbeidet med nødvendig atkomst og parkeringsarealer mot øst, både for næringsdelen og boligdelen. I "gårdsrommet" legges det opp til felles hage og lekeplass for boligdelen, men arealet kan også benyttes for ansatte i næringsvirksomheten på dagtid.

Alle leilighetene har tilgjengelighet til felles hage og terrasse på plan over legesenteret, mens de har hver sin veranda mot hagen.

Barn- og unges interesser

Det vil bli etablert en sandlekeplass innenfor planområdet, i henhold til Trondheim kommunes lekeplassvedtekt. Det er meget kort avstand til Dalgård skole og de lekeplasser som er etablert der. I tillegg ligger Dalgård idrettsplass innen gangavstand fra planområdet.

Atkomst og parkering

Bilatomst til området vil være fra Granlivegen (via Dalgårdvegen). Inngang til næringsarealene etableres på nordsiden, lett tilgjengelig i forhold til offentlig kommunikasjon og området for øvrig. Innganger til boligene etableres på sørsiden fra "gårdsrommet". Det eksisterer kjeller under legesenteret, og her vil det bli etablert boder. Under nyanlegget etableres parkeringskjeller. Hele kjelleren vil samlet inneholde boder, teknisk rom og parkeringsplasser for 26 biler. Innkjøring til kjeller blir langs legesenterets nordfasade, og kjelleren er tilgjengelig med to heiser og trappeløp. Parkering til legesenterets besøkende er etablert på bakkeplan, langs legekontoets østfasade. Det er her satt av plass til 6 biler, i henhold til legekontoets ønske. Parkeringsplassen ligger inntil gangadkomst til legesenteret. Det er tilrettelagt for ca. 8 parkeringsplasser sørvest på eiendommen. Disse skal brukes av Bunnprisbutikken på naboeiendommen. Avhengig av hvilken

Trondheim kommune

type ny næringsvirksomhet som etableres i området vil parkeringsbehovet bli løpende vurdert. Det kan derfor skje at parkeringskjeller må utvides noe, i tillegg til at parkeringsarealene på bakken utvides.

Trafikkareal

Naboarealet mot nord er kommunalt eid veggrunn, opprinnelig planlagt opparbeidet med sykkel- og gangsti. Det anses ikke lenger som hensiktsmessig å anlegge dette. Derimot foreslås det fortau langs Dalgårdsvegen fram til Anders Wigans veg. Mht. til bruk og utforming av fremtidig veg med tilhørende anlegg her, avsettes areal langs vege her til veggrunn men med krav om beplantning. Krysset Dalgårdvegen – Anders Wigans veg er tatt med i planområdet. Dette krysset strammes opp gjennom tydeligere markerte hjørner, og en innsnevring av krysset vil føre til lavere hastighet. Alle armene ut fra krysset skal opparbeides med fotgjengeroverganger.

Etter krav fra FAU Dalgård om fortau på begge sider av nordlig del av Granlivegen, er det foretatt trafikktegninger. Trafikktegninger viser en trafikkmengde på ca 1000 Ådt, denne vil øke til ca. 1200 Ådt ved en utbygging av 15 leiligheter. Hastigheten ligger i snitt på ca 25 km/h. Det er ikke vanlig praksis å etablere fortau på begge sider av en slik boliggate. På grunn av at dette er en viktig skoleveg, har imidlertid forslagstiller valgt å imøtekomme krav fra FAU. Det er i 2004 etablert fartshumper for å redusere hastigheten i Dalgårdsvegen. To nye fartshumper er etablert i krysset Dalgårdsvegen/ Anders Wigans veg slik at det er blitt etablert fartshumper i alle fire veger ut i fra krysset. Dette er gjort med hensyn på en bedre trafiksikkerhet for skoleelever til og fra Dalgård skole.

Støy

Det er utarbeidet en støyrapport av COWI AS. Fasaden mot Odd Husbys veg vil bli utsatt for støy fra biltrafikk, over grenseverdien gitt i T-1442. Eventuelle balkonger mot Odd Husbys veg må støyskjermes eller bygges helt inn. Utearealer er godt skjermet fra støy gjennom bygningens plassering.

Samtidig ferdigstillelse av tiltak

Det er sikret at Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest gis. Det gis ikke igangsettelsestillatelse før tilstrekkelig skolekapasitet er etablert. Det må ved søknad om rammetillatelse være utarbeidet en lednings- plan som viser omlegging av offentlige V/A-ledninger. Offentlig trafikkareal skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet kan gis.

Konsekvenser av planforslaget

Tilpassing til omgivelsene/ form

Den nye bebyggelsen vil medføre et større bygningsvolum og form enn den som eksisterer på eiendommen i dag. Plasseringen innebærer imidlertid at bygningen ikke vil føre til konsekvenser for solforholdene til naboene. Nærområdet framstår i dag som litt uferdig og spredt utbygd, og er mest preget av parkeringsflater og restarealer. Den planlagte bebyggelsen vil rydde opp i denne situasjonen, gjennom å begrense de store åpne parkeringsflatene, samtidig som urealene i planområdet opparbeides og beplantes. De planlagte byggene er forsøkt gitt et rolig uttrykk. Det er viktig å etablere formgrep som spiller opp mot de relativt små volumene som området er preget av. Ny planlagt bebyggelse søkes oppført som oppdelte volumer med en nedtrapping mot den lave eneboligbebyggelsen øst for eiendommen.

Støy

Støyrapporten anbefaler å legge rom med støyfølsom bruk (soverom, stue, etc) til stille side av bygget. Da alle leiligheter skal være gjennomgående er det ikke noe problem å tilfredsstille dette kravet. Felles uteareal og balkonger er lokalisert på sørsiden og dermed godt ivaretatt av byggets skjerming mot vege. En evt.

Trondheim kommune

(gjennomgående) takterrasse kan skjermes med glass mot støy fra veggen. Reguleringsbestemmelsene sikrer at anbefalingene fra støyrapporten ivaretas i den videre prosjekteringen av bygget.

Trafikk

Utbygging av 15 leiligheter vil føre til økt trafikk i området. Dalgårdvegen er en viktig skoleveg og har allerede i dag en noe uryddig trafikksituasjon, der krysset Dalgårdvegen – Anders Wigens veg brukes som snuplass ved henting og bringing til skolen.

Krysset Dalgårdvegen – Anders Wigens veg, er tatt med i planforslaget for å rydde opp i den uoversiktlige trafikksituasjonen. Krysset strammes opp og det vil bli etablert nye fotgjengerfelt. I tillegg vil strekningen etter krysset i sør oppgraderes med fortau på begge sider av veggen (Granlivegen). Disse tiltakene anses å forbedre dagens situasjon vesentlig og legge til rette for den trafikkøkning som vil genereres av utbyggingen.

Utnyttelse

Planforslaget gir ca 5,7 boliger pr. daa. (byggeområdet). Dette er noe høyere enn kommuneplanen gir som anbefaling for fortetting utenfor de sentrale byområder. Dette anses akseptabelt her siden dette er et lokalsenter, med alle nødvendige funksjoner innen gangavstand. Det er også slik at skal det være mulig å etablere universelt tilgjengelige boliger med P-kjeller og heis, må de bygges relativt kompakt.

Skolekapasitet

Skolekapasiteten på Dalgård og Ugla skole er for tiden sprenget. I reguleringsbestemmelsene er det lagt inn en rekkefølgesbestemmelse som sikrer at skolekapasiteten skal avklares før igangsettingstillatelse gis.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke føre til noen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Bakgrunnen for det reviderte materialet er en flertallsmerknad fra første gangs behandling i Bygningsrådet 16.05.2006 og merknader kommet inn etter offentlig ettersyn. Under er beskrevet den endringen som er gjort for å imøtekomme merknadene. *Utdrag fra Bygningsrådets flertallsmerknad står først i kursiv skrift.*

Utnyttelse

Utnyttelsesgraden er høyere (7,6 boliger pr. daa) enn det som er anbefalt for fortetting utenfor de sentrale byområder. Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker mener derfor at utnyttelsesgraden må reduseres.

I arbeidet med planen etter 1. gangsbehandling er prosjektet redusert fra 7,6 til 5,8 leiligheter pr. daa. (byggeområde). Det innleverte arealregnskapet viser en reduksjon av T-BRA fra 2500 m² til 2250 m² – T-BRA. Utnyttelsen er sikret gjennom fotavtrykk og kotehøyder på plankart.

Trondheim kommune

Form og høyder

Området består fra før hovedsakelig av relativ lav bebyggelse, noe som bør legge føringer for ny bebyggelse på tomta".

Prosjektet er endret fra å være et bygningsvolum til å være to fristilte bygningskropper. Dette fører til en bedre tilpasning til eksisterende småhusbebyggelse. I tillegg er prosjektet også redusert i utnyttelse på en slik måte at det blir mer luft mellom volumene i andre og tredje etasje.

Bygningsvolumet trappes ned for å tilpasse seg nabobebyggelse i sørøst. Reguleringsplanen er strukturert på en god måte ved at byggene er lagt ut mot trafikkarealene, noe som definerer en klar avslutning av boligbebyggelsen. Dette fører også til at uterommet i sør blir skjermet for støy.

Merknadsstiller er også kritisk til utformingen, både når det gjelder maksimal gesimshøyde og bruken av bokser, som settes sammen over to etasjer.

Prosjektet framstår enklere i formen enn ved første gangs behandling, viser her til orienteringsvedlegg 8 som viser planlagt bebyggelse og orienteringsvedlegg 9 som viser illustrasjon innlevert til første gangs behandling.

I bestemmelsene og plankart til første gang behandling ble maksimal gesims satt til 171,8 meter. Denne er i det reviderte forslaget satt til 170,5 meter.

Merknader fra øvrige parter

Trafikk

I forbindelse med utbyggingen har det kommet inn merknader angående trafikksikkerhet. Naboer og FAU er bekymret over om en merbelastningen vil føre til en forverring av trafikksituasjonen. Det er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser at trafikksituasjonen skal oppgraderes før midlertidig tillatelse gis i byggesaken. Rådmannen anser at trafikksikkerheten er ivarettatt og mener at den framtidige situasjonen vil føre til en bedre trafikkavvikling en dagens.

Utforming og høyder

Merknadene fra naboer omhandler også prosjektets manglende stedstilpasning og høye utnyttelse. Bygningsrådets flertallsmerknad har vært førende for de reviderte forslaget, da prosjektet er endret iht. denne merknaden mener Rådmannen at naboers merknader er hensyntatt i planforslaget.

Solforhold

Med hensyn på merknader på sol- og lysforhold er det utarbeidet sol/skyggediagrammer (orienteringsvedlegg 11.1-11.4). Den nye bebyggelsen ligger nord for naboene og får ikke noe vesentlige konsekvenser for eksisterende bebyggelse.

Konklusjon

Det reviderte planforslaget for Dalgårdsvegen 1 anses å oppfylle de krav som ble stilt i bygningsrådets vedtak i sak 52/06 i møte 16.05.2006.

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser anses som tilstrekkelig belyst, og rådmannen anbefaler at reguleringsplan for Dalgårdsvegen 1 med plankart datert, 13.12.2005, sist endret 26.03.2007 og med bestemmelser, senest endret 26.03.2007 vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 27.03.2007

Trondheim kommune

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, 1:1000, datert, 13.12.2005, sist endret 26.03.2007

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 26.03.2007

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart med planomriss

Orienteringsvedlegg 2.1-2.10: Kopi av merknader

Orienteringsvedlegg 3: Illustrasjonsplan – midlertidig situasjon

Orienteringsvedlegg 4: Illustrasjonsplan – tidsbestemt regulering opphørt

Orienteringsvedlegg 5.1-5.4: Planer, kjeller – 3. etg

Orienteringsvedlegg 6: Arealregnskap

Orienteringsvedlegg 7.1-7.3: Snitt/ fasader

Orienteringsvedlegg 8: Perspektiv av planlagt bebyggelse

Orienteringsvedlegg 9: Perspektiv innlevert til første gangs behandling

Orienteringsvedlegg 10.1-10.4: Sol/ skygge illustrasjoner

Utrykt orienteringsvedlegg: Kopi av saksmateriale sak 52/06 i møte 16.05.2006 og skisse over fartshumper etablert i 2004