

Saksframlegg

STADSINGENIØR DAHLS GATE 24A, B og C /SIGURD BERGS ALLE
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER
SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 07/4228

Saksbehandler: Synøve Tangerud

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker vedtar endret reguleringsplan med bestemmelser for del av Stadsingeniør Dahls gate 24 a, b og c / Sigurd Bergs allé.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Agraff as, datert 13.11.2007, sist endret 14.03.2008. Bestemmelsene er sist endret 04.01.2008.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 nr.2.

Sammendrag

Planforslaget er fremmet av Agraff as på vegne av Karl Ove Bjørnstad Eiendom as. Planen omfatter eiendommen Stadsingeniør Dahls gate 24 og tilgrensende del av Sigurd Bergs allé. Hensikten med planen er å omregulere Sigurd Bergs allé og endre formålsgrensa mellom vegen og eiendommen Stadsingeniør Dahls gate 24, slik at geometri og utforming blir regulert i tråd med opparbeidet løsning. Deler av regulert offentlig trafikkområde foreslås omregulert til byggeområde for boliger. På området tillates rampe til parkeringskjeller, støttemurer, trapper, returpunkt for avfall, gjesteparkeringsplasser, samt uteareal for boligene, i tråd med opparbeidet løsning. Naboer og beboere er i hovedsak enig i planen. Endringen fra gjeldende reguleringsplan vurderes å representere få konsekvenser for berørte parter. Ved førstegangsbehandlingen ble saken forespeilet behandlet politisk som mindre vesentlig reguleringsendring, dersom det ikke kommer vesentlige merknader ved offentlig ettersyn og høring. I offentlig ettersyn og høring har det ikke kommet merknader til reguleringsendringen. Byplankontoret anbefaler at reguleringsforslaget godkjennes som en mindre vesentlig endring av reguleringsplan.

Bakgrunn

Privat forslag til reguleringsplan med bestemmelser ble mottatt 27.08.2007. Tilstrekkelig materiale for behandling av planforslaget forelå samme dag. På anbefaling ble reguleringsforslaget endret. Endret reguleringsforslag forelå 29.11.2007.

Planforslaget fremmes av Agraff as på vegne av Karl Ove Bjørnstad Eiendom as. Hensikten med planen er å omregulere Sigurd Bergs allé og endre formålsgrensa mellom vegen og eiendommen Stadsingeniør Dahls gate 24, slik at geometri og utforming blir regulert i tråd med opparbeidet løsning.

Planen omfatter eiendommen Stadsingeniør Dahls gate 24 og tilgrensende del av Sigurd Bergs allé.

Planprosess

Oppstart av reguleringsarbeid er annonsert i Adresseavisen og Byavisa Trondheim 23.01.2007. Det er avholdt møte med beboerne i Stadsingeniør Dahls gate 24 10.01.07. Oppstartmøte for planarbeidet med Trondheim kommune ble avholdt 15.02.07. Aktuelle myndigheter, andre aktuelle parter og naboer er tilskrevet og bedt om innspill innen 19.04.07. Det er avholdt møte og befarings og gjort detaljklaringer i forhold til tilgjengelighet for brannslukking. Det er avholdt avklarende møte 16.10.2007 og gjennomført befarings av området sammen med Byplankontoret etter at det er gjort endringer i murkonstruksjonen vest for rampe til p-kjeller for å bedre sikten innover i Sigurd Bergs allé.

Sammendrag av prosessen før førstegangsbehandling

Merknad

Liv og Odd Ellewsen, Sigurd Bergs allé 16, frykter at asfaltering av gata vil redusere drenering av overvann til grunnen og slippe vann inn på eiendommen. De vil ikke ha beplantning som reduserer sol og lys på deres eiendom.

Kommentar

Det skal opparbeides overvannsanlegg som slipper minimale mengder vann inn på naboeiendommen. Store trær på Kringsjø vil kunne redusere sol og lys inn på naboeiendommen, men trærne er svært viktige for uttrykket sett både fra Sigurd Bergs allé og Stadsingeniør Dahls gate. Ved hjørnet mot gatekrysset plantes

Trondheim kommune

det en gruppe blodbøk, dog slik at tiltrekkelig sikt ivaretas. Disse lar seg beskjære til redusert høyde og vidde uten å tape kvalitet som miljøskapere.

Merknad

Irene Beate Fjeldstad, Sigurd Bergs allé 9, ønsker asfaltering av Sigurd Bergs allé langs Kringsjø. Hun påpeker at lys montert i muren ved parkeringskjelleren forveksles med billys. Innsnevringen av gatebredden oppfatter hun som positiv. Ellers har hun kommentarer til fotgjengerkryssing og fartsgrense i Stadsingeniør Dahls gate. Det gjentas ønske om adkomst til parkeringskjeller fra Stadsingeniør Dahls gate i stedet for til Sigurd Bergs allé.

Kommentar

Sigurd Bergs allé forutsettes asfaltert langs ca halve Kringsjø. Det anses som naturlig at overgangen mellom asfalt og grus skjer hvor vegen innsnevres. Situasjonen ved krysset og nedkjøringen til parkeringskjelleren er forskjellig fra situasjonen lenger vest i Sigurd Bergs allé, der det foreslås trafikkblanding uten særskilt fortau. Lyssignalet anbefales fjernet. Atkomst til parkeringskjeller bør skje til boligkata. Stadsingeniør Dahls gate har en overordnet funksjon i forhold til Sigurd Bergs allé. Forholdene i Stadsingeniør Dahls gate bør vurderes i en større sammenheng enn i denne saken. Ved å la fortauet langs Stadsingeniør Dahls gate svinge inn i Sigurd Bergs allé, gjøres trafikksituasjonen i krysset og ved utkjøringen fra parkeringskjelleren mer lesbar både for gående og kjørende.

Merknad

Beboerne/sameiet i Kringsjø gir sin tilslutning til utformingen av både kata, avfallsstasjonen og adkomsten til parkeringsanlegget.

Merknad

Fylkesmannen har foreløpig ingen merknader til planen. Fylkesmannen vil vurdere saken nærmere når den mottas til endelig høring.

Merknad

Politiet mener det vil være naturlig at politiet ser på reguleringen av Sigurd Bergs allé, med forbehold om at deler av vegen kan bli envegsregulert. For øvrig er politiet sterkt kritisk til bruk av skilt 156 (Annen fare) med underskilt, samt bruk av rødt blinkende lys i forbindelse med utkjøring fra boligkompleks/parkingskjeller. Offentlig skilting frarådes benyttet til regulering i forbindelse med utkjøring fra privat parkeringsareal. Politiet mener at bestemmelsene i Vegtrafikklovens §3 må være tilstrekkelig for de som ferdes langs vegen. Uansett vil de som kommer fra parkeringsanlegget ha vikeplikt for de som ferdes på offentlig veg og oppsetting av speil som beskrevet synes å være fornuftig.

Kommentar

Rødt blinkende lys ble montert etter pålegg i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse. Krav om fjerning av det røde lyset er innarbeidet i bestemmelsene. Speilet forutsettes beholdt.

Merknad

Kim Omar Johansen, beboer på Kringsjø, ber om at opparbeidet løsning med innsnevret gatebredde beholdes for å unngå å invitere til økt trafikk gjennom Sigurd Bergs allé.

Foreløpig svar

Ved brev av 01.10.2007 ble forslagstillerne varslet om at byplankontoret ikke kunne anbefale det innsendte reguleringsforslaget. Muren ble vurdert å kunne bli stående som foreslått, dog slik at sikten blir tilfredsstillende. Arealet utenfor muren ble bedt regulert til offentlig trafikkareal. Vegareal/portau ble anbefalt

Trondheim kommune

ført helt fram til trappeadkomst ved nedkjøringsrampe. Trappevangen ble bedt avkappet slik at den ikke blir gående ut i offentlig vegareal. Speil ble anbefalt beholdt, men ikke lys ved utkjøring. Oppstillingsarealet ble anbefalt regulert til boligformål. Vurdering av tiltak i forhold til brannutrykningskjøretøy ble etterspurt. Tiltak og forutsetninger ble bedt innarbeidet som krav i bestemmelsene.

Førstegangs behandling

Fremtidig behov for å utvide Sigurd Bergs allé ble vurdert å være lite. Når muren nå er trukket inn ble sikten ansett å være tilfredstillende. Steinsetting av muren ble vurdert å gjøre anlegget mer tiltalende. Det ble i tillegg anbefalt litt hengevegetasjon på deler av de andre murene. Det ble vurdert nødvendig å sikre at området blir opparbeidet som foreslått, ved krav i bestemmelsene. Plankartet ble bebudet redaksjonelt endret før sluttbehandling. Det ble tatt sikte på å behandle saken politisk som mindre vesentlig reguleringsendring, dersom det ikke kom vesentlige merknader ved offentlig ettersyn og høring.

Ved delegasjonssak FBR DF15/08, datert 04.01.2008, ble reguleringsforslaget vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring.

Offentlig ettersyn og høring

Ved annonse i Adresseavisen 17.01.2008 ble saken kunngjort utlagt til offentlig ettersyn. Ved brev av 16.01.2008 ble saken sendt til høring, til kontroll og til grunneiere og berørte parter.

Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, Sør- Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen har uttalt at de ikke har merknader til saken. Fylkeskommunen minner bare om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. For øvrig har det ikke kommet merknader.

Planstatus

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist som eksisterende tettbebyggelse.

Området omfattes av reguleringsplan R28, reguleringsplan med bestemmelser for Stadsingeniør Dahls gate 24A og 24B, Sigurd Bergs allé 13 og 15, vedtatt 27.09.2001.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger på Rosenborg og omfatter deler av tomt for nyoppført boligkompleks "Kringsjå" og sørøstligste del av Sigurd Bergs allé. Totalt areal er 412 m².

Området er opparbeidet med gate, fortau, murer, trapper, parkering/returpunkt avfall og adkomstrampe til parkeringskjeller under bebyggelsen på Stadsingeniør Dahls gate 24, i strid med gjeldende reguleringsplan.

Sigurd Bergs allé går mellom Stadsingeniør Dahls gate og Weidemannsvegen. Nordvest for tomte har gata en bredde på mellom ca. 3,2 – 3,7 m, uten fortau. Gata har tovegs trafikk fram til det siste stykket mot Weidemannsvegen som er envegskjørt mot nordvest. Innkjøring fra Weidemannsvegen tillates ikke.

Sigurd Bergs allé er en av få gjenværende gruslagte gater i området. Området er et sammensatt hagelandskap, der gata er svært smal, har lite trafikk, en kronglet geometri med mange avkjørsler og et uformelt forhold til hagene og gårdsplassene. Gata brukes til både gang- og kjøretrafikk, lek og opphold og utformingen inviterer ikke til fremmed trafikk. Dagens utforming oppfattes som positive egenskaper ved

Trondheim kommune

gata.

Beskrivelse av reguleringsforslaget

Areal

Planområdet måler totalt 412 m².

Endringer i forhold til gjeldende plan

Deler av areal regulert til offentlige trafikkområder (veg med fortau) nordvest for nedkjøringen til parkeringskjelleren, foreslås omregulert til byggeområde for boliger. På dette området foreslås rampe til parkeringskjeller, støttemurer, trapper, returpunkt for avfall, gjesteparkeringsplasser, samt uteareal for boligene, i tråd med opparbeidet løsning.

Planlagt arealbruk

Byggeområdet måler 146m². Det opparbeides med rampe til parkeringskjeller, støttemurer og trapper, returpunkt for avfall, gjesteparkeringsplasser, samt uteareal for boligene i Stadsingeniør Dahls gate 24 A, B og C. Trafikkområdet, del av Sigurd Bergs allé, måler 266m². Det opparbeides med kjørebane og fortau.

Parkering

Det legges til rette for 2-3 langsgående parkeringsplasser på asfaltert areal over nedsenket kantstein langs Sigurd Bergs allé. Plassene merkes med enkelt skilt "Parkering for Stadsingeniør Dahls gate 24". Parkeringsplassene supplerer parkeringsdekningen for Stadsingeniør Dahls gate 24 med plasser som er enkelt tilgjengelige uten behov for å åpne parkeringskjelleren.

Uteoppholdsplasser

For å få mest mulig brukbart uteareal mot Sigurd Bergs allé, er terrenget i Stadsingeniør Dahls gate 24 løftet opp på nivå med sokkeletasjen ved hjelp av støttemurer av betong. Et alternativ med terrengskråninger gir vesentlig mindre uteoppholdsareal for leilighetene i sokkeletasjen. Foreslått areal på oversiden av støttemurene opparbeides med beplantning som en utvidelse av tilstøtende felles og delprivatisert uteoppholdsareal.

Infrastruktur

Sigurd Bergs allé opparbeides etter Trondheim kommunes gjeldende retningslinjer for teknisk standard mhp overbygning, dekke, kanter og drenering/avvanning. Veggen utformes slik at den har god bredde fra krysset med Stadsingeniør Dahls gate til nedkjøringsrampen til parkeringskjelleren under bebyggelsen. Kryssutformingen er i tråd med gjeldende plan og gir en oversiktlig og fleksibel kryssløsning. Gatebredden tillater tovegs trafikk i den delen av gata som har mest trafikk og generelt krever mest oppmerksomhet av de kjørende. Denne delen har mest behov for areal for manøvrering inn og ut av krysset og opp og ned fra parkeringskjelleren. Fortauet på denne delen av gata skiller gående og kjørende i en lett lesbar situasjon. Det legges ensidig fall mot kantstein som forholder seg til opparbeidet gatelinje mot eiendommene Sigurd Bergs allé 26b og 28b. Gata og fortauet legges med asfaltdekke fra Stadsingeniør Dahls gate til og med nedkjøringen til parkeringskjelleren. Resten av veggen beholdes med bredde og grus tilsvarende Sigurd Bergs allé for øvrig. Dette signaliserer overgangen mellom gate med lite og noe mer trafikk, som gjør situasjonen mer lesbar og viser sammenheng i utforming til gata lenger inn. Eksisterende gatebelysning forutsettes å være tilfredsstillende. Nedkjøringen til parkeringskjelleren under bebyggelsen i Stadsingeniør Dahls gate 24 er plassert slik at trafikk til denne ikke trekkes lenger inn i Sigurd Bergs allé enn nødvendig. Fremtidig behov for å utvide Sigurd Bergs allé lenger inn synes lite.

Trondheim kommune

Tilgjengelighet for brannslukking

Det er avklart med Trondheim brann- og redningstjeneste at løsningen gir tilfredsstillende tilgjengelighet dersom de vestligste 6,5 m av parkeringsplassen langs Sigurd Bergs allé holdes fri for hinder ved oppstilling av høydematriell. Konkret dreier det seg om uhindret å kunne føre støttelabbene på bilen ut til siden. I planløsningen er det vist sykkelparkering på arealet.

Gående og syklende

Fra Sigurd Bergs allé er det adkomst for gående via 2 trapper. Sykkelparkering for beboerne er anlagt i parkeringskjeller. I parkeringskjelleren er det plasser reservert for bevegelseshemmede.

Fra parkeringskjelleren er det heis til alle nivå i alle bygningene. Bebyggelsen er også tilgjengelig fra fortau langs Stadsingeniør Dahls gate via trapp og sti/rampe.

Trafikksikkerhet

Muren er skåret tilbake for å bedre sikt mot venstre ved utkjøring fra parkeringskjelleren. Redusert sikt mot venstre kompenseres ved konkavt speil på motsatt side av Sigurd Bergs allé. Sikten vurderes å være bedre enn nylig gjennomførte anlegg andre steder i Trondheim.

Returpunkt for avfall

Plassering av returpunkt er avklart og i drift etter kontakt med Trondheim Renholdsverk.

Konsekvenser av planforslaget, avbøtende tiltak

Endringen fra gjeldende reguleringsplan representerer få konsekvenser for berørte parter. Negative konsekvenser med hensyn på trafikksikkerhet avbøtes med inntrekking av muren og speil. Endringen medfører positive konsekvenser i forhold til økt uteareal for beboerne i "Kringsjå", plassering av returpunkt for avfall unna adkomstsonen og en utforming av gata som delvis er i tråd med eksisterende Sigurd Bergs allé.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Det anbefales at forslag til reguleringsplan for del av Stadsingeniør Dahls gate 24 a, b og c / Sigurd Bergs allé vedtas, som en mindre vesentlig endring av reguleringsplan.

Rådmannen i Trondheim, 01.04.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Planforslag, datert 13.11. 2007, sist endret 14.03.2008

Saksvedlegg 2: Forslag til bestemmelser, sist endret 04.01.2008

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart

Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjonsplan med vedlegg

Orienteringsvedlegg 3: Notat om friskt, rev. 28.11.2007

Trondheim kommune

Orienteringsvedlegg 4: Notat om fremtidig behov for å utvide Sigurd Bergs alle

Orienteringsvedlegg 5: Fotoillustrasjon