

PLANINIATIV

DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR UGLA NÆRSENTER:

Odd Husbys veg 22, 24 og 24B samt Granlivegen 1, 1B, 3A og 3B. Gnr/bnr: 104/185, 104/223, 104/224, 104/330, 104/613 og 104/1557



FIGUR 1 NYE BYGG ILLUSTRERT MED ENKLE VOLUMER, PERSPEKTIV SETT FRA NORD-ØST

1. BAKGRUNN

1.1 Plankonsulent, forslagsstiller

Forslagsstiller: Ugle Nærcenter AS
v/ Torry Eilertsen
E-mail: torry.eilertsen@iklykke.no

Plankonsulent: PKA Arkitekter
v/Hilde Vinge Fanavoll
Telefon: 99773660
E-mail: hilde.v.fanavoll@pka.no
Brattørgata 5,
7010 Trondheim

1.2 Hensikten med planen (jfr. § 1 andre ledd bokstav l)

Formålet med planen er å detaljregulere området for å legge til rette for kombinert næring- og boligformål med en større utnyttelse enn dagens i situasjon.

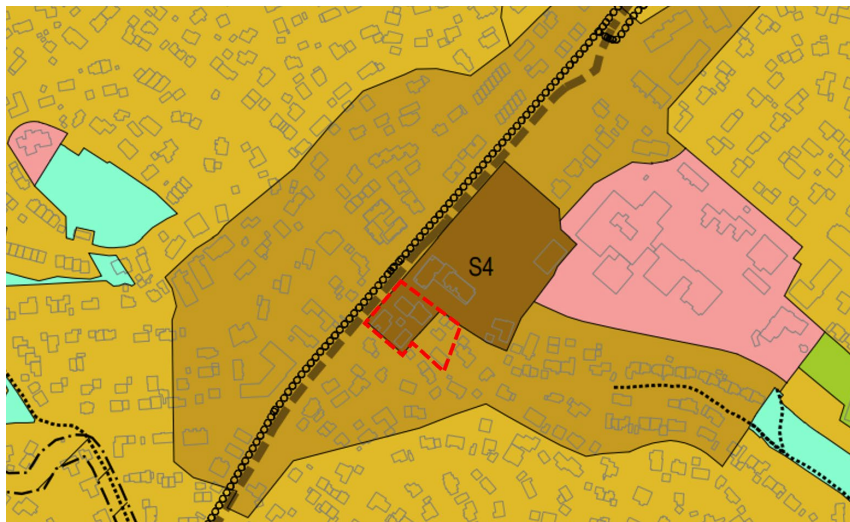
2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Kommuneplanens arealdel (Jfr. § 1 andre ledd bokstav g)

Arealet er i kommuneplanens arealdel 2012-2024, avsatt til eksisterende boligformål.



FIGUR KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012-2024



FIGUR KOMMUNENS AREALDEL 2022-2034

I forslag til kommuneplanens arealdel 2022-2034 er arealet hovedsakelig i byggesone 1 S4, og delvis i byggesone 2.

Relevante bestemmelser i KPA 2022-2034:

§ 23.3 Byggesone 1 – sentrumskjerner

§ 23.3.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal minst være 130 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal. Areal i kjeller skal ikke medregnes i % BRA.

§ 23.3.2 Arealbruk

- Innenfor byggesone 1 tillates følgende formål: boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, idrettsanlegg, næringsbebyggelse. Arealkrevende næring tillates ikke.
- Kulturinstitusjoner over 500 m² BRA tillates kun innenfor felt S1.
- Innenfor felt S2_Tiller, S2_Strindheim og S3_Haakon Magnussons gate tillates ikke økt areal til forretninger.
- Bebyggelsens første etasje ut mot sentrale offentlig gater og byrom skal fortrinnsvis inneholde utadrettet virksomhet, eventuelt innendørs fellesareal og kantiner.
- Første etasje i nye bygg skal ikke inneholde boenheter ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom. Første etasje i eksisterende bygg skal ikke bruksendres til boenheter.

§ 10.2 Kvaliteter ved boenhetene

Alle boliger skal oppfylle minst to av kvalitetene under, men i S1 holder ett.

- soverom eller stue mot stille side, ikke dempet fasade
- stue, eller privat veranda/balkong inntil stue, med sol i minst tre timer 21. april
- boenheter over 30 m² og med minst ett soverom i tillegg til stue

Alle boenheter utenfor S1 skal være minst 30 m².

Alle boenheter bør samtidig minst oppfylle halvparten av følgende kvalitetskriterier:

- gjennomgående boenhet eller hjørneleilighet
- størrelse over 40 m²
- utsikt fra stue/hovedoppholdsrom direkte mot landskap/større park /grøntområde
- tilgang til privat eller felles uteoppholdsareal på bakken
- beliggenhet utenfor rød støysone
- beliggenhet utenfor rød og gul støysone

§ 10.3 Fellesarealer innendørs

Ved planforslag med 20 boliger eller mer skal det sikres etablering av et samlet innendørs felles oppholdsareal.

Retningslinjer for innendørs fellesarealer:

- for 50-100 boenheter: minimum 50 m²

§ 10.4 Uteoppholdsareal

Kravet for byggesone 1 - felt S1 utenfor Midtbyhalvøya og felt S2-5 - kan reduseres med 5 m² per boenhet/100 m² boareal dersom offentlig park/torg på minimum 500 m² er etablert i den aktuelle sentrumskjernen eller innenfor 100 m fra boligene.

SONE	PER BOENHET ELLER PER 100 M ² BRA	PLASSERING OG FORDELING
Byggesone 1, felt S2 - S5	30 m ²	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 20 % på bakkeplan

Minst halve arealet skal ha sol i minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt klokka 18 midtsommers.

§ 14.1 Parkeringsplasser for boligbebyggelse

SONE	Sykkel	Bil - per 100 m2 BRA
Byggesone 1, felt S2 - S5	Største tall av 3 parkeringsplass pr. 100 m2 og 1,5 parkeringsplass per boenhet	min 0,1 - maks 0,7

§ 14.2 Antall parkeringsplasser for kontor, forretning og privat tjenesteyting

Det skal avsettes plass for biler og sykler per 100 m2 BRA i samsvar med følgende norm, gjelder ikke for virksomheters nyttekjøretøy:

SYKKEL	Forretning	min. 3
Bil	Forretning	maks. 1

§ 14.3 Bilparkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne

Ved søknad om tiltak og ved utarbeidelse av planer skal det etableres minst 1 plass, unntatt ved frittliggende en- og tomannsboliger. Kravet til antall plasser skal for øvrig være den høyeste verdien av enten:

- 5 prosent av alle bilparkeringsplassene
- 1 bilparkeringsplass pr 1500 m2 BRA

§ 14.6 Plassering og utforming av sykkelparkering

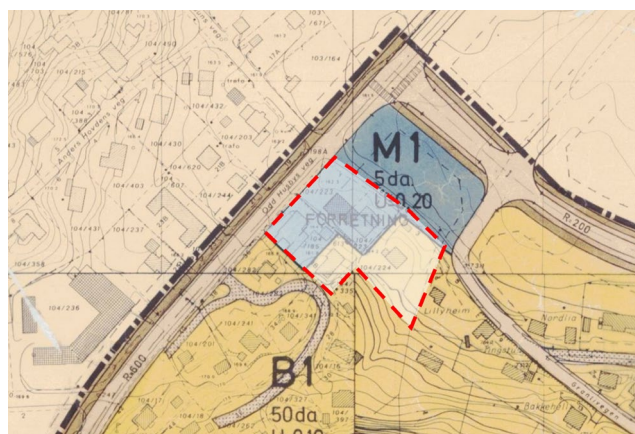
Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger. Det skal legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygghet ved utforming.

Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser bør:

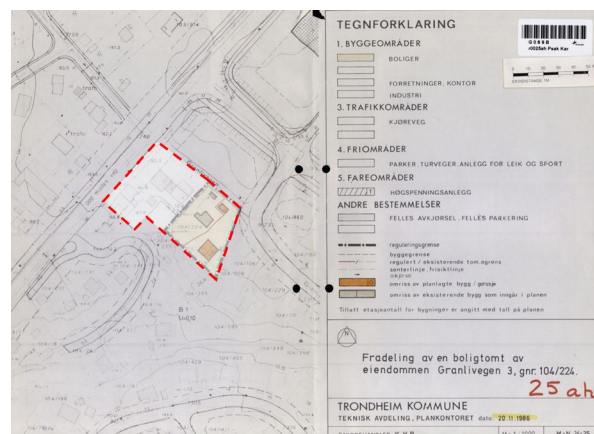
- minst 50 prosent være innvendig i bygg eller ha overbygg, men etableres i tillegg til annet bodareal.
- minst 15 prosent være for sykkelvogner og lastesykler, og være minst 1 m x 2,6 m.
- det for virksomheter være garderobe med dusjfasiliteter for ansatte.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Eiendommene omfattes av reguleringsplan R0025, stadfestet 16.09.1980, og reguleringsplan R0025ah, stadfestet 01.12.1986. Eiendommene er regulert til boliger og forretning/kontor.



FIGUR UTSNITT AV REGULERINGSPLAN R0025



FIGUR REGULERINGSPLAN R0025AH

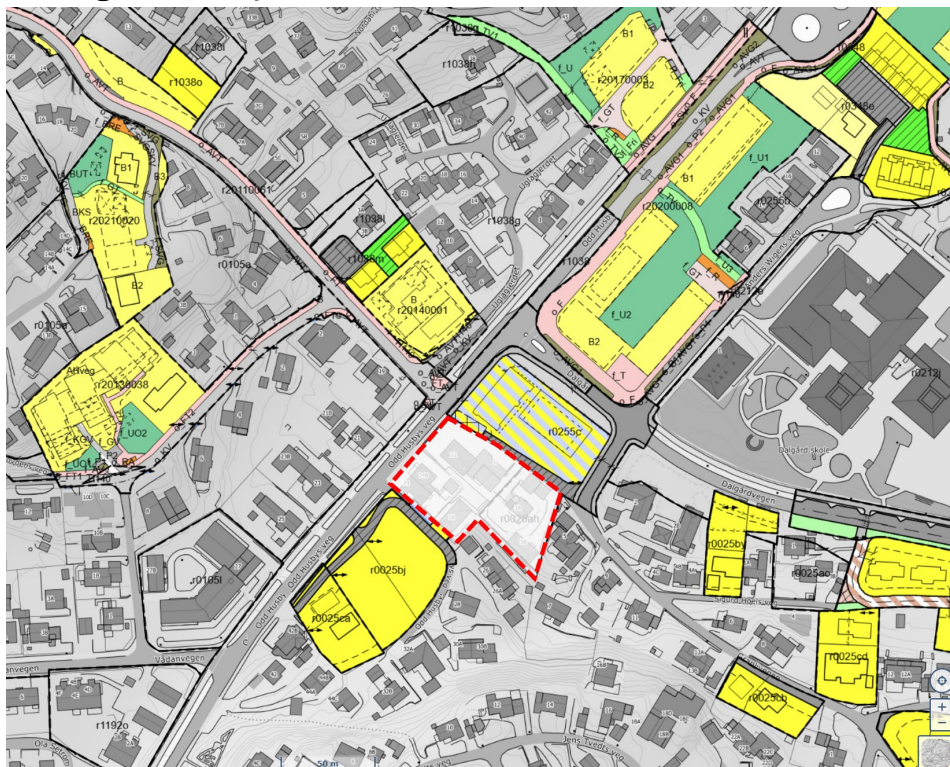
Relevante bestemmelser tilknyttet planen:

- Utnyttelsesgrad: 0,2 (brutto grunnareal/brutto grunnareal)
- Etasjehøyder
- Tillate funksjoner: næring, samt bolig tilknyttet næring
- Antall etasjer: maksimum 2

2.3 Vurdering av krav om konsekvensvurdering (Jfr. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

I henhold til forskrift om konsekvensutredning §6 b skal reguleringsplaner for tiltak etter vedlegg I alltid konsekvensutredes og ha planprogram. Det vurderes at planforslaget ikke faller inn under forskriften, og vil dermed ikke ha krav om konsekvensvurdering.

2.4 Tilgrensende planer



FIGUR PLANER I NÆROMRÅDET

r20200008 - Odd Husbys veg og Anders Wigans veg gnr/bnr 10, 104/7 og 104/1152 m.fl.

r0255c - Dalgårdvegen 1, gnr. 104 bnr.1053 Dalgård legesenter og tilgrensende vegareal r20140001 - Odd Husbys veg 17

2.5 Igangsatte planer og planer under offentlig ettersyn i nærområdet:

Planområde forslag

1

r20220043 - Odd Husbyg veg, Dalgårdvegen og Gen...

PLANDID

r20220043

PLANTYPE

Detailregulering

PLANSTAT

Planlegging igangsatt

VERTNIV

På grunnen/vannoverflate

LOVREFERANSE

Pbl. 2008

PLANBEST

Planbestemmelser både kart og tekst

PLANNAVN

Odd Husbyg veg, Dalgårdvegen og General Bangs veg

Vis utvidet planinformasjon

>

>

Vis saksgang

FIGUR PLAN ID R20220043 - ODD HUSBYS VEG, DALGÅRDVEGEN OG GENERAL BANGS VEG

Utdrag fra planinitiativ:

Planforslaget har som formål å sikre et sammenhengende hovednett for sykkel som gir god framkommelighet for syklister og gående, og som oppleves trygt og trafikksikkert for alle. Det er vedtatt politisk at hovedrutene for sykkel skal planlegges med separate anlegg for sykkel.

2.6 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planforslaget vil være i samsvar med forslag til KPA 2022-34.

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD (JFR. § 1 ANDRE LEDD BOKSTAV B, H OG I)

3.1 Berørte eiendommer



FIGUR PLANOMRÅDET

Foreslått planavgrensning berører eiendommene gnr/bnr 104/613, 104/185, 104/330, 104/223, 104/224, 104/1557, 104/1003. Mot vest avgrenses planområdet av Odd Husbys veg. Del av eiendommen 104/1557 mot nord og Granliveien skal skilles ut og innlemmes i tiltaket, og eksisterende bolig bevares.

3.2 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet



FIGUR PLANOMRÅDET - STØRRELSE

Planområdet er på ca. 4 daa og ligger på Ugla/Dalgård. Planavgrensning foreslås lagt til å medta fortau i Odd Husbys veg, hele parkeringen til dagens Bunnpris-butikk og Granlivegen for å sikre adkomstvei.

3.3 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk.

Planområdet blir i dag benyttet til næring, bolig og parkering. Det er to bygg med næring i 1. etasje med bolig i øvrige etasjer, samt 4 frittliggende eneboliger.



Nord for planområdet ligger leilighetsbebyggelse med et legesenter og bakeri i 1. etasje. Dette sameiet har 4 parkeringsplasser i tilknytning innkjøring til eksisterende Bunnpris. Sør og øst for planområdet ligger frittliggende småhusbebyggelse.

3.4 Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

En stor del av planområdet ligger relativt flatt og på nivå med Odd Husbys veg og Granlivegen. Mot sør og eneboligområdet skrår terrenget bratt opp ca. 4 m. Utenfor planområdet, mot sør, går terrenget videre opp mot Kystadhaugen.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert eksisterende kulturminner på planområdet.

3.6 Naturverdier

Det er ikke registrerte naturverdier i planområdet.

3.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

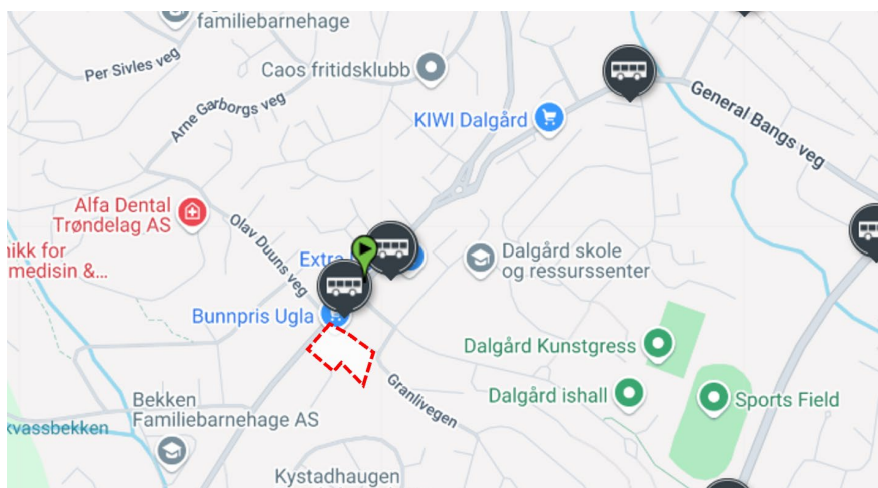
Dagens uteområder benyttes til bakkeparkering ved næringsarealene samt private utearealer tilknyttet boligbebyggelsen.

3.8 Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud



KJØREADKOMST TIL TOMTEN

Kjøreadkomst til planområdet nord er fra Granlivegen. Til næringsarealet sør-vest på tomten er kjøreadkomst direkte fra Odd Husbys veg. Odd Husbys veg har en ÅDT på 4700 (2024) og Dalgårdvegen en ÅDT på 2000.



FIGUR BUSSFORBINDELSER

Planområdet ligger nært bussforbindelser. Det er ca. 70 m til bussholdeplass for sørgående buss og 120 m til buss i retning sentrum. Bussholdeplassene betjenes av linje 11 som har avganger hvert 10. minutt i rushtrafikken.

3.9 Barns interesser

Foruten private uteoppholdsarealer er det ikke registrert spesielle interesser for barn på planområdet.

3.10 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning

Planområdet ligger i skolekretsen til Dalgård barneskole og Ugla Ungdomsskole. Begge skolene er beregnet med ledig kapasitet nå og kommende år.

3.11 Universell utforming

Uteområder på tomten, spesielt mot sør, skråner bratt opp mot Kystadhaugen.

3.12 Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi og fjernvarme

Fjernvarme: planområdet ligger utenfor, men grenser opp mot Statskrafts konsesjonsområde for fjernvarme.

3.13 Støyforhold

Støykart fra Trondheim kommunes karttjeneste viser at tomten er utsatt for støy fra Odd Husbys veg.



Figur 4 Støy fra veg, Trondheim kommunes karttjeneste – støysoner 2022

3.14 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er ikke registrert eksisterende forhold ved tomten som krever tiltak.

4. FORELØPIG BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET (JFR. § 1 ANDRE LEDD BOKSTAV C, D OG E)

4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Det foreslås å regulere området til sentrumsformål, eksisterende boligbebyggelse (del av gnr/bnr 104/1557) og samferdselsformål.

4.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder



FIGUR FORENKLET VOLUM ILLUSTRERT I MODELL

Planen foreslår en høy første etasje med næring mot torg og omkringliggende veier. Det er også avsatt fellesareal og atkomst for boliger i første etasje. Over 1. etasje foreslås det 2-4 boligetasjer, samt en delvis inntrukken boligetasje på toppen.

4.3 Grad av utnyttning



FIGUR TOMTEAREAL

Tomteareal: 3408m²

PROSJEKTERTE AREALER		Boligformål
Antall boenheter	55	
BRA Boligareal	4007	Ikke medregnet areal enebolig
BRA Boligareal inkl. bodareal	4338	
BRA Næringsareal	870	
BRA Fellesarealer	121	
BRA Parkeringskjeller	1330	
GRAD AV UTNYTTING		
Tomteområde	3408	
BRA totalt (ikke inkl. kjeller)	5329	
% BRA	156	

Utnyttelse: (Utnyttelsesgraden er regnet uten eksisterende bolig til tilhørende forslag til tomt)

4.4 Bomiljø/bokvalitet

Foreslått fotavtrykk skjermer mot støy fra trafikk, og legger til rette for utearealer med gode solforhold mot sør og vest.

Det planlegges en fordeling av leilighetstyper fra mindre 2-roms til større boliger, med tilgang til innendørs og utendørs fellesarealer. Planområdets beboere vil ha umiddelbar nærhet til butikk, kollektivtilbud og rekreasjonsområder.

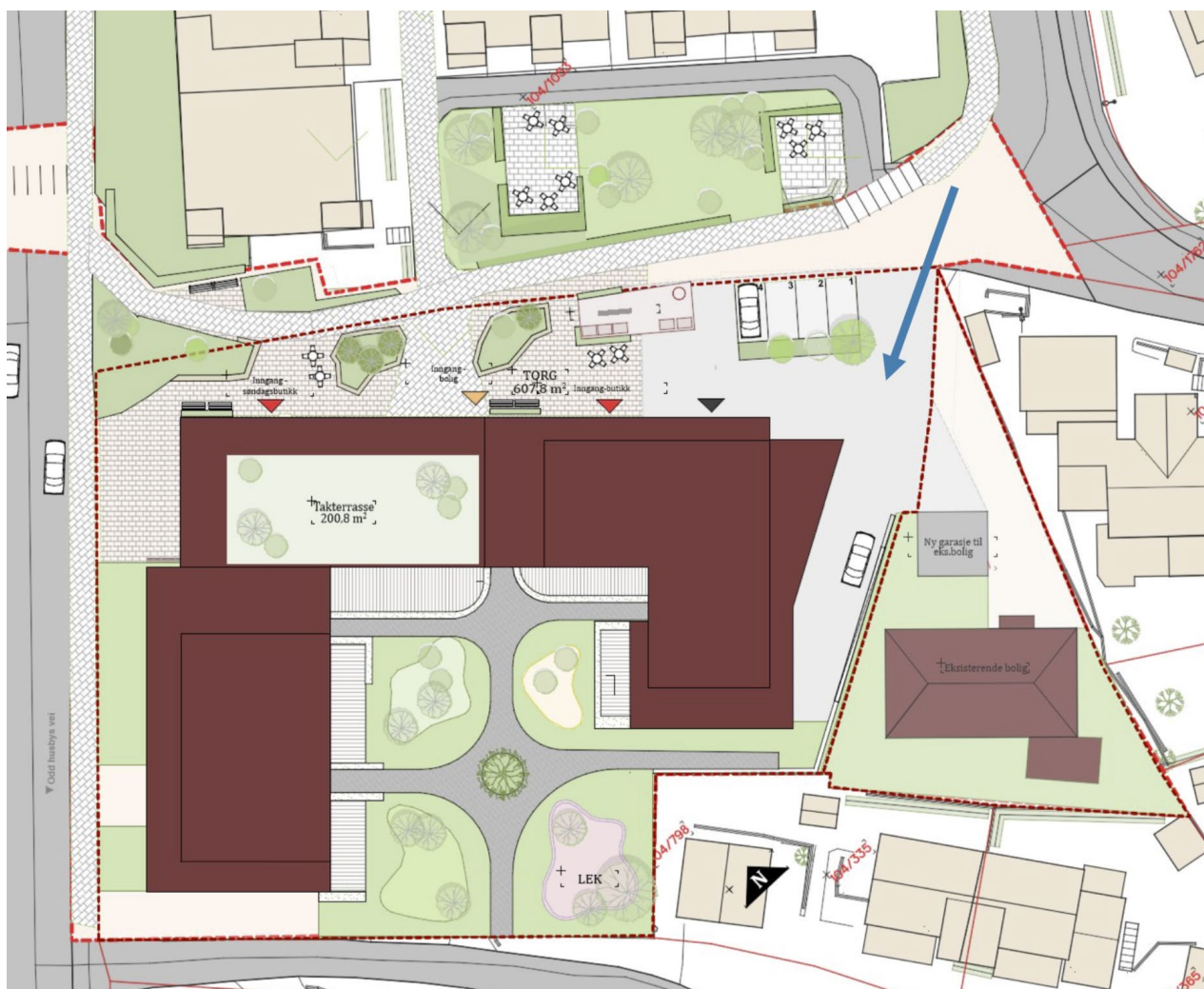
4.5 Tilknytning til infrastruktur

Renovasjon: Ifølge Trondheim kommunes renovasjonstekniske norm vil nedgravde containere være den mest aktuelle løsningen for renovasjon. Plassering av oppstillingsplass, snumuligheter for renovasjonsbil og stigningsforhold vil være relevante tema i videre prosess.

Fjernvarme: planområdet ligger akkurat utenfor Statskrafts konsesjonsområde for fjernvarme.

4.6 Trafikkløsninger

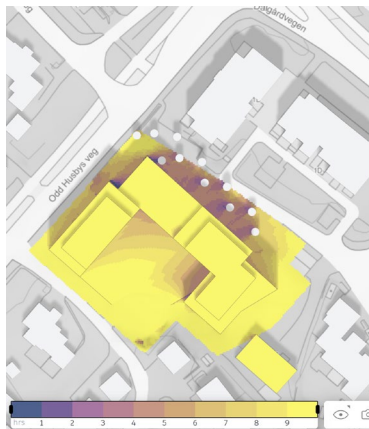
Det legges opp til at dagens bakkeparkering for næringsareal samles i felles parkeringsanlegg under terreng. Avkjøring til planområdet foreslås fra Granlivegen, der dagens adkomst til Bunnpris ligger. Innkjøring til parkeringskjeller foreslås ligge umiddelbart ved adkomst til planområdet. Avkjørsel fra Odd Husbys veg til eksisterende pizza-restaurant stenges.



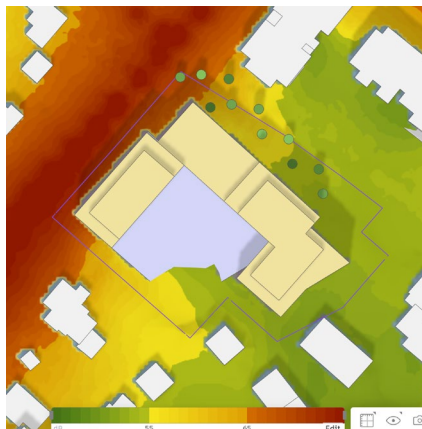
FIGUR INN-OG UTKJØRING TIL P-KJELLER

4.7 Uteoppholdsareal

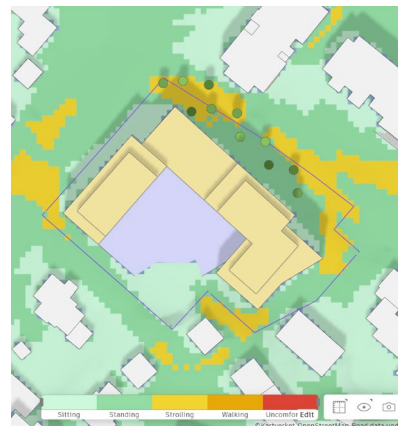
Bebyggelsen foreslås i en delvis åpen kvartalsstruktur organisert rundt et skjermet uterom og felles grøntareal.



FIGUR SOLTIMER



FIGUR STØY



FIGUR VIND

4.8 Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

Oppsummerende tabell

Virkning Sannsynlighet	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Svært sannsynlig	15 Vei, bru, kollektivtransport	8 Nedbør		
Sannsynlig		48 Fremtidige klimaendringer		
Mindre sannsynlig		36 Støy og støv fra trafikk		40 Ulykke med farlig gods, 42 Ulykke i av- og påkørsler, 43 Ulykker med gående og syklende, 44 Ulykker ved anleggsjennomføring
Lite sannsynlig		21 Kraftforsyning	1 Masseras/skred, 19 Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, 20 Brannslukningsvann, 22 Vannforsyning	

FIGUR UTKLIPP FRA V3 FORSLAG TIL AKTUELLE HENDELSER

13 hendelser er vurdert å være aktuelle for planområdet.

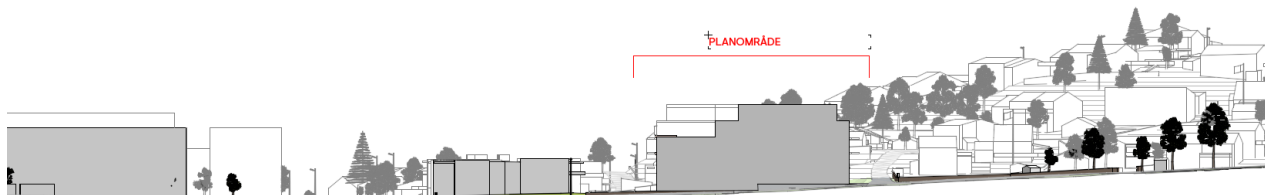
Anbefalte tiltak: I hendelser der risikoen vurderes som middels kan det bli nødvendig med ekstern konsulent eller tilpasninger i reguleringsbestemmelser. Bestemmelser bør ivareta at nødvendig prosjektering og planlegging av gjennomføringsfasen er i varetatt før igangsettelsen. For vann og ledningsnett, støy samt eventuelle vegtekniske spørsmål som sporingskurver og friskt bør det vurderes å engasjere konsulent for å sikre en hensiktsmessig utførelse.

5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET (JF. § 1 ANDRE LEDD BOKSTAV B OG F)

5.1 Landskap (nær- og fjernvirkning)

Planområdet ligger langs Odd Husbys veg som ligger relativt flatt med terreng som stiger oppover mot Lian i vest og Kystadhaugen i sør-øst. Nordover mot Dalgård ligger landskapet flatt.

Planområdet har terrengforskjeller som muliggjør at uteoppholdsareal på tak av parkering vil integreres naturlig i terrenget mot sør.



FIGUR TERRENGSNITT ODD HUSBYS VEG

5.2 Byform, stedskarakter og viktige siktlinjer

Planforslaget vil være med på å bygge opp under området på Dalgård/Ugla blir et lokalsenter med en mer urban bebyggelsesstruktur, og har som mål å bli utformet med en bymessig karakter. Odd Husbys veg er under en sakte transformasjon med mer urban tett bebyggelse, og planforslaget er i tråd med dette. Mot vegen vil planforslaget ligge i samme liv som ny bebyggelse lenger nord, og bidra til at gaten får en strengere bymessig struktur.

5.3 Trafikkøkning, vegforhold

Planforslaget vil endre trafikkmønster; fra flere avkjørsler fra Granlivegen og Odd Husbys veg til å samle avkjøring og innkjøring til forretning, boliger og parkeringskjeller fra ett punkt fra Granlivegen. Det vil derfor være en økning i trafikk inn til Dalgårdvegen og Granlivegen.

5.4 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser.

Planområdet har en naturlig høydeforskjell på ca. 4-5 meter. Dette utnyttes ved å etablere høye næringsareal mot torget i 1.etasje og to etasjer med parkeringskjeller i bakkant med utearealer på tak som vil treffe terrenget mot sør.

5.5 Friluftsliv (kommunale mål i Kommunedelplan for friluftsliv og grønne områder)

Tiltaket vil legge til rette for flere boenheter nært bymarka og rekreasjonsområder.

5.6 Barns interesser

Tomten består i dag hovedsakelig av gressarealer uten opparbeidet oppholds- eller lekearealer. Planforslaget skal legge til rette for oppholdssoner på terreng foran næringsareal og på tak av parkeringskjeller.

5.7 Kapasitet på sosial infrastruktur, skole, barnehage

Det planlegges for at en variert leilighetssammensetning, der en andel boenheter tilrettelegges for barnefamilier. Området ligger i skolekretser med beregnet kapasitet nå og kommende år.

5.8 Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Planforslaget vil rydde opp i nivåforskjellene som er der i dag. Alle felles uteoppholdsarealer og innendørs fellesarealer vil være universelt tilgjengelig fra gateplan.

5.9 Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende til uteområder, offentlige og private tjenester og kollektivholdeplass

Det skal tilrettelegges for trygge forbindelser mot offentlige fortau.

5.10 Tiltakets beliggenhet

Planforslaget støtter opp om et felles mål om en bærekraftig planlegging, med fortetting i et område nært lokalsentre, kollektivpunkt og sosial infrastruktur som skoler og barnehager.

Planforslaget skal sikre kvalitetsmessig boligbygging for en variert beboergruppe nært friområder og rekreasjon. Dette støtter opp om viktige målepunkt rundt sosial bærekraft.

5.11 Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, vind, flom og skred (statlige miljømål)

Tomten består i dag av delvis asfalterte flater, med en stor andel gressarealer som fordrøyer vann. Planforslaget legger til rette for asfalterte flater, med en andel grøntarealer på tak av parkeringskjeller, og mot terreng. Flomveier og håndtering av overvann vil være et relevant tema i videre planprosess.

5.17 Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

En samlet vurdering av folkehelse antas å følge planen. Planområdet ligger i et støyutsatt område, og avbøtende tiltak må vurderes ved videre prosjektering av boenheter.

5.18 Samlet vurdering av klimafotavtrykk

Klimagassregnskap antas å følge planen.

5.19 Nullvekstmålet for personbiltransport

Tiltaket bygger opp mot å fortette i et område med god utbygd infrastruktur og servicetilbud i nærområdet.

6 PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL (JF. § 1 ANDRE LEDD BOKSTAV J OG K)

6.1 Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram

Vi foreslår en medvirkningsplan i tråd med de kravene som stilles i PBL.