

Odd Husbys veg 5, 5a og 8, Anders Wigens veg 2, 6 og 10
samt del av tilgrensende infrastruktur og nabo-eiendommer.

Eiendommer, GNR/BNR: 103/294 m.fl.

IGANGSETTING AV ARBEID MED REGULERINGSPLAN

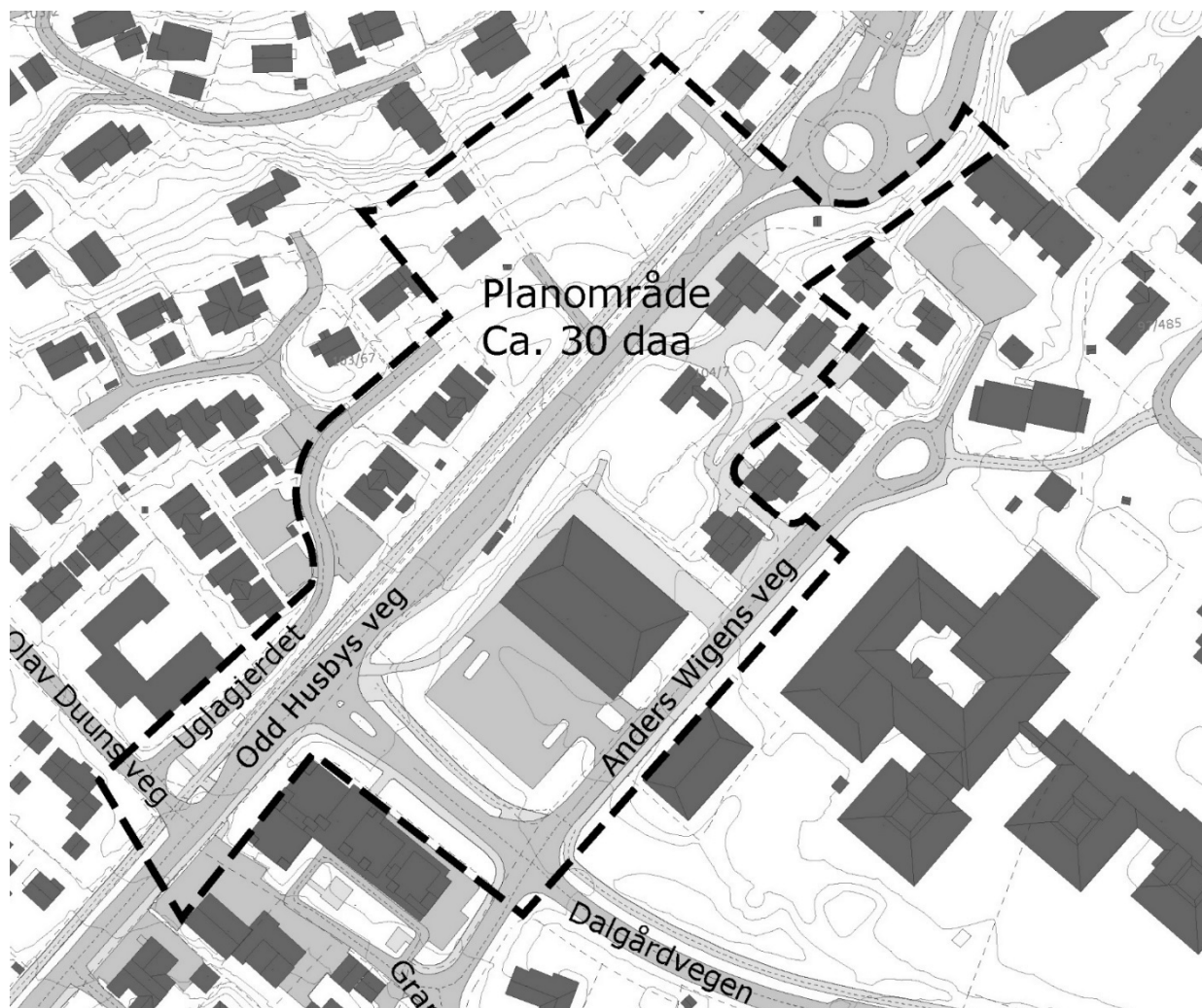
Informasjonsmøte

Tirsdag den 20/12 2016

Rev. 01

Avgrensning ved planoppstart

Trafikkforholdene er bakgrunnen for at kommunen har bedt om at det varsles såpass stort planområde – kommunen ønsker at trafikkstruktur og forhold for myke trafikanter i hele det varslede området undersøkes. Planområdet vil bli redusert til off. ettersyn, når trafikkutredning er utarbeidet og kommunen har tatt stilling til trafikkutredning og ev. tiltak.



OVERSIKT

1. Presentasjon av prosjektledelse og planlegger
2. Hvorfor skal det utarbeides reguleringsplan?
3. Hva er en reguleringsplan?
4. Gjeldende planer i området
5. Tidsplan (foreløpig)
6. Skisseprosjekt
7. Regulering
8. Trafikk og andre påvirkninger av nærområdet
9. Spørsmål fra salen

PRESETASJON AV PROSEKTTLEDELSE OG PLANLEGGER

Tiltakshaver/utbygger:

Wigen Bolig AS

Organisasjonsnummer: 916 828 691

**Aksjeselskap eiet av grunneier
og Barlindhaug Eiendom AS**

Rådgiver for tiltakshaver/utbygger:

**Voll Arkitekter AS v/ Rasmus Bolvig Hansen
og Gunilla Eriksson (arkitekter og planleggere)**

Aftenens ordstyrer : Rasmus Bolvig Hansen

Alle innspill til planarbeidet sendes til

Voll Arkitekter AS: Verftsgata 4, 7042 Trondheim
eller firmapost@vollark.no

HVORFOR SKAL DET UTARBEIDES REGULERINGSPLAN?

Dette følger av Kommuneplanens Arealdel:

3.1 Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

Tiltak med maksimalt 4 nye boenheter i områder vist som eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og forholdet til transportnett og øvrige bestemmelser ivaretas.

Tiltakshaver ønsker å bygge mer enn de 4 nye småhus på øvre tomt og 2 nye småhus på nedre tomt, som gjeldende reguleringsplaner gir mulighet for. Det må derfor utarbeides ny reguleringsplan, med minimumutnyttelse iht. Kommuneplanens Arealdel:

§ 27.2 *Ved regulering av nye områder for boligbebyggelse eller ved regulering av mer enn 6 dekar i eksisterende boligbebyggelse skal det være en arealutnyttelse på minimum 6 boliger per dekar.*

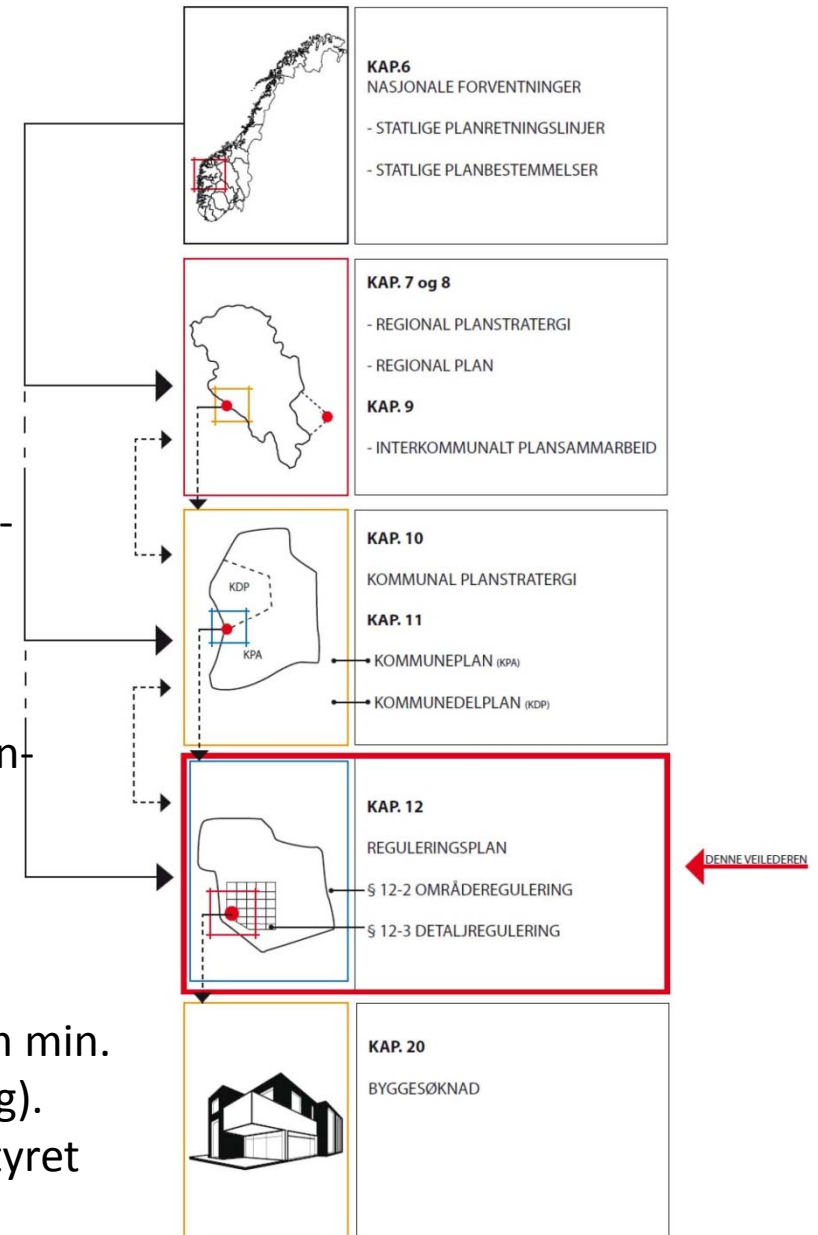
HVA ER EN REGULERINGSPLAN?

En reguleringsplan gir rammer for hvordan området kan utbygges og under hvilke forutsetninger (rekkefølgebestemmelser). Rekkefølgebestemmelser kan omfatte privat og offentlig infrastruktur, miljøforhold osv.

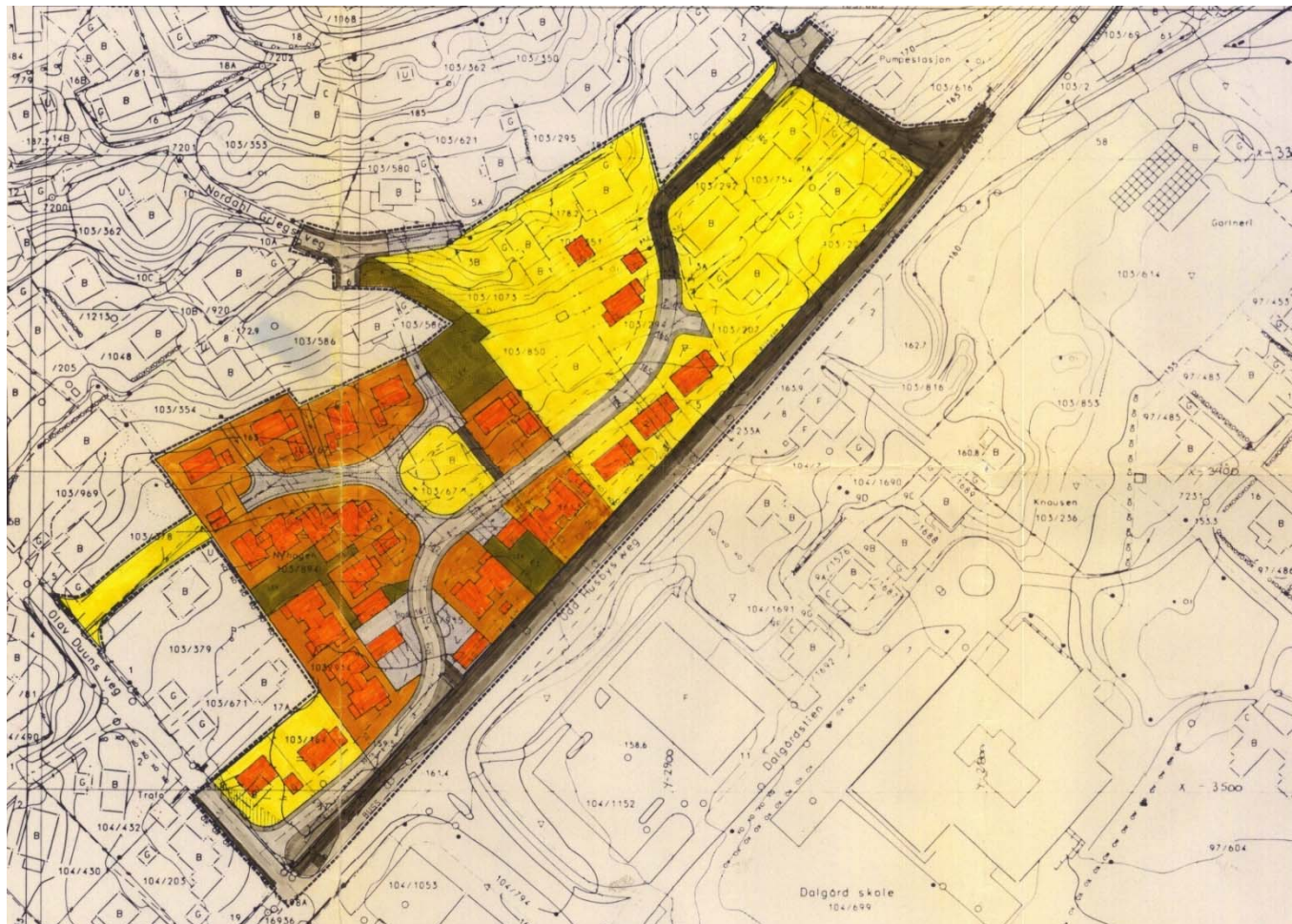
I innværende tilfelle utarbeides detaljreguleringsplan, som etter endelig vedtak, vil gi grunnlag for byggesøknad.

Reguleringsplanen består av bestemmelser, et plankart med f.eks. byggefelt, utearealer, veier, byggegrenser mv. samt en planbeskrivelse og div. tekniske utredninger.

Før reguleringsplanen kan vedtas må den gjennom min. 2 off. høringer (ved oppstart og etter 1. behandling). Sluttbehandling ivaretas i bystyret – og det er bystyret som bestemmer innholdet i reguleringsplanen.



GJELDENDE PLANER I OMRÅDET (oppheves når ny regulering er vedtatt)



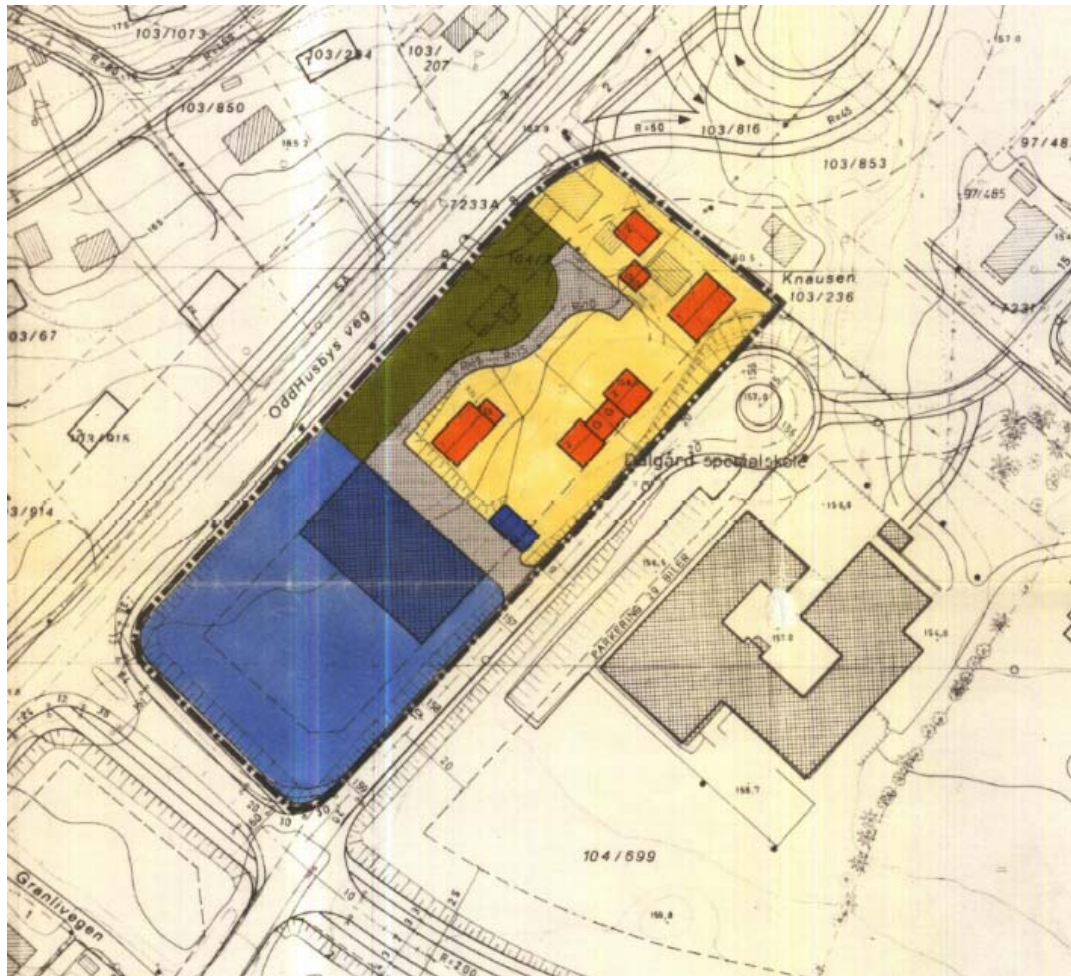
Tomten på oversiden av Odd Husbys veg reguleres i dag gjennom reguleringsplan r1038g.

GJELDENDE PLANER I OMRÅDET

R1038g (vesentlige føringer - ikke uttømmende liste):

- Planen regulerer avkjørsel via Uglagjerdet, som er offentlig vei.
- Avkjørsel til Odd Husbys veg 3 og 3A er regulert via tomten – dagens avkjørsel til Odd Husbys veg 3 og 3A er regulert stengt.
- Det er regulert i alt 5 småhus på tomta (inkl. eksisterende enebolig)
- Bolighus kan oppføres med inntil 3 etasjer (sokkel, 1. etg + innredet loft) og takvinkel inntil 30 grader.
- Et delområde kan ha maksimum tomteutnyttelse TU == 60%, resten 40% som vist på reguleringskartet.

GJELDENDE PLANER I OMRÅDET (oppheves når ny regulering er vedtatt)



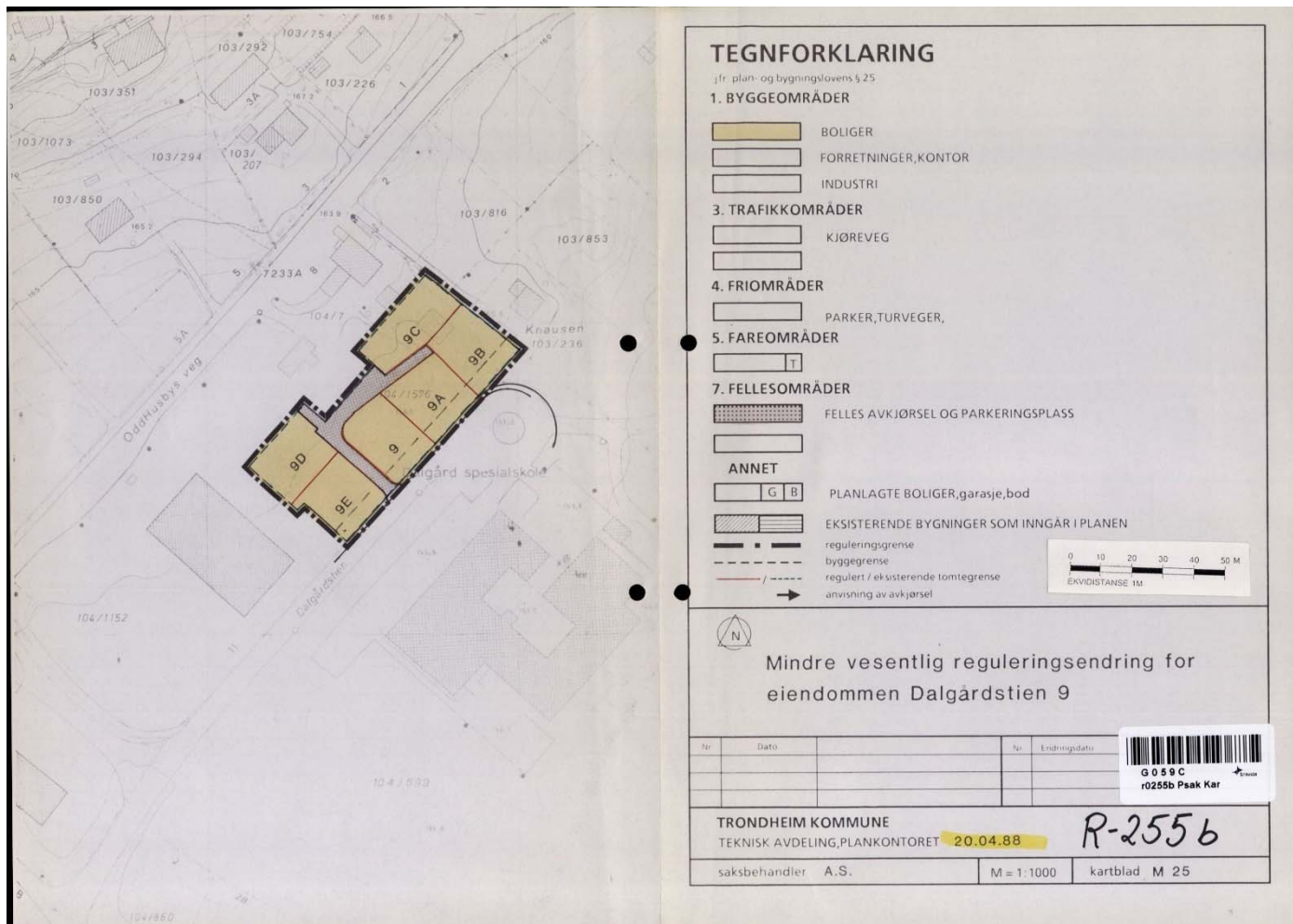
TEGNFORKLARING	
1. BYGGEOMRÅDER	
	BOLIGER U-
	BOLIGER U-
	FORRETNINGER, KONTOIR
	INDUSTRI
	OFFENTLIGE BYGNINGER
	ALMENNUTTIG FORMÅL
	BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

	FELLES LEKEOMRÅDE ANNET FELLESAREAL
	FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
	FELLES GANGVEG
STREKSMBOLER M.V.	
	reguleringsgrense
	bygggrense
	regulert, eksisterende tomtegrense
	sentrallinje, friskiklinje
	avkjørsel
	område av planlagte boliger, garasjer og boder
	område av annen planlagt bebyggelse
	område av eksisterende bygg som inngår i planen
	vann

Tillatt etasjeantall for bygninger er angitt med tall på planen

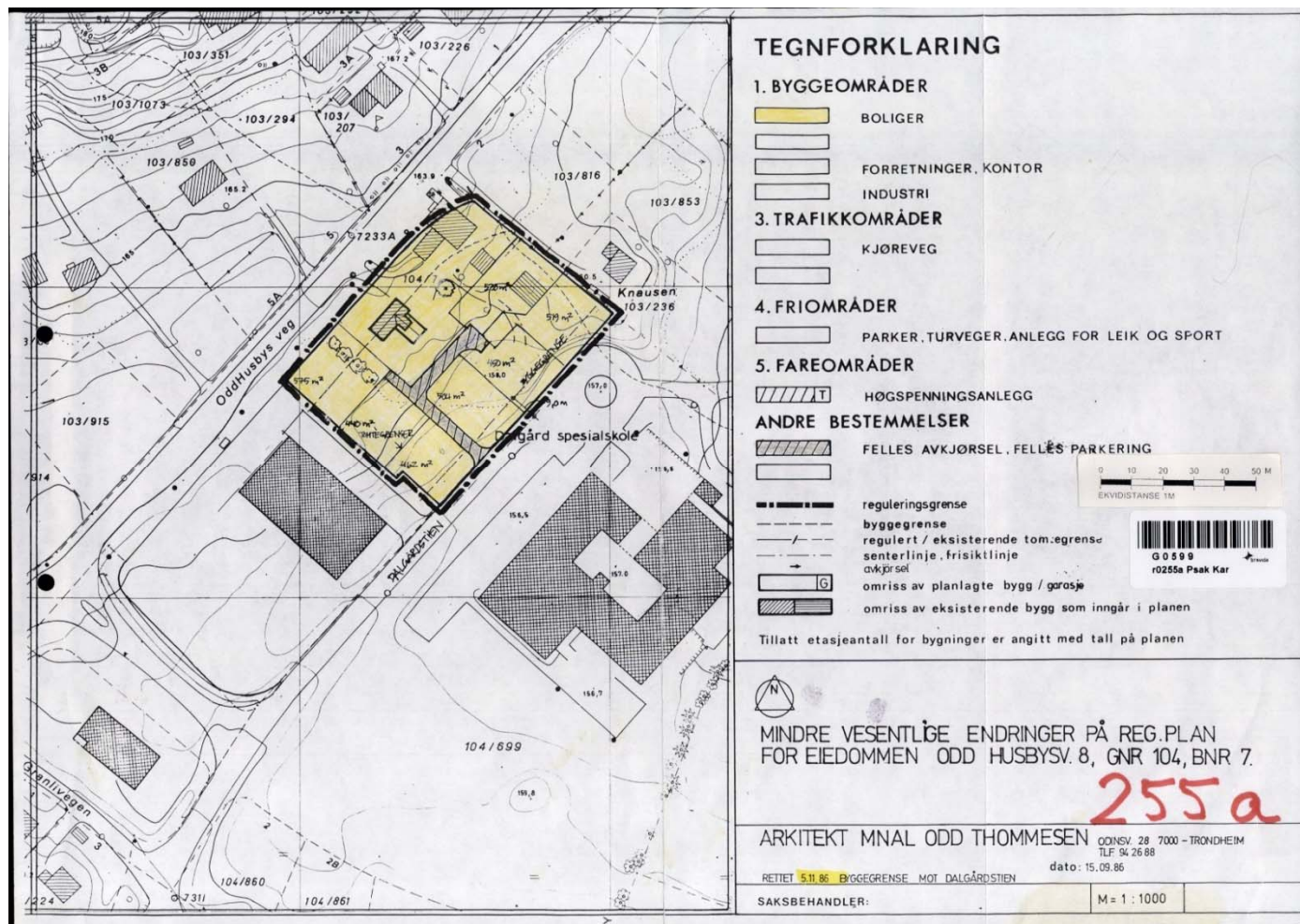
Tomten på nedsiden av Odd Husbys veg reguleres i dag gjennom reguleringsplan R0255 (vist her)

GJELDENDE PLANER I OMRÅDET (oppheves når ny regulering er vedtatt)



Tomten på nedsiden av Odd Husbys veg reguleres i dag gjennom reguleringsplan R0255 med senere utfyllende planer 2055a (vist her) og 2055b

GJELDENDE PLANER I OMRÅDET (oppheves når ny regulering er vedtatt)



Tomten på nedsiden av Odd Husbys veg reguleres i dag gjennom reguleringsplan R0255 med senere utfyllende planer 2055a og 2055b (vist her)

GJELDENDE PLANER I OMRÅDET

R2055, 2055a og 2055b (vesentlige føringer - ikke uttømmende liste):

- Planene regulerer avkjørsel via Anders Wigans veg, som er offentlig vei.
- Sørlig del av området (dagens COOP-butikk) er regulert til forretning med avkjørsel fra Anders Wigans vei
- Nordlig del av planområdet er regulert til småhusbebyggelse med felles avkjørsel

GJELDENDE PLANER I OMRÅDET



AREALFORMÅL pbl. §11-7

1. Bebyggelse og anlegg

Eksisterende Nytt

		Boligbebyggelse
		Sentrumsformål
		Tjenesteyting
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Grav- og urnelund
		Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2. Samferdsel og teknisk infrastruktur

		Bane
		Havn

3. Grønnstruktur

		Grønnstruktur
--	--	---------------

4. Landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF)

		LNF
--	--	-----

5. Forsvaret

		Forsvaret
		Forlegning/leir

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Drikkevann

Kommuneplanens Arealdel Trondheim, 2012-2024 (vil være førende for ny reguleringsplan)

GJELDENE PLANER I OMRÅDET

Kommuneplanens Arealdel (utdrag av vesentlige §§ - ikke uttømmende liste):

3.1 Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

Tiltak med maksimalt 4 nye boenheter i områder vist som eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og forholdet til transportnett og øvrige bestemmelser ivaretas.

§ 4.1 Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur er etablert.

§ 4.2 Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert tiltak for trafiksikker skoleveg.

§ 9.1 Stedskarakter og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter. Der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter. *Særlig gater og uteoppholdsplasser skal ha god kvalitet. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området omformes med tilsvarende tetthet.*

GJELDENE PLANER I OMRÅDET

Kommuneplanens Arealdel (utdrag av vesentlige §§ - ikke uttømmende liste):

§ 9.2 Reguleringsplaner skal definere rammer for helhetlig utforming av byrom, grønne forbindelser og trafikk løsninger innenfor området som helhet. I fortettingsprosjekter skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen.

§ 13.1 Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, samt virkningene for trafiksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.

§ 15.4 Nærbutikker med dagligvareprofil og et forretningsareal på inntil 2000 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor bestemmelsesområde regionalt handelssenter og bestemmelsesområde lokalsenter.

§ 27.2 Ved regulering av nye områder for boligbebyggelse eller ved regulering av mer enn **6 dekar** i eksisterende boligbebyggelse skal det være en arealutnyttelse på minimum **6 boliger per dekar**.

TIDSPLAN (FORELØPIG) – mulighet for merknader vist med fet skrift

- Høst/vinter 2016: Plangrense og KU-krav klarert med Trondheim Kommune
- **16.12.2016 - 15.01.2017: 4. ukers off. høring, mulighet for å komme med innspill**
- februar 2017: Forslagsstiller sender inn 1. komplette planforslag
- mars - mai 2017: 1. behandling i Trondheim Kommune

kommunen har mulighet for å be om endringer innen

planforslaget sendes på off. ettersyn
- **sommeren 2017: 6. ukers off. høring, mulighet for å komme med innspill**
- Sommer/høst 2017: 2. behandling og endelig vedtak i kommunestyret

Planen varsles vedtatt – 3 ukers klagefrist over vedtatt plan
- 2017-2018?: Oppstart av byggeprosjekt(er)

SKISSEPROSJEKT - FORELØPIGE SKISSER!





SKISSEPROSJEKT - FORELØPIGE SKISSER!



Fugleperspektiv fra SV

SKISSEPROSJEKT - FORELØPIGE SKISSER!



Fugleperspektiv fra SØ

SKISSEPROSJEKT - FORELØPIGE SKISSER!



Fugleperspektiv fra NØ

SKISSEPROSJEKT - FORELØPIGE SKISSER!



Fugleperspektiv fra NV

SKISSEPROSJEKT - FORELØPIGE SKISSER!



Fotostandpunkt i gangfelt ved Olav Duuns veg

SKISSEPROSJEKT - FORELØPIGE SKISSER!



Fotostandpunkt utfor Odd Husbys veg nr. 3

SKISSEPROSJEKT - FORELØPIGE SKISSER!



Fotostandpunkt i Granlivegen

SKISSEPROSJEKT - FORELØPIGE SKISSER!



Fotostandpunkt utfor Uglagjerdet nr. 1

SKISSEPROSJEKT - FORELØPIGE SKISSER!



Fotostandpunkt utfor Uglagjerdet nr. 38

SKISSEPROSJEKT - FORELØPIGE SKISSER!



Fotostandpunkt utfor Nordahl Griegs veg 20



Dalgård

Sol-skyggediagrammer

21/3 kl. 09

20/12 2016

Wigen
Bolig AS

WOLII
arkitekter



Dalgård

Sol-skyggediagrammer

21/3 kl. 12

20/12 2016

Wigen
Bolig AS

WOLII
arkitekter



Dalgård

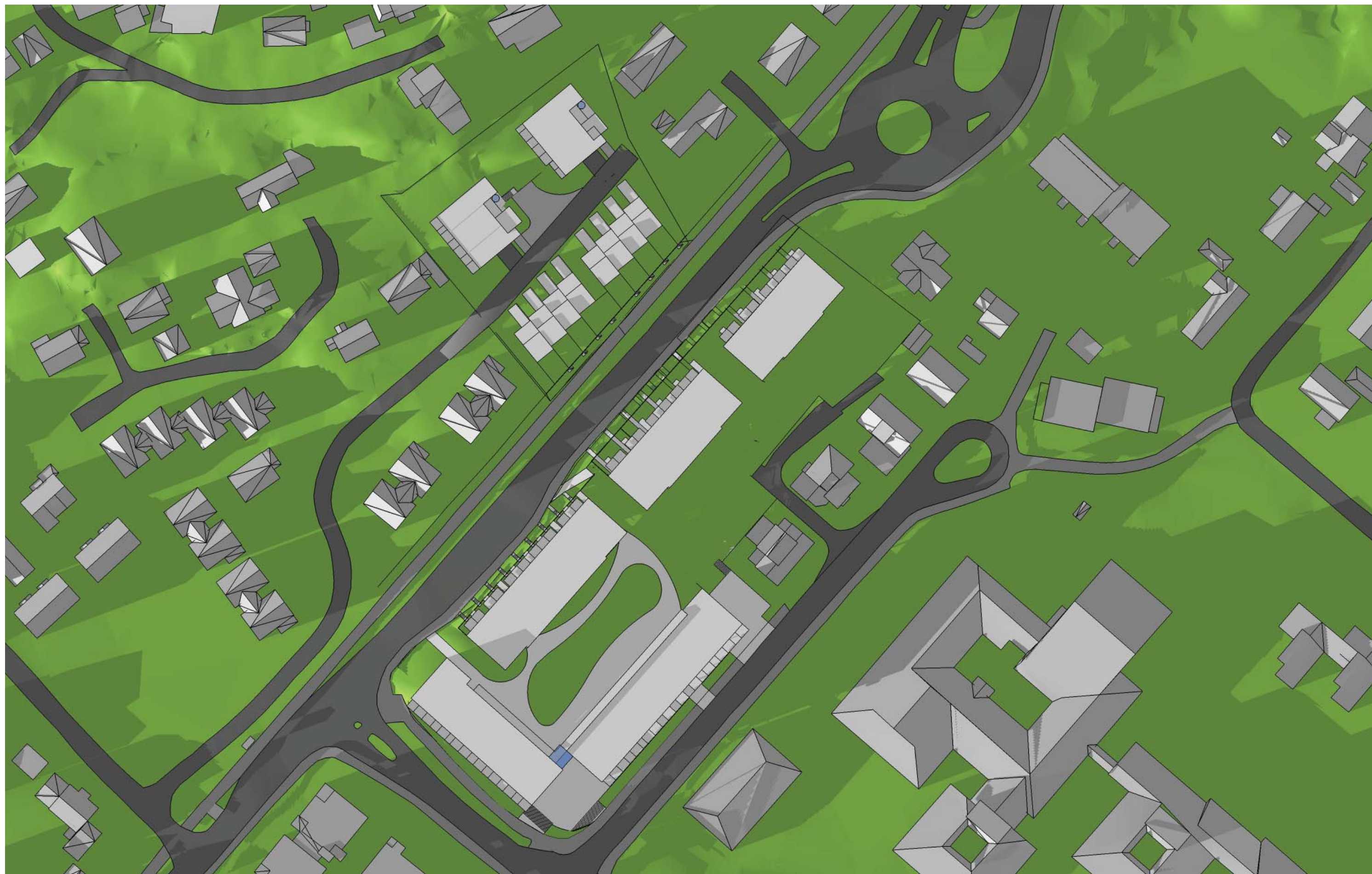
Sol-skyggediagrammer

21/3 kl. 15

20/12 2016

Wigen
Bolig AS

WOLII
arkitekter



Dalgård

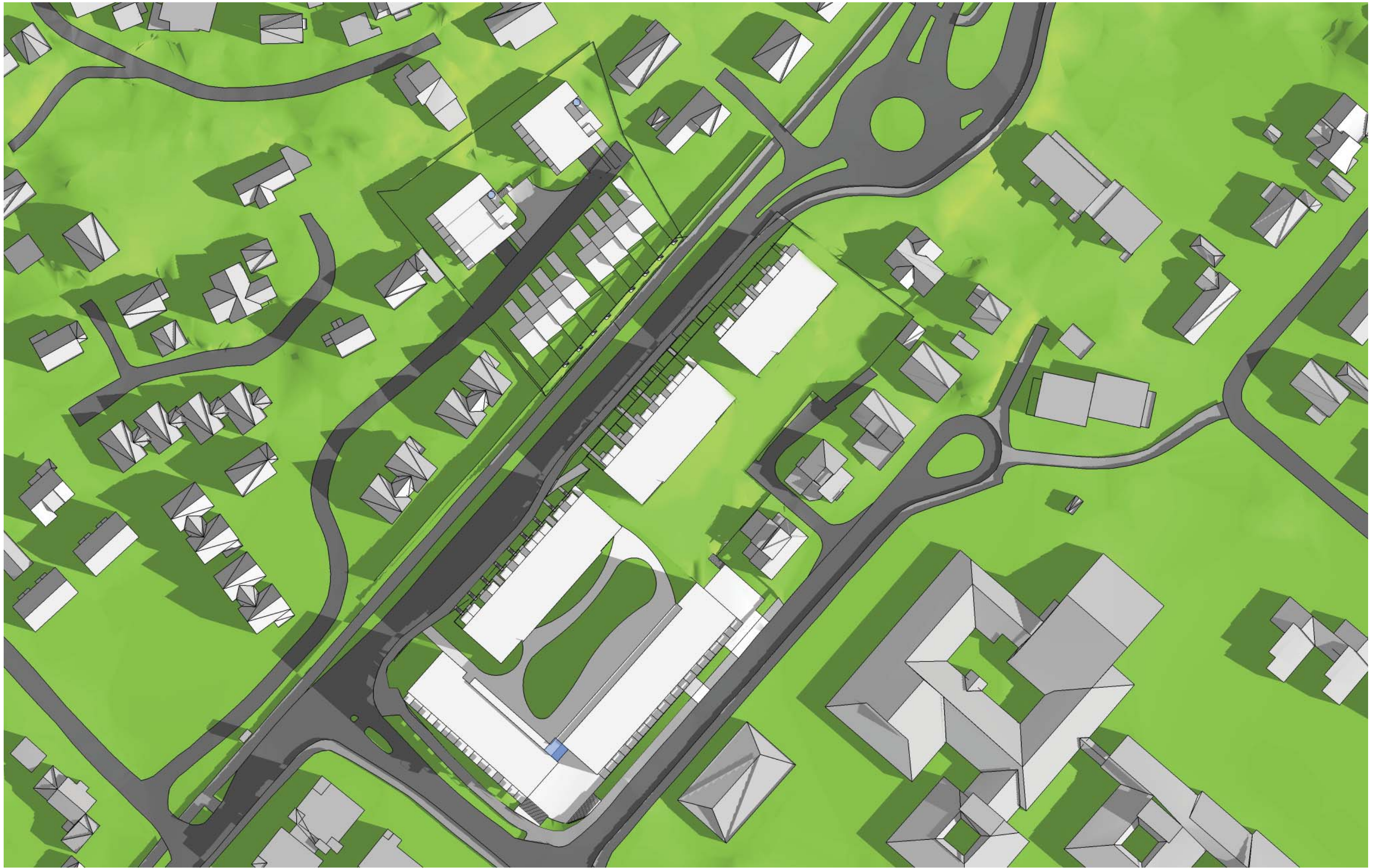
Sol-skyggediagrammer

21/3 kl. 17

20/12 2016

Wigen
Bolig AS

WOLII
arkitekter



Dalgård

Sol-skyggediagrammer

22/4 kl. 09

20/12 2016

Wigen
Bolig AS

WOLII
arkitekter



Dalgård

Sol-skyggediagrammer

22/4 kl. 12

20/12 2016

Wigen
Bolig AS

WOLII
arkitekter



Dalgård

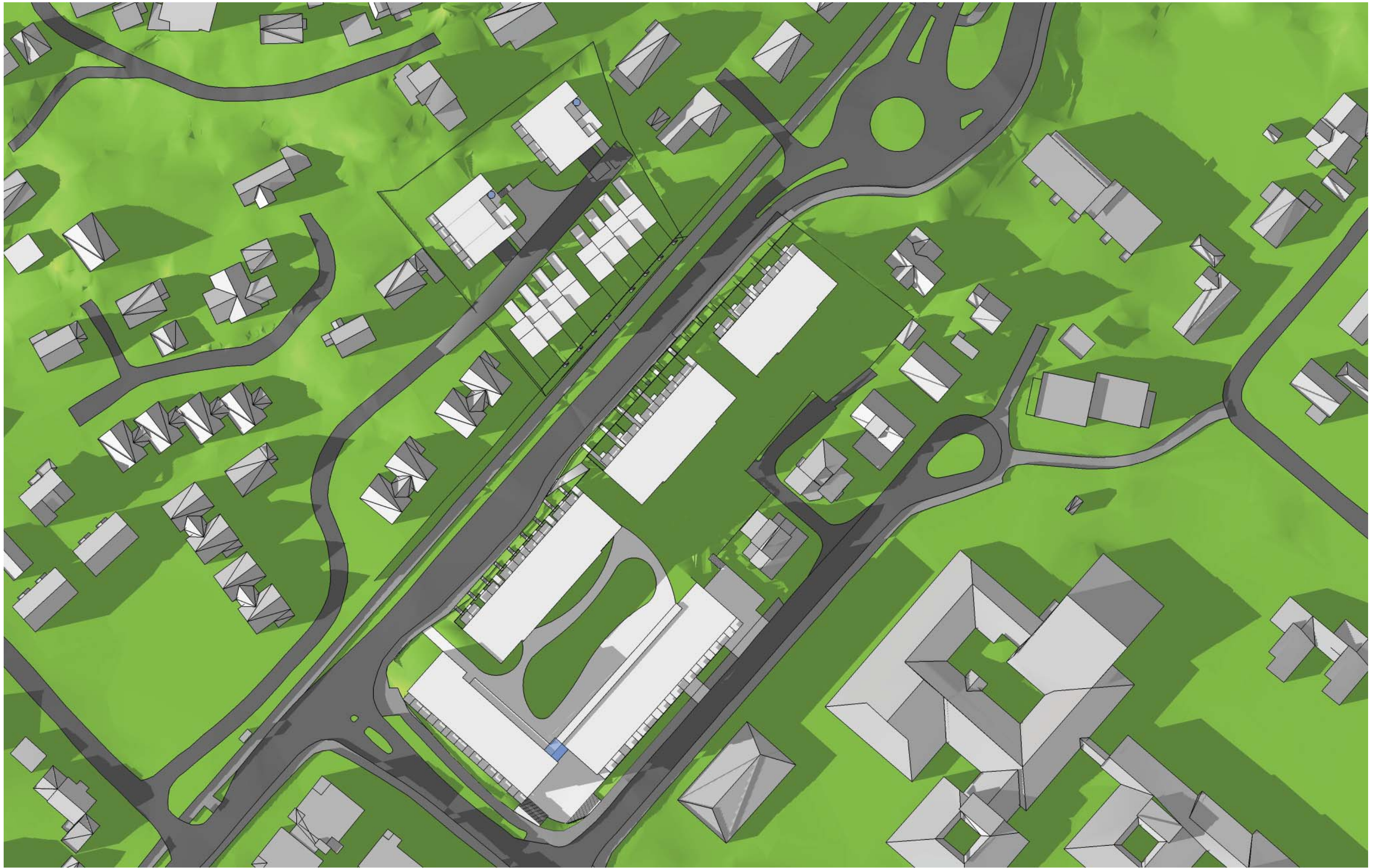
Sol-skyggediagrammer

22/4 kl. 15

20/12 2016

Wigen
Bolig AS

WOLII
arkitekter



Dalgård

Sol-skyggediagrammer

22/4 kl. 18

20/12 2016

Wigen
Bolig AS

WOLII
arkitekter



Dalgård

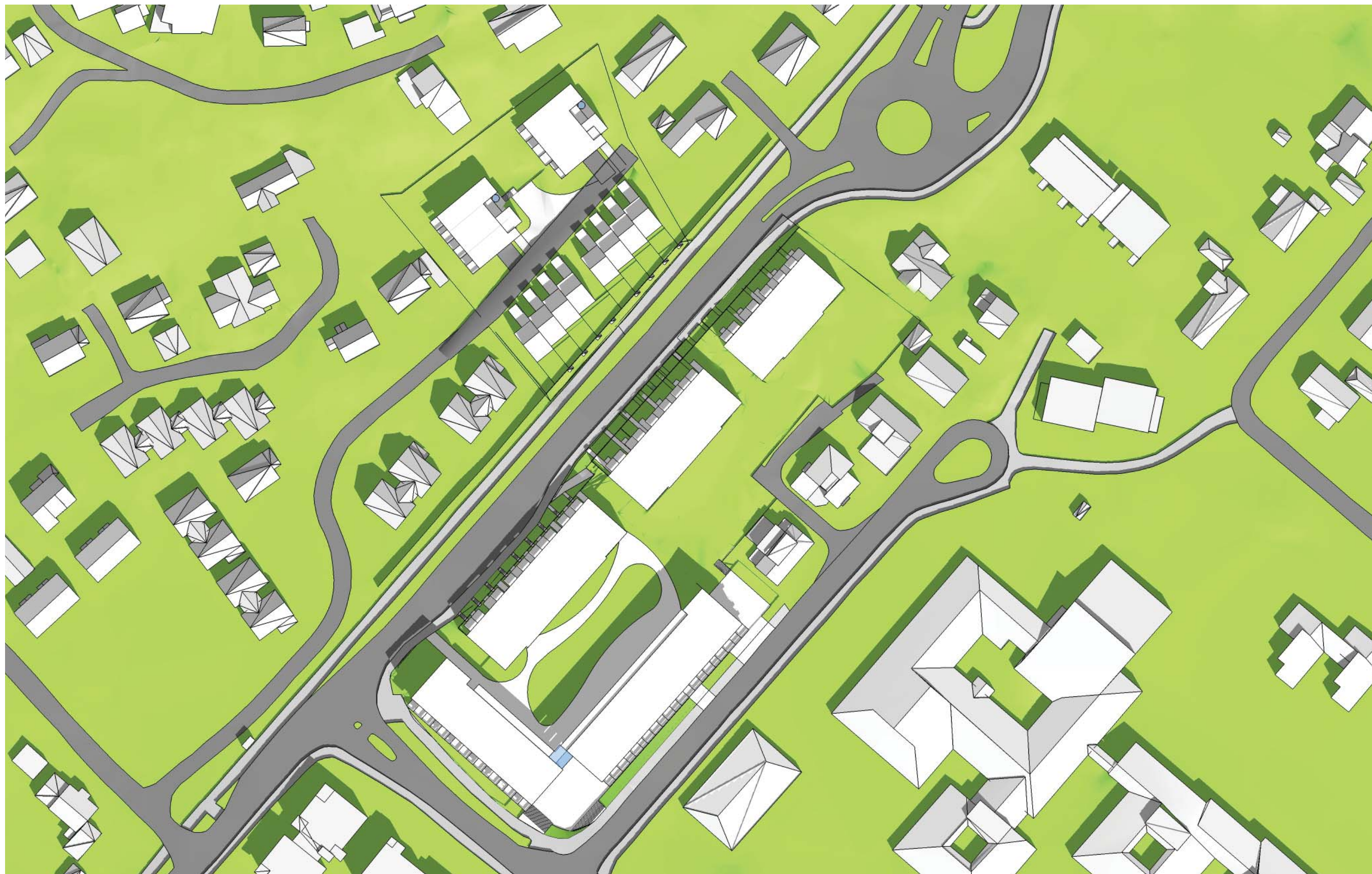
Sol-skyggediagrammer

23/6 kl. 09

20/12 2016

Wigen
Bolig AS

WOLII
arkitekter



Dalgård

Sol-skyggediagrammer

23/6 kl. 12

20/12 2016

Wigen
Bolig AS

WOLII
arkitekter



Dalgård

Sol-skyggediagrammer

23/6 kl. 15

20/12 2016

Wigen
Bolig AS

VOII
arkitekter



Dalgård

Sol-skyggediagrammer

23/6 kl. 18

20/12 2016

Wigen
Bolig AS

WOLII
arkitekter

REGULERING

Kommuneplanens

Arealdel 2009-20:

Funksjon:

Boliger - med mulighet for inntil 2.000 m² forretning

Byggehøyde:

Ikke regulert – men det går frem av arealdelen at bebyggelsen må tilpasses omgivelser eller bidra med nye kvaliteter

Bygningstyper:

Bygningstyper er ikke regulert i kommuneplanens arealdel.

Utnyttelse:

Min. 6 boliger pr. daa.

Foreslått ny regulering av planområdet, slik skisseprosjekt er nå:

Funksjon:

- Boliger - med mulighet for inntil 2.000 m² forretning samt tjenesteyting (frisør mv.)

Byggehøyder:

- Bebyggelsen på oversiden av Odd Husbys veg tilpasses omgivelser med rekkehus og punkthus på inntil 3 boligetasjer
- Bebyggelse på nedsiden av Odd Husbys veg er skissert med blokker med 3-4 boligetasjer + butikk i sokkel i sør. Bebyggelsen forutsettes å bidra med nye kvaliteter i form av bl.a. nytt torg, forskjønnelse av gaterom og utbygging av nytt fortau.

Bygningstyper:

- Blokker (herunder punkthus) og rekkehus

Utnyttelse:

- Ca. 2.500 m² BRA-S boligareal for øvre tomt. Illustrert med ca. 28 boliger – tilsvarende ca. 7 boliger pr. daa.
- Ca. 9.000 m² BRA-S boligareal for ned tomt. Illustrert med ca. 131 boliger – tilsvarende ca. 14 boliger pr. daa.
- I tillegg kommer forretning og felles arealer i form av trapp-/heis-hus, boder, parkering mv.
- Samlet utnyttelse: Ca. 85% BRA for øvre tomt og ca. 130% BRA for nedre tomt (butikk i sokkel ikke medregnet)

TRAFIKK OG ANDRE PÅVIRKINGER AV NÆROMRÅDET

- Når planforslaget sendes inn vil det følge utredninger for:
- **Trafikkutredning:** Trafikkvekst og trafikkavvikling, trafiksikkerhet for myke trafikanter – herunder må det tas stilling til og ev. foreslås endringer på gangfelter over Odd Husbys veg.

Trafikkforholdene er bakgrunnen for at kommunen har bedt om at det varsles såpass stort planområde – kommunen ønsker at trafikkstruktur og forhold for myke trafikanter i hele det varslede området undersøkes.

Planområdet vil bli redusert til off. ettersyn, når trafikkutredning er utarbeidet og kommunen har tatt stilling til trafikkutredning og ev. tiltak.

- **Støyutredning**
- **Geoteknisk rapport**
- **Vann- og avløpsplan**
- **Kartlegging av skole- og barnehagekapasitet, strømforsyning**
- **Sol-skyggevirksomhet på naboer**
- **2D- og 3D-tegninger av skisseprosjekt**

SPØRSMÅL FRA SALEN