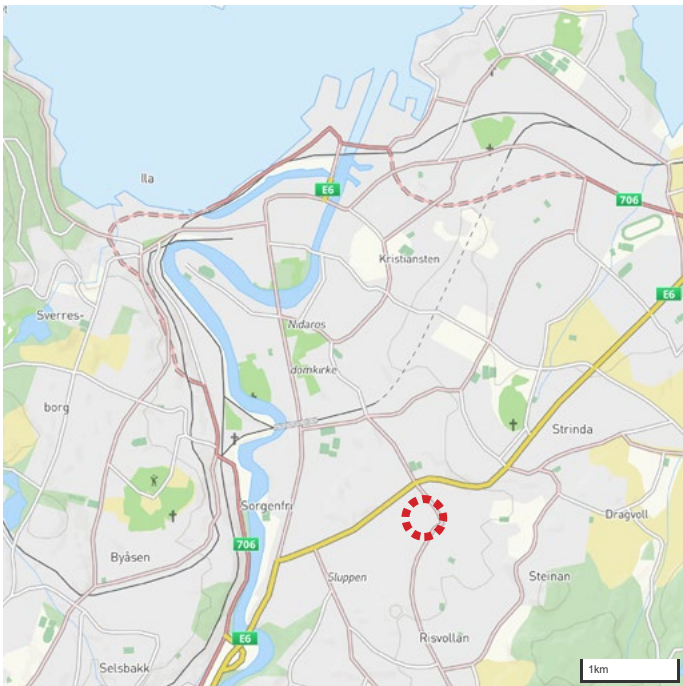




NARDO LOKALSENTER

STEDSANALYSE OG FREMTIDSBILDER - SKIBNES ARKITEKTER og PLAN ARKITEKTER, for NP UTVIKLING AS / 24. jan. 24
REVIDERT 21.05.2024



I TRONDHEIM



PÅ NARDO

0 200m



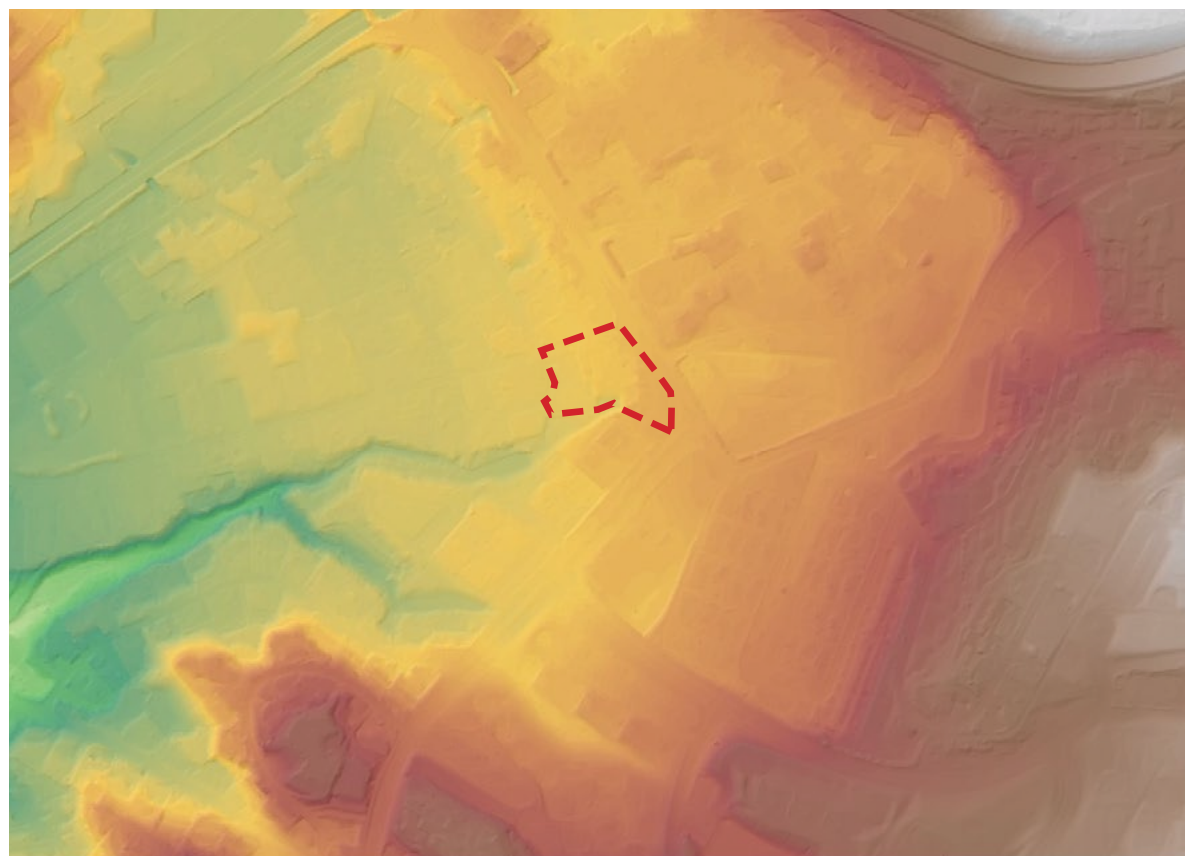
BELIGGENHET

Sentralt på Nardo i krysset mellom Utleirvegen, Tors veg og Mjølnervegen.



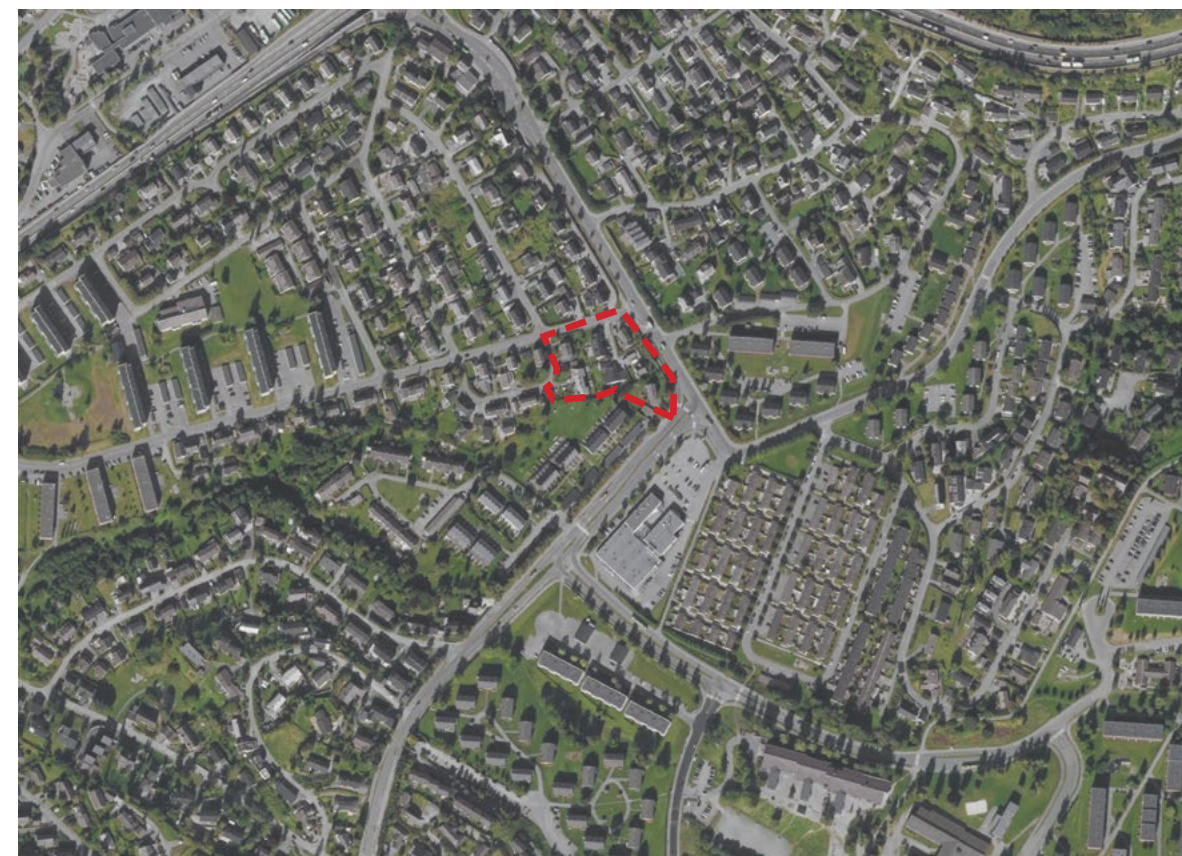
TOMT

Tomtestørrelse: 7330 m²



HØYDER LANDSKAP

Terrengmessig fremstår landskapet pregløst. Planområdet ligger på en slette, i tilknytning til det småkupertegrøntdraget som strekker seg fra vest (i grønt). Hvis man zoomer ut skråner terrenget slakt mot vest.



VEGETASJON

Planområdet ligger i tilknytning til grøntdraget som kommer fra (den foreløpig nedgravde) Fredlybekken i vest. Ellers er området preget av spredt vegetasjon og mye plen mellom husene.



1947



1971



1999



2022



Sørvest mot planområdet, Fra Othilienborgvegen

Til venstre i bildet ser man parkeringsplassen og Nardo Centeret. Denne tomte er i forslag til ny KPA satt av til sentrumsformål. På andre siden av veien er planområdet.

Veisituasjonen fremstår som uavklart for gående og syklende - forhold som skal forbedres gjennom planer for forbedring av Torbjørn Bratts veg og Utleirvegen.

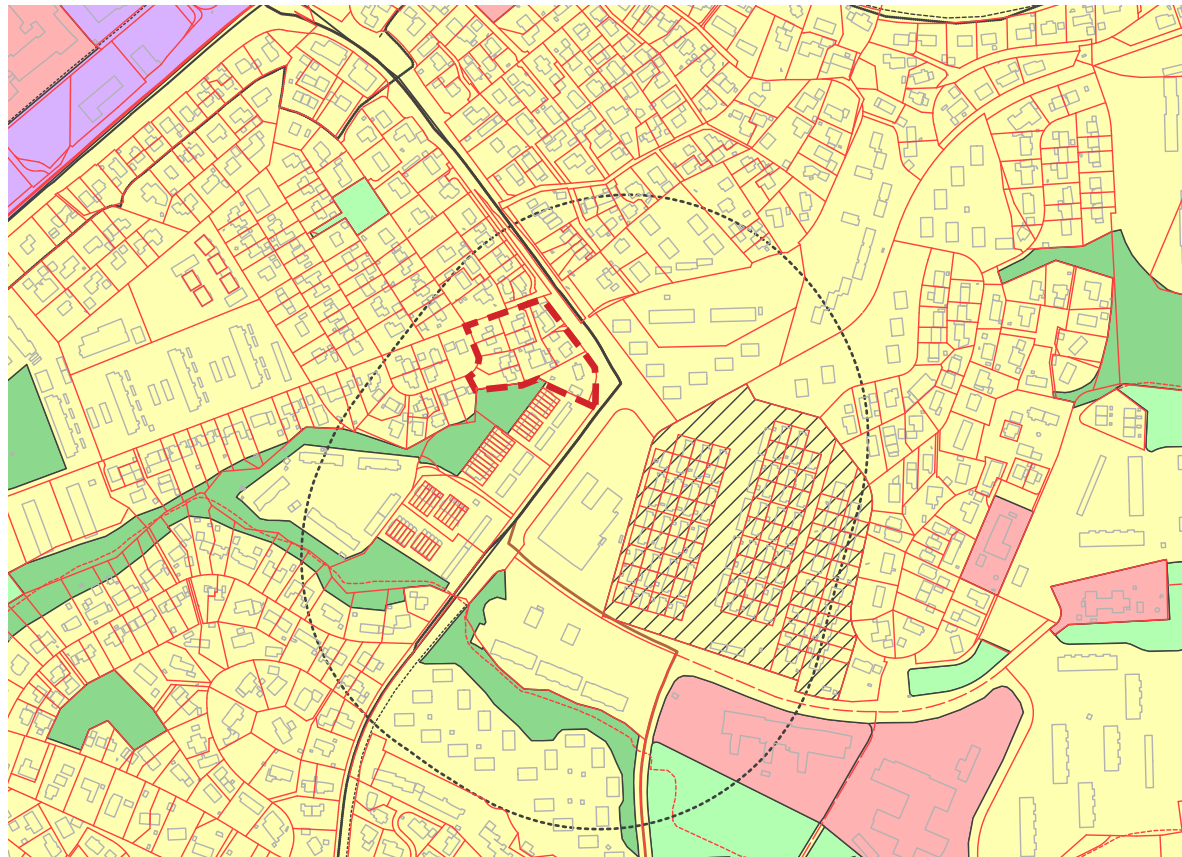


Nordøst mot planområdet, fra Tors veg



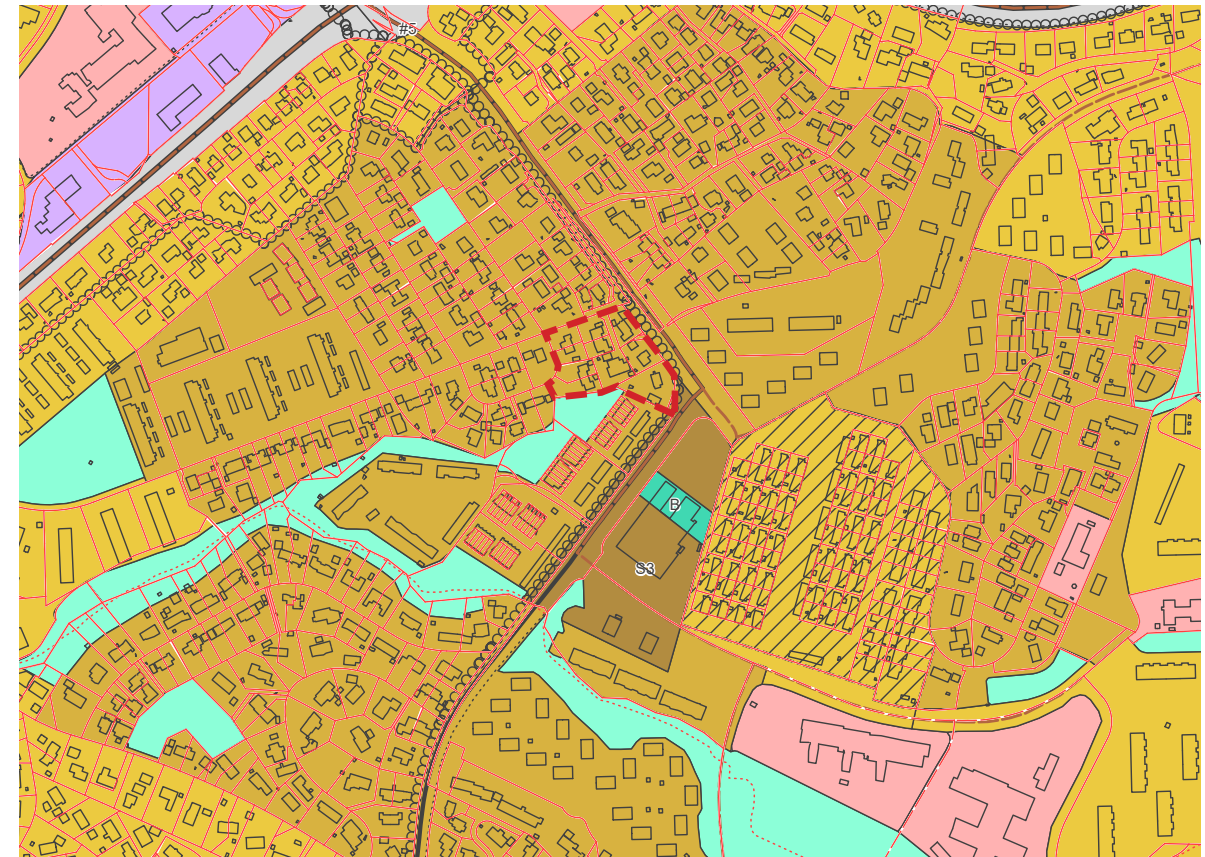
Sørøst mot planområdet, i krysset Utleirvegen / Tors veg

Uavklart trafikksituasjon, særlig for syklende. Dette strekket er avsatt som en del av hovedsykkelnettet i Miljøpakkens sykkelstrategi 2014-2025 og planlagt opprustet.



EKSISTERENDE KPA

NB! Sort stipling = bestemmelsesområde for lokalsenter



FORSLAG TIL NY KPA

Området(S3) tilstøtende tomta i sørøst er designert til sentrumsformål.



UTSNITT PLANINITIATIV

Torbjørn Bratts veg og Utleirvegen

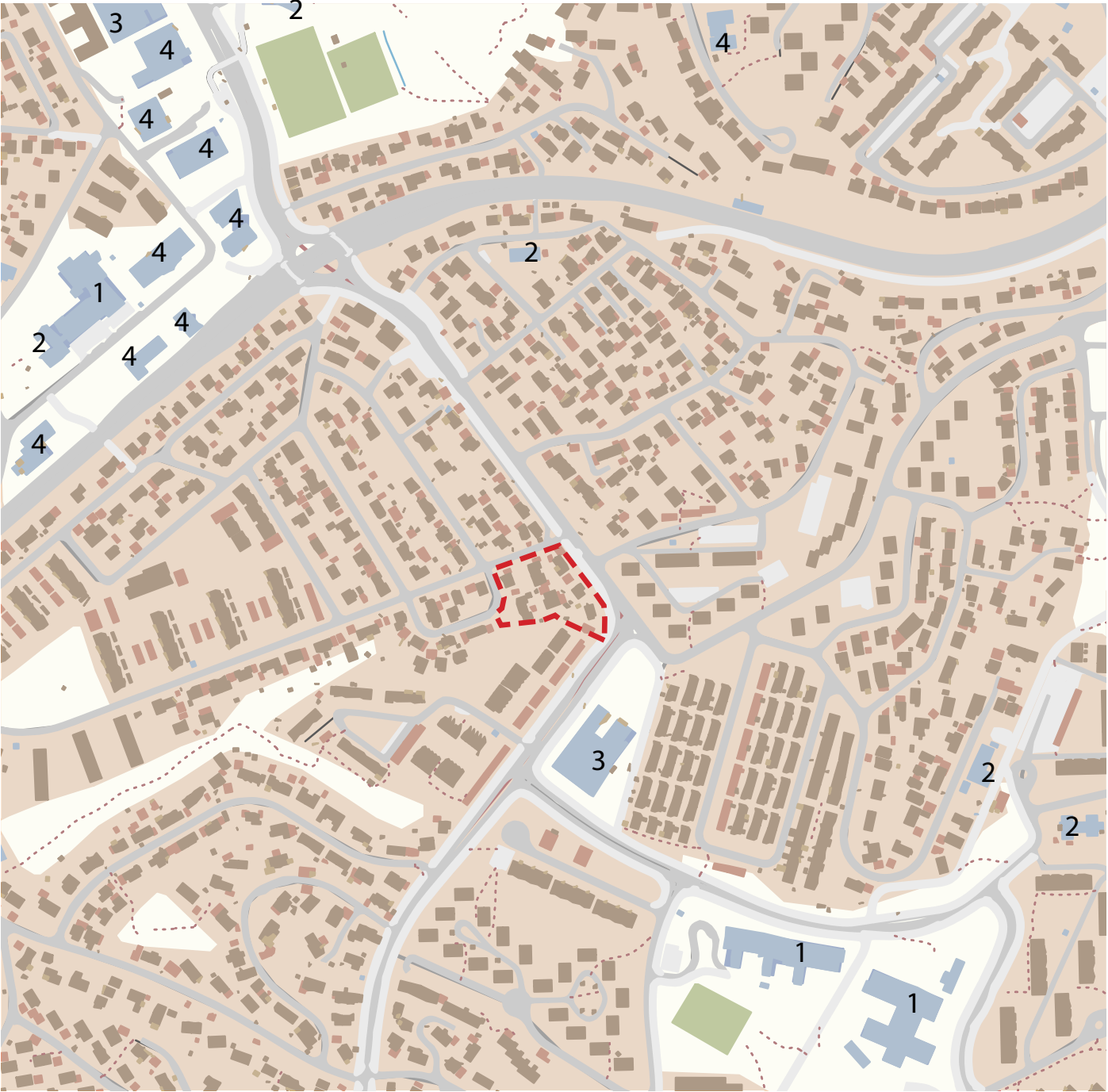
Planområdet kobles på planene for opprustningen av sykkel- og gangfeltene i Utleirveien.



HOVEDSYKKELNETT

Trondheim Kommunes sykkelstrategi 2014-2025

Planområdet ligger inntil planlagt hovedsykkelåre. Koblingen for syklende mot sentrum blir derfor forbedret.

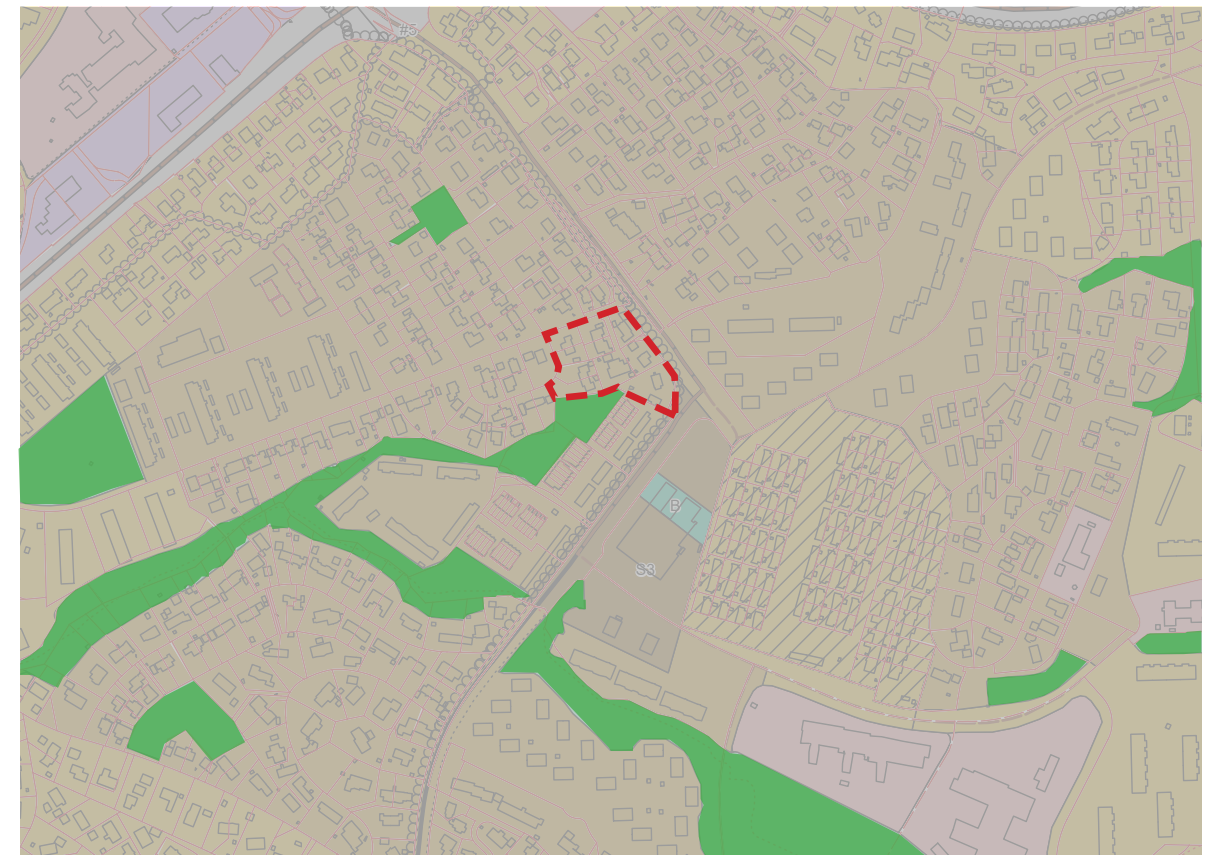


- 1. Skole
- 2. Barnehage
- 3. Dagligvare
- 4. Øvrig næring



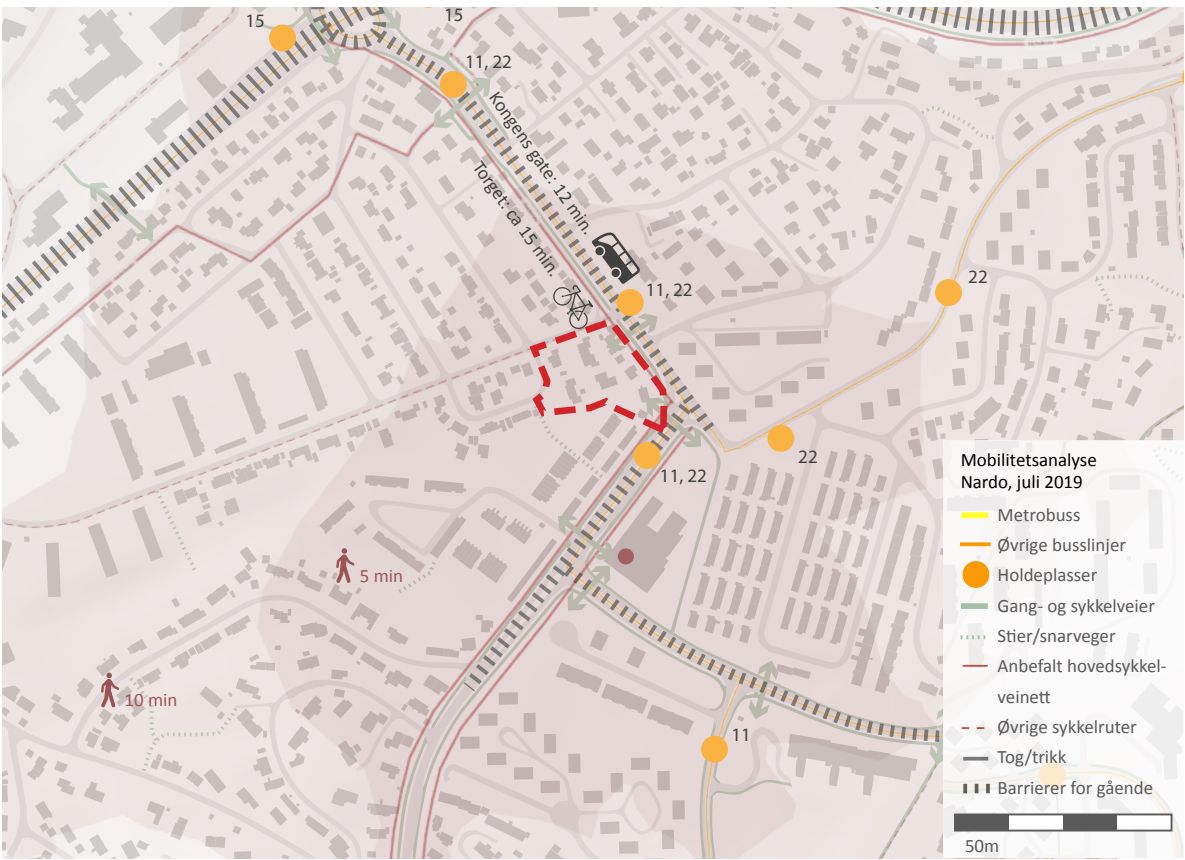
HISTORISK FLYFOTO

Før nedbyggingen var Nardo et jordbruksområde. På bildet ser man hvordan Fredlybekken krysser det som i dag er Utleirveien.

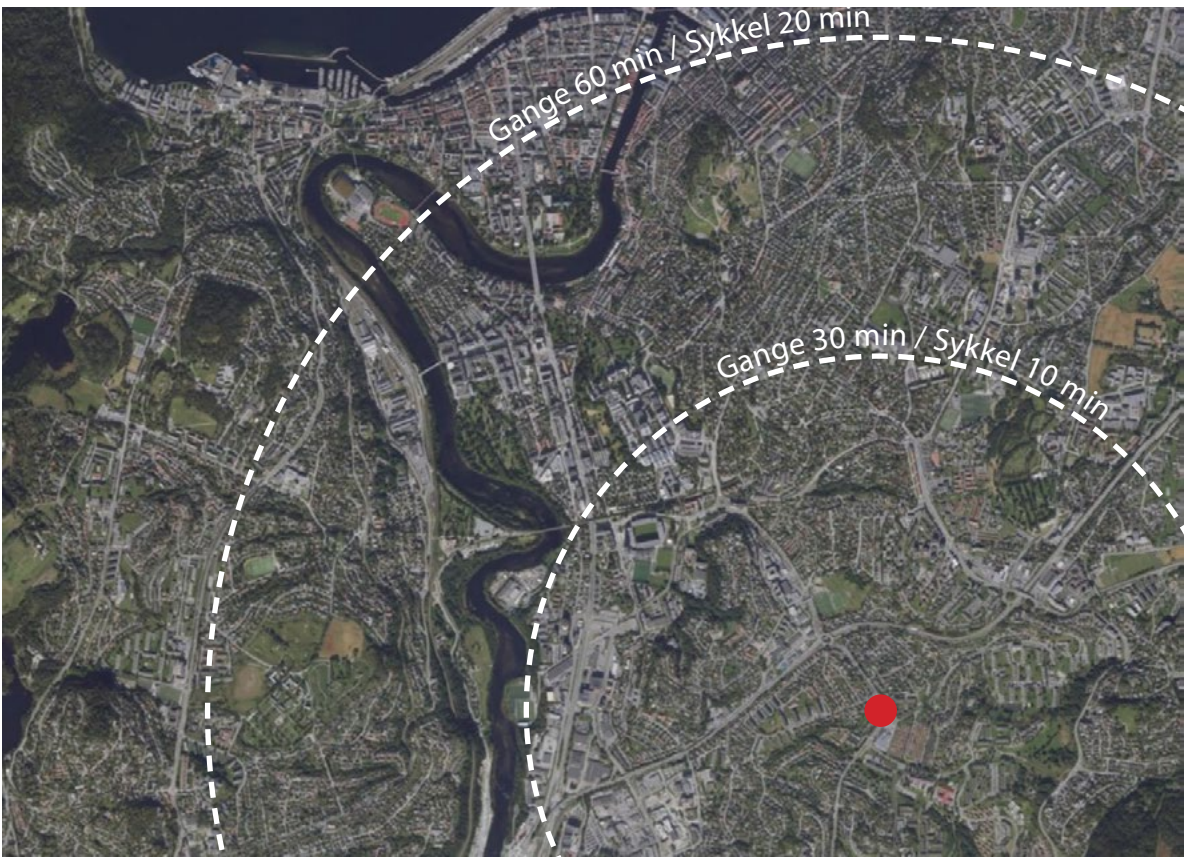


VIKTIGE GRØNNSTRUKTURER

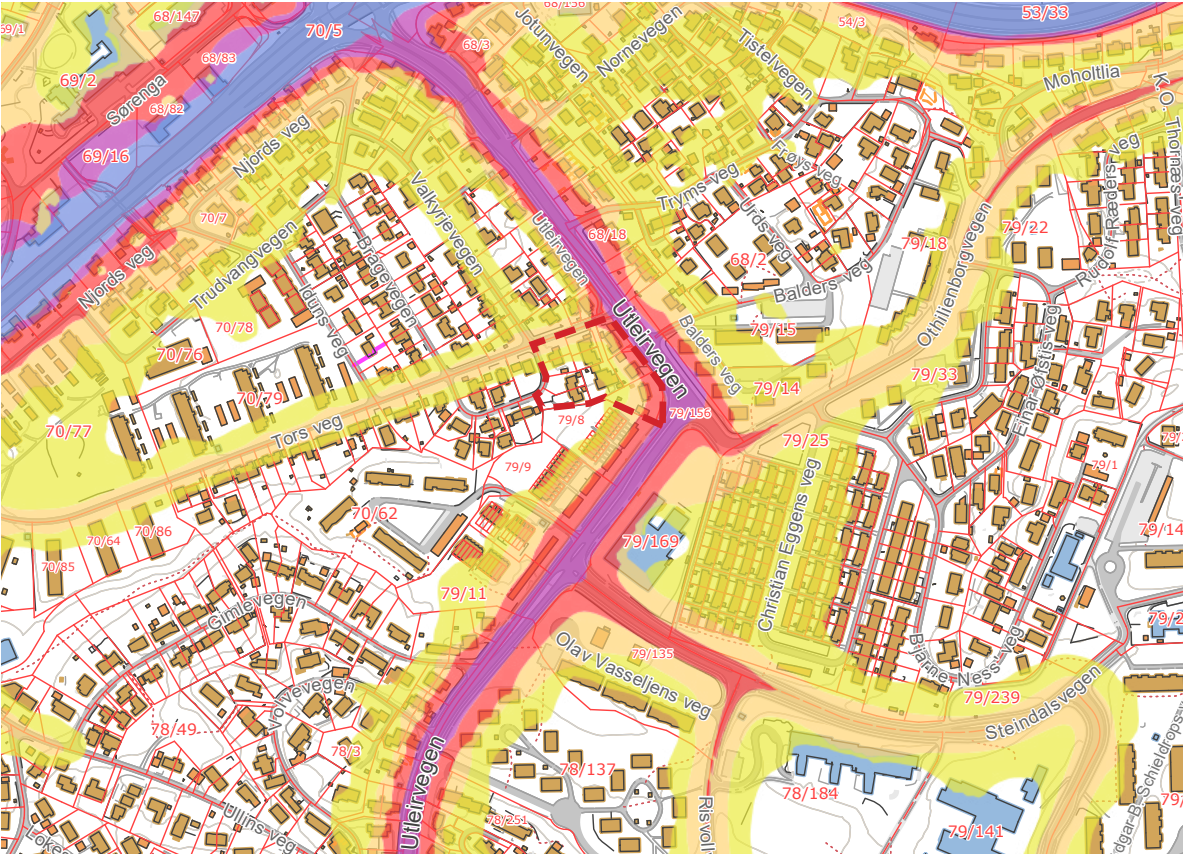
Selv om Fredlybekken er gravd i rør, er grøntdraget fortsatt synlig i området.



SYKKEL OG BUSS
(TK 2019)



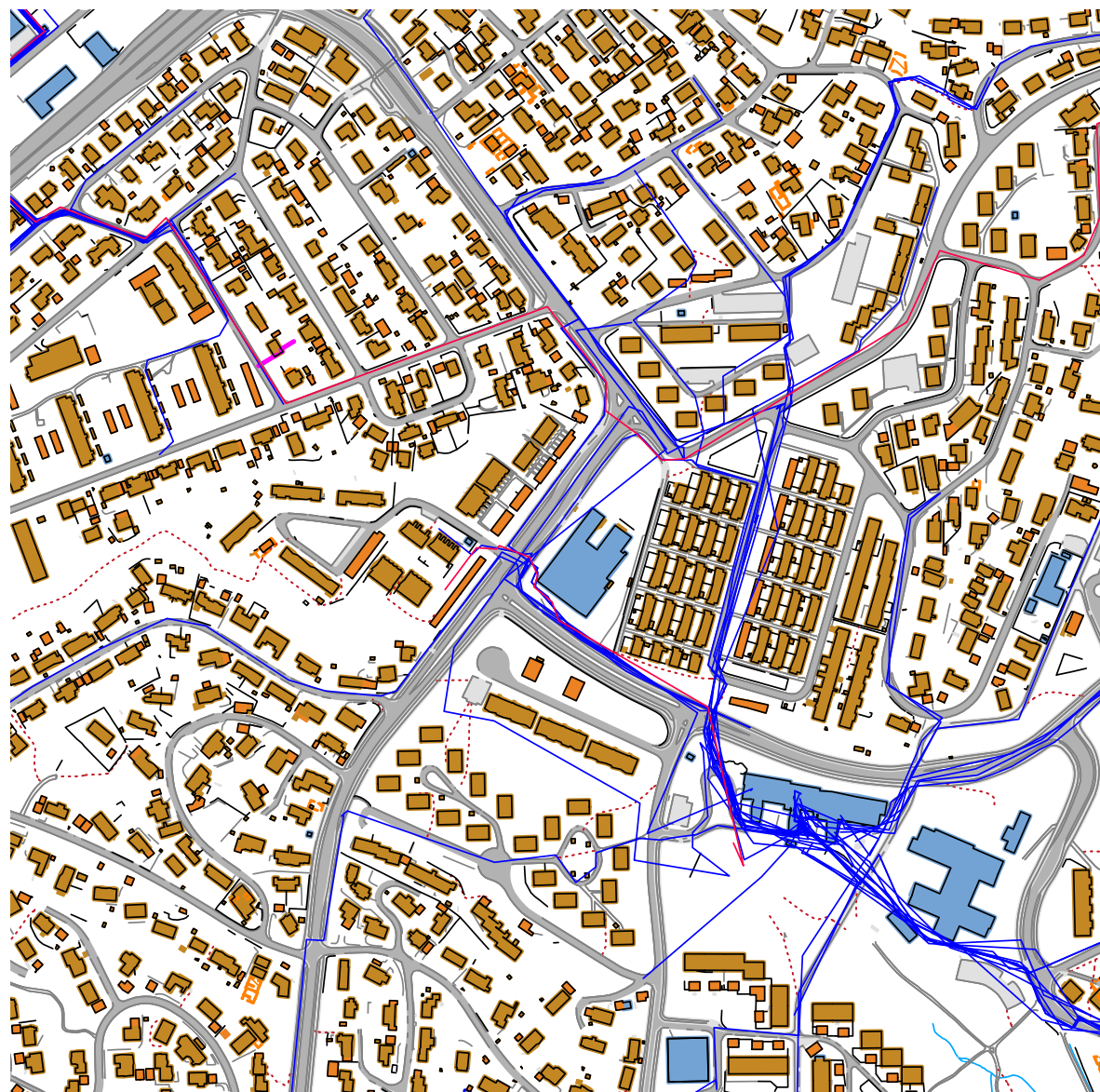
AVSTANDER GANGE / SYKKEL



STØYKART



TRAFIKKMENGDE
(SVV 2022)



SKOLEVEGER (TK 2014)

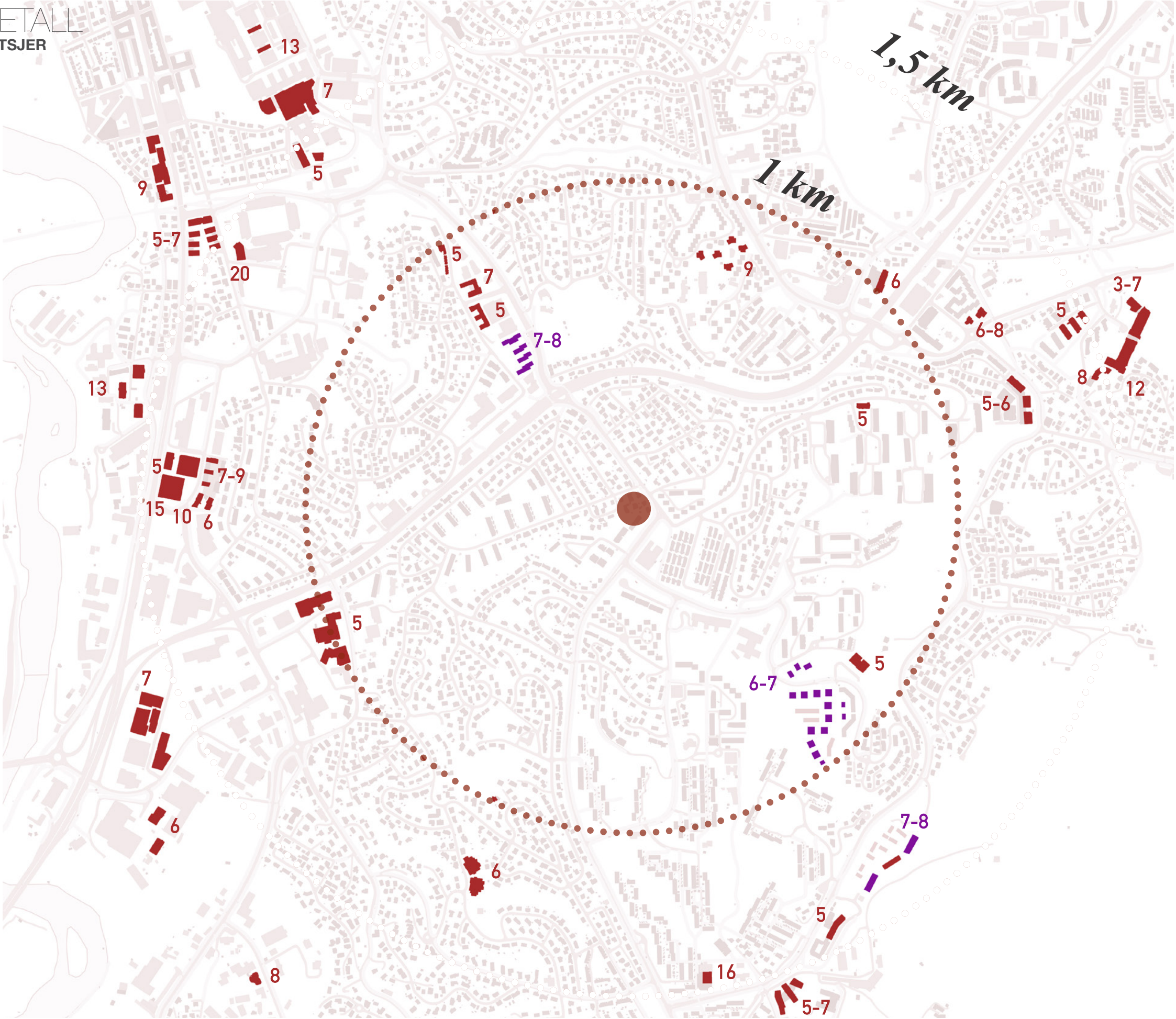
Blå linjer indikerer ufarlige skoleveier, røde farlige skoleveier. Som man ser er det et par skumle krysninger over den tungt trafikkerte Utleirvegen.

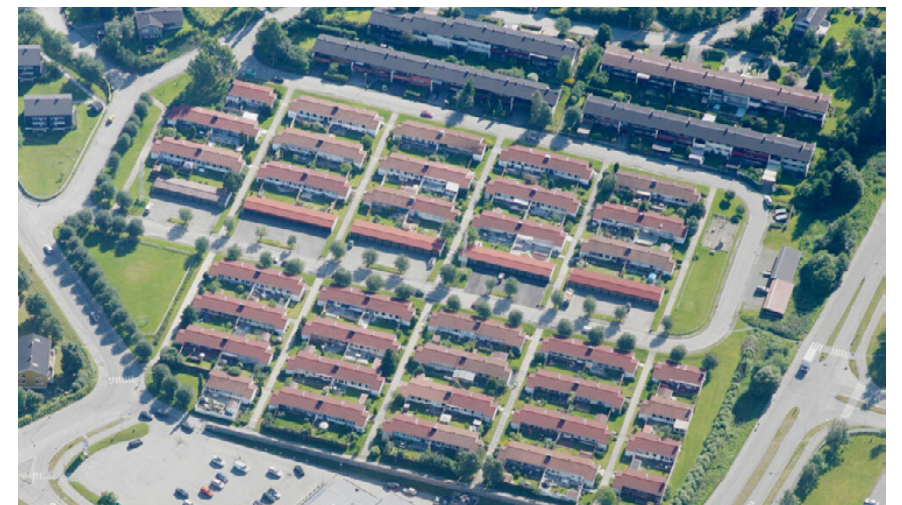
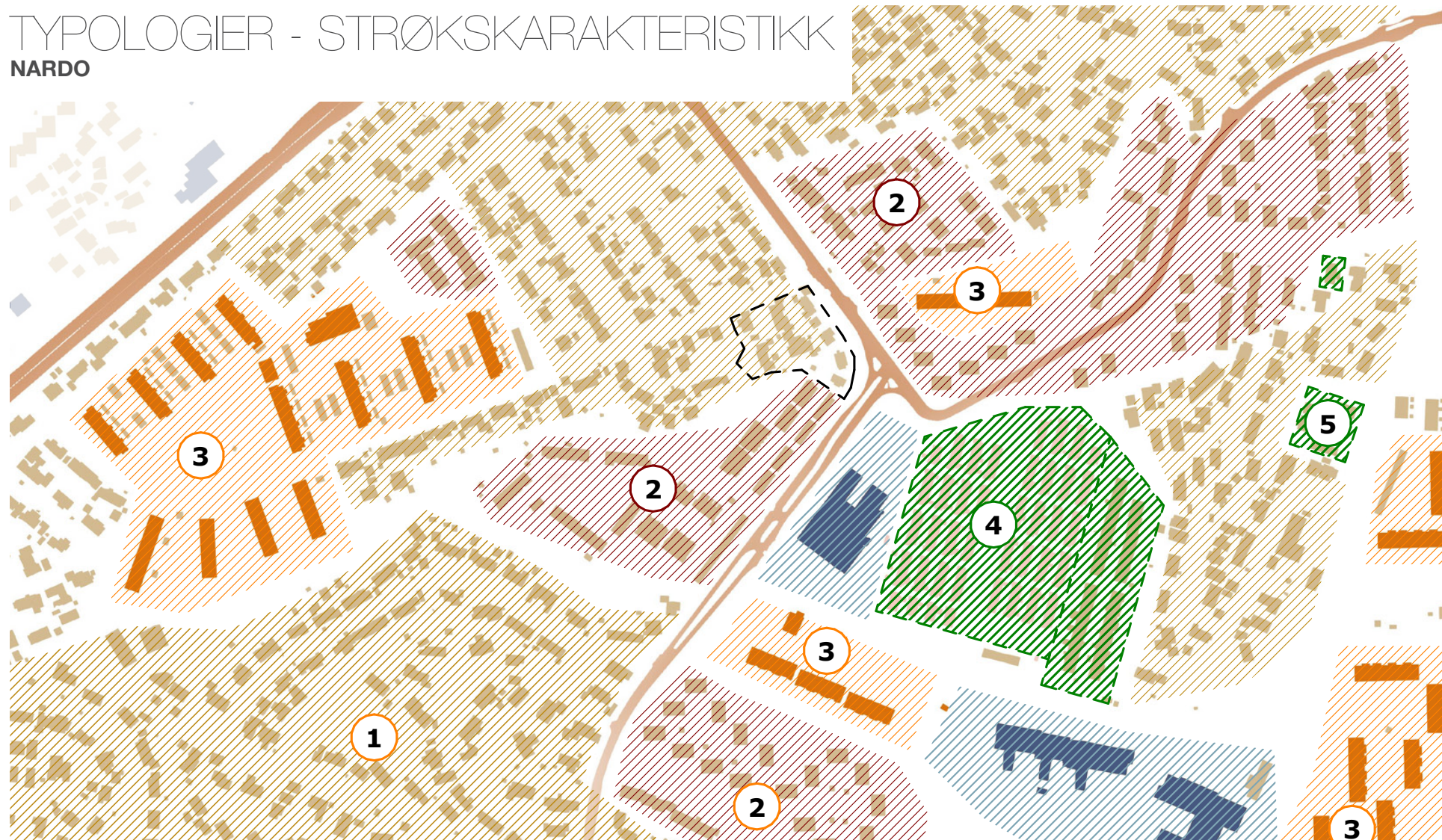


- HUS I ETT PLAN
- HUS MED 2 ETASJER
- HUS MED 3-4 ETASJER
- TJENESTEYTING 2-3 ETASJER

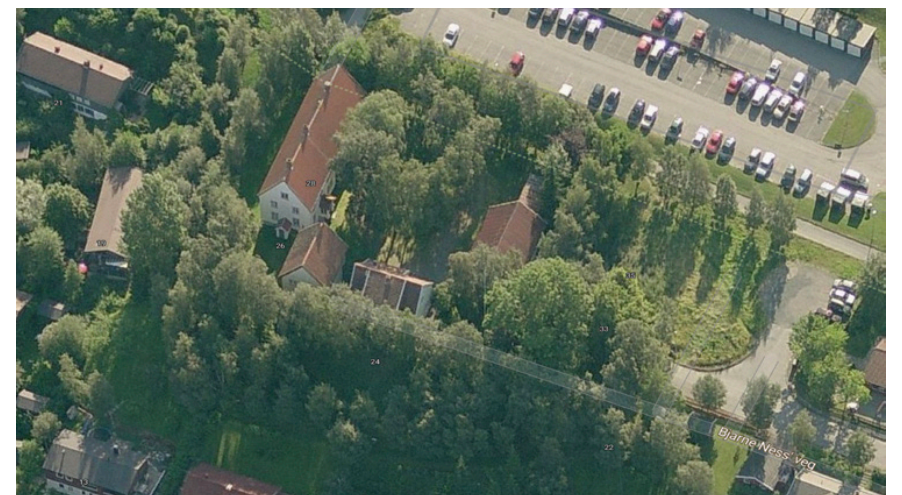
TIPOLOGI - ETASJETALL
BEBYGGELSE MED 5 ELLER MER ETASJER

- EKSISTERENDE
BEBYGGELSE
MED 5+ ETASJER
- FREMTIDIG
BEBYGGELSE
MED 5+ ETASJER





4 CHRISTIAN EGGENS VEG 1965
Atriumshus i ett plan. Arkitekt Herman Krag. Vernet hensynssone



5 NORDRE STEINDAL 1750-1774
Gårdstun med bevaringsverdi.



1 SMÅHUSOMRÅDER ca.1940-
Eneboliger og tomannsboliger. Trehusbebyggelse med i hovedsak saltak. To etasjer som hovedregel. Ingen tydelige ordensprinsipper, men forholder seg til gatestrukturen.



2 FLEREMANNSBOLIGER ca.1950-
Firemanns- og åttmannsboliger, rekkehus, eneboliger i kjede. To etasjer som hovedregel.



3 BOLIGBLOKKER 1950-1980
Lamellbygg. 3-4 etasjer og med flate tak. Stram bebyggelsesstruktur med romslige grøntarealer. Relativt lav utnyttelse.

UTVIKLING NARDO

Nardo utviklet seg fra jordsbruk til en boligområde mellom 1950-1980 tallet. Matjord var regulert for boliger for å bidra til å dekke behov for voksende populasjon Trondheim etter krigen. Eneste bebyggelse som står igjen fra før denne perioden i Nardo sentrum er Nordre Steindal gård.

Bydelstukturen var bygd opp stort sett på 1960-tallet etter en overordnet plan med blanding av ulike hustypologier og preg.

Nardo oppleves som en grønn bydel med mange trebygg, grønne drag som strekker seg fra øst til vest gjennom bydelen og grenser seg til planområdet.

Småhus, fleremansboliger og rekkehus er kledd med malt trepanel med varierende farger. De har som regel to hovedetasjer, kjeller og loft under saltak. Småhusområdene har blitt fortettet med nye småhus og diverse tilbygg og påbygg, garasjer osv.

Boligblokkene er kledd med murstein, betong eller platekledning.

Atriumshusområde har hvitt murpuss og malt trepanel på fasadene.

Områdekarakteren er preget av utrykk fra bebyggelse fra 1950-80 tallet. De kulturhistoriske verdiene er knyttet til Nordre Steindal gård og atriumshusene i Christian Eggens veg.



SMÅHUSOMRÅDER ca.1940-

Eneboliger og tomannsboliger. Stort sett i malt tre.



NARDO CENTERET ca.1980

Kjøpesenter i murstein og platekledning. Senteret er modent for oppgradering og vil etter all sannsynlighet rives og fortettes i nær fremtid.



FLERMANNSBOLIGER ca.1950-

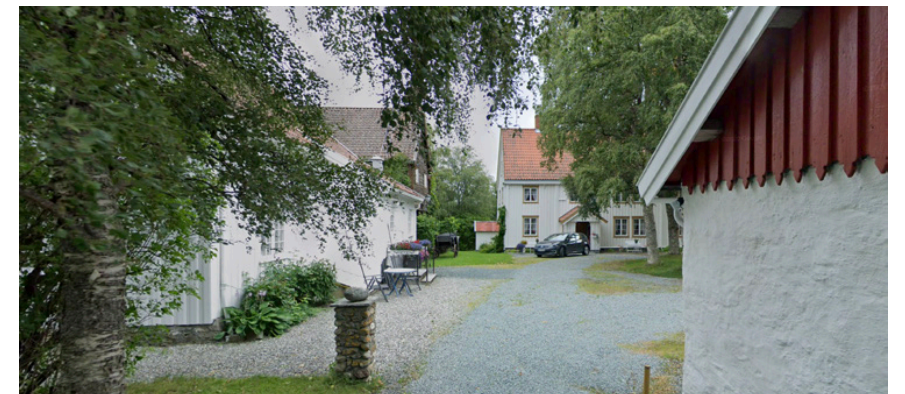
Firemannsboliger, rekkehus, eneboliger i kjede. Stort sett i malt tre.



CHRISTIAN EGGENS VEG 1965

Hensynssone 5.2

Atriumshus i ett plan. Hvit murpuss og malt tre. (bilde: Bergersen Arkitekter). Bevaringsverdig hensynssone.



NORDRE STEINDAL 1750-1774

Bevaringsområde i reguleringsplan, C: Antikvarisk verdi og ett bygg med høy antikvarisk verdi og kulturminne
Murpuss og malt tre



BOLIGBLOKKER 1950-1980

Murstein, betong og platekledning. Flate tak. Lite egenart.

UTVIKLING NARDO

Nardo har i dag en relativt lav utnyttelse bygningsmessig, men ligger veldig sentrumsnært, samt nært de store institusjonene NTNU og St. Olavs hospital. Lokalsenteret, Nardo Centeret, er et lokalt møtepunkt og har gode servicefunksjoner, som matbutikk, apotek, bakeri, restaurant og blomsterbutikk.

Det fremstår likevel som en mangel, at det ikke er en tydelig møteplass, som ikke er "inne på kjøpesenteret". Dersom en skal slå av en prat utendørs er det stort sett P-plassen som gjelder. Her ligger det et potensiale for forbedring.

"Her skjer det ingenting. Men beliggenheten er bra, og bussen går rett forbi". Dette skriver Adresseavisens Trygve Lundemo, i sin kommentarserie om byens lokalsentere, publisert 14.3.2023.



NARDO LOKALSENTERET I DAG

Dagens situasjon.

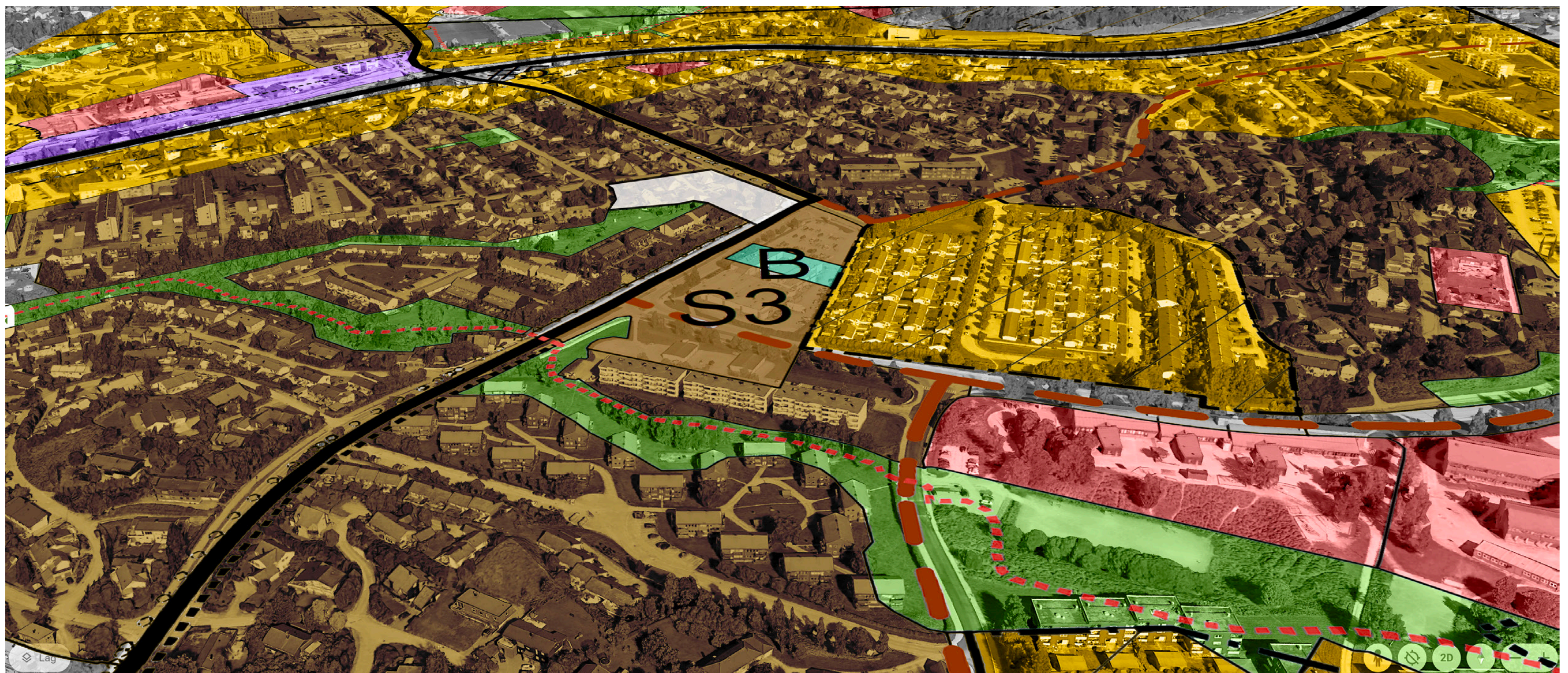


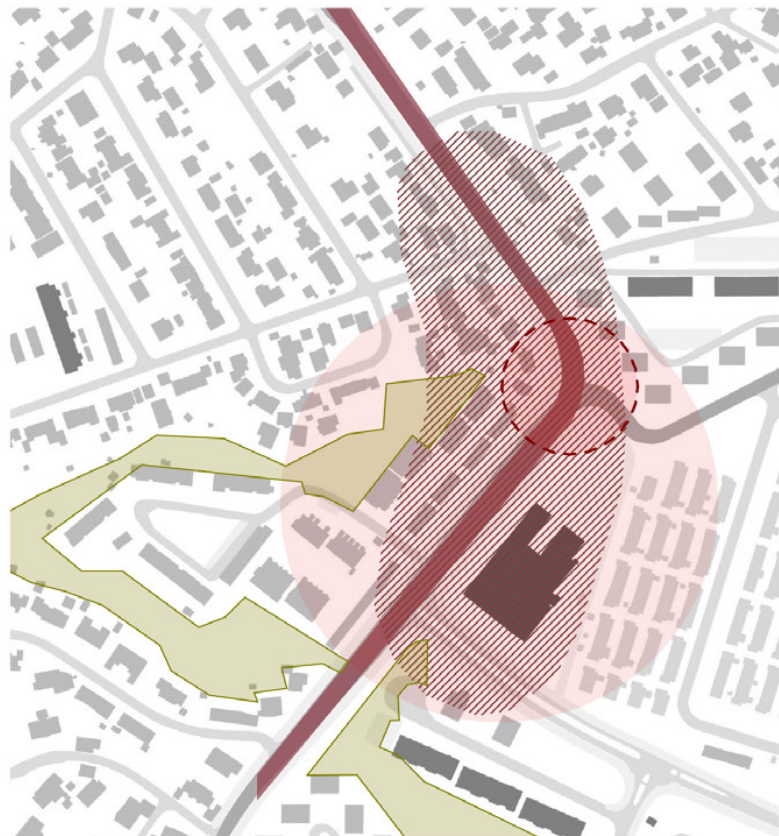
FREMTIDIG NARDO

Gjeldende strategi for fortetting i Trondheim er å legge det rette for nye boliger i nåværende bydeler. Målet er å styrke lokalsentere og bruke eksisterende infrastruktur, for å bedre tjenester, med nærhet og kollektivtilbud til de sentrale funksjoner i byen. Ny KPA tilrettelegger for høyere tetthet i de lokale bydelsentere.

I ny KPA defineres Nardo som ett av ti lokalsentre som skal være: **“større lokale sentrum med robust befolkningsgrunnlag” og god bussforbindelse.**

Planområdet ligger som en naturlig del av det som er regulert som bydels lokalsenter i ny KPA. Prosjektet viser en høyere utnyttelse tilsvarende det nærmere lokalsenteret på andre siden av gata.



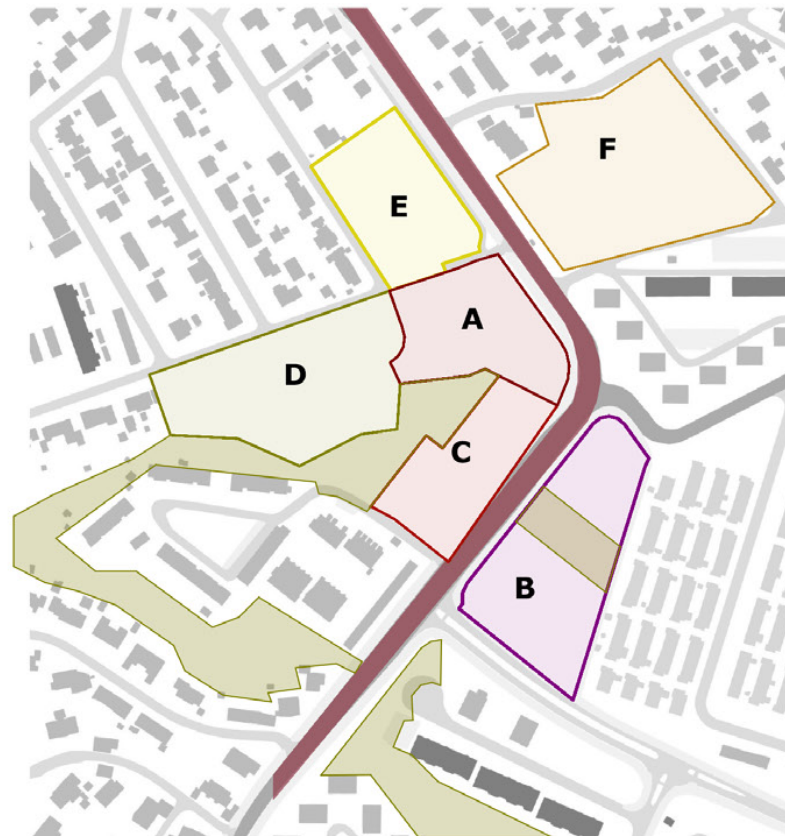


FORTETTING LANGS UMLEIRVEGEN

Det fremstår naturlig å tenke fortetting innenfor sirkelen “lokalsenter” og langs Utleirvegen.

Utleirvegen er en viktig kollektivåre og fremstår som en hovedforbindelse for både personbiler og sykkeltrafikk til Trondheim sentrum.

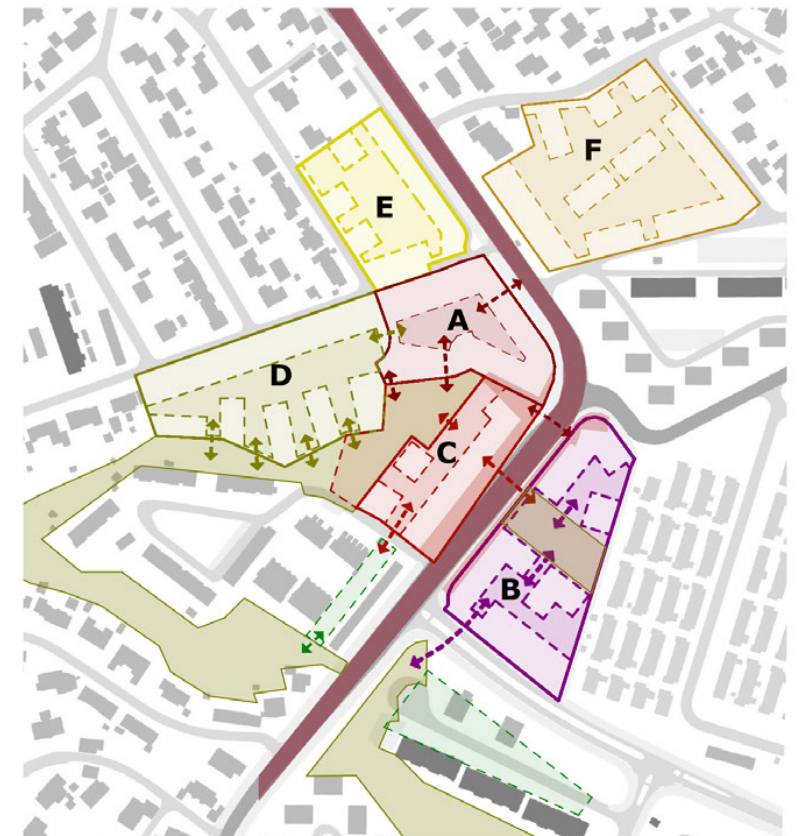
Svingen ved krysset mellom Utleirvegen og Othilienborgveien fremstår som et viktig dreiepunkt i bystrukturen.



FORTETTINGSOMRÅDER

Antatte nye fortettingsområder ved lokalsenteret med gode og konsentrerte tjenester for nabolaget.

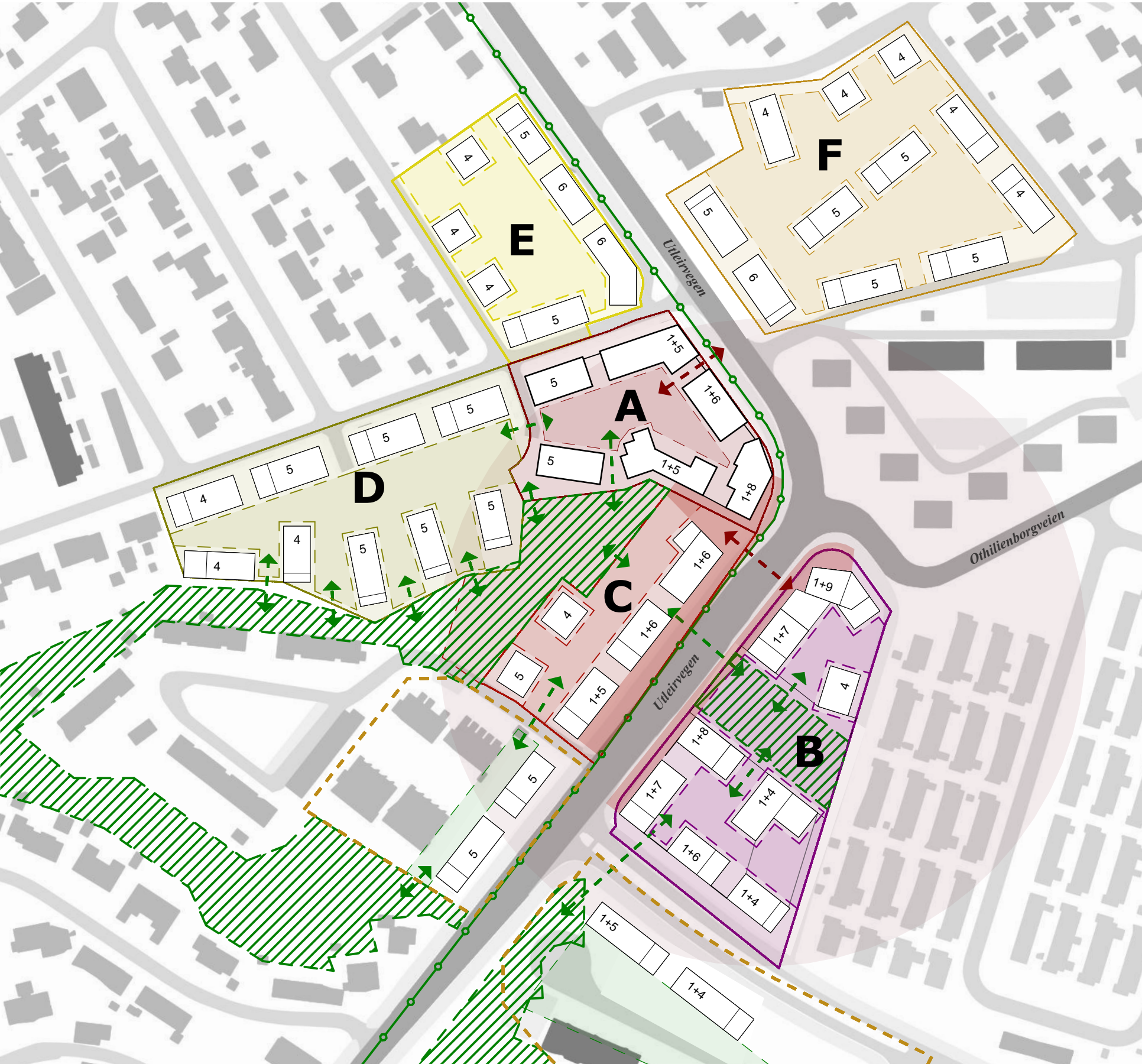
Felt A, B og C tenkes med næringsareal på bakkeplan for å skape aktivitet, i tråd med målsetninger om “en by i øyehøyde”.



GRØNNE FORBINDELSER

Nye boligområder og tunene bindes sammen og vendes mot de eksisterende og regulerte grøntområdene og bidrar til et trygt og inviterende nabolag.





Et mulig scenario for fortetting etter nytt forslag til KPA

Etter kommuneplanens arealdel kommer Nardo lokalsenteret til å gå gjennom en fortetting i de neste tiårene. Illustrert er et mulig scenario for en slik transformasjon.

Høydene på ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse, hensyn til verneverdige bebyggelser og grøntområder. Hensynsone på østsiden av område B (byggesone 1) begrenser utvikling mot øst, så det er naturlig å tenke at lokalsenteret vokser seg mot vest.

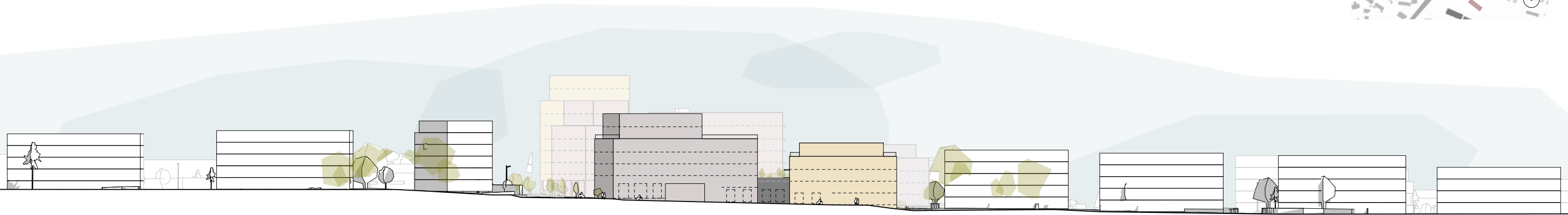
Krysset Utleirvegen og Othilienborgveien fremstår som et viktig knutepunkt for byutvikling. Bebyggelsen nært krysset markerer dette med økt tetthet.

Bebyggelsen fremstår som et dreiepunkt og en naturlig møteplass. Her er det tenkt plassert næring og tjenesteyting.

Vist utnyttelse for felt A tilfredsstiller gjeldende krav for uteareal og solforhold i KPA.

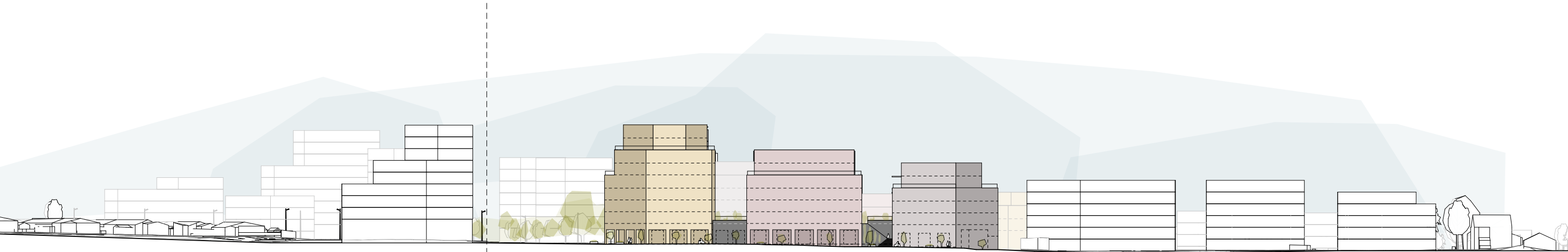
TOMT	AREAL <i>tomt uten regulert grøntområde og vei</i>	TYPE	BOLIG/DAA	UTNYTTELSE <i>BRA / tomt uten regulert grøntområde og vei</i>	BRA
A	7330	BOLIG + NÆRING	20	178%	13060
B	9330	BOLIG + NÆRING	20	196%	18250
C	6370	BOLIG + NÆRING	17	135%	8600
D	11800	BOLIG	14	100%	11830
E	7270	BOLIG	15	104%	7620
F	14500	BOLIG	14	98%	14260
● LOKALSENTER					





HUS D

HUS C



Ny KPA:
Byggesone 1

HUS A

HUS C

HUS D

Tors veg

