

Saksframlegg

Detaljregulering av Nardovegen 10, r20210036, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/215 (32338/22)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Nardovegen 10 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket PLAN arkitekter AS, plankart 1 av 2 (regulering på grunnen) datert 16.12.2021, senest revidert 16.2.2022, og plankart 2 av 2 (regulering over grunnen), datert 16.12.2021, i bestemmelser sist endret 4.3.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 4.3.2022.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Plan Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Nardovegen 10 AS.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Planområdet ligger på Nardo 2,5 km sørøst for Trondheim sentrum og 1 km sørøst for Gløshaugenplatået. Det er i dag ett næringsbygg på eiendommen.



Komplett planforslag forelå 20.12.2021. Det har vært jobbet med forbedre planforslaget frem til slutten av februar 2022. Planforslaget fremstår slik forslagstiller ønsker det, mens saksfremlegget redegjør for kommunedirektørens vurderinger. Det er uenighet med forslagstiller om bakkeparkering og høyder.

Trondheim kommune

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å omdisponere Nardovegen 10 fra en ren næringsstomt til å oppgradere dagens næringsbebyggelse og utvide med boligbebyggelse over næringsdelen. Langs Nardovegen er det igangsatt en transformasjon fra næringsområde til boligområde. Bystyret vedtok 30.9.2020, i sak 168/20, følgende:

“Bystyret tilrår at det igangsettes detaljregulering av området Nardovegen 10 med sikte på å endre formål i Kommuneplanens arealdel 2012- 2024 fra næring til bolig og offentlig/privat tjenesteyting. Bystyret viser til vedtak i forbindelse med behandling av Nardobakken 2, der det ble forutsatt tinglysning eller lignende med tanke på etablering av studentboliger. Bystyret ber om at tilsvarende vilkår vurderes i det videre planarbeidet med Nardovegen 10.

Forutsetning for det videre arbeidet med detaljreguleringen er at dagens næringsareal videreføres i samme omfang.”

Planen avviker fra kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) da det foreslås boligbebyggelse. Det er også avvik fra kravet til parkering og uterom da det foreslås lavere andel parkeringsdekning og mindre uteromsandel enn angitt i KPA. Planforslaget åpner for ensidige belyste boenheter, med unntak av mot øst, og boenheter i rød støysone.

Det stilles krav om minimum 250 soverom med eget bad. Makskravet til BRA gir rom for at det kan etableres flere enheter, men da uten krav om bad/WC på soverom. Dette gir en fleksibilitet i utforming og muligheten for større kollektiv som deler stue, men som har kjøkken og bad på eget rom, eller løsninger der bad og kjøkken kan være felles. Støykrav gjelder soverom, ikke boenheter.



Figur 1- Nærvirkning illustrert prosjekt sett fra Torbjørn Bratts veg

En forutsetning for oppstart av planarbeidet var at næringsbebyggelsen ble videreført i samme omfang. Planens bestemmelser stiller krav om minimum 3600 m² BRA forretning/tjenesteyting. Det åpnes for etablering av tjenesteyting og forretning istedenfor næringsformål (industri/håndtverk/lager) fordi det generelt fungerer bedre i kombinasjon med boliger.

Støy og støv kommer hovedsakelig fra Torbjørn Bratts veg og E6 (fra øst). Bygningene er derfor høyest mot øst for å skjerme for støy, og er lagt som et belte rundt et indre gårdsrom. Bebyggelsen trappes deretter ned i høyde mot vest. Mot Nardovegen trappes det ned til tre etasjer. Det foreslås totalt sju etasjer mot Torbjørn Bratts veg, hvorav to høye etasjer med forretning og tjenesteyting i bunn (samt kjeller under bakken), og fem boligetasjer over. Boenhetene vil få stille side, noen med dempet fasade. Det åpnes for at inntil 20 boenheter kan tillates med støynivå over 65 dB utenfor fasader.

Trondheim kommune

Foreslåtte høyder gir skyggevirksomheter på Nissekollen friområde på ettermiddagstid vår og høst. Utbyggingen har ingen direkte påvirkning på friluftsområder, men en må forvente at bruken av Nissekollen friområde øker.

Planforslaget regulerer adkomstløsning for myke trafikanter fra Nardovegen med ensidig fortau, fortau langs Nardovegen og sykkelveg med fortau langs Torbjørn Bratts veg. Det er avsatt tilstrekkelig areal for 4 meter sykkelveg og 2,5 meter fortau i Torbjørn Bratts veg. Det er etter avtale med Fylkeskommunen stilt rekkefølgekrav om at sykkelveg med fortau skal prosjekteres, men forslagstiller vil at Miljøpakken skal bygge hele strekningen. Det er foreslått begrenset parkeringsdekning for bolig, og lavere parkeringsdekning enn områdekravet i KPA for næringsdelen. Dette er hovedsakelig foreslått løst som bakkeparkering i gatetunet ut mot Torbjørn Bratts veg. Forslagstiller mener det er viktig for byggets identitet som næringslokaler at det etableres noe bakkeparkering i forkant av bebyggelsen.

Vurdering

Næringsområdet i Nardolia utvikles fra næringsområde til boligområde uten en overordnet plan. Ideelt sett burde det etter Kommunedirektørens syn ha vært et overordnet plangrep her som sikret offentlige behov i form av parker, byrom og infrastruktur med tilhørende rekkefølgekrav. På grunn av tidligere vedtak er dette ikke gjort. Kommunedirektøren fremmer denne planen i tråd med disse.

Prinsipper for behandling av plansaker med studentboliger (PS 103/14), vedtatt 12.8.2014, gir føringer for behandling av planer i sentrale områder hvor det kan sikres at boligene skal brukes av studenter. Boligkravene i KPA kan lempes på etter en konkret vurdering av studentboligprosjektets samlede kvaliteter. Det forutsettes tinglysning om at boligene skal benyttes som studentboliger. Kommunedirektøren forutsetter at en slik tinglysning er på plass før denne saken sluttbehandles.

Bokvalitet

I Nardovegen 10 vil noen boenheter være ensidige mot støyutsatt fasade. De støyutsatte boenhetene sikres luftemulighet med tilfredsstillende støynivå gjennom tiltak i form av dempet fasade. Beboerne vil ha tilgang til stille utearealer på egen tomt. Det er fordel av å bo sentralt i nærheten av sentrum og studiesteder. Planens bestemmelser åpner opp for boenheter i støyutsatt fasade med kompensierende tiltak for støyutsatte enheter.

Nærmiljø

Foreslåtte høyder gir skyggevirksomheter på Nissekollen friområde på ettermiddagstid vår og høst i tidspunktet hvor fotballbanen er mest i bruk av barn og unge. Kommunedirektøren mener at høyden på bebyggelsen bør reduseres, slik at man unngår å skyggelegge banen.

Utbyggingen har ingen direkte påvirkning på friluftsområder, men det må forventes at bruken av Nissekollen friområde øker. Det er usikkert hvilke konsekvenser det vil kunne medføre for området rundt, kapasitet og praktiske driftsløsninger for bl.a. søppel. Det er ikke foreslått tilrettelegging for flere mennesker eller avbøtende tiltak i friområde.

Å tilrettelegge for parkert biler ut mot Torbjørn Bratts veg vil virke som en barriere, og forringer det planlagte gatetunet som sies å skulle prioritere myke trafikanter. Kommunedirektøren vurderer at slik planforslaget nå foreligger, blir bakkeparkering prioritert foran trafikkikkerhet og gode forbindelser for myke trafikanter i denne delen av planområdet. Det åpnes i KPA for å regulere parkering på bakkeplan ved utbygging til forretning- og serviceformål, da maksimalt 20 % av tomtearealet, men området er en del av et transformasjonsområde hvor man ønsker å etablere sikre og attraktive forbindelser for gående og syklende for å underbygge nullvekstmålet.

Trondheim kommune

Planforslaget regulerer samferdselsareal på alle sider av bebyggelsen, noe som verken er attraktivt for beboere eller forbipasserende.

Nullvekst

Planforslaget vil medføre en vesentlig høyere tomteutnyttelse enn i dag, og endring til et høyt antall studentboliger nært studiested, aktiviteter, service og kollektivårer vil bidra positivt til en mer effektiv og miljøriktig areal- og transportpolitikk. Tiltaket vil bidra positivt til Trondheims nullvekstmål, og er en viktig begrunnelse for å tilrettelegge for et stort antall studentboliger i planområdet. Omreguleringa forventes å bidra til merkbar reduksjon i biltrafikk og færre tunge kjøretøy i området.

Planforslaget omfatter opparbeidelse av et bredere fortau på østsida av Nardovegen. Det planlegges i regi av Fylkeskommunen opparbeidelse av ny sykkelveg og fortau langs Torbjørn Bratts veg, som del av en sammenhengende trasé. Dette er begge tiltak som innebærer vesentlig forbedret attraktivitet og sikkerhet for myke trafikanter.

Medvirkning

Varsel om oppstart ble sendt 6.7.2021 og annonsert i Adressa 10.7.2021. Frist for innspill var satt til 15.8.2021. Det kom 10 innspill til varsel om oppstart. Disse er oppsummert og svart opp i vedlagt oversikt over merknader. Det er avholdt flere arbeidsmøter med plankonsulent for regulering av Nardovegen 12 og 14

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke lagt inn rekkefølgekrav om sykkelveg med fortau i Torbjørn Bratts veg, men fortau langs Nardovegen er sikret i form av rekkefølgekrav.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 8.3.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Camilla Charlotte Stenstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlegg
 - Støyfaglig utredning
 - Geoteknisk vurdering
 - Geoteknisk notat

Trondheim kommune

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

Vedlegg 4: ROS- analyse

Vedlegg 5: Situasjonsplan brann

Vedlegg 6: Vurdering luftkvalitet

Vedlegg 7: Trafikkanalyse

Vedlegg 8: Plantegninger og lengdeprofil for vegløsning

Vedlegg 9: Overordnet VA-plan

Vedlegg 10: Sammendrag av innspill med forslagstillers svar

Vedlegg 11: Illustrasjonspakke