



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20210030

Arkivsak:20/176

Detaljregulering av Nardovegen 12 og 14, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 04.03.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Agraff Arkitektur AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Sit – Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim. Komplette planforslag forelå 18.02.2022.

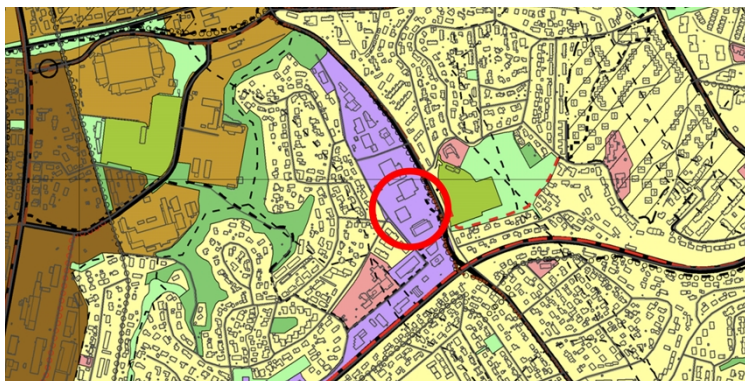
Hensikten med planen er å legge til rette for studentboliger på eiendommene Nardovegen 12 og 14. Bygningsrådet vedtok i sak 0210/19, den 22.10.2019, å gi klarsignal for oppstart av omregulering fra næringsformål til boligformål.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å forkorte planbeskrivelsen.



Planstatus

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) vist som næringsformål. Midtre sone for parkering og uterom gjelder. Torbjørn Bratts veg er vist som hovedveg og kollektivtrase. Planforslaget avviker fra KPA når det gjelder formål, støy, uterom og parkering. Dette er nærmere omtalt i beskrivelsen av planforslaget.

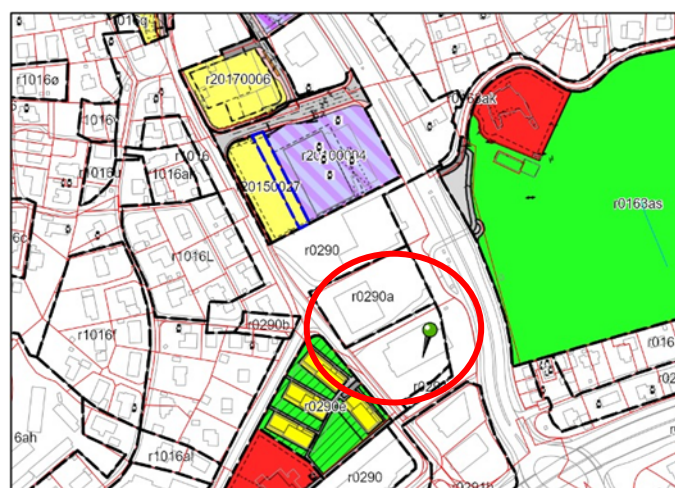


Figur 1 - Utsnitt av plankart KPA 2012-2024. Planområdet er markert med rød sirkel

Planforslaget er ikke i samsvar med overordnet plan. I tilbakemelding fra oppstartsmøte med Trondheim kommune (datert 29.08.2019) framgår det at «Reglene for planprogram og KU ikke gjelder for dette planarbeidet».

reguleringsplaner fra tidsrommet 1987- 1989: Reguleringsplanene r0290, r0290a, r0291, r0291b. Området er regulert til industri og gangveg sør på Nardovegen 14, med avkjørsel via nabotomten Nardovegen 10.

Gjeldende reguleringsplaner for tomtene er flere overlappende

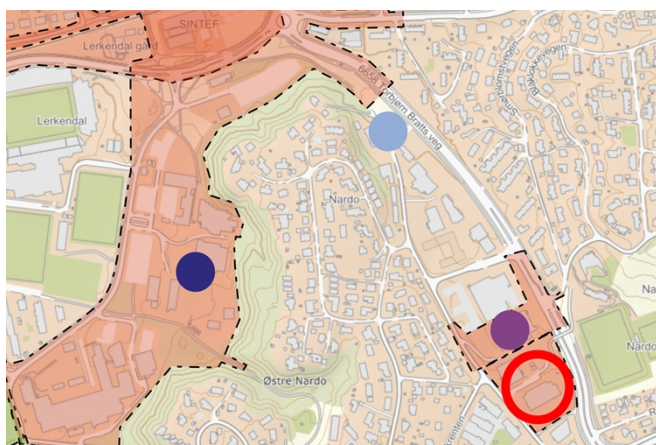


Figur 2– Gjeldende reguleringsplaner i området

Tidligere vedtak

- Prinsippsak: "Prinsipper for behandling av plansaker med studentboliger" (PS 103/14) ble vedtatt i bygningsrådet 12.08.2014 og gir føringer for behandling av planer i sentrale områder hvor det kan sikres at boligene skal brukes av studenter. Boligkravene i KPA kan lempes etter en konkret vurdering av studentboligprosjektets samlede kvaliteter.
- Vedtak i Bygningsrådet: Sak 210/19 den 22.10.2019. Beslutning om igangsetting av detaljregulering av området Nardovegen 12 og 14, med formål å omregulere fra nærings- til boligformål.

Planområdet, eksisterende forhold



Figur 3- Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet

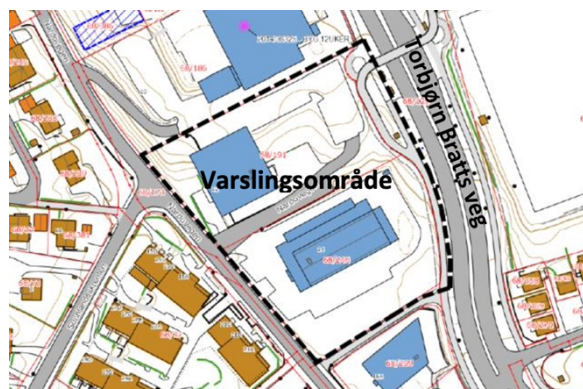
Planområdet omfatter eiendommene: gnr/bnr. 68/191 og 68/246. Planområdet ligger i et område i transformasjon, og flere reguleringsplaner er under arbeid. Planområdet (vist med rød sirkel) grenser i nord mot reguleringsplan under arbeid med planID r20210036 Nardovegen 10 (vist med lilla prikk). Nardovegen 10 skal reguleres fra næringsformål (industri) til bolig- og næringsformål. Lyseblå prikk markerer området Nardovegen 2 og 5, hvor Bygningsrådet 22.06.2021 vedtok at de tilrår igangsetting av detaljregulering med sikte på å

endre formål fra næring til bolig og offentlig/privat tjenesteyting (sak 150/21). Områdeplan under arbeid med planID r20210040 Lerkendal og Valgrinda som regulerer framtidig bebyggelse knyttet til NTNUs campussamling delområde 4 og 5 (mørkeblå prikk), og er slik sett relevant for denne plansaka.

Beliggenhet og størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Nardo ca. 2,5 km sørøst for Trondheim sentrum og ca. 1 km sørøst for Gløshaugenplatået.

Totalt areal i planområdet er ca. 13,0 daa. Det følger avgrensning til Nardovegen i vest og Torbjørn Bratts veg mot øst, samt tomtegrense mot gnr/bnr. 68/186 (Nardovegen 10) mot nord og mot 68/129 (gang- og sykkelveg og deretter Nardovegen 16A) i sør.



Figur 4- Varslet plangrense, fra annonse

Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.

Det er i dag to næringsbygg på eiendommene. På tomtene er det kjøreareal, parkeringsareal og randsoner med plen/spredt beplantning.

Vest for planområdet, på motsatt side av Nardovegen, ligger boligområder bestående av et felt med relativt nye lavblokker/leilighetsbygg («Kapellanens hage») og et etablert eneboligstrøk. Øst for Torbjørn Bratts veg ligger Nissekollen friområde, og videre nordøstover et stort boligområde (Blomsterbyen). Mot sør ligger lager- og industribebyggelse inn mot Omkjøringsvegen.

Stedets karakter, byform, eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur

Planområdet ligger innenfor et tydelig avgrenset belte mellom Torbjørn Bratts veg og Nardovegen, med utstrekning fra rundkjøringa Strindvegen - Dybdahls veg i nord til Omkjøringsvegen i sør. Eksisterende bebyggelse i dette beltet består av kasseliknende lager-, småindustri- og næringsbygg i 1-3 etasjer, samt to nyere leilighetsbygg med studentboliger i 4-7 etasjer. Området er under transformasjon med endring av flere næringsseiendommer til leilighetsbygg med særlig vekt på studentboliger.



Figur 5- Venstre: Fra Torbjørn Bratts veg med planområdet i bakgrunnen. Høyre: Planområdet sett fra lufta, sørvest. Nyere lavblokkbebyggelse i forgrunnen, Nissekollen friområde og Moholt/Tyholt i bakgrunnen.

Området har mangel på gode uteoppholdsarealer, og det er mye trafikk- og manøvreringsareal. Næringsseiendommene har ingen spesielle estetiske eller kulturelle verdier. Torbjørn Bratts veg oppleves som en gjennomfartsåre, preget av støyskjerming, lite bymessig opparbeiding og få attraksjoner for gående og syklende.

Områdene øst og vest for næringsbeltet framstår som småhusområder med relativt lav tetthet, og med innslag av en del leilighetsbygg, hovedsakelig av nyere dato.

Landskap, topografi, solforhold og lokalklima

Torbjørn Bratts veg ligger langs bunnen av et lavbrekk i terrenget, hvor Nardoskrenten og Blomsterbyen danner sidene i en dalform med lave åser mot vest og øst. Dalbunnen stiger lett mot sør, med høyeste punkt i rundkjøringa over Omkjøringsvegen. Fra rundkjøringa ved Strindvegen og opp til rundkjøringa ved Omkjøringsvegen stiger terrenget og Torbjørn Bratts veg nesten 30 meter. Over planområdet utgjør dette 6-7 meter stigning langs Torbjørn Bratts veg, og 3-4 meter langs Nardovegen.

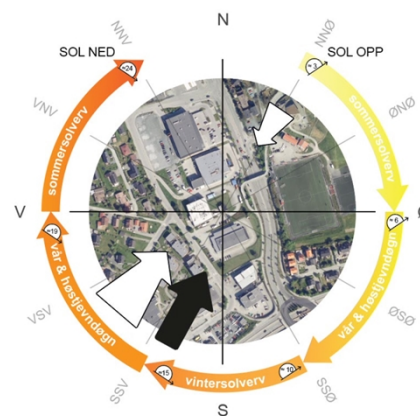
Lengst mot nord faller de to slake dalsidene ned mot vegen, mens dalen i den sørlige enden vider seg ut mot vest, der Nardo friområde og Nissekollen danner en skålform i terrenget.



Figur 6- Venstre: Planområdet sett fra lufta, nordøst. Høyre: Torbjørn Bratts veg i forgrunnen, småhusområde på Nardo i bakgrunnen.

Planområdet vurderes ikke som spesielt værutsatt. Boligblokkene i vest (4 etasjer) og næringsbyggene sør for planområdet vil ha noe effekt på vind fra disse retningene (bremse og løfte vinden). Framherskende vindretning er fra sørvest. Det er generelt gode solforhold i hele planområdet.

Figur 7- Forenklet solrose for Trondheim, med planområdet i midten. Kilde: Notat Vurderinger av luftkvalitet Nardovegen 12 og 14 (Asplan Viak).



Naturverdier, rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk og uteområder

Det er svært lite vegetasjon i og ved planområdet: i hovedsak harde flater (asfalt) samt felt med klypte gressflater, samt noen busker og enkelte trær langs Torbjørn Bratts veg og Nardovegen. Det er ingen registrerte verdifulle naturtyper (ref DN-håndbøker og miljødirektoratets instruks, naturbase.no, miljøstatus.no) verken i planområdet eller tilgrensende eller nærliggende areal. Det nærliggende friområdet Nissekollen har registrert lauvskog som en arealressurs i det østlige, øverstliggende området (grensende til Blomsterbyen).

I eller nær planområdet er det gjort enkelte artsregistreringer, deriblant 2 rødlistede fuglearter i underkategorien «sårbare arter»:

- Grønnefink (25 m margin på lokalisering)
- Fiskemåke (300 m margin på lokalisering)

I eller nær planområdet er det i tillegg registrert fremmedartene Rynkerose og ugrasklokke. (Kilder: Miljødirektoratet www.naturbase.no, www.miljostatus.no, www.artsdatabanken.no).

Området inngår ikke i registrerte trekkveger for vilt, og med bakgrunn i mye trafikkareal og store flater med hardt dekke framstår planområdet i dag mest som del av en barriere som ikke gir gode forhold for dyr, fugler og planteliv.

Nærmeste rekreasjonsområde er Nissekollen med Nardo idrettsbane, på østsiden av Torbjørn Bratts veg (100 meter gangavstand). Her finner man to fotballbaner og store gressarealer med akebakke på vinteren. Høgskoleparken ved Gløshaugen ligger også i gangavstand, ca. 1,5 km fra planområdet.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø i planområdet.

Næring

Innenfor planområdet er det to bygg med diverse næringsaktivitet. Disse flytter ut i forbindelse med utbygginga.

Det er forretning-, industri- og lagerfunksjoner på naboeiendommene mot nord og sør. Nærområdet har flere næringsbygg i drift innen bransjene dagligvare, bilsalg, lager, gjenbruksutsalg, apotek, treningssenter og kontorer. Det er i tilbakemeldingen fra oppstartsmøtet spesifisert at området langs Torbjørn Bratts veg ikke skal utvikles som et lokalsenter.

Grunnforhold, stabilitetsforhold, forurensing

NVE sitt aktsomhetskart viser til forekomster av kvikkleire med lav faregrad i området. Planområdet er utsatt for risiko i forbindelse med arbeider i grunnen. Det er utarbeidet en geoteknisk rapport for området, Geoteknisk vurdering – områdestabilitet, Multiconsult, 01.07.2020, som inneholder analyser av boreprøver og stabilitetsberegninger.

Rapporten avdekker at området består av fyllmasse over tørrskorpe og leire, og sonderinger antyder overgang til sensitiv eller kvikk leire ca. 3-7 meter under terreng. Det er påvist svært dårlig stabilitet i skråninga fra Nardovegen mot eksisterende bebyggelse ved Nardovegen 12, men utbyggingen vurderes som gjennomførbar, dersom det gjøres stabiliserende tiltak før bebyggelsen rives og erstattes. Det er foretatt 30 jordprøver og påvist forurensning i tilstandsklasse 2 i ett punkt. Øvrige punkt er ikke forurenset og har påvist rene masser. Geoteknisk vurdering og miljøgeologisk rapport følger som vedlegg til bestemmelsene.

Teknisk infrastruktur

Overordnet VA-plan viser eksisterende situasjon. Det går flere 150 mm vannledninger rundt Nardovegen 12 og 14, og det går en 200 mm spillvannsledning mellom Nardovegen 12 og 14. Her ligger det også to felleskummer for spillvann og overvann og ei overvannsledning. Det ligger en eksisterende fjernvarmeledning i Nardovegen. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Det er flere brannkummer i området, og fem av dem har en dekningsradius (50 meter) som dekker deler av tomtene til Nardovegen 12 og 14. Vestre og søndre del av området har god brannvanndekning, mens nordre del har litt mer redusert dekning.

I dag står det en eldre nettstasjon på området. Trafokiosken ivaretar dagens behov, men har trolig for liten kapasitet til store utbygginger. Nettstasjonen betjener også andre abonnenter i nærområdet.

Trafikkforhold og kollektivtilbud

E6 Omkjøringsvegen passerer ca. 100 m sørøst for planområdet, og er hovedinnfartsåre for biltrafikk med tilknytning til Torbjørn Bratts veg via Nardokrysset.

Torbjørn Bratts veg er en fylkesveg, del av hovedvegnettet i Trondheim og er relativt tungt trafikkert med en trafikkmengde på ca. 13 000 ÅDT. Veggen har fartsgrense 50 km/t og er regulert med 4 kjørefelt samt doble busslommer og en samla vegbredde på 22 m pluss skuldre og gangveger. Nardovegen er kommunal veg med en trafikkmengde på ca. 2 500 ÅDT forbi tomte, fartsgrense 30 km/t og er regulert med vegbredde 7,0 m inkl. skuldre i eldre reguleringsplan. Forbindelse til hovedvegnettet, Torbjørn Bratts veg, er via Nardobakken og kapasiteten i krysset Torbjørn Bratts veg-Nardobakken er begrenset.

Hovedforbindelsene for gående og syklende i planområdet går langs Torbjørn Bratts veg og langs Nardovegen. Det er per i dag få tilrettelagte koblinger mellom disse to vegene. Rett sør for planområdet går det en gang- og sykkelveg som er en viktig del av skolevegnettet.

Regulert sideareal for Nardovegen, mot Nardovegen 12 og 14 blir benyttet til fortau, men dette er smalt (ca. 1,7 m) og har varierende standard. Nardovegen er også registrert som lokal sykkeltrasé.



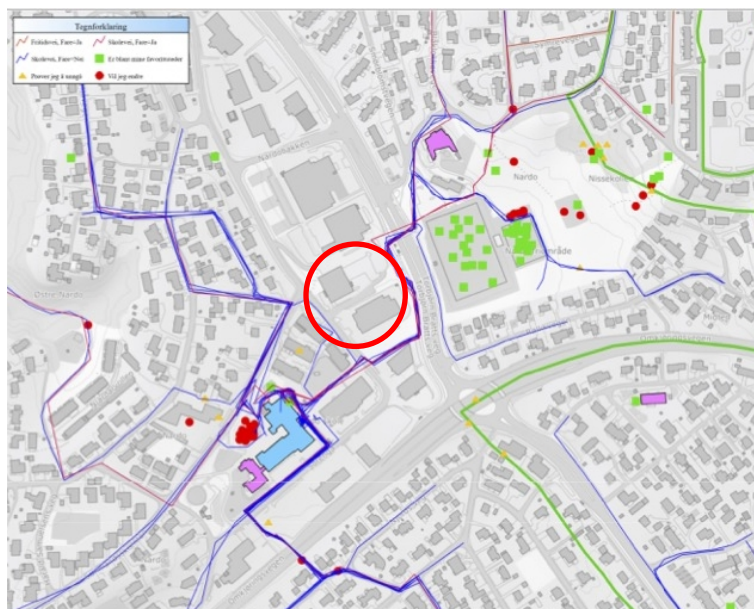
Figur 8- Til venstre - Nardovegen mot nord. Til Høyre - Torbjørn Bratts veg med gang- og sykkelveg langs planområdet.

Gang- og sykkelvegen langs Torbjørn Bratts veg er en del av det vedtatte hovedsykkelvegnettet i Trondheim, og området har gode sykkelforbindelser til resten av byen. Statens vegvesen planlegger sykkelveg med fortau på denne strekningen. Krysning av Torbjørn Bratts veg skjer planfritt via gang-/sykkelbro eller via lysregulert fotgjengerfelt på bakkeplan.

Området har svært god kollektivdekning. Bussholdeplassene langs Torbjørn Bratts veg ligger i umiddelbar nærhet, og det er også holdeplasser langs Omkjøringsvegen/E6. I KPA er området definert som «kollektivåre» og er underlagt et bestemmelsesområde som stiller krav til høyere utnyttelsesgrad.

Barns interesser

Gang-/sykkelveg sør og øst for planområdet er mye brukt som skoleveg for Nardo skole. Planområdet er i dag inngjerdet på disse sidene, og medfører en «omveg» rundt eiendommene. Nissekollen er et veldig populært idretts- og friområde, og mye brukt av barn i nabolaget.



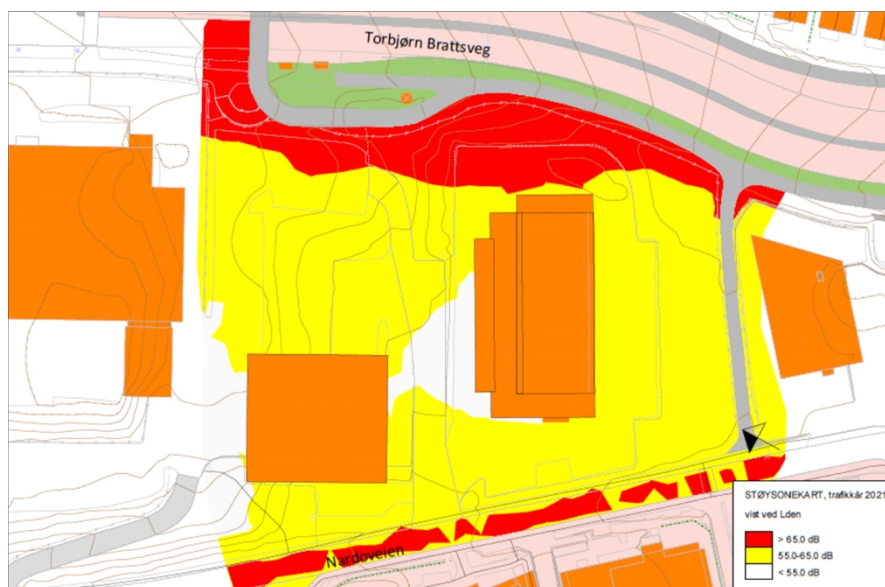
Figur 9- Barnetråkkregistrering. Blå strek: Skoleveg (fare=nei), rød strek: Skoleveg/fritidsveg (fare=ja), grønn firkant: favorittsted, rød prikk: vil jeg endre, gul trekant: vil jeg unngå. Planområdet er vist med rød sirkel.

Sosial infrastruktur

Nardo skole (markert i lyseblått på barnetråkkregistrering over) og Blomsterbyen barnehage (markert i rosa oppe til høyre i figur over) befinner seg nært planområdet. Skolekapasitet er tilstrekkelig.

Støyforhold

Området berøres av gul og rød støysone, med kraftigst påvirkning fra både Torbjørn Bratts veg og E6. Store deler av planområdet ligger i dag i gul støysone (L_{DEN} 55-65dB) på bakkenivå, og rød sone strekker seg ca. 25 meter inn i området fra gang-sykkelvegkanten langs Torbjørn Bratts veg (vist på figuren).



Figur 10- Støysonekart dagens situasjon, vist 1,5 meter over terreng

Støv og luftkvalitet

Deler av planområdet ligger innafor gul sone for luftforurensning av PM_{10} , der det skal vurderes avbøtende tiltak ved etablering av følsom bebyggelse (T-1520). Rød sone for PM_{10} omfatter ingen deler av planområdet, og det er ikke beregnet spredning av NO_2 som berører planområdet. Lokale kilder til forurenset luft er i hovedsak Omkjøringsvegen/E6 i sør og Torbjørn Bratts veg i øst.

Framherskende vind gjennom året og spesielt i vinterhalvåret kommer fra sørlig sektor og vil trekke ned Torbjørn Bratts veg. Det vurderes at vinden vil virke positivt på luftforurensninga i vegkorridoren og planområdet, og drenerer denne mot det laveste punktet i terrenget som er rett sør for Gløshaugenplatået.

Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsplanen er basert på vinnerprosjektet fra design-build-konkurransen som ble utlyst av Sit våren 2020.

I vinnerprosjektet ble det lagt mye vekt på å utvikle et urbant studentboligprosjekt som tar studenthverdagen og studenthelsen på alvor. Det er lagt vekt på en bevisst organisering av funksjonene, orientering av henholdsvis fellesfunksjoner, halvprivate soner og private hybler, og utvendige og innvendige rom er planlagt, plassert og utformet for å gi så mange ulike treffpunkter som mulig.

Det er planlagt å inkludere fellesfunksjoner i studentbyen som kan være tilgjengelige for nabolaget og som kan invitere naboer og byboere inn for å dele blant annet sentralt uterom, opparbeidede snarveger og grøntareal og planlagte servicefunksjoner.

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

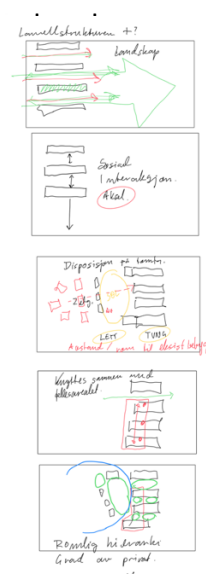
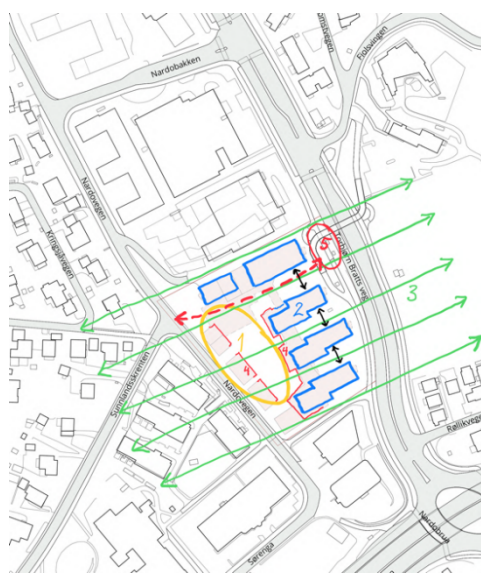
Planområdet foreslås regulert til bolig med tilhørende sosiale arenaer og støttefunksjoner. Ut over rene boligarealer planlegges det for sosiale møteplasser i fellesareal i 1. etasje, møteplasser spredt rundt i boligstrukturen, sentralt vaskeri, kantine for studentboligene og studieplasser.

I tillegg legges det til rette for noe utadvendt næringsvirksomhet som støtter opp under intensjonene for studentbyen. Andelen næring er begrenset og typer næring som kan tillates er nærmere spesifisert. Dette skal i hovedsak være funksjoner som har kundegrunnlag i studentbyen og nærområdet, som serveringssted, service, kulturarena, treningssenter, kiosk samt kontorer.

Det settes av tilstrekkelig tekniske arealer for bebyggelsen, som renovasjon, sykkelparkering og sykkelverksted, tekniske rom, drift og varelevering. Mesteparten av dette ligger under bakkeplan.

| KATEGORI | REGULERINGSFORMÅL | AREAL daa |
|--|------------------------------------|-------------|
| Bebyggelse og anlegg | 1110 – Boligbebyggelse | 10,4 |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | 2012 – Fortau | 0,8 |
| | 2014 – Gatetun | 0,7 |
| | 2015 – Gang-/sykkelveg | 0,4 |
| | 2019 - Annen veggrunn - grøntareal | 0,4 |
| | 2025 – Holdeplass/plattform | 0,1 |
| | 2082 - Parkeringsplasser | 0,2 |
| Totalt | | 13,0 |

Bebyggelsens plassering, utforming og
Bebyggelsen er fordelt på to hovedstrukturer: En kamstruktur med parallelle lameller i nordøstre del langs Torbjørn Bratts veg, og en lavere, lineær bygningsrekke langs Nardovegen i sørvestre del. Hovedtyngden av utbyggingsvolumet er organisert i fire øst-vest-orienterte lameller langs Torbjørn Bratts veg, der



bygningene både skjerner et sentralt uterom på tomta, åpner for gjennomsyn, og i minst mulig grad skygger for omgivelsene.

Høyden på lamellene er trappet ned mot Torbjørn Bratts veg og mot nabotomtene i nord og sør: De sentrale lamellene er regulert med 8 etasjer mot Torbjørn Bratts veg og inntrukne 9. og 10. etasjer. Lengst nord er det regulert 5 etasjer mot Nardovegen, 7 etasjer mot Torbjørn Bratts veg samt inntrukket 8. etasje. Lengst sør er det regulert 6 etasjer mot Nardovegen, 8 etasjer mot Torbjørn Bratts veg, samt inntrukket 9. etasje.

Bebyggelsen langs Nardovegen er regulert hovedsakelig med 3 etasjer, som sikrer sol og lys inn i utearealet og en mindre skala mot tilgrensende boligområder ned mot vest. Lamellstrukturen åpner for luft, lys og utsikt gjennom bebyggelsen. Lamellene bindes sammen av et lavt volum, regulert til én høy etasje med messanin, som rommer hovedinngang, lobby og andre fellesfunksjoner. Dette sammenbindende volumet danner en sammenhengende lav gesims mot den store uteplassen.

Langs Torbjørn Bratts veg vil planområdet bli aktivisert dels med de tre tverrforbindelsene, dels med to gårdshager med sykkelparkering og oppholdsareal.

Bebyggelsens grad av utnyttning og boligtyper

Utnyttingsgrad er regulert som maksimalt bruksareal BRA 25 500 m² samt med byggegrenser.

Det er planlagt areal for fellesfunksjoner og næringsformål i én etasje og sokkel på de fleste bygningene. Disse arealene vil ha separate innganger fra det sentrale utearealet. På en del av takflatene er det planlagt takterrasser. Boligene planlegges fordelt på tre boligtyper for å gi rom for et varierende boligbehov: Vennekollektiv; (delt bad, kjøkken og oppholdsrom), bokollektiv; (delt stue/kjøkken samt individuelle bad), og enkelthybler; (eget bad og kjøkken). Husrekka langs Nardovegen er planlagt som ei rekke med separate småhus, hvert med ett vennekollektiv med felles oppholdsrom i 1. etasje. Den nordligste av disse bygningene skiller seg ut, og er planlagt med mulighet for å etablere et utadretta samlingspunkt med serveringsformål.

Eksisterende kjeller i Nardovegen 12 planlegges bevart og gjenbrukt til sykkelparkeringskjeller, med forbindelse til nye kjellere/sokkeletasjer (forutsatt at teknisk tilstand tillater dette).

Boligmiljø/bokvalitet

Boligene er planlagt hovedsakelig i slanke lameller som legger til rette for godt dagslys, også for hybler i de lavere etasjene.

Støyforholdene tilsier at bygningene må utformes med fasadetiltak. Alle boliger vil ha åpningsvindu med tilfredsstillende støyforhold i luftestillinga. Foreslått løsning er utforming med to åpningsvindu for hver hybel, der det ene er utstyrt med utvendig glass-skjerm, plassert slik at den blokkerer effektivt for trafikkstøy, men ikke hindrer direkte tilgang til frisk luft. Det andre vinduet vil gi tilleggs mulighet for å kunne åpne et uskjermet vindu direkte til det fri. De konkrete støytiltakene skal dokumenteres i byggesaken.

Luftkvalitetsberegninger viser at deler av fasadene mot Torbjørn Bratts veg grenser mot gul sone for PM₁₀, mens arealet mellom lamellene og sentralt i området har tilfredsstillende luftkvalitet, og grenseverdiene i forurensingsforskriften overskrides ikke innafor planområdet. Den planlagte

bebyggelsesstrukturen innebærer at hyblene ikke har vinduer mot den mest forurensede sida.

Uteoppholdsarealene skjermes mot trafikkstøy, dels av bygningsmassen og dels med støyskjermer mellom kjøreareal og gang-/sykkelveg i Torbjørn Bratts veg. Det er planlagt at mer enn 50 % av uteoppholdsarealene i planområdet vil ha støynivå tilsvarende hvit sone, mens hoveddelen av øvrig areal vil ha 1-2 dB høyere støy, noe som i praksis anses som lite merkbart eller sjenerende (se for øvrig vedlagt Støyrapport fra Asplan Viak).

Utearealene er planlagt med hovedtyngde sentralt i studentbyen og flere mindre soner fordelt mellom bygningsvolumene. Hensikten er å skape nærhet mellom bolig og uteoppholdsareal, mulighet for å legge til rette for varierte aktiviteter og opphold, og et inviterende og trygt område også for beboere i nærområdet. Bakgårdshagene mellom lamellene vil gi sekundær inngang til boligene og bidra til å knytte området til gang- og sykkeltrafikken langs Torbjørn Bratts veg.

Det åpnes for opp til 3 000 m² næringsareal i tillegg til felles boligfunksjoner. Aktuelle næringsfunksjoner er treningsstudio, serveringssteder, kontor og vaskeri. Disse skal lokaliseres på bakkenivå slik at det er lett tilgjengelig fra felles uteareal og gangveger, samt gir mulighet for at åpne tilbud også er henvendt mot naboområdene. Det sammenbindende, lave volumet langs det sentrale uterommet ligger til rette for sentral lokalisering av lobby/vrimleareal, sosiale soner, studieplasser, spisesal, samt kontoret for Studentsamskipnaden.

Bestemmelsene legger til rette for at kjeller utformes med sykkelparkering (inkludert mulig areal for reparasjon og vask), boder og skap for boligene, driftslager, samt bufferlager for møbler og utstyr til personlig tilpasning av hyblene.

Parkering

Prosjektet har fokus på grønn mobilitet i tråd med nullvekstmålet. Det er derfor i stor grad lagt til rette for gangtrafikk samt bruk av sykkel og kollektivtrafikk.

Det reguleres for bilparkering som kun skal være tilstrekkelig for drift (leveranse), HC-parkering og henting og bringing (taxi). Bestemmelsene setter krav om at minimum 15 % av p-plasser for bil utformes for forflytningshemmede (med et angitt minimum på 2 HC-plasser). Det er satt maksimumskrav på opp til 0,06 p-plasser pr 100 m² BRA boligareal og opp til 0,5 p-plasser pr 100 m² BRA næring. I illustrert løsning er det vist totalt 8 p-plasser, og derav 2 HC-plasser.

Det reguleres ny kantparkering langs offentlig fortau i Nardovegen. Denne inngår ikke i parkeringsdekningen og vil fungere som et supplement for nærmiljøet og besøkende, inkludert taxi, slik at uttrykte problemer med villparkering i nabolaget reduseres.

Trafikkløsning

Kjøreadkomst til planområdet er fra Nardovegen, i sørvestre del av planområdet. Dette gjelder biltrafikk både for boliger og næring. Det er i tillegg planlagt tilkomst for renovasjon fra gatetun felles med Nardovegen 10. Planen omfatter også nytt fortau langs Nardovegen, som kobles til nabotomtene nordover.

Planområdet ligger gunstig til med tanke på nærhet til studiested, service og fritidsaktiviteter, noe som peker mot utstrakt gang- og sykkeltrafikk knytta til studentboligene. Planen omfatter utvidelse og oppgradering av gang- og sykkelveg langs Torbjørn Bratts veg. Endelig løsning skal

avklares i samråd med vegeier i løpet av prosjekteringsprosessen.

Bussholdeplassen i Torbjørn Bratts veg er flyttet slik at den går klar av gangbrua. Den er regulert for metrobuss og vil få en vesentlig romsligere og mer tilgjengelig situasjon enn i dag, knytta til den oppgraderte gang- og sykkelvegen. Det vil være god fysisk og visuell kontakt mellom bussholdeplassen og studentbyen i to retninger; både via gangveg og rampe på sørsida, og trappeforbindelse på nordsida. Opplevelse av trygghet vil også fremmes av god sikt til bussholdeplassen fra bakkenivå i planområdet («snarvegen») samt fra vinduene i boligbygningene.

Rampa til gangbrua over Torbjørn Bratts veg justeres noe i linjeføring for å gi en mer sikker og brukbar påkobling på gang- og sykkelvegen (kryssituasjon). Samtidig planlegges terrenget justert slik at det etableres en universelt tilgjengelig forbindelse mellom planområdet og gangbru og bussholdeplass, samt etableres en god tilknytning på tvers av planområdet for gående til og fra Nardovegen.

Det er dimensjonert areal for brannbil (i tråd med brannkonsept og TBRs anvisninger) internt i området, med dimensjonert mulig innkjøring fra Nardovegen både i nordre og søndre ende av planområdet.

Planlagte offentlige anlegg

Det er planlagt følgende offentlige anlegg:

- Gang- og sykkelveg langs Torbjørn Bratts veg med tilkobling til eksisterende rampe til gangbru.
- Bussholdeplass som kantstopp med leskur langs Torbjørn Bratts veg.
- Eksisterende gang/sykkelveg i søndre ende av planområdet opprettholdes, tverrforbindelse/skoleveg mellom Nardovegen og Torbjørn Bratts veg.
- Fortau langs Nardovegen
- Kantparkering langs Nardovegen

Bærekraft og miljøoppfølging

Sit har mottatt støtte fra Enova til utredningsprosjektet: «Bærekraftige studentboliger i Nardovegen 12 – 14». Arbeidet med ei konseptutredning for innovative energi- og klimaløsninger i bygg, områder og energisystem utføres for Sit av Asplan Viak. Formålet er å utvikle bærekraftige studentboliger med søkelys på ressurseffektive løsninger som gir et lavt klimafotavtrykk.

For å redusere slitasje og trafikk knytta til inn- og utflytting er boligene planlagt ferdig møblert. Det planlegges etablert et bufferlager for møbler og annet innredningsutstyr. Dette forventes å bidra positivt til både til lavere forbruk og kasting av møbler samt vesentlig redusert biltrafikk knytta til flytting.

Det foreligger en godkjent tiltaksplan for forurenset grunn (Multiconsult) som vil bli fulgt i utbyggingsprosessen.

Uteoppholdsareal

Like ved planområdet ligger det et større friområde, Nissekollen, med trafikksikker forbindelse til planområdet. På denne bakgrunn er det foreslått et redusert krav til opparbeiding av uteoppholdsareal.

Innenfor planområdet skal det opparbeides uteareal som er brukbart for flere ulike aktiviteter, selv om ikke alle oppfyller uteromsveilederens krav til solforhold. Dette utearealet anses også som en viktig del av kvalitetene ved botilbudet, og planbestemmelsene stiller krav om opparbeiding.

Planforslaget setter av et større uterom, sentralt på tomta. Dette kalles «Storplena», og planlegges som et åpent uteoppholdsareal med kontakt til alle boligbygningene og fellesfunksjoner. Dette gir rom for varierte aktiviteter, og det planlegges et spenn mellom rolige møteplasser, studiemuligheter, tilstelninger og mer fysisk aktivitet. Illustrasjonsplanen viser hvordan bygningsvolumene benyttes til å sonedele uteoppholdsarealet.

Ut mot Nardovegen er det planlagt et åpent byrom som forbinder gata og planområdet, dette kalles «Torget». Dette vil være en naturlig inngangsport, som både henvender seg mot fotgjengere og syklister fra Campus og som kan inviterer naboene inn, et sted der naboskap og studenter møtes.

Mot Torbjørn Bratts veg åpner bebyggelsen for mindre gårdsrom som planlegges utformet på en frodig måte med oppholdssteder og inngangssoner for de som bor her. Det er også lagt til rette for å etablere utesoner på tak av den lavere bygningen, mellom lamellene. Det er ikke kjeller under det meste av utearealene, noe som gir gode forhold for frodig vegetasjon og trær.

Kulturminner

Det er ingen kjente kulturminner i planområdet, hverken fra nyere tid eller eldre tid. Fasader på eksisterende næringsbebyggelse skal fotodokumenteres før riving, dette er ivarettatt i bestemmelsene.

Sosial infrastruktur

For de planlagte studentboligene er nærheten til NTNU, med Gløshaugen, Øya og Lerkendal særlig viktig. Her tar det fem minutter på sykkel å komme seg til studiestedet. I tillegg er viktige studentarenaer som Studentersamfundet og NTNUI Idrettsbygget innenfor en radius på én kilometer. Og 500 meter østover ligger Moholt med bibliotek, studentfasiliteter og barnehage.

Universell utforming

Alle utvendige fellesområder og gangveger planlegges med universell tilgjengelighet, inkludert innvendig gårdshage og snarveger for fotgjengere på tvers av planområdet.

Alle innvendige areal, inkludert tilgjengelig bolig, forutsettes også utformet med tilgjengelighet i tråd med preaksepterte løsninger for studentboliger i TEK.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende kommunale spill- og overvannsledninger som går på tvers av planområdet ligger enkelte steder ganske tett innpå planlagt bebyggelse. For å oppfylle kravet om minsteavstand på 4 meter og sikre trygg graveavstand og tilgang til fremtidig vedlikehold, er disse planlagt flyttet.

Overvannshåndtering er planlagt med utgangspunkt i god fordrøyning for å redusere belastningen på nettet. Nærmere beskrivelse av plan for vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann finnes i vedlegget Overordnet VA-plan.

Det er planlagt ny nettstasjon i forbindelse med utbygging av tomta. Den nye nettstasjonen vil ha tilstrekkelig kapasitet og TN 400V, og vil dermed kunne betjene både prosjektet og omkringliggende abonnenter. Nettstasjonen er planlagt som en del av bebyggelsen, i sokkeletasjen på de nordligste husene.

Energiforsyning er planlagt som en kombinasjon av flere kilder (fjernvarme, strøm og grunnvarme fra energibrønner), og oppvarming planlegges som en kombinasjon av vannbåren varme og elektrisk oppvarming.

Renovasjonsløsning

Området er planlagt med avfallssug med flere nedkastpunkter. Nedkastene plasseres på hensiktsmessige steder i planområdet, fortrinnsvis i tilknytning til inngangspartiene. Glass og metallavfallskontainereskal plasseres innenfor planområdet.

Avfallstømminga samkjøres med det planlagte prosjektet i Nardovegen 10. De vil ha et tilsvarende system med avfallssug, som også kobles på samme renovasjonspunkt.

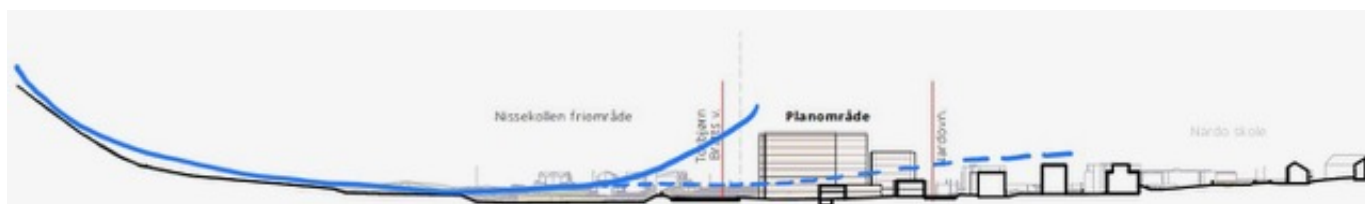
Virkninger av planforslaget

Planforslaget legger til rette for utbygging av opp til ca. 830 studentboliger samt ca. 3 000 m² næringsareal. Den planlagte arealbruken vil redusere andelen rene næringseiendommer, den vil øke boligtettheten vesentlig langs Torbjørn Bratts veg og øke antall studentboliger nær Gløshaugen.

Stedets karakter

Den foreslåtte bebyggelsen langs Torbjørn Bratts veg vil være vesentlig høyere og ha et noe større fotavtrykk enn dagens næringsbebyggelse på tomta. Bebyggelsen vil framstå som et relativt tett boligområde organisert. Lamellene vil framstå klart tettere og høyere enn lavblokker og småhusområder på vestsida. Planforslaget vil dermed følge opp skalaen på de nylig gjennomførte boligprosjektene langs Torbjørn Bratts veg, og planområdet vil framstå som en del av transformasjonsområdet mellom Nardovegen og Torbjørn Bratts veg.

Bebyggelsen med nedtrappede etasjer langs Torbjørn Bratts veg danner en serie små gårdsrom og torg langs gang-/sykkelvegen og bidrar her til en mer urban og menneskeorientert skala enn dagens næringsareal. Bebyggelsen er differensiert i volum og høyde, og danner dels et motsvar til den bevokste skålformen i Nissekollen, som gir mer definisjon til dagens utflytende romforløp. Samtidig vil de lavere bygningsvolumene og de åpne gårdsrommene mellom bygningene gi en mykere forbindelse til tilgrensende boligområder.



Figur 11- Prinsippkisse landskapsrom

De planlagte lamellene gir smalere volum med mer mellomrom og gjennomsyn fra Torbjørn Bratts

veg og i utsynet fra Nardovegen enn de andre nyere prosjektene, men er til gjengjeld regulert høyere. Bebyggelsens høyde trappes ned mot Torbjørn Bratts veg, mot nord, sør og mot Nardovegen i vest, dette vil tilpasse området mer mot nabotomtene og redusere skyggepåvirkning. Langs Nardovegen er det planlagt en mer småhusaktig skala som tilpasser seg tilliggende småhusområder og skaper et tydeligere og mer tiltalende bolig-gaterom.

Vedlagte illustrasjoner viser nær- og fjernvirkninger av den planlagte bebyggelsen. Lamellene vil særlig framstå med sin høyde sett fra avkjøringa fra Omkjøringsvegen, der de vil markere den tettere bebyggelsen med en viss portvirkning. Sett sørover langs Torbjørn Bratts veg vil bebyggelsen følge og til dels kunne oppfattes å forsterke opplevelsen av stigninga i terrenget. Langs Nardovegen vil man oppleve at gaterommet blir tydeligere definert på østsida, men bebyggelsen i planområdet vil være vesentlig mindre ruvende langs Nardovegen enn nyere bebyggelse lenger sør. Sett fra Sunnlandsskrenten og Njardarvollen vil den planlagte bebyggelsen være godt synlig med sin høyde.



Figur 12- Fjernvirkninger

Næringsarealer

Planforslaget åpner for at det kan etableres opp til 3000 m² næring. Det tilsvarer nesten det samme byggearealet som dagens næringsbebyggelse dekker. Slik sett er ikke konsekvensen stor for tilgjengelig næringsbebyggelse. Imidlertid vil typen næring endres. Hittil har tomtene vært lavt utnyttet, med store ubebygde flater for kjøring og parkering. Arealbruken vil endres fra denne bilbaserte, kjørearealkrevende næringsvirksomheten til næring som er servicebasert, med brukerne primært lokalisert i de omkringliggende boligene.

Omreguleringa medfører først og fremst at utnyttinga av tomtene økes vesentlig, og at relativt lave verksteds-, kontor og lagerbygg, med store asfaltflater rundt, erstattes av vesentlig mer arealeffektive boligbygg, med beplantede og opparbeidede uteoppholdsareal rundt.

Trafikkforhold

Nardovegen 12 og 14 ligger i 10-15 minutt gangavstand til NTNU/Gløshaugen-plataet, og enda nærmere framtidig utvidelse av Campus Lerkendal/Valgrinda med planlagt nye studentsosiale funksjoner. Moholt Studentby ligger i ca. 15 minutt gangavstand fra planområdet. I tillegg har planområdet meget godt kollektivtilbud. Det er regulert høy grad av dekning for sykkelparkering og lav dekning av bilparkering for planområdet. Det ligger derfor til rette for at beboerne i stor grad vil benytte sykkel og buss i tillegg til gangtrafikk.

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 gang-/sykkelvegen langs Torbjørn Bratts veg, som del av en sammenhengende trasé. Dette er begge tiltak som innebærer vesentlig forbedret attraktivitet og sikkerhet for myke trafikanter.

Det er foreslått regulert gateparkering langs Nardovegen. Dette er ikke i tråd med parkeringsveilederen til KPA. Imidlertid vil kantparkering kunne bidra til at kjørehastigheten reduseres og at Nardovegen framstår som en mer urban boliggate. Gateparkeringa skal ikke erstatte regulert parkeringsdekning.

Sol og skygge

Plassering av den regulerte bygningsmassen vil i relativt liten grad vil påvirke eksisterende boliger negativt. 3-4 hus lengst vest i Røllikvegen, sørøst for planområdet, vil få redusert sein kveldssol på sommerstid, men beholder dagens solforhold det meste av dagen.

Planlagt bebyggelse vil på tidspunkt med lav sol gi slagskygger. Skyggene vil særlig påvirke gateareal i Torbjørn Bratts veg og bebyggelsen i Nardovegen 10. I tillegg vil bebyggelsen gi skygge på deler av fotballbanen på Nissekollen på de tidspunkt på ettermiddag/kveld på tidlig vår/sein høst da skyggene er lengst. Sol- og skyggestudier er vedlagt.

Barns interesser

Solstudier viser at det vil kunne bli skygge på deler av fotballbanen på Nissekollen på ettermiddag/kveld på tidlig vår/sein høst da skyggene er lengst. I praksis gjelder dette tida fra ca. kl. 17:30 til sola går ned, og skyggene vil bevege seg over det sørvestre hjørnet av fotballbanen og på det meste kunne dekke ca. 1/4 av banearealet rundt ca. kl. 18-19 i deler av april og september. Eksisterende vegetasjon vil også gi slagskygger på fotballbanen. Fra slutten av april til august, da aktiviteten på fotballbanen er størst, er skyggevirkinga av planlagt bebyggelse mindre og fra 15. mai berører skyggene så å si ikke fotballbanen i det hele tatt. Det forventes at utbyggingen vil øke bruken av Nissekollen.

Dagens skoleveg sør for planområdet opprettholdes. Det etableres en ny gangforbindelse øst-vest gjennom planområdet, denne forbinder Nardovegen med Torbjørn Bratts veg og gang-/sykkelbrua over Torbjørn Bratts veg. Planbestemmelsene sikrer at den nye forbindelsen skal opparbeides slik at den oppleves som en trygg og inviterende passasje, og den forventes å bidra til et bedre og mer finmasket nett for myke trafikanter, deriblant skolebarn. Planbestemmelsene sikrer også belysning og et tiltalende, variert fasadeuttrykk langs den eksisterende skoleveg-forbindelsen, som forventes å oppleves like trygg eller tryggere enn i dag, da den vil grense til boliger i stedet for bilbasert næringsareal på nordsida.

Sosial infrastruktur

Det forventes ikke behov for økt barnehage- eller skolekapasitet.

Universell tilgjengelighet

Terrenget heves der det kobles mot rampe til gangbru, slik at man oppnår universell tilgjengelighet til rampa fra gårdshagen («Storplena») og fra tverrforbindelsen over planområdet. Dette vil forbedre tilgjengeligheten mellom Nardovegen og Nissekollen/Blomsterbyen både for forflytningshemmede og andre fotgjengere. For å sikre tilgjengelighet på uteoppholdsarealene for øvrig er de til dels noe hevet eller senka, sammenlikna med det skrånende terrenget.

Teknisk infrastruktur

Det planlegges for oppgradering av ledningsnett og trafo innenfor planområdet. Dette er nærmere beskrevet i kapittel 4.13. For øvrig er kapasiteten på vann-, el- og varmforsyning inn til de foreslåtte tiltakene tilstrekkelig og tiltakene kan gjennomføres innenfor planområdet. Tiltakene vil derfor ikke få noen påvirkning på den tekniske infrastrukturen utenfor planområdet. Unntaket er elforsyningen, der etablering av ny netstasjon vil gi bedre kapasitet for området.

Grunnforhold

Planforslaget innebærer at det må gjøres stabiliserende tiltak mot skråninga i nord under riving og bygging og det stilles krav til geoteknisk prosjektering og oppfølging. Disse forebyggende tiltakene vil sikre at det ikke er risiko for uheldige konsekvenser med tanke på grunnforholdene.

Se også 5.17 Forhold omtalt i ROS-analysen.

Støyforhold

Planforslaget medfører endring fra industri til boliger. Dette forventes i utgangspunktet å medføre lavere grad av støygenererende trafikk og annen støyende (næringsrelatert) aktivitet. Samtidig kan studentboliger medføre en del støy knyttet til sosial aktivitet, særlig når mange studenter samles på ett sted.

Støyvurderingene tilsier at for uteoppholdsarealene i planområdet må det etableres støyskjermer langs Torbjørn Bratts veg. Støyskjermene er planlagt i arealet mellom gang- og sykkelvegen og bilvegen, og vil dermed bedre støyforholdene både for uteområdene på studentboligene og på gangvegen.

Støyskjerming langs Torbjørn Bratts veg kan redusere visuell kontakt mellom kjøreveg og bebyggelsen, og forsterke vegens opplevelse av å være en gjennomfartsåre. I dagens situasjon er trafikken langs Torbjørn Bratts veg overveiende gjennomfartstrafikk, med støy og støvbelastning for tilgrensende areal for fotgjengere og syklistene. Støyskjerming mellom gang-/sykkelveg og den tungt trafikkerte Torbjørn Bratts veg vil bedre forholdene for myke trafikanter og bidra til å aktivisere planområdet ved å knytte gang- og sykkeltrafikken nærmere til området og styrke koblingene på tvers av prosjektet.

Luftforurensning

Planforslaget bidrar ikke til økt luftforurensning. Økt vegetasjon på tomta kan bidra positivt mtp lokal luftforurensning.

Folkehelse

Studentboliger er midlertidige boliger som benyttes av unge mennesker som i stor grad er mer mobile og mer aktive utafor boligen enn gjennomsnittshusstanden. Bygningsrådets prinsippsak om studentboliger (103/14) åpner for at sentralt lokaliserte studentboliger kan fravike boligkrav, deriblant støykrav, etter en konkret vurdering av tilbudets kvaliteter, herunder en samlet vurdering av boligmiljøets virkninger for folkehelse i planområdet.

Det vil være relativt høye nivå av trafikkstøy på deler av de planlagte fasadene. Plassering av funksjonene samt støyprosjektering med avbøtende tiltak viser imidlertid at forholdene kan løses slik at boligene oppnår tilfredsstillende støynivå samtidig som behov for luftevinduer ivaretas. Luftkvaliteten er tilfredsstillende i de delene av området som hyblene vender mot og hvor det meste av uteoppholdsarealet er plassert, og foreslått støyskjerming vil forbedre forholdene

ytterligere.

Foreliggende prosjektering viser at dagslyskravene i TEK vil bli oppfylt for alle hybler for det planlagte tiltaket. Alle øvrige inneklimakrav oppfylles også, inkludert støyskjermet luftebehov, og planlagt hybelutforming er samordnet med erfaringsgrunnlaget til Sit og nye brukerbehovsundersøkelser. På dette området forventes tiltaket derfor å oppnå løsninger av høy kvalitet med tanke på bomiljø og studenthelse.

Plassering av studentboligene forventes å være attraktiv og vil være et merkbart bidrag til å styrke studentboligdekninga i byen og støtte visjonen om «et levende campus». Planforslaget legger til rette for et variert tilbud av fellesfunksjoner og møteplasser og forventes å kunne skape et godt bomiljø, med urbane kvaliteter, mulighet for differensierte grader av aktivitet og levende sosiale treffpunkt, kvaliteter man vet er viktige for god psykisk studentvelferd.

Studentboliger kan samtidig medføre støy knytta til sosial aktivitet. Forslagsstiller Sit har etablerte ordninger med ordensregler og vakhold som skal forebygge dette. Bygningsrådet har i prinsippssaken vedtatt at utbygging i Studentsamskipnadens regi bør prioriteres fordi de gir det beste tilbudet til studentene når det gjelder boligmiljø, økonomi og sosiale forhold.

Naturverdier / sårbare truede arter

Det tilgrensende friområdet Nissekollen vil forventes å i større eller mindre grad bli brukt av flere mennesker som følge av omreguleringa. Dette kan gi større slitasje på deler av området. Det er imidlertid ikke registrert naturverdier som framstår spesielt sårbare for dette. Den eventuelle økte slitasjen må forventes å være av samme art som slitasje fra dagens bruk.

Den planlagte omreguleringa vil ikke forverre denne situasjonen, men forventes å gi et positivt bidrag gjennom etablering av store og i hovedsak sammenhengende felt med vegetasjon, og dermed trolig forbedre forholdene, med kontakt øst-vest, blant annet for fugleliv og insekter.

I bestemmelsene er det stilt krav til tiltak mot spredning av fremmedarter samt landskapsfaglig prosjektering av utearealene, og dette forventes å medvirke til at nye grøntområdet utformes i tråd med hensyn til gjeldende miljøkrav med tanke på biologisk mangfold. Forhold omtalt i ROS-analysen

Risiko og mulige tiltak nærmere beskrevet i vedlagt ROS-analysen.

| Konsekvens | Ubetydelig | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |
|---------------|----------------------------|---|---------------|-----------------|
| Sannsynlighet | | | | |
| Høy | | A5.5 Påvirkning landskapsrommet C1.4 Støy-forensning, trafikk C1.6 Forurenset grunn | | |
| Middels | B1.14 Gang- og sykkelveger | A2.3 Vindutsatt A2.4 Solforhold A2.5 Urban flom / overvann A4.2 Fremmede arter C1.6 Luftforurensning D1.3 Støy og støv, andre kilder | | |
| Mindre | C1.8 Avfallshåndtering | D1.2 Støy og støv fra | E1.3 Ulykke i | A1.1 Masseras/- |

| | | | | |
|-----|--|---|---|-------|
| | | trafikk | avkjørsler E1.4 Ulykker med gående/syklende F2.1 Ulykke ved anleggsgjennomføring F2.2 Skolebarn ferdes gjennom området | skred |
| Lav | A5.4 Kulturminner og -miljø B1.1 Veg, bru, kollektivtransport B1.4 Skole / barnehage | A4.1 Sårbar flora og fauna B1.7 Kraftforsyning B1.8 Vann-forsyning B1.12 Område for idrett / lek | A2.1 Elve-/bekkeflom A3.1 Radongass B1.5 Utrykningskjøretøy B1.6 Brannslukningsvann | |

Figur 13- Oppsummerende tabell

Grønn farge = liten risiko, ingen tiltak eller rimelige tiltak gjennomføres

Gul farge = middels risiko, tiltak vurderes ifht nytte

Rød farge = stor risiko, tiltak nødvendig

Innspill til planforslaget

Det ble sendt ut varsel om oppstart til naboer og offentlige høringsinstanser den 18.11.19, og kunngjort i Adresseavisen den 21.11.19.

Nabomøte ble gjennomført 18.08.2021 i Trondheim Spektrum. Her ble det orientert bredt om prosjektet og gjennomføringa, og åpnet for spørsmål og diskusjon om planforslaget.

Under varsel om planoppstart 18.11.2019-19.12.2019 har det kommet inn 10 innspill. Innspillene er samlet med forslagstillers kommentarer om hvordan det er ivaretatt i planforslaget i eget vedlegg, datert 29.10.2021.

Planlagt gjennomføring

Rekkefølgebestemmelser stiller krav om at geoteknisk prosjektering skal være ferdig og tekniske planer for offentlige anlegg skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Før anleggsstart kreves det utført stabiliserende tiltak i grunnen, som beskrevet i geoteknisk rapport, samt at det utføres opprydding av forurenset grunn i henhold til tiltaksplan. Før brukstillatelse kan gis skal løsninger for avfallshåndtering være etablert og godkjent, og nødvendige støyskjermingstiltak, uteoppholdsarealet i planområdet samt offentlig fortau langs Nardovegen skal være ferdig opparbeidet.

Gang- og sykkelveg langs Torbjørn Brattsveg skal være ferdig prosjektert i henhold til spesifikasjoner fra vegeier før det kan gis brukstillatelse i planområdet.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.