

Sammenstilling av innkomne merknader etter offentlig ettersyn
Plan-ID: 20210030, Detaljregulering av Nardovegen 12 og 14

Sist rev. 29.10.2021

1. Oppstart av reguleringsplanarbeidet

Jfr. Plan- og bygningsloven ble igangsetting av planarbeidet annonsert og varslet. Det ble sendt ut et varsel om oppstart til naboer og offentlige høringsinstanser den 18.11.19, og kunngjort i Adresseavisen den 21.11.19.

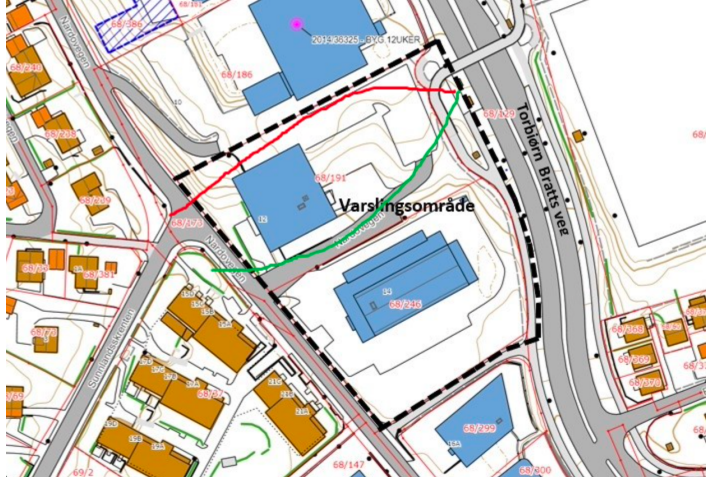
2. Innspill

Under varsel om planoppstart 18.11.2019-19.12.2019 har det kommet inn 9 innspill fra følgende parter:

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner	
27.11.2019	Trondheim kommune v/Trondheim Eiendom
04.12.2019	Statens Vegvesen
09.12.2019	Fylkesmannen i Trøndelag
16.12.2019	Trøndelag Fylkeskommune
17.12.2019	Nardo skole
18.12.2019	Trøndelag Brann og Redningstjeneste
Grunneiere og private interesser	
22.11.2019	Are Årseth
12.12.2019	Nardovegen 10 AS
18.12.2019	Sameiet Kapellanens hage
18.12.2019	FAU Blomsterbyen barnehage

Fra offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner			
Mottatt	Fra	Innhold (ikke fullstendig gjengitt)	Forslagsstillers kommentar
27.11.2019	Trondheim kommune v/Trondheim Eiendom	De kan ikke se at Trondheim kommune har eiendommer som berøres. Gnr/bnr. 68/129 (fått varsel) eies av Trøndelag Fylkeskommune.	Informasjonen er registrert. Trøndelag Fylkeskommune har også fått varsel om planoppstart.
04.12.2019	Statens Vegvesen	<p>De har fokus på trafiksikkerhet og framkommelighet, spesielt løsninger for myke trafikanter og kollektivtrafikk. Ønsker at det vurderes samordning av trafikale element med andre pågående planer og realisering i området, Nardobakken 2 og Nardovegen 4 og 6. Lav parkeringsdekning (0,06 plasser pr student) og god sykkelparkering bør prioriteres.</p> <p>Det bør stilles rekkefølgekrav som ivaretar hensynet til myke trafikanter som bruker Nardovegen til kryss Dybdahls veg/Strindvegen. Det pågår en mulighetsstudie med sykkelveg m/fortau langs fylkesveg 6658 som kan orienteres om. Bør vurdere direkte kobling mellom gangbro og studentboliger og på helhetlige løsninger for flere brukere.</p> <p>Støv- og støyhensyn pga. høy ÅDT langs fylkesveg 6658 må ivaretas.</p>	<p>Merknaden tas til orientering.</p> <p>Trafikksituasjonen i området er redegjort for i eget trafikknotat som ligger vedlagt planforslaget og i planbeskrivelser. Det er lagt opp til en lav parkeringsdekning for bil, og lagt fokus på særlig god dekning og løsning for sykkelparkering.</p> <p>Det er regulert inn fortau langs Nardovegen og ny, utvidet sykkeltrasé og fortau langs Torbjørn Bratts veg (fylkesveg 6658).</p> <p>Støy- og støvforholdene redegjøres for i egne rapporter i planmaterialet.</p>
09.12.2019	Fylkesmannen i Trøndelag	<p>Tiltaket er ikke i tråd med overordnet plan. De forventer at det innarbeides restriktive bestemmelser som sikrer god arealutnyttelse, bl.a. for minimum arealutnyttelse til ulike formål og maksimumskrav for parkering på bakken. Som minimum må det legges til grunn relevante føringer fra overordnet plan. Parkeringsnorm må inn i bestemmelsene og krav settes til 0-vektmålet for personbiltrafikk (jmf. Miljøpakken).</p> <p>Det må gjennomføres utredninger for støy og luftkvalitet som viser effekt av ev. avbøtende tiltak, relatert til framtidig trafikk. Poengterer helseplager relatert til støy og luftkvalitet. Soverom i studenthybler bør ligge mot stille side.</p> <p>Planområdet ligger i nærheten av skole og barnehage og det bør utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene under bygge- og anleggsfasen. Luftkvalitet- og støygrensene i hht. T-1442/2016 og T-1520 skal tilfredsstilles.</p> <p>De er positive til at det bygges flere studentboliger, men det er viktig for god bokvalitet og helsefremmende boforhold med stille uteoppholdsarealer, tilstrekkelig sol og skygge. Sol- og skyggediagram bør følge planen på høring. Adskillelse av kjøretøy og myke trafikanter vil være det mest effektive tiltaket for å forhindre ulykker. Trafiksikkerhet må belyses. Hvordan UU er ivare tatt bør framgå av dokumentene.</p> <p>Det er viktig at kommunen tar eierskap til ROS-analyser og tar ansvar for å kvalitetssikre og godkjenne disse. ROS-analysen bør gjøres tidlig i prosessen eller det lages et tidlig utkast som sendes på høring, for å avklare om området er</p>	<p>Merknaden er tatt til orientering.</p> <p>Høy utnyttelsesgrad og lav parkeringsdekning er sikret i plankart og bestemmelsene. Overordnede bestemmelser i gjeldende KPA er lagt til grunn for planforslaget.</p> <p>Trafiksikkerhet, støvforhold og luftkvalitet er utredet i egne rapporter. Forsvarlige støvforhold for området er sikret i bestemmelsene.</p> <p>Støy-, støv og trafikkforhold for anleggsfasen er sikret gjennom krav til plan for anleggsfasen i bestemmelsene.</p> <p>Det er lagt mye fokus på sosiale soner ute og inne, og gode uterom som er tilgjengelig både for studentene og nabolaget. Sol- og skygge-diagram følger plansaken. Illustrasjonsplan som følger planforslaget viser tilgjengelighet på bakkeplan, og det er også beskrevet i planbeskrivelsen. Egen trafikkplan for planområdet følger planforslaget.</p> <p>Dialog med kommunen er opprettet angående ROS-analyse. ROS-analysen er gjennomført ihht DBSs veileder fra 2017.</p>

Fra offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner			
Mottatt	Fra	Innhold (ikke fullstendig gjengitt)	Forslagsstillers kommentar
		<p>bebyggbart. Det ønskes at kommunen benytter andre ROS-analyser i kommunen. Fylkesmannen mener videre at følgende bør være med i ROS-analysen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DBSs veileder fra 2017 med sjekklister i vedlegg 5 benyttes. • En analyse med beskrivelser, ikke en ren sjekklister. • Kildelister. • Kommunens helhetlige ROS-analyse, arealplanens ROS-analyse, andre tilstøtende områders ROS-analyse og kommunens beredskapsverk er naturlig del av kildegrunnlaget, i tillegg til NVE, NGU m.fl. • Endret klima vurderes, klimaprofiler tas med i vurderinga. • Ekstremvær som styrtregn og vind vurderes. <p>Fylkesmannen varsler mulig innsigelse ved vesentlige mangler i ROS-analysen.</p>	
16.12.2019	Trøndelag Fylkeskommune	<p>De har registrert at planen ikke er i tråd med overordnet plan, men i tråd med vedtak i bygningsrådet 22.10.2019. De ser likevel utfordring i at flere næringsområder blir omdisponert til boliger. Området er egnet til studentboliger og vil kunne bidra til å oppfylle 0-vekstmålet innen trafikk på bakgrunn av beliggenhet. Det er miljøutfordringer med trafikkstøy og luftkvalitet.</p> <p>De anbefaler at det legges opp til aktive fasader i første etasje.</p> <p>Funn av automatisk fredede kulturminner anser de som liten risiko, men minner om generell aktsomhets- og meldeplikt under arbeid. Bebyggelse som rives må fotodokumenteres før riving.</p>	<p>Merknaden er tatt til orientering og følges opp i det videre arbeidet. Det er planlagt for lav parkeringsdekning for bil og svært god parkeringsdekning for sykkel. Temaene støy og luftkvalitet blir utredet i egne rapporter som følger med planforslaget.</p> <p>Det er lagt opp til aktive fasader i første etasje der disse er eksponert.</p> <p>Eksisterende bygg vil bli fotodokumentert før riving. Dette er sikret i planbestemmelsene.</p>
17.12.2019	Nardo skole	<p>De er opptatt av at byggherre og entreprenør tar ansvar for trygghet og sikkerhet da Nardovegen er skoleveg for mange elever. De ønsker å få informasjon på tiltak som planlegges gjennomført i byggeperioden.</p>	<p>Merknaden er tatt til orientering og følges opp i det videre arbeidet. Plan for støy, støv og trafiksikkerhet i anleggsfasen er sikret i bestemmelsene.</p>
18.12.2019	Trøndelag Brann og Redningstjeneste	<p>Det må legges til rette for god tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten med bl.a. hensiktsmessig plassering og antall brannkummer og forskriftsmessig slokkevannskapasitet, adkomstveier, oppstillingsplasser, teknisk installasjon for brann og redningstjenesten. Brannsikkerhet skal være i hht. forskriftskravene. Brannfarlig gass må ha forskriftsmessig lagring, bruk og arealmessige tilrettelegginger. De viser til retningslinjer «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRT's kommuner» og TEK 17 § 11-17.</p>	<p>Merknaden er tatt til orientering og følges opp i det videre arbeidet. Det er tilrettelagt for tilgjengelig areal til slukning- og redningsareid, og dette sikres i den videre byggesaken gjennom krav i TEK17 og PBL.</p>

Fra grunneiere og andre rettighetshavere			
Mottatt	Fra	Innhold (ikke fullstendig gjengitt)	Kommentar
22.11.2019	Are Årseth	<p>Det er viktig at det legges til rette for god veg til/fra busstoppene langs Torbjørn Bratts veg. Det går allerede en mye brukt snarveg over eiendommene.</p> 	<p>Merknaden er tatt til orientering. Det er planlagt en ny kobling mellom Nardovegen/Sunnlandsskrenten og busstoppene/gangbrua. Denne er illustrert og beskrevet i planforslaget og sikret i plankart og bestemmelser.</p>
12.12.2019	Nardovegen 10 AS	<p>Som nabo er de positive til det igangsatte planarbeidet da det er igangsatt en omreguleringsprosess for deres eiendom til samme formål. De ønsker at planene sees i sammenheng, at Nardovegen 10 ses på som en boligtomt, og at det ikke legges begrensninger for utvikling av deres eiendom. Det ønskes dialogmøte.</p>	<p>Merknaden er tatt til orientering. Planforslaget er presentert med utgangspunkt i å hensynta Nardovegen 10 som tilgrensende boligtomt. Det er tatt kontakt og gjennomført flere møter for å vurdere og avklare felles problemstillinger og spesielt løsning for de tilgrensende arealene i prosjektene.</p>
18.12.2019	Sameiet Kapellanens hage	<p>De viser til flere prosjekt med omregulering av næringsareal til konsentrerte boliger i området de siste år som vil bli et stort antall på et lite område som Nardo. De mener det vil gi økt trafikk og bidra til at området endrer karakter og er skeptiske til at dette skjer uten en prosess med helhetlig analyse først. De mener det blir en fragmentert bolig- og stedsutvikling der interessene til private utbyggere får større betydning enn beboernes interesser og etterlyser en helhetlig plan og politisk avklaring av bruken av hele området.</p> <p>De støtter bekymringer fra naboer som har kommet fram i media om bl.a. bekymring om trafikkforhold, parkering i gatene pga få parkeringsplasser og støv fra festbråk i et område preget av eneboliger, skole og barnehager. Trafikksituasjonen på Nardo betegnes allerede som prekær og vil ikke bli bedre av mer utbygging. Hvor skal studenter og andre som leier småleiligheter parkere?</p>	<p>Merknaden er tatt til orientering. Sit forholder seg til prinsippvedtaket i Bygningsrådet ang. omregulering til studentboliger for planområdet. Når det gjelder helhetlig plan er det et kommunalt ansvar, men influensområdet til planen vil under reguleringsarbeidet bli vurdert og sett i sammenheng med planer for utbygging, bl.a vurdering av dagens trafikkforhold, konsekvenser og forbedringer.</p> <p>Sit er opptatt av å skape et godt bomiljø for studentene med positive ringvirkninger for beboere i nærmiljøet. Det er planlagt for flere fellesfunksjoner og fellesområder både ute og inne. Prosjektet er planlagt med en svært lav parkeringsdekning, også med utgangspunkt i erfaringer Sit har fra tilsvarende prosjekter.</p>

		<p>Nardovegen er skoleveg og en utbygging kan påvirke trafikk mønsteret negativt. Tilkomst er i dag allerede redusert pga pågående utbygginger. Byggeplassene vil påføre beboere støy, skitt og støv i mange år framover og gi redusert bokvalitet. De etterlyser derfor en helhetlig plan for bruk av areal for næring før det godkjennes omregulering av flere deler av området. De er redd for høy fortetting uten en helhetlig plan.</p> <p>De ønsker også at det defineres en maks byggehøyde på fire etasjer for at området ikke skal endre estetisk karakter. De ønsker at det lages boligtilbud for barnefamilier heller enn småhybler siden det vil passe bedre inn med eksisterende boliger og beboere, og skape færre konflikter.</p>	<p>Trafikk, støy og støv er redegjort for i planmaterialet. Plan for støy, støv og trafikk sikkerhet i anleggsfasen er sikret i bestemmelsene.</p> <p>Høydeforhold vil bli vurdert under plansaken, og er redegjort for i illustrasjonsmaterialet og beskrivelsen. Mtp på brukergruppe henviser vi igjen til Bygningsrådets vedtak angående omregulering til studentboliger i planområdet.</p>
18.12.2019	FAU Blomsterbyen barnehage	<p>Ønsker godt bomiljø og aktiv bydel. Området rundt Kiwi Nardobakken fungerer som sentrum i bydelen og de mener området har potensiale for utvikling. Reagerer på at Bygningsrådet tilrår omdisponering uten å kvalitetssikre at fellesskapet blir ivaretatt. De mener at konsekvensutredning bør utarbeides i hht. KU-forskriften ettersom formålet ikke er i tråd med overordnet plan. De mener det er uheldig å gjennomføre transformasjon av området uten å se på en helhetsplan. De mener fellesskapet bør sikres muligheter for at Nardobakken kan bli et livlig bydelssentrum som er trygt og attraktivt for barn og unge. De stiller spørsmål ved bomiljøet hvis det blir kompakte blokker uten kvalitet på uteareal, og sosial kontroll når studentboliger har stor utskifting.</p>	<p>Prosjektet har som intensjon å bidra til positiv utvikling av bydelsområdet, med bl.a. høy kvalitet på uteområder, bærekraftige bokvaliteter og som tilskudd til aktivisering av bydelen. Sit forholder seg til prinsippvedtaket i Bygningsrådet ang. omregulering til studentboliger for planområdet. Når det gjelder helhetlig plan er det et kommunalt ansvar, men influensområdet til planen vil under reguleringsarbeidet bli vurdert og sett i sammenheng med planer for utbygging, bl.a vurdering av dagens trafikkforhold, konsekvenser og forbedringer. Tilbakemelding fra kommunen på oppstartsmøte er at Nardobakken ikke skal utvikles som lokalsenter. Forøvrig er det i prosjektet lagt fokus på gode fellesrom ute og inne, og en ny, grønn kobling gjennom området er sikret i plankart og bestemmelser.</p>