

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Nardovegen 12 og 14, r20210030, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/176 (29356/22)

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Nardovegen 12 og 14 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Til sluttbehandling skal følgende vurderes endret:

1. Støybestemmelsene endres slik at det sikres en bedre støysituasjon for en større del av boligene.
2. Utrekning av utnyttelsesgraden skal være i samsvar med teknisk forskrift (TEK).
3. Kantparkering bør tas ut av planforslaget.
4. Skyggevirkninger på Nissekollen bør reduseres ytterligere.
5. Det bør sikres en viss andel m<sup>2</sup> BRA fellesarealer innendørs som erstatning for lavt m<sup>2</sup> BRA uterom.
6. Støyskjermer langs Torbjørn Bratts veg bør tas ut av planforslaget.
7. Det bør være krav om etablering av funksjoner som skaper aktivitet i fasader mot Torbjørn Bratts veg.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Agraff Arkitektur AS, 29.10.2021, senest endret 9.2.2022, 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 Agraff Arkitektur AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Sit – Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim.

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



## Trondheim kommune

eiendommene.

Bygningsrådet vedtok i sak 210/19, 22.10.2019, klarsignal for oppstart av omregulering fra næringsformål til boliger. Området rundt er under transformasjon med endring av flere næringseiendommer til leilighetsbygg med særlig vekt på studentboliger.

Planforslaget ble mottatt 5.11.2021. Frem til 18.2.2022 har det vært jobbet med å komplettere planforslaget og diskutere mulige løsninger. På flere punkter har det ikke lyktes, og planforslaget er lagt frem slik forslagstiller ønsker. Saksfremlegget redegjør for kommunedirektørens vurderinger, og kommunedirektøren foreslår flere vedtaks punkter for å bedre ivareta boligkvaliteten som skal vurderes til sluttbehandling. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

### Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å legge til rette for ca. 860 nye studentboliger og 3 000 m<sup>2</sup> næringsareal på eiendommene Nardovegen 12 og 14. Planlagte næringsfunksjoner er treningsstudio, serveringssteder, kontor og vaskeri. Reguleringsplanen er basert på vinnerprosjektet fra design-build-konkurransen som ble utlyst av Sit våren 2020.

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. Det er foreslått en ny forbindelse mellom Nardovegen med bru over Torbjørn Bratts veg.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) satt av til næringsformål og ligger innenfor midtre sone for parkering og uterom. Torbjørn Bratts veg er vist som hovedveg og kollektivtrase. Planforslaget avviker fra KPA når det gjelder formål, støy, uteroms- og parkeringsnorm.

Gang- og sykkelvegen langs Torbjørn Bratts veg er en del av det vedtatte hovedsykkelvegnettet i Trondheim. Løsningen er vist med 3 meter sykkelveg og 2,5 meter fortau, og er smalere enn hva fylkeskommunen har bedt om.



Figur 1- illustrasjon av planlagt prosjekt

### Vurdering

Ved å tillate boliger her utvikles området fra næringsområde til boligområde uten en overordnet plan. Ideelt burde det etter kommunedirektørens syn ha vært et overordnet plangrep som sikret offentlige behov i form av parker, byrom og infrastruktur med tilhørende rekkefølgekrav. På grunn av flere tidligere vedtak om omregulering er dette ikke gjort, og kommunedirektøren fremmer denne planen i tråd med disse.

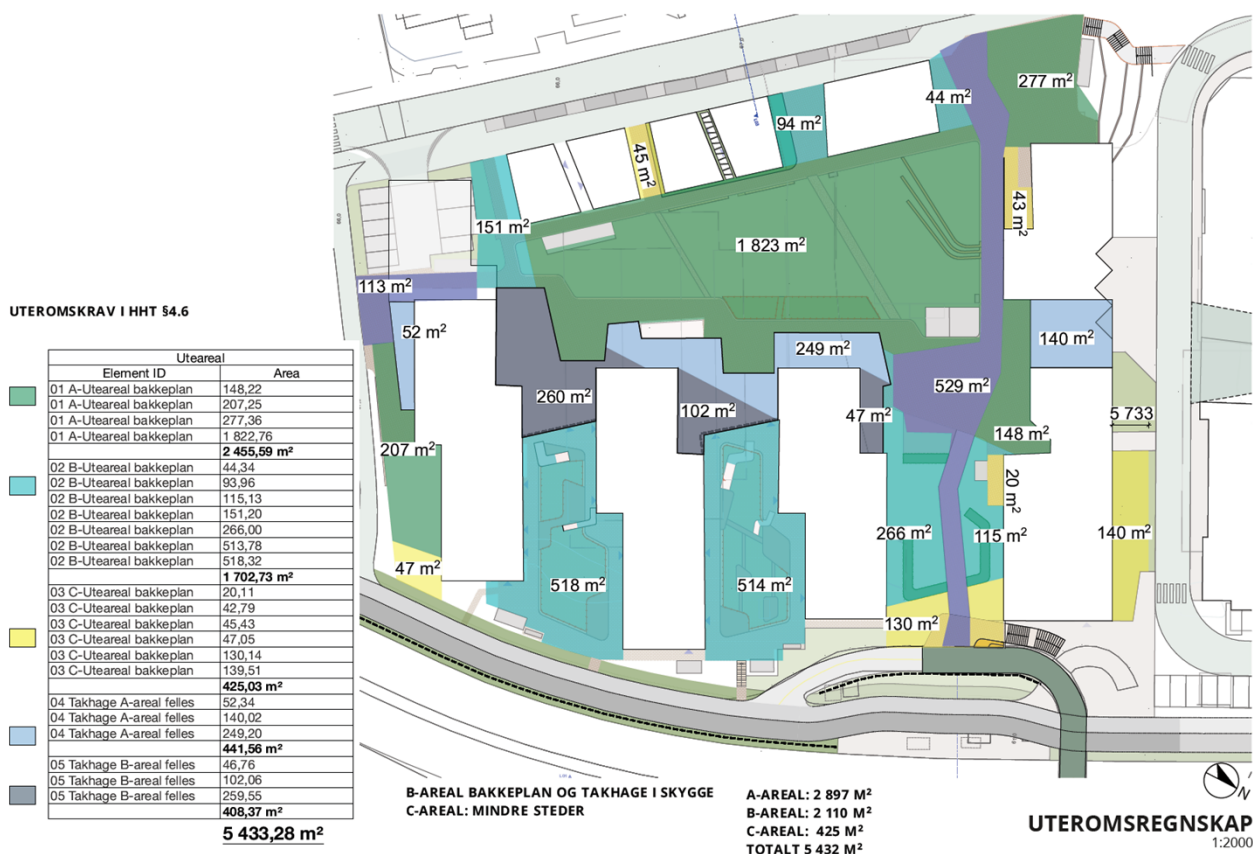
Prinsipper for behandling av plansaker med studentboliger (PS 103/14) ble vedtatt i bygningsrådet 12.8.2014 og gir føringer for behandling av planer i sentrale områder hvor det kan sikres at boligene skal brukes av studenter. Boligkravene i KPA kan lempes etter en konkret vurdering av studentboligprosjektets samlede kvaliteter.

### Bokvalitet

Området omfattes av gul og rød støysone. I forslag til bestemmelser er det åpnet for støynivå opptil Lden 70 dB ved fasade med krav om at alle soverom skal ha minst ett åpningsbart vindu med støynivå maksimalt Lden 65 dB i åpen tilstand. Dette vil kunne gi svært dårlig bokvalitet for den enkelte beboer og det vurderes at støysituasjonen ikke er godt nok løst.

Det er i forslag til bestemmelser lagt opp til min 10 m<sup>2</sup> uterom pr 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. Dette er langt under kravet i KPA. Det foreslås også at arealer som parkeringskjeller, boder og tekniske rom ikke skal inkluderes i utnyttelsesgraden. Dette er ikke i tråd med TEK, og vil føre til enda lavere uteromsdekning enn andre tilsvarende prosjekt. Det er planlagt at rundt halvparten av oppholdsarealene i planområdet vil ha støynivå tilsvarende hvit sone, mens hoveddelen av øvrig areal vil ha 1-2 dB høyere støy. Det er kun det som er betegnet som A-areal som er i tråd med uteromsveilederen og inngår i uteromskravet.





Figur 2- Uteromsregnskap - illustrasjon

Det kan åpnes opp for at uteromskravet kan reduseres med bakgrunn i at det er tilgang på andre rekreasjonsarealer i nærheten. Nærmeste rekreasjonsområde er Nissekollen ca. 100 meter gangavstand. Det er ikke foreslått noen avbøtende tiltak i Nissekollen for det lave uteromskravet, og det er usikkerhet knyttet til kapasitet, søppel og hvor stor pågang utbygging vil føre til. Planforslaget legger til rette for store fellesarealer innendørs i det som omtales som lobbyen og andre sosiale møteplasser beskrevet i prosjektet, men disse kvalitetene er ikke sikret i planen, og kan derfor ikke gis betydelig vekt i den samlede vurderingen av bokkvalitetene ved planforslaget.

Støykrav kan også vurderes fraveket hvis de samlede bokkvalitetene er høye og folkehelse er godt ivaretatt på andre vis i planforslaget. Lamellstrukturen som åpner for støy, gir også luft, lys og utsikt gjennom bebyggelsen. Luftkvalitetsberegninger viser at deler av fasadene mot Torbjørn Bratts veg grenser mot gul sone, mens arealet mellom lamellene og sentralt i området har tilfredsstillende luftkvalitet. Kommunedirektøren kan ikke se at de forholdene som er sikret i planen folkehelsemessig oppveier for de til dels svært dårlige støyforholdene planforslaget åpner for.

### Nærmiljø

Planforslaget vurderes å ha noen uheldige konsekvenser for nærmiljøet. Det er foreslått offentlig gateparkering langs Nardovegen, fordi det ifølge forslagstiller er en mulig utfordring med parkering for besøkende, som kan skape problem for nabolaget. Dette er ikke i tråd med parkeringsveilederen til KPA, da besøkparkering skal inngå i parkeringsandelen til planforslaget. Ifølge KPA skal parkering løses på egen grunn, og ikke på offentlig areal som det legges opp til her. Forslagstiller mener kantparkering vil kunne bidra til at kjørehastigheten reduseres og at Nardovegen framstår som en mer urban boliggate. I trafikknotatet er parkering langs Nardovegen innregnet i behovet til planområdet. Kommunedirektøren mener at hvis det er behov for mer parkeringsareal for å dekke behovet til planen, også til besøkende, må det avsettes på egen grunn.

## Trondheim kommune

Kommunedirektøren vurderer også at foreslått bebyggelse er for høy og bør justeres noe mer. Forslagsstiller har justert planforslaget slik at øverste etasje er inntrukket for å bedre noe på forholdene. Sol -og skyggediagrammet viser at bebyggelsen vil gi skygge på deler av fotballbanen på Nissekollen på tidspunktene på ettermiddag/kveld på tidlig vår/sein høst da skyggene er lengst. Planforslaget medfører også mye slagskygge på planlagt bebyggelse i Nardovegen 10 og berører også flere naboer i Røllikvegen som vil miste all kveldsol sommerstid. I tillegg skyggelegges Nissekollen på de tidene av døgnet hvor aktiviteten er størst. Innlevert gatesnitt i illustrasjonshefte viser tydelig at foreslåtte høyder bryter med terrenget og landskapsform.

Planforslaget regulerer støyskjermer langs Torbjørn Bratts veg for å skjerme utearealene for støy. Forslagsstiller mener dette vil kunne bedre dagens forhold også for gående langs planområdet, fordi gang- og sykkelvegen vil ligge på innsida av støyskjermeren. Kommunedirektøren mener at støyskjermer langs Torbjørn Bratts veg vil redusere den visuelle kontakten mellom kjøreveg og bebyggelsen og på den måten forsterke vegens opplevelse av å være en gjennomfartsåre og barriere i bybildet. Dette er ikke ønskelig i et så sentralt område. Prosjektet bør heller henvende seg mer mot Torbjørn Bratts veg hvor det er svært mange myke trafikanter som ferdes, og det bør gjøres mer attraktivt i øyehøyde for de som beveger seg i området. Et så stort prosjektet bør ikke ha noen baksider. Det er vist rømmningstrapp på utsiden av bebyggelsen og utenfor byggegrense mot Torbjørn Bratts veg, dette er ikke særlig attraktivt. Det er også beskrevet fra forlagsstiller at det er ønskelig å etablere en pub/serveringssted mot eksisterende boligbebyggelse i Nardovegen. Kommunedirektøren vurderer at dette kan medføre mye uønsket støy på kveldstid i et etablert boligområde, og mener at en pub/serveringssted heller bør lokaliseres mot Torbjørn Bratts for å aktivisere fasader og området.

Oppsummert mener Kommunedirektøren at:

- Støybestemmelsene endres slik at det sikres en bedre støysituasjon for en større del av boligene.
- Utrekning av utnyttelsesgraden skal være i samsvar med teknisk forskrift (TEK).
- Kantparkering bør tas ut av planforslaget.
- Skyggevirksomheter på Nissekollen bør reduseres ytterligere.
- Det bør sikres en viss andel m<sup>2</sup> BRA fellesarealer innendørs som erstatning for lavt m<sup>2</sup> BRA uterom.
- Støyskjermer langs Torbjørn Bratts veg bør tas ut av planforslaget.
- Det bør være krav om etablering av funksjoner som skaper aktivitet i fasader mot Torbjørn Bratts veg.

Kommunedirektøren har foreslått at disse punktene skal vurderes til sluttbehandling.

### *Nullvekst*

Planforslaget vil medføre en vesentlig høyere tomteutnyttelse enn i dag, og et høyt antall studentboliger nært studiested, aktiviteter, service og kollektivårer vil bidra positivt til en mer effektiv og miljøriktig arealutnytting. Tiltaket vil slik også bidra positivt til Trondheims nullvekstmål, og er en viktig begrunnelse for å tilrettelegge for et stort antall studentboliger i planområdet. Omreguleringen forventes å bidra til merkbar reduksjon i biltrafikk og antall tunge kjøretøy i området. Planforslaget omfatter opparbeidelse av et bredere fortau på østsida av Nardovegen. Fylkeskommunen planlegger 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.

## Trondheim kommune

### *Medvirkning*

Det er gjennomført et nabomøte den 18.8.2021 i Trondheim Spektrum. Her ble det orientert om prosjektet og gjennomføringa, og åpnet for spørsmål og diskusjon om planforslaget. Ved varsel om planoppstart 18.11.2019-19.12.2019 kom det inn 10 innspill. Innspillene er samlet med forslagstillers kommentarer om hvordan de er ivaretatt i planforslaget i eget vedlegg, datert 29.10.2021.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav, bortsett fra behovet for et eget offentlig returpunkt for glass- og metall. Dette må sikres før sluttbehandling.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Det er uenigheter om høyder, støyforhold, gateparkering i Nardovegen, etablering av støyskjermer og aktive fasader langs Torbjørn Bratts veg som må vurderes nærmere før sluttbehandling av planen.

Kommunedirektøren i Trondheim, 10.3.2022

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Gunn Helen Lundgreen  
nestleder byplankontoret

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
  - Miljøgeologisk rapport
  - Geoteknisk vurdering

### **Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring**

- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Trafikknotat
- Vedlegg 6: Støyutredning
- Vedlegg 7: Luftkvalitet vurdering
- Vedlegg 8: Illustrasjoner
- Vedlegg 9: Temaplan offentlige veiareal
- Vedlegg 10: Snitt vei og fortau
- Vedlegg 11: Overordnet VA plan
- Vedlegg 12: Tegninger overordnet VA plan
- Vedlegg 13: Oppsummering innspill med kommentarer fra forslagstiller