

Saksframlegg

Detaljregulering av Nardovegen 2 og 5, r20220032, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/63970 (32174/23)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Nardovegen 2 og 5 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på to kart i målestokk 1:1000, merket YME arkitekter AS. Plankart på grunnen datert 20.09.2022, sist endret 30.03.2023, og plankart under grunnen datert 20.09.2022, og i bestemmelser sist endret 27.04.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 21.04.2023.

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

SAKSFRAMSTILLING

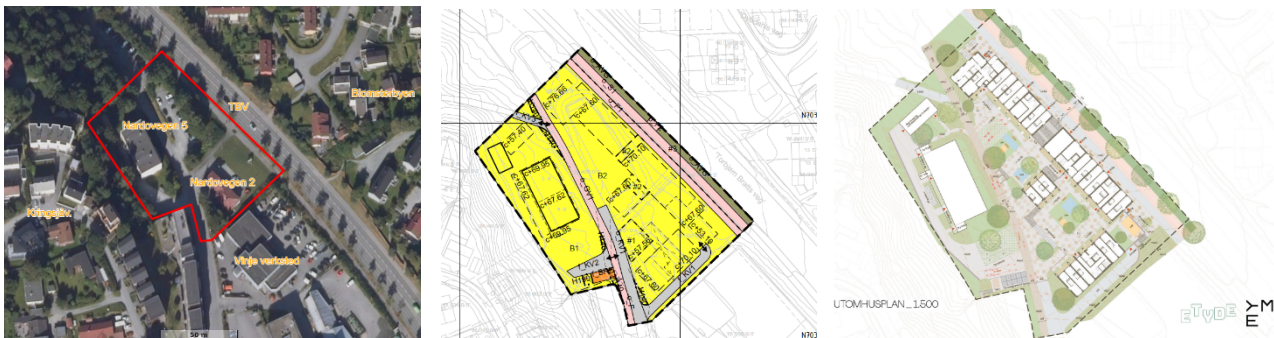


Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av YME arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller PWS Godhavn Utbygging AS. Komplette planforslag forelå 17.02.2023.

Beskrivelse av planforslaget

Trondheim kommune



Hovedgrepet er å bruke bebyggelsen som en skjerm langs Torbjørn Bratts veg for å håndtere støyen fra hovedvegen, og å etablere en bymessig situasjon mot Torbjørn Bratts veg. Deler av Nardovegen 5 (felt B1) videreføres og rehabiliteres med balkonger og påbygg i to etasjer (ni nye boenheter). Resten av planområdet (felt B2), med sirka 100 boenheter organiseres rundt to tun som vil ligge på to ulike nivå og faller nordover. Midt i feltet, etableres en gangforbindelse (trapp #2) ned mot Torbjørn Bratts veg. På gateplan ut mot Torbjørn Bratts veg tilrettelegges det for tjenesteyting i nord og sørenden, noe sykkelparkering, innganger til trapperommene og noe fellesareal. De fleste fellesarealer vil ligge i andre etasje ut mot Torbjørn Bratts veg. Fra gårdsrommene er det universelt utformet adkomst til alle bygg/hovedinnganger og uteområder, samt renovasjonsanlegg. Det etableres en offentlig gangveg gjennom området.

Bebyggelsen blir høyest i nord, der terrenget er lavest (punkthus i åtte etasjer + sokkel), og øvrig bebyggelse vil variere mellom fire- til og med seks etasjer over sokkel. Der det blir takterrasser vil gesims angi toppen på nødvendig rekkverk.

Bebyggelse skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet, og med variasjon i høyder og materialer som bidrar til underdeling av bebyggelsen mot Torbjørn Bratts veg, jmfør §3.7

Samlet totalt bruksareal skal ikke overstige 12.400 m² BRA, fordelt på 3.200 m² for felt B1 og 9.200 m² for felt B2. Det skal etableres minimum 15 boliger per dekar der maksimum 40% skal være ettroms. Det videreføres minimum 100 m² areal med privat tjenesteyting som vil gi noen arbeidsplasser.

Planforslaget utfordrer kravene til støy i KPA da inntil seks boenheter må ha tiltak/dempet fasade for å få tilfredsstillende støynivå med skjermende.

Det stilles krav til at det skal opparbeides minimum 40 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA bolig eller per boenhet. Dette er et avvik fra uteromkravet i gjeldende KPA som er på 50 m², men i tråd med det som foreslås i ny KPA for byggesone 2 (ikke vedtatt).

Det skal avsettes minimum 20 og maksimum 31 bilparkeringsplasser der to er HC-plasser på bakkeplan innenfor felt B2. Bilparkering etableres primært i p-kjeller, og 8 plasser tillates på bakkeplan ved Nardovegen 5. Dette er et avvik fra gjeldende KPA da kravet for boliger i midtre sone er minimum 0,8 bilparkeringsplasser (det ville gitt 103-110 plasser).

Renovasjon (nedgravde kontainere) foreslås plassert ved siden av de nedgravde kontainerne til naboen i sør, Nardovegen 7a, og det skal etableres ny nettstasjon innenfor området.

Forslagsstiller opplyser at det er lagt stor vekt på sosial bærekraft i planforslaget der prinsipper fra

Trondheim kommune

vedlagt bærekraftsnotat skal legges til grunn, jamfør. «Bærekraftsnotat for Nardovegen 2 og 5» sist rev. 16.01.2023.

Det skal gjøres en miljøkartlegging og ombrukskartlegging av bygget, jamfør §7.9.

Vurdering

Vurderinger ut fra ønsket byutvikling

Planen har god utforming og kvalitet og vil komplementere pågående transformasjon av det tidligere næringsområdet i tråd med tidligere politiske vedtak i sak 150/21 den 22.06.2021.

Vedtak:

Bygningsrådet tilrår at det igangsettes detaljregulering av området Nardovegen 2 og 5 med sikte på å endre formål i Kommuneplanens arealdel 2012-2024 fra næring til bolig og offentlig/privat tjenesteyting. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8.

Området er egnet for en kombinasjon av næringsareal, servicefunksjoner og boligareal. Det er tidligere gitt flere tillatelser til omregulering i dette området, og bygningsrådet mener det er et område som egner seg for boligfortetting. Det er bynært, og nær kollektivtraseer.

Planforslaget sikrer en bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet, og med variasjon i høyder og materialer som bidrar til underdeling av bebyggelsen mot Torbjørn Bratts veg. Kommunedirektøren mener likevel at det til sluttbehandling bør vurderes en ytterligere styrking og spesifisering av bestemmelsene om utformingen mot Torbjørn Bratts veg for å sikre kvalitetene som er vist. Dette gjelder blant annet krav til innganger, fasader og bruk av glass/transparens. Dette er viktige kvaliteter for å sikre aktive fasader i øyehøyde. Dette er illustrert godt i planmaterialet, men bør sikres bedre i bestemmelser.

Planområdet ligger i nærheten til Gløshaugen, den fremtidige campusutviklingen og barnehager, barne- og ungdomsskole. Bunnpris Lerkendal ligger sirka 250 meter fra planområdet og Kiwi Nardobakken sirka 500 meter unna med andre lokalservicetilbud.

Kommunedirektøren mener det er bra at planforslaget foreslår boenheter som vil være egnet for andre enn studenter, og som vil bidra til at området blir mindre homogent. Planforslaget vil gi mere aktive fasader med tjenesteyting og fellesarealer og bidra til å myke opp Torbjørn Bratts veg som hovedveg. Planforslaget bryter med en del bestemmelser i KPA, men det må sees i sammenheng med at gjeldende krav ikke er tilpasset vedtatt transformasjon.

Regulering og opparbeiding av offentlig gangveg vil sikre og videreføre offentlig tilgjengelighet gjennom området. Det samme gjelder krav om teknisk plangodkjenning for sykkelveg med fortau langs TORBJØRN BRATTS VEG for framtidig opparbeidelse.

Vurderinger av avviket til kravene til støy i KPA §21

Kommunedirektøren mener prinsipielt at det er uheldig at kravene til støy i KPA avvikes da gode støyforhold er viktig for å fremme god folkehelse. I utgangspunktet tillates ikke støyfølsom arealbruk (boliger) i rød støysone, men det er en unntaksbestemmelse i KPA: Det kan vurderes i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder langs kollektivtrase med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side, jamfør §21.3 KPA. For seks boenheter må tilfredsstillende støynivå oppnås med

Trondheim kommune

skjermende tiltak/dempet fasade. Disse seks oppfyller heller ikke unntaksbestemmelsen i KPA. Dette er en liten andel av leilighetene.

Kommunedirektøren mener, ut fra en helhetsvurdering, at det er grunn til å avvike kravet til støy i KPA §21. Kommunedirektøren legger vekt på at området anses høyt prioritert for fortetting når det er besluttet en omdisponering fra næringsformål, og at prosjektet har kvaliteter som bidrar positivt til bokvalitet, som gode fellesfunksjoner og uteoppholdsareal. Det vises også til begrunnelse for å tillate støyfølsom arealbruk i rød støysone i, planbeskrivelsen side 9 og til bestemmelser i §3.12, §3.13, §7.3 og §8.5.

Vurderinger av avviket fra uteromkravet i gjeldende KPA §30

Kommunedirektøren mener det er uheldig at kravene til uterom i KPA avvikes da også mengden uterom er viktig for å fremme god folkehelse. Det bemerkes at gjeldende krav til uterom på minimum 50 m² per 100 m² BRA bolig eller per boenhet favner om flere ulike bebyggelsesområder med bla. lokalsentre og småhusbebyggelse i gjeldende KPA. Planområdet er en del av et område som skal transformeres og fortettes. Planforslagets krav til uterom er i tråd med føringer foreslått i ny KPA der planområdet er vist med byggesone to med et krav på uterom på minimum 40 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA bolig eller per boenhet (ikke vedtatt).

Kommunedirektøren mener, ut fra en helhetsvurdering, at det er grunn til å avvike kravet til uterom i KPA §30. For begrunnelse for å tillate et krav på uterom på minimum 40 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA bolig eller per boenhet, vises det til planbeskrivelsen om bomiljø/ bokvalitet m. m. side 10 og til bestemmelser §3.10 og §8.1

Vurderinger av avvik fra parkeringskravet i gjeldende KPA §14

Kommunedirektøren er spesielt opptatt av to forhold når det gjelder parkering: legge til rette for nullvekst i personbiltrafikken samtidig som det må unngås at det blir for lite parkeringsplasser som kan medføre uønsket gateparkering. Beregnet utfra totalt tillatt BRA til bolig i planen utgjør det en dekningsgrad på sirka 0,24 mens kravet i KPA er 0,8. Beregnes det ut fra totalt antall boenheter blir dekningsgraden sirka 0,47 som er i nærheten til kravet for parkering i «indre sone» 0,5.

Området som planen er en del av ligger langs Torbjørn Bratts veg innenfor bestemmelsesområde for kollektivåre. Det er, og blir svært gode gang- og sykkelforbindelser i området og det er veldig god kollektivdekning med både buss, metrobuss og tog (Lerkendal stasjon). Andel sykkelparkeringsplasser økes med krav om minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA bolig, der minst 75% av disse skal etableres innendørs og planen sikrer areal for sykkelverksted. Med mange små leiligheter (få personer i disse boenhetene) virker sykkelparkeringsdekning på 2,5 som et fornuftig minimumskrav.

Kommunedirektøren antar det vil være stor sannsynlighet for at mange velger gange, sykkel og kollektiv som transportmiddel for sine daglige gjøremål (nullvekstmålet), og mener ut fra en helhetsvurdering at det grunn til å avvike parkeringskravet i gjeldende KPA.

Konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet

Planen sikrer at det skal sendes inn dokumentasjon på utført miljøkartlegging og ombrukskartlegging av bebyggelse som skal rives. I følge forslagsstiller er det lagt stor vekt på sosial bærekraft i planforslaget der prinsipper fra vedlagt bærekraftsnotat skal legges til grunn. Eksisterende boligblokk fra 60-tallet skal rehabiliteres (Nardovegen 5). Det foreslås å bruke bindingsverk i tre som vil gi et svært lavt CO₂-utslipp, og med krav til grønne uterom og

Trondheim kommune

fellesarealer, er ambisjonene til energinivået lagt til minimum TEK 17. Byggets geometri gjør at en god del av leilighetene vil nå energiklasse B.

Samtlige boenheter har stille side (bortsett fra seks stk.), og støyfrie uteoppholdsareal – både til felles og private arealer som får høy kvalitet. Planen sikrer også ulike fellesarealer som møteplasser, vaskeri, arbeidssoner og sykkelverksted. Område får et godt gang- og sykkeltilbud og har god kollektivdekning. Virkningene for folkehelsen vurderes å bli god.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

I dag utgjør BRA næring cirka 100 m². Planen hjemler etablering av minst 100 m² BRA tjenesteyting som vil gi noen arbeidsplasser. Dårlig adkomstforhold, blindgate i boliggate og hellende terreng gjør det vanskelig med større bedrifter og større omfang av varelevering.

Medvirkningsprosessen

Kunngjøring av oppstart av planarbeid ble annonsert i Adresseavisen 26.11.2021. Varsel om oppstart ble sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter per post og e-post 26.11.2021. frist for å gi merknad var 17.12.2021.

Følgende parter kom med innspill til varsel om igangsetting av planarbeid; Trøndelag fylkeskommune, AtB, NVE, SVV, Statsforvalteren i Trøndelag, Tensio TS, Trøndelag brann- og redningstjeneste, Frank Asprem, Vinjes Transport AS, Blomsterveien huseierlag v/ Dennis Hattrem, Idar Petersen, Erlend Sætherbø Hassel, Anne Fiske Skrøvseth, John-Petter Liberg og Thirumurugan Ponnuthrai.

Innspillene omfattet i vesentlig grad følgende temaer; arealbruksendring, konsekvenser for næring, barn og unges oppvekstvilkår, estetikk, UU, gang –og sykkelforhold, nullvekstmålet med parkering, støy, fremmede arter, bygge- og anleggsfasen, el-kapasitet, effektiv brann- og redningstjeneste, fortetting og konsekvenser for naboer etc.

Det vises til siste del av planbeskrivelsen for hvordan innspillene er svart ut/ fulgt opp. Alle innspillene vurderes som godt nok svart ut/fulgt opp til at planforslaget kan behandles.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Skolene har ledig kapasitet utfra Trondheim kommunes kart over skolekapasitet. Alle rekkefølgekrav er gjennomførbare.

Trondheim kommune

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget for Nardovegen 2 og 5. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim,

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Jon Sivert Granhaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse datert 21.04.2023
- Vedlegg 2a: Reguleringskart på grunnen datert 20.09.2022 og sist endret 30.03.2023
- Vedlegg 2b: Reguleringskart under grunnen datert 20.09.2022
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser datert 27.04.2023

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 4: ROS- analyse, datert 30.09.2022, (Yme arkitekter)
- Vedlegg 5: Trafikkanalyse datert 28.10.2022 (Rambøll Norge AS)
- Vedlegg 6: Støyfaglig utredning sist revidert 22.06.2022 (Brekke Strand)
- Vedlegg 7: VA-plan datert 26.06.2022 (Rambøll Norge AS)
- Vedlegg 8: Geoteknisk vurdering øst m/ uavhengig kontroll, datert 21.01.2021 (Multiconsult)
- Vedlegg 9: Geoteknisk vurdering vest, datert 21.10.2022 (Multiconsult)
- Vedlegg 10: Geoteknisk uavhengig kontroll vest, revidert 20.12.2022 (Geo Norway AS)
- Vedlegg 11: Illustrasjonsmateriale sist revidert 16.02.2023
- Vedlegg 12: Utredning luftkvalitet sist revidert 22.09.2022 (Brekke Strand)
- Vedlegg 13: Bærekraftsnotat for Nardovegen 2 og 5, sist revidert 16.01.2023 (Godhavn og PWS Eiendom)