



Detaljregulering av Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 18.09.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PKA- arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Heimdal eiendom AS og Ruta AS.

Forslagsstiller leverte første gang et komplett forslag 23.06.2022 og byplankontoret gav en tilbakemelding på dette 04.07.2022. Etter dette har de blitt avholdt møter mellom byplankontoret og forslagsstiller, og forslaget er bearbeidet noe av forslagsstiller. Siste forslag forelå 25.11.2022.

I bygningsrådet 07.02.2023 ble planen vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og høring, med følgende vedtak:

«Før saken sendes på høring skal følgende innarbeides i reguleringsplanforslaget:

- *B04 reduseres av hensyn til gatemiljøet i Njardarvollen og den gamle hovedbygningen Njardarvollen 24.*
- *B05 reduseres for ikke å være så dominerende mot nærmeste naboer i vest og sør.*
- *B01 reduseres mot sør av hensyn til naboer i sør og trappes opp mot B02.*

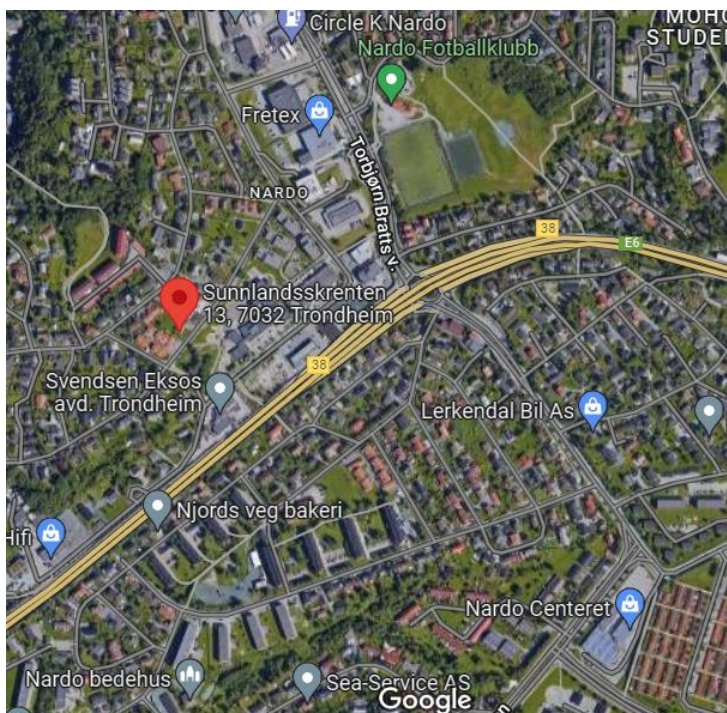
Før sluttbehandling må beregning av uteromsareal følge uteromsnormen.»

Endringene er innarbeidet i planforslaget ved at:

- B04
 - Sprang i fasaden mot Njardarvollen er sikret i plankartet
 - Topp-etasje er trukket ytterligere tilbake fra Njardarvollen
- B05
 - Sprang i fasaden mot Njardarvollen er sikret i plankartet
 - Topp-etasje er trukket ytterligere tilbake fra Njardarvollen
- B01
 - Topp-etasje er trukket 4m fra byggegrense mot garasjerekka i sør (tidl 2m)
 - Det er ikke lenger krav om inntrekking av topp-etasje mot nord
- Bestemmelsene er endret slik at beregningsgrunnlaget for uterom følger uteromsnormen i gjeldende KPA 2012-2024

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse i 3-4 etasjer på eiendommene Njardarvollen 26 og Sunnlandsskrenten 13. All eksisterende bebyggelse tenkes revet, og næringsvirksomheten som er på tomten i dag skal flytte.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget.



Figur 1 Planområdets lokalisering

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Kommuneplanens arealdel 2012-2024, vedtatt av Bystyret 21.03.2013, viser området som eksisterende boligbebyggelse. For krav til parkering og uterom gjelder bestemmelser for ytre sone, men grense for midtre sone krysser så vidt planområdet i nord. Nærmeste kollektivåre er langs Torbjørn Bratts veg, nord-øst for planområdet.

Gjeldende reguleringsplaner

Njardarvollen 26

Gjeldende regulering er r1016ad, vedtatt 13.06.1991. Eiendommen er regulert til kontor, industri, lager.

Sunnlandsskrenten 13

Gjeldende regulering er r1016af, vedtatt 05.11.1992. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Det er i reguleringsplanen vist en fradelt boligtomt i hagen som ikke er bebygd.

Planprogram/krav om konsekvensutredning

Planen kommer ikke under krav til planprogram og konsekvensutredning

Forholdet til/avviket fra gjeldende planer

Planområdet ligger i et område som i henhold til byutviklingsstrategien skal fortettes med strøkstilpasset bebyggelse. § 9.1 i Kommuneplanens arealdel (KPA) om vektlegging av steds karakter og gode helhetsløsninger i fortettingsprosjekter. Eksisterende bebyggelse rundt planområdet består av småhusbebyggelse, og typologien er ene-, tomanns- og firemannsboliger, og rekkehus med hage, og klart preg av det grønne. De aller fleste husene i nabolaget har saltak. Det foreslås en svært høy fortetting innenfor planområdet, med teoretisk beregnet om lag 15 boliger per dekar, reelt maksimalt 12,6 boliger per daa.

Planforslaget avviker fra kravet til parkering i gjeldende KPA, da det foreslås en lavere parkeringsdekning for bil. Kravet for ytre sone i KPA er minimum 1,2 p-plasser pr 70m² BRA eller pr boenhet, mens planforslaget foreslår en parkeringsdekning på 0,8-1,2 p-plasser pr 70m² BRA eller pr boenhet. Dette er av forslagsstiller begrunnet med at området har god kollektivdekning, og er nær dagliglivets servicebehov.

Det er i reguleringsbestemmelsene foreslått at bruksareal helt eller delvis under terrengog nedkjøringsrampe til p-kjeller ikke skal medregnes i BRA ved beregning av uterom.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene: 69/1 og 69/4. Eiendommene 69/33, 68/67, 68/69, 68/73, 68/38 og 68/239 vil også bli berørt ved utbygging av ny gangveg.

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet er på 8040 m², og avgrenses av Sunnlandsskrenten i øst, Njardarvollen i vest, og eksisterende bebyggelse i sør og nord.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Dagens bebyggelse på Njardarvollen 26 huser virksomheten til anleggsentreprenør Brende AS. Verkstedsbebyggelsen er antakelig oppført på 1970-80-tallet, mens låven antakelig er fra 1930-tallet. Bebyggelsen er dårlig vedlikeholdt. Trafikken av store anleggsmaskiner er lite ønskelig inne i et boligområde og som nærmeste nabo til skole/barnehage. Sunnlandsskrenten 13 er et boligbygg fra 1967, registrert med 4 boenheter i matrikkelen.



Figur 2 Dagens bebyggelse på tomta

Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse i området

Eksisterende bebyggelse rundt planområdet er tradisjonelle småhus i 1-2 etasjer, rekkehus i 2 etg, Nardo skole, samt boligprosjektet Kapellanens hage i 3-4 etg ned mot Nardovegen. De aller fleste husene i nabolaget har saltak, mens skolen og lavblokkene i Kapellanens hage har flate tak. Mellom Sunnlandsskrenten og Omkjøringsvegen er det også noen næringsbygg og utendørs lagerområder.

Langs Nardovegen mot Torbjørn Bratts veg, er det oppført nye studentboliger i en annen skala, i 4-6 etg, og det er planforslag til behandling for ytterligere større og høyere bygg med studentboliger i inntil 8 etg i Nardovegen 10 og 12-14. Disse ligger innenfor bestemmelsesområde for kollektivåre hvor det skal legges opp til vesentlig fortetting.



Figur 3 Eksisterende bebyggelse sett mot Moholt

Kulturminner og kulturmiljø

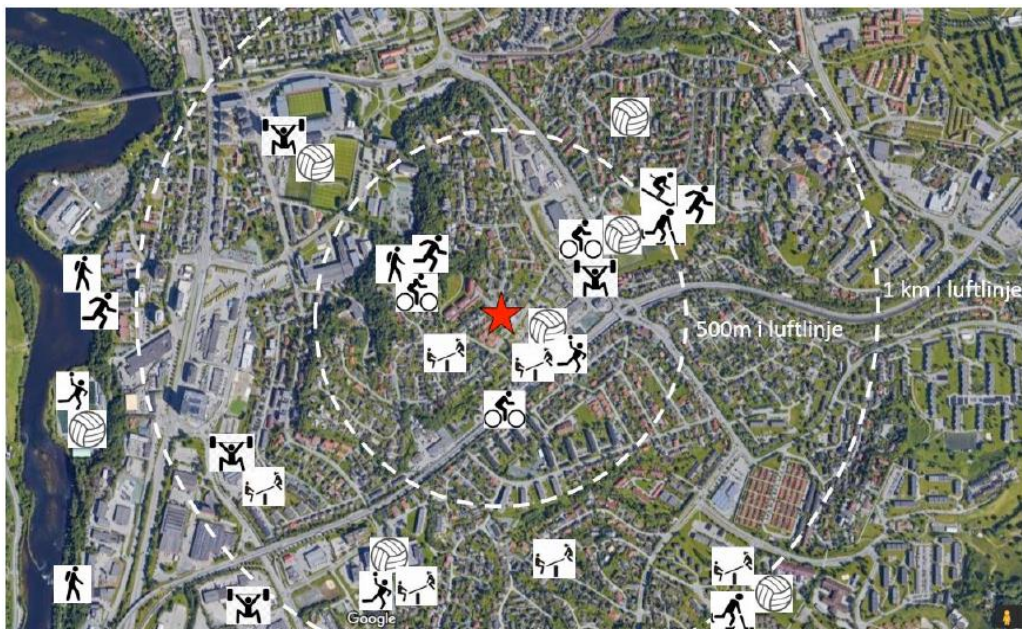
Låven er registrert med antikvarisk verdi klasse C. Det antas at selve låven ble bygd på 1930-tallet, mens volumene i forkant av selve låven er oppført på 1940-50-tallet. Våningshuset, som i dag er skilt ut som egen eiendom (Njardarvollen 24, 69/14), og som også er registrert med antikvarisk verdi klasse C, er oppført i 1929 og omfattes ikke av dette planforslaget. Låven er i dårlig teknisk stand, og konstruksjonen er vanskelig å benytte videre på en god måte. Tunet og sammenhengen med hovedhuset er også brutt gjennom fradelingen av hovedhuset i 1973, i fradelingen av Sunnlandsskrenten 9 i 1999, og adkomstvegene som skiller bebyggelsen.

Landskap, topografi og lokalklima

Njardarvollen ligger på et svakt høydedrag, med en markant ravnedal mot Valgrinda og Lerkendal mot nordvest, og et svakt terreng ned mot Omkjøringsvegen i sørøst. Det er ca 1 etg høydeforskjell mellom Sunnlandsskrenten og Njardarvollen. Landskapet er åpent, og det er gode solforhold på hele planområdet. Framherskende vindretning er fra sørvest.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Nardo skole ligger rett ved planområdet og har gode utearealer og flerbruksbane. Det er i tillegg en kommunal lekeplass på 2,5 daa mindre enn 200 m fra planområdet. Nissekollen friområde med idrettspark, kunstgressbane, akebakke m.m. er ca. 500 m unna i luftlinje. Vest for Njardarvollen er det naturområder i ravinelandskapet med snarveger til arbeidsplassene på Lerkendal. Innen 1,5 km gangavstand finner man i tillegg anleggene ved Nidarvoll og Sunnland skoler som har et bredt tilbud av aktivitetsflater.



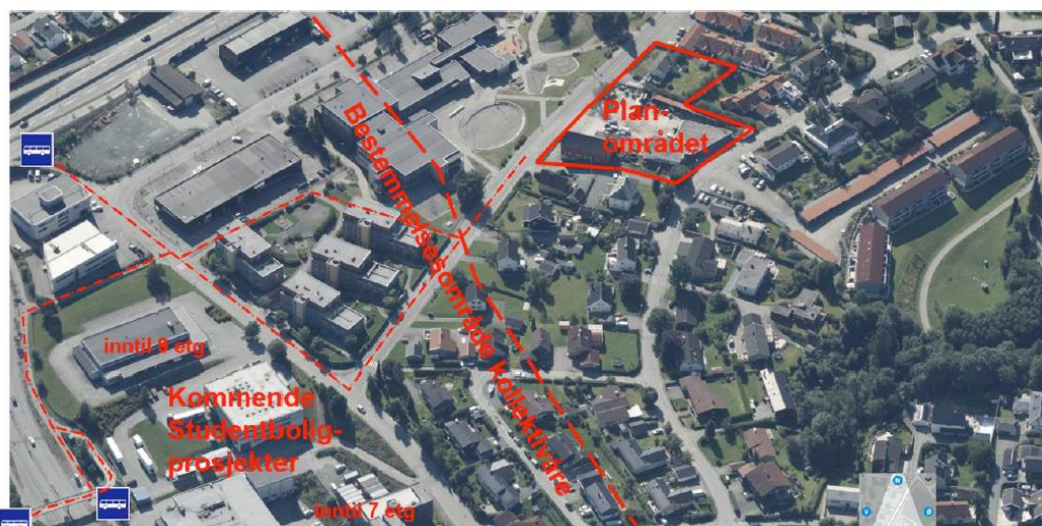
Figur 4 Avstandsillustrasjon

Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet er middels godt, med avganger opptil 15 ganger i timen innen 600 m i ganglinje. Holdeplassen Fiolsvingen betjenes av linje 11 og 22. Begge er pendellinjer som går via Midtbyen til henholdsvis Risvollan/ Stavset og Vestlia/Tyholt. Begge bussene har avgang hvert tiende minutt i rushtid. Midt på dagen og sent på kvelden går bussene hvert tjuende minutt.

Ved Omkjøringsvegen i Nardokrysset er det også et busstopp som betjenes av linje 15. Linje 15 har avganger hvert tjuende minutt i forbindelse med rushtid, og betjener byområder med mange arbeidsplasser, som Strindheim, Tunga og Tiller.

Planområdet ligger ca.60 meter fra bestemmelsesområde kollektivåre i KPA.



Figur 5 Planområde utenfor bestemmelsesområde kollektivåre

Trafikkforhold

Hovedtyngden av biltrafikken inn og ut fra området går via Nardovegen og Nardobakken til krysset med Torbjørn Bratts veg. Dagens ÅDT i Sunnlandsskrenten er 831 ifølge Norsk vegdatabank (NVBD), med en tungtransportandel på 6 %.

Sunnlandsskrenten og Njardarvollen ligger i en 30-km/t-sone. Gateparkering er forbudt, noe som

reduserer antall ulykker. I Sunnlandsskrenten er det tillatt med parkering inntil 30 minutter i forbindelse med bringing/henting på skolen. Alle vegene i området har smale fortau på begge sider av vegen, men i Sunnlandsskrenten har fortauet på østsiden av vegen normal bredde. Området bærer preg av at det er et boligstrøk med en barneskole i umiddelbar nærhet. Det er lite/ingen gjennomgangstrafikk og lavt fartsnivå. Det er registrert to ulykker i nabolaget i NVDB, en i 2001 og en i 2011. Begge er sykkelulykker som involverte bil som kjørte ut i vegen fra avkjørsel i rushtid.

Det er god tilgang til sykkelnettet. Vest for planområdet går det en gang- og sykkelveg fra Sunnlandsvegen ned til Valgrinda/Lerkendal og tilrettelagt sykkelsti inn mot Midtbyen. Sør for planområdet ligger en undergang for trygg kryssing av E6 og sykkelsti mot Sluppen. Ved Torbjørn Bratts veg nordøst for planområdet ligger en gang- og sykkelveg som leder mot Lerkendal og Gløshaugen. Innenfor 15 - 20 minutters gange fra planområdet vil en kunne nå områder som Sluppen, Tempe, Lerkendal og Gløshaugen, med ulike tilbud og arbeidsplasser.

Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Planområdet sokner til Nardo skole (barneskole) og Sunnland skole (ungdomsskole). Det er ledig skolekapasitet på begge skolene. Det er flere barnehager innen 500-1000 m fra planområdet der nærmeste barnehage er Nardo barnehage.

Nærmeste lokalsenter er Nardo Centeret ca.1,1 km unna i gangavstand. Nærmeste dagligvarebutikk, hvor man også finner apotek, frisør og solstudioer i Nardobakken, er ca. 600 m unna i gangavstand.

Barns interesser

Barnetrakk-registreringer viser at barn bruker den private adkomsten bak låven som snarveg til skolen. Registreringene viser at skolevegen langs Sunnlandsskrenten i hovedsak oppleves som uten fare, men at dagens situasjon på Njardarvollen 26 er et sted barn ønsker å unngå og vil endre.

Teknisk infrastruktur

Det står en liten trafo i nord mot Njardarvollen. Den har ikke kapasitet til utbyggingen og må erstattes.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Nærmeste tilknytningspunkt er boligprosjektet Kapellanens Hage eller Nardo skole.

Det ligger kommunal VL150 1967 i Sunnlandsskrenten som stikkledning fra Sunnlandsskrenten 13 er tilknyttet. Njardarvollen 26 er tilknyttet kommunal VL150 1968 i Njardarvollen. Eksisterende uttak for slukkevann er i tilknytning av planområdet i 4 kummer. Tilgjengelig slukkevann fra kommunens vannforsyningsnett er større enn 50 l/s i Sunnlandsskrenten. Spillvann fra Sunnlandsskrenten 13 er tilknyttet kommunal 200 SP i Sunnlandsskrenten. Overvann fra Sunnlandsskrenten 13 er tilknyttet kommunal OV200 1967 i Sunnlandsskrenten. Dagens situasjon er beskrevet mer detaljert beskrevet i overordnet VA-plan.

Grunnforhold, stabilitetsforhold og rasfare

Kvikkleiresone 190 «Nardo Søndre» ligger sørvest for planområdet, og sonegrensa går delvis inn på Sunnlandsskrenten 13. Sonen er registrert med lav faregrad. For øvrig er det også registrert kvikkleire i retning nordøst, mot Nardovegen og Torbjørn Bratts veg.

Det er gjennomført geotekniske undersøkelser for kartlegging av grunnforhold, stabilitetsforhold og vurdering av egnet fundamenteringsmåte. Disse viser at grunnen består av sand med varierende innslag av silt de øverste 12 – 18 meterne. Derunder er det en overgang til leire som kan være kvikk/sensitiv. Sondringene på tomte er utført ned til 22 – 25 meter under terrengnivå uten at berg er registrert. Grunnvannstanden står dypere enn 6 meters dybde.

Forurenset grunn

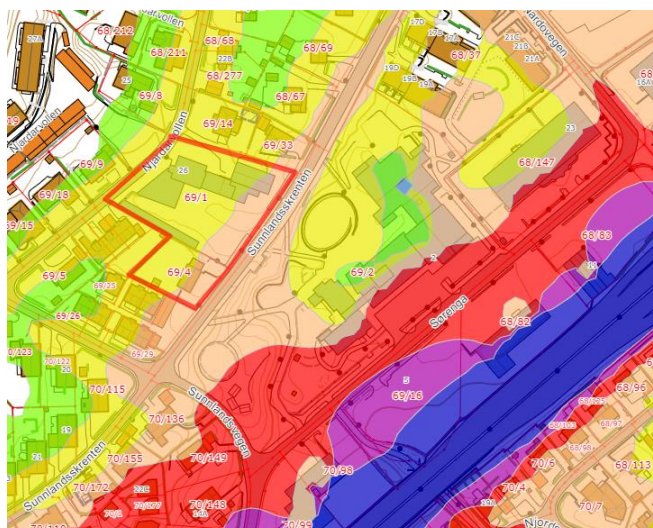
Fagrådgiver Multiconsult AS har gjennomført miljøgeologiske undersøkelser for kartlegging av forurenset masse. Det er funnet forurenset masse i tilstandsklasse 2 i tre punkt, og tilstandsklasse 3 i ett punkt av i alt 20 punkt. I de resterende punktene er det påvist rene masser (tilstandsklasse 1). Det er ikke tatt prøver nært nedgravde installasjoner eller under eksisterende bygg. Det må utarbeides tiltaksplan forut for gravearbeidene i forurenset grunn.

Støyforhold

Deler av planområdet ligger i nedre og øvre del av gul støysone, primært pga støy fra Omkjøringsvegen E6.

Luftforurensning

Det har blitt utført modellering av luftforurensning fra veitrafikk med modellen AERMOD etter retningslinjen T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging. Trondheim kommune sitt notat om vurdering av luftkvalitet er også lagt til grunn for modellering og vurdering av luftkvalitet. Resultatene fra modelleringen viser at luftkvaliteten i planområdet er god. Det er ingen overskridelser av noen av grenseverdiene.



Figur 6 Dagens støysituasjon

Næring

Brende AS skal flytte fra eiendommen og føre opp et nytt og mer hensiktsmessig anlegg på Øysand. Det nye anlegget forventes å stå ferdig i 2023.

Beskrivelse av planforslaget

Hovedgrep

Viktige premisser for organisering av bebyggelsen har vært gjenskaping av låvevolumet på felt B3, skjerming for støy fra Omkjøringsvegen, nedtrapping av hensyn til nabobebyggelse og gatebildet, samt uterommet mellom bebyggelsen med den åpne akse gjennom feltet.

Den nye bebyggelsen er organisert som 5 bygg i 2-4 etasjer over terreng. Tilpasning til omkringliggende bebyggelse skjer ved nedtrapping i byggehøyde til 2 etasjer mot naboer i sør, nord og vest mot Njardarvollen. Felt B3 er en gjenskaping av låvebebyggelsen som står der i dag, i formspråk, materialbruk og med detaljering som tar igjen karakteristika fra låven.

Mellom bebyggelsen dannes det et felles uterom, skjermet for støy fra Omkjøringsvegen, og med gode solforhold. Uterommet ligger på nivå med Sunnlandsskrenten, dvs ca 3m lavere enn gatenivået i Njardarvollen og nabobebyggelse i sør, vest og nord. Hoveddelen av uterommet ligger i direkte tilknytning til naboområdet felles grøntareal. Det er visuell kontakt og direkte adkomst fra både Njardarvollen og Sunnlandsskrenten til uterommet. Det etableres også en ny visuell akse fra Njardarvollen til Nardo skole, da denne i dag er stengt av verkstedsbebyggelsen.



Figur 7 Illustrasjonsplan av planlagt bebyggelse

Plandata

Arealformål i planen

Bebyggelse og anlegg	Areal
Boligbebyggelse	4,9 daa
Boligbebyggelse, frittliggende småhus	0,6 daa
Renovasjonsanlegg	20 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	1,9 daa
Fortau	0,8 daa
Gang/sykkelveg	10 m ²
Alle formål	8,1 daa

Arealbruk i illustrert prosjekt	Areal ca m ²
BRA bolig ekskl BRA til balkonger	5.000 m ²
BRA p-kjeller/nedkjøringsrampe og boder/sykkelparkering under terreng/sokke	3.300 m ²
Samlet uteoppholdsareal privat og felles	2.925 m ²
Felles uteoppholdsareal på bakken	1.500 m ²
Areal på eksisterende bygg som skal rives BRA	2.500 m ²

Felt B1, B2, B4 og B5; plassering, utforming og byggehøyde

Plassering av den nye bebyggelsen er vist med byggegrenser. Avstand fra felt B1 og B4 til nabogrense er 4 m. På felt B5 er byggegrensen 4 m og 5 m. Balkonger tillates å overskride byggegrensen med inntil 1 m, men ikke mot Sunnlandsskrenten eller Njardarvollen.

Bestemmelsene foreslår også at trapper, støttemurer, sykkelparkering med tak kan plasseres utenfor byggegrenser angitt i plankartet.

Maksimal byggehøyde er i bestemmelsene satt til kote +85,6 på felt B1 og B5, og kote +85,1 for felt B2 og B4. Ihht reguleringsbestemmelsene skal takene oppå øverste etasje utformes slik at de er grønne og har funksjon som fordrøyning av regnvann. Grønne tak kan gi et positivt bidrag til biologisk mangfold og flere økologiske funksjoner.

Plankartet sikrer sprang i fasade mot Njardarvollen og en tilbaketrekning av toppetasjene på alle 4 byggene. Felt B1 skal ha en inntrekking mot sør og naboens garasjerekke på minimum 4 m fra byggegrensen. Felt B2 skal ha en inntrekking mot nord og det gjenskapte lårevolumet på minimum 2 m. På felt B4 skal inntrekningen mot vest ikke overskride byggegrensen mot Njardarvollen av hensyn til gatemiljøet i Njardarvollen og nabo i Njardarvollen 24. Mot øst skal inntrekningen av toppetasjen være minimum 4m, også her av hensyn til nabo i Njardarvollen 24 og for å skape åpenhet mot det gjenskapte lårevolumet. På felt B5 skal inntrekningen av topp-etasje mot øst/felt B2 være på minimum 6 m for å gi større grad av åpenhet i uterommet. Topp-etasje skal ikke overskride byggegrense mot vest/Njardarvollen av hensyn til gatemiljøet og nabo i Njardarvollen 29 og Njardarvollen 30A. Bebyggelsen på felt B1 og felt B2 skal oppføres med en innbyrdes avstand på minimum 4 m på bakkeplan. Bebyggelsen mellom feltene B2 og B5, samt mellom feltene B4 og B5 skal ha en innbyrdes avstand mellom vegglinene som er 1,5 ganger gjennomsnittlig gesimshøyde.



Figur 8 Sett fra Njardarvollen nord, bebyggelsen framstår i 2 etasjer med tilbaketrukket 3. etasje



Figur 9 Sett fra Njardarvollen sør, bebyggelsen framstår i 2 etasjer med tilbaketrukket 3. etasje

I Sunnlandsskrenten sett fra sør møter felt B1 nabobebyggelsen i sør med inntrukket 3. etasje, vegen stiger fra ca +72 ved lavbrekket til +74-75 ved felt B1. I Sunnlandsskrenten sett fra nord har felt B2 inntrukket 4. etasje.



Figur 10 Sett fra Sunnlandsskrenten sør, bebyggelsen framstår i 2 etasjer med tilbaketrasket 3. etasje

Den nye bebyggelsen skal tilpasse seg gatenivå i Njardarvollen, og i Sunnlandsskrenten som ligger 1 etasje lavere. Felt B1 og B2 legges med hovedinngang på hhv +73,0 og +72,5 mot Sunnlandsskrenten (plan 1), mens felt B4 og B5 har inngang på hhv +75,4 og +75,9 mot Njardarvollen (plan 2), tilpasset høydeforskjellen på om lag en etasje mellom de to gatene.



Figur 11 Snitt det åpne uterommet og felt B2. Oppriss av felt B04 og det gjenskapte låvevolumet i bakgrunnen.

Hagen mellom den nye bebyggelsen legges på samme nivå som dagens terreng på Njardarvollen 26. Det er i dag støttemur mot Njardarvollen 30A og det felles grøntområdet deres, og disse tillates reetablert i nabogrense. På Sunnlandsskrenten 13 senkes terrenget noe i forhold til dagens nivå i forbindelse med etablering av p-kjelleren, og det tillates etablert støttemurer mot Sunnlandsskrenten 15 A og B og det felles grøntområdet deres til erstatning for dagens støttemurer. Støttemurene er sikret i planbestemmelsene.

Under bebyggelsen og uterommet etableres det p-kjeller. Mot nord etableres en felles adkomst med Sunnlandsskrenten 9, tilpasset terreng på denne eiendommen og eksisterende terreng på Njardarvollen 24.

Felt B3; plassering, utforming og byggehøyde

På felt B3 skal det føres opp et nytt bygg som gjensker dagens låve. Bebyggelsen skal ha saltak, samme plassering, utstrekning og gesims- og mønehøyde som dagens bebyggelse. Formspråk, materialbruk og detaljering skal ta igjen karakteristika fra låven. Det stilles i reguleringsbestemmelsene krav om rødmalt trekledning og hvit/lys grå sokkel. På nord og øst-sida av bygget tillates det etablert et platå som gir adkomst til boligene som har inngang på plan 2. Nedkjøring til p-kjeller er integrert i dette volumet. Det tillates utkragede balkonger med inntil 1,8 m dybde på sør-fasaden mot det felles uterommet, samt nedsenkede takterrasser og takvinduer i takflaten.

Bevaring og gjenbruk av låven vurderes som urealistisk rent fysisk, se eget notat, men det å gjenskape låvevolumet kan anses som et viktig bidrag til både historiefortellingen om utviklingen av bydelen og til området egenart ved at den beholder sin egenart og skiller seg ut fra omgivelsene.



Figur 12 Sett fra Sunnlandsskrenten nord

Grad av utnytting

Eiendommene Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26 er til sammen på 5,22 daa. Maksimale tillatt BRA for den nye bebyggelsen er 5.650 m².

Ved beregning med et snitt på 70m² BRA pr boenhet, gir dette ca. 80 boliger og en beregnet tetthet på ca 15,5 boliger pr daa. Det skal i henhold til reguleringsbestemmelsene etableres minimum 32 boliger innenfor planområdet, noe som tilsvarer 6,1 boliger pr daa.

Det illustrerte prosjektet er vist med 60-66 boenheter med en gjennomsnittlig leilighetsstørrelse på ca 65 m². Det gir en faktisk tetthet på 11,5-12,6 boliger pr daa.

Det er satt bestemmelser for boligsammensetning innen feltet. Minimum 10% skal være 4-roms eller større. Minimum 40% av leilighetene innenfor planområdet skal være 3-roms eller større. Minimum 20% skal være 2-roms. Maksimum 10 % skal være 1-roms.

Uteoppholdsareal

Planen viser et sammenhengende felles uterom mellom bebyggelsen. Uterommet har direkte kontakt med både Njardarvollen og Sunnlandsskrenten, og det etableres en visuell akse mellom gatene som ikke er der i dag. Arealet skal tilrettelegges for lek og opphold med tilbud for både barn og voksne. Lekeplass for småbarn skal ha gode solforhold og etableres slik at det er maksimalt 50 m fra boligens hovedinngang. Vekstjordlag over parkeringskjeller skal være i gjennomsnitt minst 0,5 m, slik at det kan etableres større vegetasjon.



Figur 13 Den nye bebyggelsen sett fra det grønne uterommet



Figur 14 Angivelse av felles uterom på bakken

Uteromskravet i gjeldende KPA er 50 m² pr 100 m² BRA eller boenhet, hvorav minst halvparten skal være felles og på bakkeplan. Det stilles også krav til at halvparten av uteromskravet skal ha sol på nøkkeltidspunktene 21. mars kl 15 og 23. juni kl 18, i tråd med gjeldende KPA 2012-2024. Endelig omfang solbelyst uterom er avhengig av arrondering av terrenget, men prosjektet viser følgende foreløpige beregning:

Beregningsgrunnlag 5.650m ² BRA	Krav	I prosjektet
Uterom totalt	2.850 m ²	ca 2.925 m ²
Herav felles uterom	1.412 m ²	ca 1.500 m ²
Solbelyst uterom felles+privat 21 mars kl 15	706 m ²	ca 1.630 m ²
Solbelyst uterom felles+privat 23 juni kl 18	706 m ²	ca 2.040 m ²



21. mars kl 15: ca 780m² solbelyst felles uterom



23. juni kl 18: ca 935m² solbelyst felles uterom



21. mars kl 15: ca 850m² privat solareal. Ca 70% av leilighetene har sol på balkong/privat uteplass. Støyutsatt uterom ved felt B1 er ikke medregnet.



23. juni kl 18: ca 1100m² privat solareal. Alle leilighetene har sol på balkong/privat uteplass. Støyutsatt uterom ved felt B1 er ikke medregnet.

Bomiljø og bokvalitet

Boligene er orientert slik at alle har gode solforhold, visuell kontakt med det felles uterommet, og stille side i forhold til støy. Det er planlagt dempet fasade i 2 leiligheter i felt B3. Alle boligene har privat uterom, enten som markterrasse, balkong eller takterrasse. Det felles uterommet er et romslig og sammenhengende areal med gode solforhold, og er ikke utsatt for støy.

Planen regulerer for et blandet bomiljø med leiligheter av ulik størrelse for å møte ulike behov og ulike livsfaser. Minimum halvparten av leilighetene vil bli 3 roms eller større. Det kan også resultere i 50 % 2 roms leiligheter her. Med heis og p-kjeller vil den nye bebyggelsen bidra til økt tilbud av boliger som er egnet for eldre, en gruppe som ihht befolkningsstatistikken flytter ut av strøket i dag. Dette vil gjøre det mulig for flere å ha en stabil bosituasjon i nærområdet.

Parkeringsløsning og parkeringsdekning

Parkering skal løses i parkeringskjeller under bakken. Innkjøring er i gavlen på felt B3. Innkjøringen skal være integrert i bebyggelsen.

Parkeringsdekning for bil er i gjeldende KPA minimum 1,2 plasser pr boenhet eller 70 m² BRA. I planforslaget foreslås det en redusert parkeringsdekning for bil til 0,8-1,2 plasser pr boenhet eller 70 m².

Minimum 5% av parkeringsplassene for bil skal være for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Inntil 2 parkeringsplasser tillates etablert på bakken. Dette vil typisk være for besøksparkering og parkering for tjenestebiler etc. Endelig plassering av disse vil avklares i byggesaken. Det skal tilrettelegges for el-bil ved at alle p-plassene skal kunne ha lademulighet.

Kravet til sykkelparkering er i gjeldende KPA minimum 2 plasser pr boenhet eller 70 m² BRA. I planforslaget er denne dekningen økt til minimum 3 plasser for boliger over 70 m². Dette som et ledd i å stimulere til økt bruk av sykkel framfor bruk av bil. Det stilles også krav om at minimum 50 % av plassene er under tak, i sokkel eller i p-kjelleren. Minimum 5 % av plassene skal være dimensjonert for transportsykler/lastesykler.

Varelevering til hus innenfor B3, B4 og B5 kan skje fra Njardarvollen, med kort adkomst til hovedinnganger. I Sunnlandsskrenten er stans tillatt, men ikke parkering, så stans for av- og pålessing utenfor hus innenfor B1 og B2 er mulig med direkte adkomst til hovedinngang. Lenger nord i Sunnlandsskrenten, vis-a-vis hus 3 og nordover, er parkering tillatt, begrenset til 30 min mellom kl 06.00 og kl 17.00.

Bestemmelsesområde #1 – adkomst til Sunnlandsskrenten 9

Areal merket med bestemmelsesområde #1 skal opparbeides som kjørbare snarveg/adkomst med minimum bredde 2,5m. Etter avtale med nabo i Sunnlandsskrenten 9, gnr/bnr 69/33, skal området også gi adkomst til Sunnlandsskrenten 9. Det tillates også nødvendig nyttetransport til felt B3 og B4.

Bestemmelsesområde #2 – Midlertidig anleggsområde

Bestemmelsesområde #2 - Midlertidig anleggsområde sikrer areal til gjennomføring av utvidet fortau langs Sunnlandsskrenten fra planområdet til Nardovegen. Anleggsområdet vil gripe inn i private hager, og reguleringen sikrer tilgang til arealet.

Bærekraftstiltak

Det tas sikte på at prosjektet skal tilfredsstillere kravene til BREEAM Very Good. BREEAM er en sertifiseringsordning for bærekraftsvurdering av bygninger. Ordningen er markedsdrevet og frivillig, og er en viktig kvalitetsreferanse for norsk bygg- og eiendomsnæring. Et BREEAM-NOR-sertifikat betyr dokumentert kvalitet – trygghet for utvikler, bruker og kjøper av bygg og/eller bolig. Et sertifikat utstedes i klassene Pass, Good, Very Good, Excellent og Outstanding. BREEAM-NOR fremmer bygg som er bra for helse og trivsel, med lavest mulig miljøfotavtrykk.

I dette er det viktig at de flate takene oppå øverste etasje gjøres grønne og er fordrøyende element i forhold til regnvann. Grønne tak kan fungere som habitat for ulike organismer og dermed gi et positivt bidrag til biologisk mangfold. Blant annet kan sedumtak bidra til flere økologiske funksjoner, spesielt med ressurser for humle i blomstringssesongen (jfr NIBIO rapport 172/2018).

Eiendommene har i dag ca 27 % grønne flater til sammen, mens det er vist ca 70% grønne flater i planforslaget, inkludert grønne tak på felt B1, B2, B4 og B5. Dette gir stor mulighet til å øke biodiversiteten vesentlig.

Selv om en kan forvente at deler av dagens bygningsmasse har farlige materialer og er forurenset, både gjennom verkstedsvirksomheten og tidligere brann i deler av lokalene, så skal det gjennomføres en ombrukskartlegging av eksisterende bebyggelse før riving.

Øvrige tiltak for å nå BREEAM Very Good vil bli definert og valgt gjennom prosjektutviklingen.

Trafikkstøy

Brekke & Strand Akustikk AS har gjennomført en støyfaglig utredning. Denne viser at de planlagte boligene vil ha støynivå opp til 61-62dB (gul støysone) i 3. og 4 etg på fasade mot Sunnlandsskrenten. Primær støykilde er Omkjøringsvegen. Boligene planlegges å være gjennomgående eller ensidige på stille side.

Planen sikrer at boenheter med støynivå > 55dB på fasade har tilgang til oppholdsrom på stille side. For boenheter med støynivå >60 dB skal minst ett soverom være på stille side. For inntil 2 boenheter i felt B3, det gjenskapte låvevolumet, foreslås det at stille side oppnås gjennom dempet fasade, feks i form av tett rekkverk på balkong.

Felles uteareal som er medregnet i uteromsregnskapet, skal ha støynivå som tilfredsstillende kravene til utendørs oppholdsareal (<55dB).

Forurenset masse

Det må utarbeides tiltaksplan forut for gravearbeidene i forurenset grunn, og forurenset masse vil bli håndtert ihht gjeldende retningslinjer for Trondheim kommune.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende trafo i Njardarvollen har for liten kapasitet til utbyggingen og må erstattes. Ny trafo plasseres innenfor planområdet, plassering skal godkjennes av netteier. Avstand fra trafo til lekeplass eller rom for varig opphold skal være ihht krav fra netteier.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes dette.

Vannforsyning tilknyttes med ny kum på eksisterende VL200 i Sunnlandsskrenten. Ny kum gis brannvannsuttak. I tillegg er det 4 kummer med uttak for slokkevann i tilknytning til planområdet. Stikkledning for vann til nabohuset Njardarvollen 24 går over planområdet og må legges om. Spillvann tilknyttes eksisterende SP200 i Sunnlandsskrenten. Overvann tilknyttes OV200 i Sunnlandsskrenten etter lokal fordrøyning av regnvann fra tak, asfalt/gangveger og grøntareal innen planområdet. Dimensjon på fordrøyningsbasseng må detaljprosjekteres iht Trondheim kommunes VA-norm i detaljfasen og alle stikkledninger må avklares ved detaljprosjektering. Renovasjonsløsning skal være nedgravde containere. Plassering er vist på plankartet i området

mellom felt B2 og B3, med adkomst fra Sunnlandsskrenten. Det er behov for 3 containere. Ved mer enn 62 boenheter er det behov for 5 containere, og planen tar høyde for dette.

Planlagte offentlige anlegg

Utvidet fortau etableres langs planområdet i Njardarvollen, og langs den nye bebyggelsen i Sunnlandsskrenten. Planen sikrer areal til et utvidet fortau videre langs Sunnlandsskrenten fram til Nardovegen. En etablering av fullverdig fortau på vestsida av Sunnlandsskrenten vil medføre noe inngrep i 5 private hager langs veien. Det foreslås å etablere en kryssing for fotgjengere i Sunnlandsskrenten i forlengelsen av snarvegen ved felt B3, men dette er ikke mulig å sikre i planen.

Universell utforming, krav og løsning

I hht kravene i TEK skal bebyggelsen ha heis, og minst halvparten av leilighetene under 50 m² BRA og alle leilighetene over 50 m² BRA, skal oppfylle kravet til tilgjengelig boenhet.

Bebyggelsen på felt B1, B2, B4 og B5 har alle heis direkte fra p-kjelleren og opp til leilighetene. Uterommet nås direkte fra heis/trapperom på felt B4 og B5, mens felt B1 og B2 har universelt utformet gangadkomst rundt bygget.

Bebyggelsen på felt B3 planlegges uten egen heis fra p-kjeller, da hensynet til gjenskaping av låvevolumet ikke gir rom for det. Leilighetene på plan 1 har adkomst direkte fra Sunnlandsskrenten og bakkeplan i uterommet. Det er også inngang til trapp/heis i felt B4 fra uterommet. De øvrige leilighetene i bygget vil være over 2 plan, med inngang fra platået mot nord, på plan 2. Heis i felt B4 kan benyttes for å nå p-kjeller og uterommet. Det kan etableres HC-parkeringsplass på bakken ved både Sunnlandsskrenten og Njardarvollen. Løsningen anses å være i tråd med TEK17 §12-3, det gjelder et lite antall leiligheter (3-4stk), og at hensynene til gjenskaping av låvens form har vært styrende for valg av løsning og volum.

Universell utforming er løst innen planområdet ved at adkomst fra hhv Njardarvollen og Sunnlands-skrenten til alle hovedinnganger nås med stigning slakere enn 1:15 (krav i TEK). Likeledes når alle boenheter sentrale leke-/oppholds-områder i uterommet og nedslippspunkt for renovasjon på gangadkomst slakere enn 1:15. Ny felles adkomst med Sunnlandsskrenten 9 får en stigning på 1:10, men boenhetene på plan 2 og oppover kan også benytte heisen i hus 4 til p-kjeller og uterom.

Risiko- og sårbarhet

I forbindelse med oppstartsmøte ble det avklart at risiko- og sårbarhetsanalysen skal omfatte følgende tema:

- Skred/rasfare
- Forurensning: støy og luftforurensning (primært fra Omkjøringsvegen), forurensning i grunnen og radon
- Trafikk: trafikkproduksjon og trafiksikkerhetsvurderinger, endringer fra dagens trafiksammensetning og i anleggsperioden
- Infrastruktur: VA-kapasitet og kraftforsyning

Temaene er i tillegg grundig belyst i de respektive fagutredningene. Det er foreslått avbøtende tiltak for flere av de identifiserte farene og uønskede hendelsene. Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået holdes uendret eller reduseres på en tilfredsstillende måte når planen skal gjennomføres.

Virkninger av planforslaget

Byform, steds karakter og viktige siktlinjer



Dagens situasjon



Ny situasjon

Forslagsstiller vurderer at planforslaget har begrensede negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse, og at det ivaretar kvalitetene i det eksisterende boligområdet når det gjelder sol og utsyn hos naboer, trafikk og grønne arealer. Planforslaget tilfører kvalitet ved at gammel og nedslitt industrivirksomhet og tungtrafikk fjernes fra boligområdet og skolens nærhet. Boligsammensetningen i nærområdet blir mer mangfoldig, samt at den gamle låvebygningen blir erstattet med et nytt bygg med tilsvarende volum og uttrykk.

Det gjennomgående grønne uterommet fra Njardarvollen til Sunnlandskrenten vil gi en ny gangpassasje og en visuell forbindelse/siktlinje, og vil være en kvalitet for gatene og nabolaget. Det er i bestemmelsene sagt at det kan etableres støttemurer mot eksisterende naboeiendommer. Det er ikke illustrert hvordan dette kan bli, det er heller ikke foreslått noen begrensninger på høyder på disse.



Dagens situasjon



Ny situasjon

Forholdet til byvekstavtalen og nullvekstmålet i personbiltrafikken

Norconsult AS har gjort trafikkvurderingene som er vedlagt planforslaget. Nullvekstmålet for personbiltrafikk innebærer at all vekst i persontransport skal tas med reiser til fots, på sykkel eller med kollektivtransport. Denne planen innebærer et skifte i trafikken som planområdet skaper, fra næringstransport til persontransport. Ettersom næringstransport ikke er en del av nullvekstmålet vil planen, uavhengig av hvor mange boliger som bygges, isolert sett bidra til økt personbiltransport fra planområdet.

Planområdet ligger innen gange- og sykkelavstand til butikker, nødvendige servicefasiliteter og flere områder med mange arbeidsplasser, som Sluppen, Lerkendal, Gløshaugen og Midtbyen. Langs Torbjørn Bratts veg og fra Sunnlandsvegen ned mot Valgrinda leder tilrettelagte gang- og

sykkelforbindelser inn mot sentrum. Området har kollektivtilbud innen under 10 minutters gange som gjør det mulig å reise lenger uten å benytte seg av bil.

Planforslaget legger til rette for økt bruk av miljøvennlig transport ved å foreslå en noe lavere parkeringsdekning for bil og høyere dekning av sykkelplasser enn hva gjeldende KPA krever. Etter dagens metodikk og vurdering av forholdet til nullvekstmålet, scorer lokaliseringa allikevel slik at det vil utløse økt behov for bilrestriktive tiltak og infrastrukturinvesteringer.

Tiltakets tilpasning til omgivelsene

Bebyggelsen på felt B1 og B2 er modellert slik at sprang i plan mot gata og i høyde skaper en opplevelse av mindre og sammensatte volum mot Sunnlandsskrenten. Bebyggelsen på felt B4 og B5 er begge inntrukket mot Njardarvollen. Byggene er trappet ned med inntrukket toppetasje i flere retninger. På felt B2 og B4 er høyden redusert med en inntrekning for å gi ekstra rom rundt den gjenskapte låven.

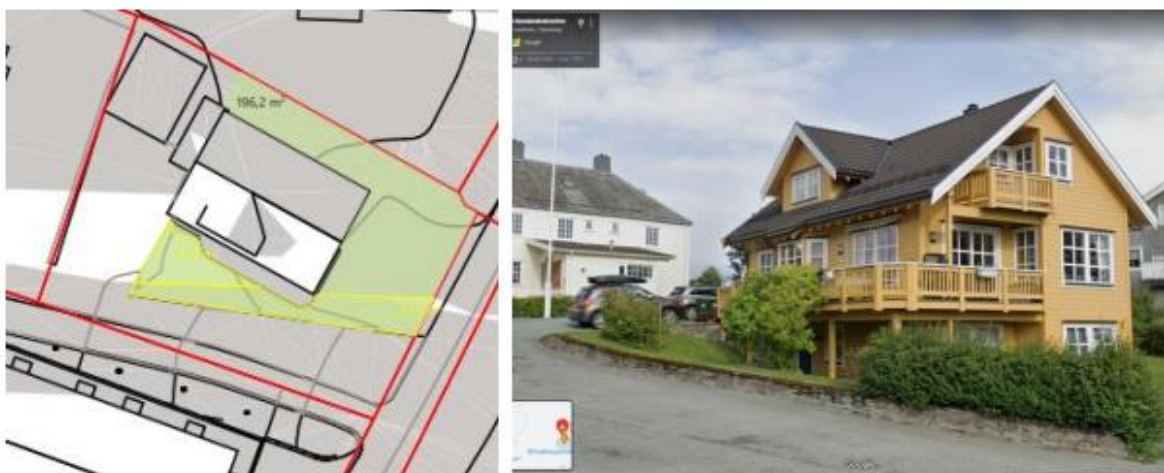
Bebyggelsen på felt B3 gjenskaper låven i plassering, fotavtrykk, høyde og formspråk, slik at bygget blir en historisk markør og påminning om gården Nardo Søndre.

Sol og utsyn for nabobebyggelsen

Bebyggelsen på felt B1 og B2 påvirker ikke nabobebyggelsen ifht solforhold og i liten grad ifht utsyn, og den påvirker heller ikke solforholdene på skolens uteområde på dagtid. Bebyggelsen på felt B3, B4 og B5 påvirker naboeiendommene på ulike vis, se nedenfor.

Sunnlandsskrenten 9

Solforholdene på Sunnlandsskrenten 9 er i første rekke påvirket av felt B3. I og med at den nye bebyggelsen skal være en kopi av låven mht plassering, gesimshøyde og mønehøyde, så vil solforholdene på Sunnlandsskrenten i all hovedsak bli uendret i forhold til dagens situasjon. For nøkkeltidspunktene er det ett unntak: 22 april kl 18, da bebyggelsen på felt B4 kaster skygge på ca 44 m² av uterommet. Solforholdene på den primære uteplassen på verandaen er imidlertid uendret på dette tidspunktet.



Skygge fra hus 4 på uterom 22 april kl 18. Dette er det eneste av nøkkeltidspunktene der prosjektet gir endrete solforhold på eiendommen.

Omlegging av adkomst til Sunnlandsskrenten 9 til bestemmelsesområde #1, utløser et potensiale for økt uteoppholdsareal på Sunnlandsskrenten 9. Et bredt og litt udefinert areal gir i dag kjøreadkomst til begge eiendommene, og tidligere også til Njardarvollen 24. Dette arealet har gode solforhold i sommerhalvåret.



Dagens situasjon



Potensiale for økt hageareal

Njardarvollen 24

Solforholdene på Njardarvollen 24 er primært påvirket av felt B4. Den nye bebyggelsen vil kaste noe skygge på nøkkeltidspunktene. 21.mars kl. 12 og kl. 15 vil en få en reduksjon av solbelyst hageareal. Kl. 12 er det en halvering av solbelyst hageareal.



21. mars kl 12

I dag: 313m²Ny situasjon: 155m²

21. mars kl 15

I dag: 370m²Ny situasjon: 270m²

22. april kl 12

I dag: 332m²Ny situasjon: 285m²

22. april kl 15

I dag: 375m²Ny situasjon: 335m²

22. april kl 18

I dag: 396m²Ny situasjon: 396m²

23. juni kl 15

I dag: 389m²Ny situasjon: 377m²

23. juni kl 18

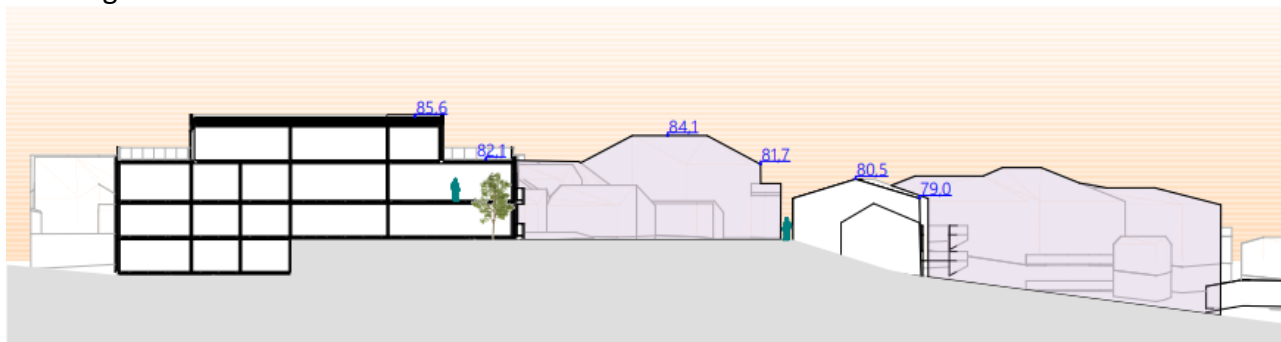
I dag: 389m²Ny situasjon: 389m²

23. juni kl 20

I dag: 410m²Ny situasjon: 410m²

Njardarvollen 29 og 30A

Bebyggelsen på felt B5 vil ikke kaste skygge på eksisterende bebyggelse på nøkkeltidspunktene, men vil gi noe redusert utsyn for nærmeste nabo Njardarvollen 30A og Njardarvollen 29 på andre sida av gata.



Figur 14 Snitt gjennom bebyggelsen på felt B5 og Njardarvollen 29 på andre sida av gata. Oppriss av eksisterende bebyggelse i bakgrunnen.

Kulturminner og kulturmiljø

Den visuelle sammenhengen mellom låven og våningshuset blir tilnærmet slik som i dag.

Trafikksikkerhet

Planforslaget vil medføre en reduksjon i tungtransportandelen. Dette kan virke positivt på trafikksikkerheten, siden store kjøretøy har større blindsoner og genererer mer støy. Dette er spesielt relevant siden det er et område der mange barn ferdes.

Ved at parkering for boenhetene vil foregå i parkeringskjeller med én adkomst ut til Sunnlandsskrenten vil antall avkjørsler til Sunnlandsskrenten reduseres. Trafikksikkerheten vil også bedres ved at bilers snumuligheter vil foregå inne i parkeringskjelleren som begrenser at de rygger ut i veggen.

Planen vil imidlertid bidra til økt personbiltransport fra planområdet. Sunnlandsskrenten har i dag 6 m kjørebredde med fullverdig fortau på østsiden av veggen og et sommerfortau på vestsiden. Planforslaget sikrer areal til nytt fullverdig fortau på vestsiden av Sunnlandsskrenten langs planområdet og frem til Nardovegen. Etablering av fortauet vil medføre inngripen i private hager, begrenset til byggeperioden for noen av eiendommene, men også i permanent situasjon for eiendommene Sunnlandsskrenten 1A, 3 og 5. Det er ikke foreslått rekkefølgekrav om opparbeidelsen.

Trafikkstøy

Støyvurdering utført av Brekke & Strand Akustikk AS viser at alle boligene har tilgang til stille side. For inntil 2 av boligene i felt B3 tillates dempet fasade. Felles og private uterom vil være på stille side.

Grunnforhold

Utførte studier av grunn- og topografiforhold viser ikke risiko for områdeskred. Med de planlagte gravenivåer må en påregne at store deler av byggegropa må etableres ved oppstøtting med spunt, og med en oppstøttingshøyde på opp mot 6 – 7 meter vil det være behov for forankring med stag og/eller innvendig avstivning. Det er mulig at deler av gropa som ligger nærmest Sunnlandsskrenten hvor gravedybden er noe mer begrenset, kan etableres med åpne graveskrånninger. Byggene kan i utgangspunktet fundamentes direkte i de stedlige massene av sand og grus på banketter og punktfundamenter, evt. en hel konstruktiv bunnplate. Endelig valg av fundamenteringsmåte må ses i sammenheng med spuntløsning.

Spunting vil medføre store støykonsekvenser for naboer og skolen under anleggsperioden.

Barns interesser

Når planen for tomte er gjennomført vil det medfører en bedre situasjon for barn og unge. Området transformeres fra næringsareal med i hovedsak asfalt og store anleggsmaskiner til et boligområde med grønne kvaliteter. Andel tungtrafikk i Sunnlandsskrenten vil reduseres, og trafiksikkerheten blir enda bedre.

Planen stiller rekkefølgekrav til etablering av uteoppholdsarealer som egner seg for lek og opphold.

Anleggsperioden vil ha negative konsekvenser med tanke på trafiksikkerhet langs skolevei og støyutfordringer for skole med spunting i skoletiden.

Naturverdier

Utbyggingen vurderes å ha positiv betydning for naturmangfoldet, jfr Nml §8-12, da etableringen av det grønne uterommet med blandet vegetasjon vil ha en positiv effekt målt opp mot dagens asfaltplate.

Høringsmerknaden fra Statsforvalteren til kunngjøring av planoppstart peker på at det i naturbasen er det registrert en nær truet art og fremmed art innenfor planområdet. Naturbasekartet viser observasjon av spredt forekomst av alm i grøntdraget i ravedalene ca 90 m nordvest for planområdet. Utvikling av planområdet vil ikke berøre grøntdraget og vegetasjonen der. Naturbasekartet viser registrering av en fremmed art nær planområdet, markert med funn på Nardo skoles uteområde, men er i datagrunnlaget angitt som «Nardo, bak verkstedet til Motor-trade» og «Bratt skråning med krattskog». Observasjonen er fra 2008. Fram til 2014 holdt Motortrade til i Sunnlandsvegen 2, som er omgitt av en bratt skråning med krattskog, ca 300 m sørvest for planområdet. Utviklingen av planområdet vil ikke berøre skråningen eller vegetasjonen der.

Friluftsliv

Utbyggingen har ingen direkte påvirkning på friluftsområder, men en må forvente at bruken av tilliggende friluftsområder som Nissekollen og Nardoskrenten øker. Det er usikkert hvilke konsekvenser det vil kunne medføre for området rundt, kapasitet og praktiske driftsløsninger for bl.a. søppel.

Beredskap og ulykkesrisiko

Planens bestemmelser stiller krav til plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsperioden, dette inkluderer trafikkavvikling og trafiksikkerhet. Det skal rettes særskilt oppmerksomhet på hensynet til skolebarn.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole, barnehage

Det er ledig skolekapasitet på både barne- og ungdomstrinnet.

Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende

Planforslaget legger til rette for etablering av en snarveg langs planområdet fra Njardarvollen mot skolen og barnehagen som vil gi et tettere gangnettverk i området. Ved at fortauet langs Sunnlandsskrenten utvides vil det bli tryggere å gå langs denne, spesielt vinterstid.

Luftforurensning

Resultatene fra modelleringen i luftkvalitetsrapporten viser at luftkvaliteten i planområdet er god. Det er ingen overskridelser av noen av grenseverdiene, og området vurderes å være godt egnet til boligbebyggelse. I anleggsfasen vil planområdet og nærområdet få en merbelastning av både støy og støv, men kravet til anleggsplan skal ivareta omgivelsene i det begrensede tidsrommet.

Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget medfører at Njardarvollen 26 transformeres fra næring til bolig når næringsvirksomheten til Brende AS flytter.

Virkninger som følge av klimaendringer

Tomta er ikke spesielt utsatt fra klimaendringer eller naturfare. Flate tak oppå øverste etasje skal utformes som grønne tak slik at de også har funksjon som fordrøyning av regnvann som vil virke positivt ved store nedbørmengder.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

De nye boligene innen planområdet vil ha tilgang til både private og felles uteoppholdsplasser med gode solforhold. Det felles uterommet er skjermet for støy fra Omkjøringsvegen. Alle boligene har tilgang til stille side, og uteplass på stille side. For inntil 2 av boligene i felt B3 tillates dempet fasade.

Det er rekreasjons-, leke- og aktivitetsarealer nært, lett og trygt tilgjengelig fra planområdet i form av idrettsflater, friområder, grønstruktur og treningstilbud.

Anleggsperioden

Planens bestemmelser stiller krav til bygge- og anleggsfasen. T-1520 og T-1442/21 er gjeldende for planforslaget. Spunting eller andre avstivende tiltak vil bli nødvendig i deler av tomten mot naboer og veier hvor det etableres p- kjeller. Omfang og endelige løsninger vurderes nærmere detaljprosjekteringen. Hovedadkomsten og primærtrafikken til prosjektet blir via Nardovegen og Sunnlandsskrenten.

Planlagt gjennomføring

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det etableres utvidet fortau langs planområdet i Njardarvollen, og langs den nye bebyggelsen i Sunnlandsskrenten, og dette må driftes. Det er regulert utvidet fortau fra planområdet til Nardovegen, og hvis ikke opparbeidelsen av dette sikres som rekkefølgekrav, kan kommunen måtte stå for dette selv.

Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Tiltak som er nødvendige for å sikre kvaliteter i prosjektet, slik som uterom, støy og luftkvalitet, er sikret i planens bestemmelser.

Det gjenstår geoteknisk prosjektering på detaljnivå og utarbeidelse av tiltaksplan for forurensete masser, men vedlagte geotekniske utredninger er konkret nok til å gi trygghet for at prosjektet er gjennomførbart.

Innspill til planforslaget

Varsel om oppstart og samråd ble sendt via Altinn, epost og pr post 29.11.2021, annonsert i Adresseavisen 27.11.2021 og lagt ut på plankonsulents nettside. Frist for innspill var satt til 18.12.2021. Det kom inn 13 innspill. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i eget

vedlegg. Fra myndigheter er det spesielt nevnt forhold knyttet til bygge- og anleggsfasen nær skole, støy, trafikkbelastning på krysset i Torbjørn Brattsveg og utbedring av gang- og sykkelvegtilbud.

Fra mange naboer er det uttrykt stor bekymring knyttet til mengden nye boliger i Nardoområdet uten en overordnet plan og hva dette vil si for eksisterende infrastruktur, trafikksikkerhet og bomiljø. Innspillene er også knyttet til for mange småleiligheter, ikke strøkstilpasset bebyggelse og lav parkeringsdekning.

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.