

Saksframlegg

Detaljregulering av Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, r20220018, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/77697

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å avvise forslag til detaljregulering av Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket PKA Arkitekter, datert 23.05.22, sist endret 14.01.23, i bestemmelser sist endret 15.01.23 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 16.01.23.

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

SAKSFRAMSTILLING

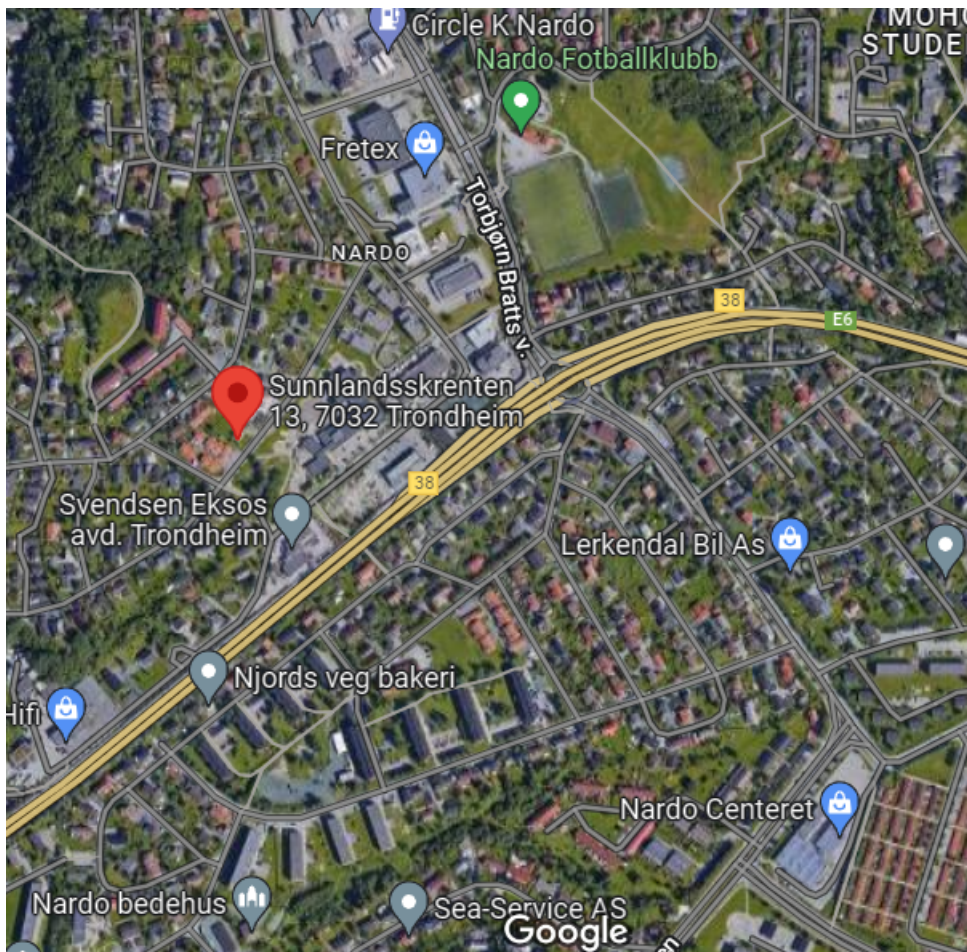
Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Heimdal Eiendom AS og Ruta Entreprenør 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. Det er uenighet mellom forslagsstiller og kommunedirektøren om hvor stor fortetting som planområdet tåler. Kommunedirektøren mener med bakgrunn i dette at forslaget ikke er godt nok til å kunne anbefales, og etter vår vurdering bør planforslaget avvises.

Trondheim kommune



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, ca. 500 meter i gåavstand. Nærmeste lokalsenter er Nardocenteret, ca. 1,1 km i gåavstand. Barnehage og Nardo skole ligger rett ved planområdet.

Det foregår samtidig en stor transformasjon av næringsområdene i Nardolia til boligområde uten at det foreligger en overordnet plan. Ideelt sett burde det etter kommunedirektørens syn ha vært et overordnet plangrep her som sikret offentlige behov i form av parker, byrom og infrastruktur med tilhørende rekkefølgekrav. Ytterligere fortetting i nærområdet bidrar til økt press på eksisterende infrastruktur.

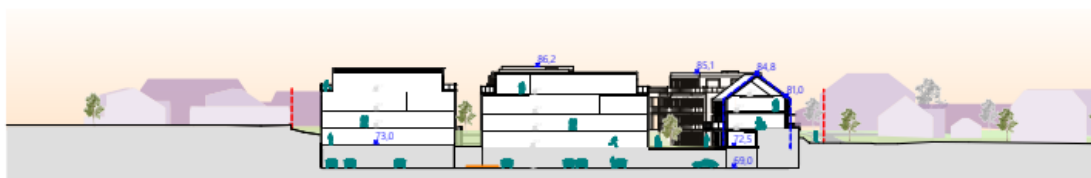
Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen

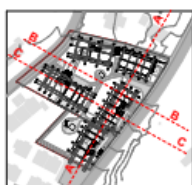
Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse i 3-4 etasjer med parkering i kjeller på eiendommene Njardarvollen 26 og Sunnlandsskrenten 13. All eksisterende bebyggelse tenkes revet, og næringsvirksomheten som er på tomten i dag skal flytte.



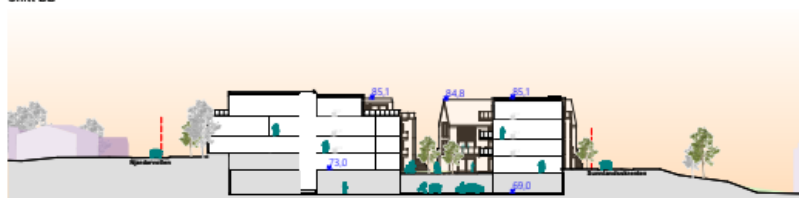
Planen foreslår et blandet bomiljø med leiligheter av ulike størrelse for å møte ulike behov og ulike livsfaser. Med heis og p-kjeller vil den nye bebyggelsen bidra til økt tilbud av boliger som er egnet for eldre, en gruppe som iht befolkningsstatistikken flytter ut av strøket i dag.



Snitt AA



Snitt BB



Snitt CC



Njardarvollen 26/ Sunnlandskrenten 13
Mulighetsstudier som grunnlag for detaljregulering.

Snitt A, B og C

Utskrift: 03.11.2022
1:500 (A3)

PKA ARKITEKTER

Utforming av bebyggelsen

Den nye bebyggelsen er foreslått organisert som 5 bygg (B1-B5) i 3-4 etasjer over terreng. Det foreslås en nedtrapping i byggehøyde mot naboer i sør, mot Njardarvollen og mot Sunnlandsskrenten. Det foreslås at de inntrukne arealer benyttes til takterrasser. Felt B3 er en gjenskapning av låven (med antikvarisk verdi C) som står der i dag, i formspråk, materialbruk og med detaljering som tar igjen karakteristika fra låven. Mellom bebyggelsen dannes det et felles uterom, gangveier og renovasjonsanlegg. Ved varsel om oppstart fulgte det to alternativ til takutforming; flatt tak og saltak, planforslaget slik det foreligger nå er kun med flatt tak.



Uenigheter

Uenigheten mellom forslagsstiller og kommunedirektøren går i hovedsak ut på hvor høy utnyttelse tomta er egnet for. Forslagsstiller vurderer at planforslaget slik det foreligger er tilpasset området, og er i henhold til byutviklingsstrategien. Forslagsstiller viser til at eksisterende bebyggelse rundt planområdet er mangfoldig. Det er tradisjonelle småhus i 1-3. etasjer, men bebyggelsen som planlegges i Nardovegen med studentboliger og skolen har høyere utnyttelse. De vektlegger også nærhet til kollektivåre og hovedsykkelrute, samt nærbutikk. Med en mindre parkeringsdekning enn hva som er angitt i KPA, som et virkemiddel for å begrense bilbruk, vurderer forslagsstiller at foreslått utnyttelse er i tråd med nullvekstmålet og argumenterer for en høy utnyttelse av tomta.

Forslagsstiller er også uenig rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau fra planområdet til Nardovegen, da de mener eksisterende løsning er god nok, og at foreslått utnyttelse ikke medfører ytterligere trafikk i området, og derfor er i tråd med prinsippvedtak om etablering av fortau i boligområder (sak 141/15 bygningsrådet 03.11.2015).

Vesentlige utfordringer i planarbeidet

- Strøkstilpasning
- Leilighetsstørrelser
- Parkering
- Kvalitet på uterom
- Støy
- bygge- og anleggsfasen

Vurdering

Kommunedirektøren vurderer videreutvikling og fortetting av tomta som positivt. Endring fra næring til boligformål styrker strøket som boligområde og vil være et bidrag til å utvikle en helhetlig karakter.

Strøkstilpassing

Kommunedirektøren vurderer derimot at planforslaget for utvikling av planområdet ikke er i tråd med § 9.1 i Kommuneplanens arealdel (KPA) om vektlegging av steds karakter og gode helhetsløsninger i fortettingsprosjekter. Tomta ligger i et område som ifølge vedtatt

Trondheim kommune

byutviklingsstrategi skal ha fortetting med hensyn til eksisterende karakter. Planforslaget tar ikke nok hensyn til områdets eksisterende strøkskarakter og bomiljø. 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 høy fortetting innenfor planområdet, med om lag 15 boliger per dekar. Foreslått bebyggelse har et stort fotavtrykk som er lite tilpasset eksisterende småhusbebyggelse i området.

Leilighetsstørrelser

Det er foreslått en boligsammensetning med minimum 10% skal være 4-roms eller større. Minimum 40% av leilighetene som 3-roms eller større. Minimum 20% av boligene innenfor planområdet skal være 2-roms. Det tillates inntil 10% 1-roms. Lokaliteten til planområdet med nærhet til skole og barnehage tilsier at det bør være en mye større andel leiligheter tilpasset familier. At halvparten av leilighetene her kan være 2-roms og ettroms vurderes som ikke som riktig for dette område. For å få et større mangfold i boligområdet, kan leiligheter være et fint supplement til den øvrige småhusbebyggelsen, men overvekten av enheter bør være større, og ikke tilpasses enslige og eldre.

Parkering

I følge KPA skal det for biler legges til grunn min. 1,2 per 70 m² BRA eller pr boenhet. Planforslaget avviker fra bestemmelsene for bilparkering for boliger, da det foreslås mellom 0,8-1,2 bilparkeringsplass per boenhet/ 70 m² BRA boligformål. Det bør minimum sikres at hver boenhet får minimum én bilparkeringsplass, blant annet på grunn av fare for villparkering i nærhet til skole, samt at gangavstand til nærmeste bussholdeplass er på ca. 600 meter.

Nullvekstmålet

På reiser under 500 meter vil et stort flertall gå eller sykle. På reiser under 1000 meter vil om lag halvparten av reisene foregå som gange eller sykling. På reiser over 1000 meter vil flertallet kjøre bil.

Kriterier - Potensiale for miljøvennlige transportmiddelvalg		Måloppnåelse	Vekt
Nærhet til sentrum <i>Indikator: Gangavstand til Torvet</i>	Mellom 2,5 og 5 kilometer	Middels	3 poeng
Butikker og tjenester nær boligen <i>Indikator: Avstand til nærmeste vedtatt lokalsenter eller handelsområde</i>	Over 1 kilometer til nærmeste lokalsenter - Nardo Centeret	Lav	0 poeng
Nærhet til høyfrekvent kollektivtilbud <i>Indikator: Avstand (luftlinje) til nærmeste bussholdeplass med minst 10 minutters frekvens i rushtid</i>	Over 300 meter til holdeplass med 10-minuttersfrekvens i rush	Lav	0 poeng
Nærhet til sykkelinfrastruktur <i>Indikator: Avstand (luftlinje) til vedtatt hovedsykkelnett i Trondheim.</i>	Under 250 meter til sykkelnettet, men over kote 50	Middels	1 poeng

Planområdets lokalisering tilsier at det ikke er ønskelig med en høy fortetting her i forhold til nullvekstmålet for personbiltrafikk.

Støy

Trondheim kommune

Det er gjennomført en støyfaglig utredning. Denne viser at planlagte boliger 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 mot 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, foreslåes det at stille side oppnås gjennom dempet fasade, for eksempel i form av tett rekkverk på balkong.

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

Uterom

Forslagsstiller har vist et uteromsregnskap som tilfredsstillende forslag til bestemmelse om uteareal i prosjektet. Forslaget til bestemmelsen lyder:

Bodareal skal inkluderes i beregningsgrunnlaget for uterom med 2,5 m2 for boenheter inntil 50 m2 BRA og 5,0 m2 for boenheter over 50 m2 BRA. Øvrig bruksareal helt eller delvis under terreng, felles heis/trapperom og nedkjøringsrampe til p-kjeller skal ikke medregnes i BRA ved beregning av uterom.

Ved at det fratrukket dette bruksareal i beregningsgrunnlaget for BRA blir "kravet" klart mye mindre enn hvordan man ellers beregner. Dette er ikke i tråd med uteromsveilederen til

Trondheim kommune.

Beregningsgrunnlag: 5.300m2 BRA	Krav	I illustrert prosjektet
Uterom totalt	2.650 m2	ca 2.850 m2
Herav felles uterom	1.325 m2	ca 1.500 m2
Solbelyst uterom felles+privat 21 mars kl 15	663 m2	ca 1.570 m2
Solbelyst uterom felles+privat 23 juni kl 18	663 m2	ca 1.975 m2

I tillegg er også er en del av uterommet på bakken vist i illustrert prosjekt arealer som heller ikke er i tråd med uteromsveilederen. Dette er arealer som kant- og restarealer rundt bebyggelsen og små usammenhengende areal med en uhensiktsmessig form. Disse arealene kan ikke brukes til typiske uteoppholdsfunksjoner som sittegrupper, lekeutstyr, spill, trampoline og lignende. Det er i bestemmelsene også foreslått at både sykkelparkering under tak, støttemurer og trapper kan plasseres i areal som kan regnes som uterom. Det er ikke gitt noen begrensning i størrelser på disse. Kommunedirektøren vurderer det illustrerte uterommet som verken tilstrekkelig eller av god nok kvalitet.

Trondheim kommune



Angivelse av felles og privat uterom på bakken



Det vises også til god tilgjengelighet på friluftsområder i nærmiljøet. Planforslaget har imidlertid ingen direkte påvirkning på eksisterende friluftsområder, men det må forventes at bruken av Nissekollen friområde øker.

Offentlig infrastruktur

Det er ledig skolekapasitet på både barne- og ungdomstrinnet.

Vedtatte politiske mål om at all økning i persontransport skal skje uten bil (nullvekstmålet) vil kreve bedre tilrettelegging for gåing og sykling. Fortau og andre forbindelse for myke trafikanter planlegges for å sikre skoleveg, for å gi enkel og effektiv adkomst til det øvrige gangvegnettet og mot viktige målpunkt som kollektivholdeplasser. Kommunedirektøren vurderer det som nødvendig med et fullverdig fortau (3 meter) på vestsiden av Sunnlandsskrenten som kobler seg direkte på et fullverdig fortau i Nardovegen. Fortauet (2,5 m) på østsiden av Sunnlandsskrenten kan ligge som i dag. Dette er ikke kun en trafikksikkerhetsvurdering, men også et spørsmål om sammenhengende gangnett, slik at man skal kunne gå sammenhengende på den siden man kommer fra, istedenfor å krysse vegen - gå et stykke bort - og så krysse tilbake igjen. Planforslaget regulerer denne løsningen, men forslagsstiller ønsker ikke at det skal være rekkefølgekrav om opparbeidelse.

Bygge- og anleggsfasen

En bygge- og anleggsfase så nært på Nardo barneskole vil kunne være utfordrende både med tanke på støy fra spunting, og trafikksikkerhet på skoleveien. Det er i bestemmelsene foreslått at plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende med særskilt fokus på skolebarn, universell utforming, rystelser og vibrasjoner, støyforhold, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet

Det tas sikte på at prosjektet skal tilfredsstille kravene til BREEAM Very Good. BREEAM er en sertifiseringsordning for bærekraftsvurdering av bygninger. Ordningen er markedsdrevet og frivillig, og er en kvalitetsreferanse for norsk bygg- og eiendomsnæring. Et sertifikat utstedes i

Trondheim kommune

klassene Pass, Good, Very Good, Excellent og Outstanding. Det kan ikke sikres juridisk i planen at utbyggingen blir sertifisert, men det er foreslått å vise forslagstillers ambisjon i planens hensikt i reguleringsbestemmelsene.

Utbyggingen vurderes å ha positiv betydning for naturmangfoldet, jamfør Naturmangfoldlovens §8-12, da etableringen av det grønne uterommet med blandet vegetasjon har en positiv effekt målt opp mot dagens asfaltflate.

Medvirkningsprosessen

Det ble varslet oppstart av planen 29.11.2021, og det kom inn 13 innspill. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller vedlagt planen.

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 Nardo området uten en overordnet plan og hva dette vil si for eksisterende infrastruktur, trafiksikkerhet og bomiljø. Innspillene er også knyttet til for mange småleiligheter, ikke strøkstilpasset bebyggelse og lav parkeringsdekning.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det skal etableres utvidet fortau langs planområdet i Njardarvollen, og langs den nye bebyggelsen i Sunnlandsskrenten. Dette må driftes av Trondheim kommune. 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.

Konklusjon

Kommunedirektøren finner at planforslaget er i strid med kommunens overordnede retningslinjer for arealplanlegging og anbefaler derfor at planforslaget avvises.

Kommunedirektøren i Trondheim, 23.01.2023

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Camilla Charlotte Stenstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 4: Oppsummering av innspill til varsel om oppstart med forslagstillers kommentarer

Trondheim kommune

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

Vedlegg 5: Trafikkrapport

Vedlegg 6: ROS- analyse

Vedlegg 7: Støyfaglig utredning

Vedlegg 8: Geoteknisk vurdering

Vedlegg 9: Overordnet VA- plan, notat

Vedlegg 10: Vurdering luftkvalitet

Vedlegg 11: Illustrasjoner