

Saksframlegg

Detaljregulering av Nardovegen 10, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 2023/8463 (20/215)

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Nardovegen 10 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket PLAN Arkitekter AS, plankart 1 av 2 (regulering på grunnen) datert 16.12.2021, senest revidert 16.5.2023, og plankart 2 av 2 (regulering over grunnen), datert 16.12.2021, 20.4.2023, med bestemmelser senest datert 21.06.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 21.06.2023.

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

SAKSFRAMSTILLING

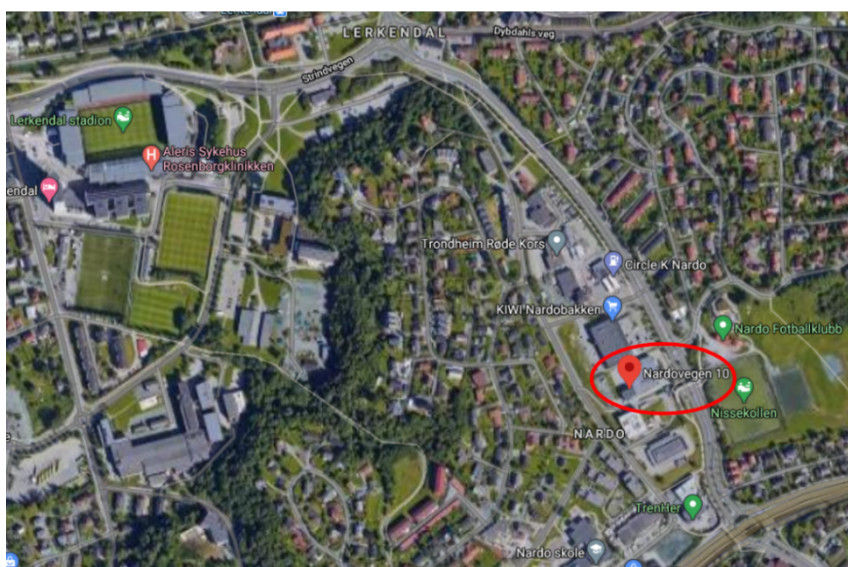
Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Plan Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Nardovegen 10 AS.

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

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



Figur 1 Lokalisering

som hovedveg og kollektivtrase. Planen avviker fra KPA når det gjelder formål, kravet til parkering og uterom. Det er også avvik fra KPA når det gjelder ensidige belyste boenheter, med unntak av mot øst, og boenheter i rød støysone. Bystyret vedtok 30.9.2020, i sak 168/20, klarsignal for oppstart av omregulering fra næringsformål til boliger.

Planforslaget ble utlagt for offentlig ettersyn og høring den 29.03.2022. Trondheim kommune mottok innsigelse til planforslaget fra Fylkeskommunen i høringsperioden. Innsigelsen omhandlet bredder på ny sykkelveg langs Torbjørn Bratts veg. Innsigelsen er løst.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å omdisponere Nardovegen 10 fra en ren næringstomt. Dagens bebyggelse rives, og det etableres ny næringsbebyggelse med boligbebyggelse over.

En forutsetning for oppstart av planarbeidet var at næringsbebyggelsen ble videreført i samme omfang. Planens bestemmelser stiller krav om minimum 3600 m² BRA forretning/tjenesteyting. Det åpnes for etablering av tjenesteyting og forretning istedenfor næringsformål (industri/håndverk/lager) fordi det generelt fungerer bedre i kombinasjon med boliger.

Det stilles krav om minimum 250 soverom med eget bad. Makskravet til BRA (18 200m²) gir rom for at det kan etableres flere enheter, men da uten krav om eget bad/WC for det enkelte soverom. Dette gir en fleksibilitet i utforming og muligheten for større kollektiv som deler stue, men som har kjøkken og bad på eget rom, eller løsninger der bad og kjøkken kan være felles. Det er stilt krav om at det skal være en variasjon. Støykrav gjelder soverom, ikke boenheter.

Støy og støv kommer hovedsakelig fra Torbjørn Bratts veg og E6 (fra øst). Bygningene er derfor høyest mot øst for å skjerme for støy, og er lagt som et belte rundt et indre gårdsrom. Det skal opparbeides minimum 30 m² uteareal pr 100 m² BRA bolig. Minimum 25 m² av arealet skal være uteoppholdsareal jf. Veileder for uterom. Det skal utover dette etableres ytterligere minimum 5 m² uteareal med gode brukskvaliteter per 100 m² BRA bolig. Bygget kan innenfor angitte gesimshøyde bygges med totalt 7 etasjer mot Torbjørn Bratts veg, hvorav 2 høye etasjer med næringsarealer i bunn (samt kjeller under bakken), og 5 boligetasjer over. Høyden trappes ned mot Nardovegen til 3 etasjer.



Figur 2 Illustrert prosjekt sett fra Torbjørn Bratts veg

Endringer i planen etter høring og offentlig ettersyn:

- Parkering for forretning/tjenesteyting er flyttet fra gatetunet mot Torbjørn Bratts veg, til innendørs, og redusert med 3 plasser.
- Bygningsvolumet er trekt ut mot gatetunet for hele fasaden, slik at man unngår en inntrukket første etasje.
- Sikret minimum 7 % felles areal i hver etasje.
- Sikret at det skal være siktlinje gjennom bygget fra Nardovegen og mot øst, ved at skal være visuell åpning med minimumsbredde på 6 meter gjennom bygget i hver etasje.
- Det stilles krav om solskjerming av solutsatte enheter, samt tilkobling til kjøling for disse.
- Areal til forretning og tjenesteyting økes noe.



Figur 3 Illustrasjon uterom

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. Planforslaget er i tråd med byutviklingsstrategien, og lokalisering av fremtidige studentboliger.

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 på etter en konkret vurdering av studentboligprosjektets samlede kvaliteter.

Hovedutfordringen i dette planarbeidet har vært å få sikret tilstrekkelig bokvalitet, skape aktive fasader langs gateløpet mot Torbjørn Bratts veg, samt tilpasse seg eksisterende bebyggelse i Nardovegen. Det har også vært fokus på sambruk av arealer med naboplanen i Nardovegen 12 og 14. Utbygging til studentboliger i dette prosjektet vil være i privat regi, men det er tinglyst at

boligene skal brukes som studentboliger i minimum 20 år.

Planforslaget innebærer soverom som blir ensidige mot støyutsatt fasade. De støyutsatte boenhetene sikres luftemulighet med tilfredsstillende støynivå innendørs gjennom avbøtende støyreducerende tiltak. Beboerne vil ha tilgang til stille utearealer på egen tomt, samt gjennom kompensierende tiltak som tilgang på større innendørs fellesareal i hver etasje. Det er fordel av å bo sentralt i nærheten av sentrum og studiesteder. Totalt vurderer kommunedirektøren at bokvaliteten er tilstrekkelig sikret og at støykravet i retningslinjen kan fravikes.

Nærmiljø

Opplevelsen langs Torbjørn Bratts veg endres betydelig sammenlignet med dagens situasjon. Det er store terrengforskjeller som gjør at tomten fremstår isolert og ikke del av helheten med tilgrensende nabetomter. I planforslaget skal terrenget fylles opp slik at man kommer på nivå med Torbjørn Bratts veg og nærmere arealet foran KIWI i nord. Det gir en bedre situasjon foran bebyggelsen. Transformasjonen kan bidra til å gi gateløpet et løft, med en mer aktiv fasade mot veien.

Boligene på motsatt side av Nardovegen påvirkes ikke av skygge fra utbyggingen. Prosjektet kaster noe skygge over på Nissekollen friområde. Mest i mars mnd. Fram til kl. 17.00 er det parkeringsareal i forkant av klubbhuset som er skyggelagt. Når klokka bikker 18.00 er deler av fotballbanene skyggelagt. Deler av baneanlegget er skyggelagt på samme tidspunkt også i eksisterende situasjon. Kl. 18 i mars mnd. vil det uansett være så mørkt at en bruker flombelysning på idrettsanlegget. Sola går ned i Trondheim rundt kl. 18.30 den 21. mars. Arealene over baneanlegget får ikke økt skygge som følger av planforslaget. I april mnd. og på sommeren berøres i hovedsak kun egen tomt og vegareal av skygge.

Utbyggingen har ingen direkte påvirkning på friluftsområder, men en må forvente at bruken av Nissekollen friområde øker. Nissekollen er ikke registrert friluftsområde, men er et viktig friområde for sitt omland. Området ligger nært flere nyetablerte studentboligprosjekter, samt Moholt studentby.

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 arealutnyttning. 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 regulerer adkomstløsning for myke trafikanter fra Nardovegen med ensidig fortau, fortau langs Nardovegen og sykkelveg med fortau langs Torbjørn Bratts veg. Fylkeskommunen planlegger opparbeidelse av sistnevnte, som del av en sammenhengende trasé. Dette er tiltak som innebærer vesentlig forbedret attraktivitet og sikkerhet for myke trafikanter.

Medvirkning

Ved varsel om planoppstart med frist 15.8.2021 kom det inn 10 innspill. Under høringsperioden 08.04.2022-02.06.22 kom det inn 9 merknader og innspill, hvorav to fra naboer. Fra naboene gikk merknadene mest på høyder og mangelen på en overordnet plan som sikrer flere friområder/parker i området. Kommunen mottok innsigelse fra Fylkeskommunen som er løst.

Det er avholdt flere arbeidsmøter med plankonsulent for regulering av Nardovegen 12 og 14.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 26.06.2023

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Camilla C. Stenstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlegg
Geoteknisk vurdering
Geoteknisk notat
- Vedlegg 4: Illustrasjonshefte