

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Nardovegen 12 og 14, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 2023/8411 (20/176)

#### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Nardovegen 12 og 14 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Agraff Arkitektur AS datert 29.10.2021 senest revidert 07.06.2023 med bestemmelser senest datert 19.06.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 16.06.2023.

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

#### SAKSFRAMSTILLING

##### Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Agraff Arkitektur AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Studentskipsnaden i Trondheim, Gjølvik og Ålesund (Sit).

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 eiendommene.

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. 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.



Figur 1 - Lokalisering

Planforslaget ble utlagt for offentlig ettersyn og høring den 29.03.2022, PS 59/22, med følgende punkter som skulle vurderes endret før sluttbehandling:

- Støybestemmelsene endres slik at det sikres en bedre støysituasjon for en større del av boligene.
- Utregning 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 m2 BRA fellesarealer innendørs som erstatning for lavt m2 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.
- Sykkelveg langs Torbjørn Bratts veg skal ha bredde på 4 meter der det er mulig, og sees i sammenheng med resten av sykkelløsningene langs Torbjørn Bratts veg.

Trondheim kommune mottok flere innsigelser til planforslaget fra Statsforvalteren og Fylkeskommunen i høringsperioden. Innsigelsene omhandlet støy, luftkvalitet, medisinsk faglig vurdering og bredder på ny sykkelveg langs Torbjørn Bratts veg. Alle innsigelser er løst.

### Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å legge til rette for 850 nye studentboliger med tilhørende sosiale arenaer og støttefunksjoner på eiendommene Nardovegen 12 og 14. Planområdet foreslås regulert til bolig kombinert med næringsareal. Utnyttingsgraden er maksimalt BRA 23.000 m<sup>2</sup>.



Figur 2 - Utvalgte illustrasjoner

Ut over rene boligarealer planlegges det for sosiale møteplasser i fellesareal i 1. etasje, møteplasser spredt rundt i boligstrukturen, sentralt vaskeri, kantine for studentboligene og studieplasser. Planlagte næringsfunksjoner er utadvendt virksomhet som støtter opp under intensjonene for studentbyen. Det tillates etablert opp til 3 000 m<sup>2</sup> BRA næring. Dette skal i hovedsak være funksjoner som har kundegrunnlag i studentbyen og nærområdet, som serveringssted, service, kulturarena, treningssenter, kiosk samt kontorer. Det har også vært fokus på å finne løsninger for sambruk av arealer med naboplanen i Nardovegen 10.

Endringer i planen etter høring og offentlig ettersyn:

- Antall soverom i støyutsatt sone er redusert. Det er tatt inn krav om avbøtende dempingstiltak, og kompensere tiltak for å sikre god nok bokvalitet.
- Utrekning av utnyttelsesgraden er i samsvar med teknisk forskrift (TEK).
- Parkeringsplasser/gateparkering langs Nardovegen er tatt ut av planforslaget
- Høyder er redusert, maks. 8 etasjer og maksimalt bruksareal er redusert med 2500 m<sup>2</sup> BRA.
- Det er sikret at minimum 5 % av boligarealet skal være fellesfunksjoner/felles opphold, min 80% av dette skal ligge i 1. etasje og være tilegnelig for alle beboere i planområdet.
- Støyskjermer langs Torbjørn Bratts veg er tatt ut av planforslaget.
- Bygningsstrukturen er endret slik at man får fasade med funksjoner som skaper aktivitet i fasader mot Torbjørn Bratts veg.
- Bredder på sykkelveg er økt til 4 meter.
- Krav til uterom med kvalitet i tråd med veilederen er doblet, fra 10 m<sup>2</sup> til 20m<sup>2</sup> pr 100 m<sup>2</sup> BRA bolig.
- Sikret tilgang til effektiv lufting på alle soverom i støyutsatt sone, samt kjøling på soverom som er både støy- og solutsatt. Krav til innendørs støynivå er i tråd med TEK.
- Det er sikret at retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging gjelder for planen.
- Det er sikret at Fylkeskommunen som veieier godkjenner arbeid som berøre deres arealer.



*Figur 3 – Støyskjerming langs Torbjørn Bratts veg er tatt ut av planforslaget. Det er fremdeles behov for noe støyskjerming langs gangvegen. Det er ikke sikret at denne er i glass som i illustrasjonen over, da Fylkeskommunen ønsker materialer som tåler belastning fra vedlikehold og drift.*

## 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 etter en konkret vurdering av studentboligprosjektets samlede kvaliteter.

Hovedutfordringen i dette planarbeidet har vært å få sikret tilstrekkelig bokkvalitet. Uenigheter som forelå før høring av planen for å ivareta boligkvaliteten anses som løst med de endringer som er gjort. Det er gjennomført en medisinskfaglig vurdering som konkluderer med at boligkvaliteten vurderes som akseptabel, såfremt det sikres kjøling av soverom som både er støy- og solutsatte. Dette er sikret i planens bestemmelser, og kravene er knyttet til hvert soverom, ikke boenheter. Kommunedirektøren har vurdert at støykravet i retningslinjen kan fravikes da de samlede bokkvalitetene er høye og folkehelse er godt ivaretatt på andre vis i planforslaget.

#### *Nærmiljø*

Planforslaget vurderes fortsatt å ha noen negative mindre konsekvenser for nærmiljøet. Høyden på bebyggelsen er justert for å redusere skyggevirkningene på naboer og anlegget på Nissekollen. Sol- og skyggediagrammet viser at bebyggelsen fortsatt vil gi noe slagskygge på planlagt bebyggelse i Nardovegen 10, noen eiendommer i Røllikvegen som vil miste kveldsol sommerstid rundt klokken 20 og barnehagen, samt ett hus, i Fiolsvingen, vil få noe endrede forhold vinterstid.

Det vil bli skygge på deler av fotballbanen på Nissekollen på tidspunktene på ettermiddag/kveld på tidlig vår/sein høst da skyggene er lengst. Det er montert flomlys på fotballbanen som idrettslaget benytter på kveldstid. Nardo I.L., som driver aktiviteten på banen, opplyser at skygge på deler eller hele spilleflaten er uproblematisk, og at skygge er å foretrekke framfor lav sol fra vest. Skygge fra bebyggelsen vurderes på basis av disse faktorene å ikke ha negative konsekvenser av betydning for barn og unges aktivitet på fotballbanen.

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 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 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*

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. Det er avholdt flere arbeidsmøter med plankonsulent for regulering av Nardovegen 10.

Under høringsperioden 08.04.2022-02.06.22 kom det inn 16 merknader og innspill. Halvparten var fra det offentlige, mens resterende fra naboer. Fra naboene gikk merknadene mest på høyder og mangelen på en overordnet plan som sikrer flere friområder/parker i området.

### **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 – Multiconsult, datert 30.04.2020.
  - Tiltaksplan for forurenset grunn – Multiconsult, datert 17.04.2020.
- Vedlegg 4: Illustrasjonshefte
- Vedlegg 5: Medisinskfaglig vurdering
- Vedlegg 6: Sammenstilling av innkomne merknader til høring/offentlig ettersyn med forslagstillers kommentarer.