



Detaljregulering av Nardovegen 2 og 5, r20220032), planbeskrivelse sluttbehandling

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 23.04.2024
Dato for godkjenning av bystyret : 12.06.2024
Dato for oppdatering etter bystyrets vedtak : 17.06.2024

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Nardovegen 2 og 5 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket YME arkitekter AS senest datert 25.04.2024 med bestemmelser senest datert 25.04.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 23.04.2024.

Med følgende endringer:

§3.8 endres til: Maksimum 35% av leilighetene skal være ettroms.

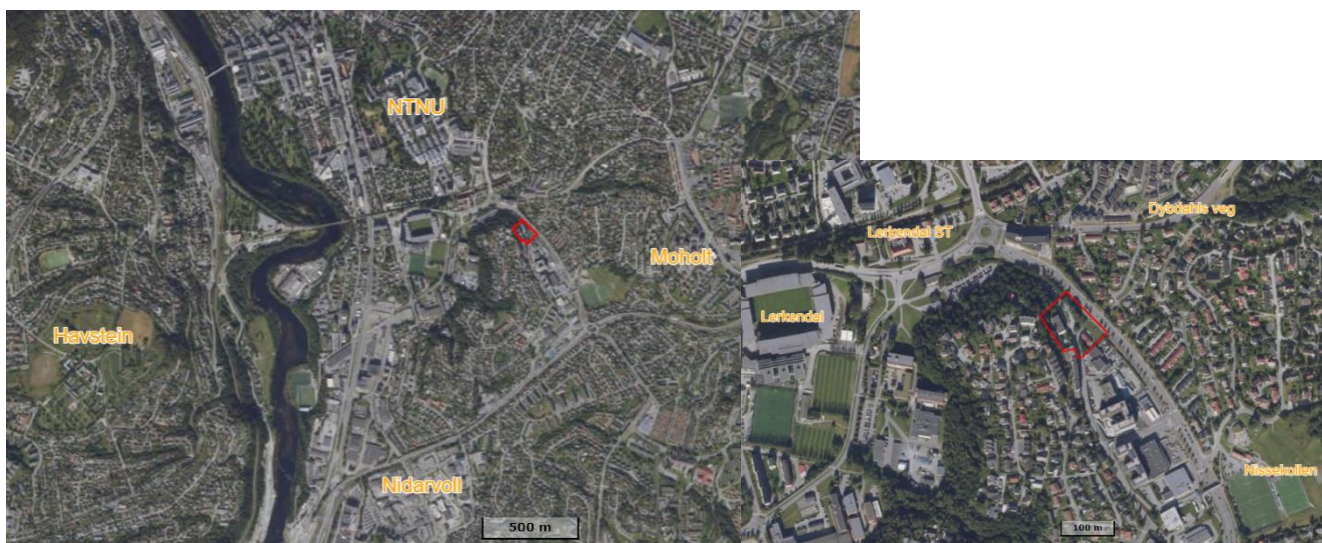
§3.8 Nytt punkt: Ettromsleilighetene skal være minst 25 kvm.

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

Planbeskrivelsen avviker fra vedtaket da § 3.8 tidligere gav føringer om maksimum 40% av leilighetene skal være ettroms. Det var tidligere heller ikke gitt noe krav til minimumsstørrelse på ettroms.

INNLEDNING

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av YME arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller PWS Godhavn Utbygging AS.



Formål med planen

Postadresse:

ORGNAVN

Byplankontoret

Postboks 2300 Torgarden

7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:

Erling Skakkes gate 14

Telefon:

72 54 25 00

Organisasjonsnummer:

NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

www.trondheim.kommune.no

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boligbebyggelse og noe tjenesteyting ut mot Torbjørn Bratts veg. Eksisterende boligblokk (Nardovegen 5) videreføres med muligheter for påbygg. Bebyggelsen får lignende struktur og volum som de andre vedtatte detaljplaner langs Torbjørn Bratts veg og bidrar til å gi området mer sentrumspreg. Planen vil også gi bedre løsninger for gående og syklende og snarveier gjennom området.

Tidligere behandling

I sak 150/21 den 22.06.2021 tilrådte bygningsrådet igangsetting av planarbeid for å få endret arealbruken fra næring til bolig og offentlig/privat tjenesteyting.

«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 området som egner seg for boligfortetting. Det er bynært, og nær kollektivtraseer.»

Planforslaget ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn i perioden 16.05.2023-24.07.2023. Det ble fattet to tilleggspunkter som skulle vurderes før sluttbehandling.

- *Begrense antall ettromsleiligheter*
- *Etablere en universelt utformet gangforbindelse der det er foreslått trapperom ned mot Torbjørn Bratts veg eller i umiddelbar nærhet*

For oppfølging av punktene vises det til saksframlegget.

Vesentlige utfordringer i planen

Hovedutfordringer i planarbeidet har vært støy fra Torbjørn Bratts veg, tilpasning til eksisterende situasjon og terrengtilpasning med universell utforming. I tillegg ble det fremmet innsigelser til tema T-1520 (luftkvalitet), fremkommelighet, krysning av Torbjørn Bratts veg og bredde på arealformål. Alle innsigelser er imøtekommet og trukket. Det vises til hvordan innspillene fra Statsforvalteren og Trøndelag fylkeskommune er fulgt opp.

PLANSTATUS

Statlige retningslinjer og føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP)

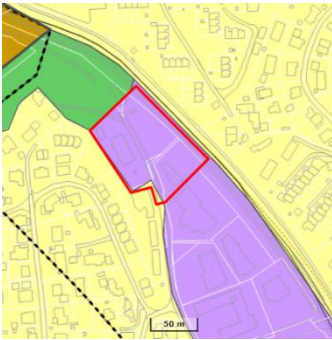
Planforslaget vurderes å være i tråd med SPR-BATP da det legges til rette for god steds- og byutvikling, med vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Samtidig som det vektlegges gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet. Planforslaget bidrar til å styrke sykkel og gange som transportform og tar høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle.

Barn og unges interesser i planleggingen

Planforslaget utfordrer noe den «Rikspolitisk retningslinjen for barn og planlegging» da det foreslås noe mindre mengde uteoppholdsareal enn kravet i gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA).

Overordnede planer og føringer

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024



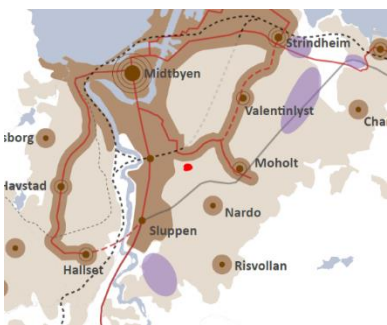
Planområdet er avsatt til «eksisterende næringsvirksomhet» i gjeldende KPA, og grenser til grønnstruktur i nord, boligbebyggelse på vest og østsiden og næring i sør. Planen grenser til Torbjørn Bratts veg i øst. For boliger i midtre sone er krav til parkeringsdekning minimum 0,8 bilparkeringsplasser og minimum to sykkel-parkeringsplasser per 70 m² BRA eller per boenhet. For tjenesteyting i midtre sone er kravet til parkeringsdekning mellom 1-1,5 per 100 m² BRA og minimum 1,5 sykkel-parkeringsplasser per 100 m² BRA. For boliger i midtre sone er krav til samlet uterom minimum 50 m² per 100 m² BRA eller per boenhet der minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke og oppholdsareal.

Planforslaget er i utgangspunktet i strid med bestemmelser om støy i KPA (§ 21), da det ikke tillates støyfølsom arealbruk (boliger) i rød støysone. Det er likevel mulig å avvike fra støykrav i sentrale byområder og andre viktige fortetningsområder langs kollektivtrase.

Planforslaget strider med avsatt formål (næring) i KPA, men det er politisk avklart at igangsetting av planarbeidet kan skje for å endre arealbruken fra næring til bolig og offentlig/privat tjenesteyting.

Planforslaget avviker med kravet til uterom i KPA (§ 30.3) og krav til bilparkering (§ 14.1) da det for uterom foreslås minimum 40 m² per 100 m² BRA eller per boenhet, og for parkering foreslås krav på 0,24 bilparkeringsplasser (maksimum 31 stk.). Alle avvik drøftes i planbeskrivelsen og saksframlegget.

Byutviklingsstrategien for Trondheim mot 2050, vedtatt 09.12.2020



Planforslaget (rød prikk) ligger innenfor sonen der «fortetting skal skje med hensyn til eksisterende karakter», og grenser til sonen med «bymessig fortetting og transformasjon». I prinsippet skal utvikling skje ved å; videreutvikle og fortette bystrukturen, men bevare eksisterende karakter og sette hensynet til eksisterende bolig- og bymiljøer først, og bystrukturen skal ha moderat tetthet. Det vises til saksframlegget for en grundigere vurdering rundt dette.

Byvekstavtalen (2023-2029) med nullvekstmålet

Trondheimsområdet vokser med rundt 3000 innbyggere i året. Det gir et økt press på sentrumsområdene, hvor stadig flere mennesker skal transportere seg gjennom samme område. Planforslaget vurderes å bidra til nullvekstmålet da det er kort avstand til viktige møtepunkt og at det etableres gode løsninger for gange og sykkel i området. I tillegg er det god kollektivdekning i området. Vekst i persontransport kan i hovedsak skje med kollektiv, sykling og gange.

Tidligere reguleringer og pågående- og vedtatte naboplaner



Nardovegen 5 omfattes av en større, ikke stadfestet, eldre reguleringsplan (r1016) datert 1964.

Nardovegen 2 (kartutsnittet) inngår i et større planområde fra Dybdals veg opp til Nardokrysset (r0290) vedtatt 01.10.1987. Eiendommen er regulert til industri. Det ligger inne byggegrense på 30 meter fra nærmeste midtre vegbane, og byggegrense på 12,5 meter fra midtre vegbane i Nardovegen.



Vedtatte naboplaner

Planområdet er vist med rød skravur.

- Nardovegen 12 og 14, studentboligprosjekt (SiT)
 - Nardovegen 10, bolig (utleie) og tjenesteyting
 - Nardobakken 3 og 4, studentboligprosjekt
 - Nardovegen 7 og 9, og Kringsjøveien 3 og 5, boliger.
- Planområdet overlapper med denne planen ved at renovasjonsløsning videreføres i planforslaget, men justeres i størrelse for å kunne betjene også den nye bebyggelsen.

- VPOR Bycampus Elgeseter (r20190019) viser sykkelveg med fortau og ny fotgjengerovergang i Torbjørn Bratts veg.

Pågående naboplaner

- Nardovegen 4B (røde kors)

- Mot nord grenser planområdet til pågående planarbeid for Campusområdet, delområde 4 for Lerkendal.

PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet omfatter eiendommene:

Gnr/bnr 66/477 og 66/502, 66/478, 66/477, samt deler av eiendommene 66/471, 66/1, 66/266, 66/439, 66/53, 66/134, 66/140, 66/336 og 66/341.

Beliggenhet, størrelse på planområde, dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet ligger nord i Nardolia, mot rundkjøringen Strindvegen/Dybdahls veg og langs Torbjørn Bratts veg i øst. Planområdet er sirka 8 daa. Nardovegen 5 er bebyggt med en leilighetsblokk (28 boenheter) i tre etasjer med sokkel fra 1966. Nardovegen 2 er bebyggt med et mindre næringslokale i sokkel mot Torbjørn Bratts veg (Kunstens hus), og bolig (to boenheter – åtte hybler) i første etasje mot Nardovegen. I enden av Nardovegen (blindvei) har eiendommen Nardovegen 1 adkomst. I tillegg fungerer vegen som offentlig gangforbindelse gjennom

planområdet.

Stedets karakter; struktur, estetikk/byform

Planområdet ligger i nordenden av et tydelig avgrenset belte mellom Torbjørn Bratts veg og Nardovegen/skråningen opp mot Kringsjøplatået. Dette beltet strekker seg fra rundkjøringa Strindvegen/Dybdahls veg i nord, til Omkjøringsvegen (E6) i sør, og har nylig bestått av næringsbebyggelse i form av store enkle bygg i 1-3 etasjer. Området transformeres nå til et boligområde med sentrumspreget, og i de senere årene er det oppført blokker for studentboliger, i 4-7 etasjer. I nærområdet er det dagligvareforretning og apotek med mer, i gangavstand til planområdet. Kringsjøplatået, samt østsiden av Torbjørn Bratts veg domineres av småhusbebyggelse, men kan oppleves lite tilknyttet til planområdet på grunn av høydeforskjeller og den trafikkerte veien med støyskjerm (Blomsterbyen).

Topografi, landskap, solforhold, lokalklima, kulturminner og kulturmiljø

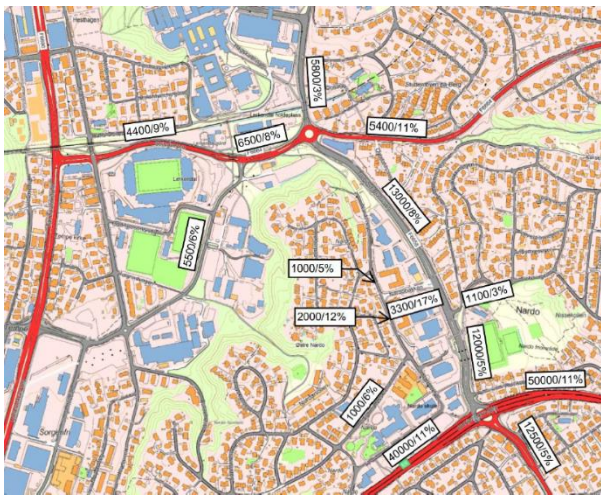
Terrenget danner et naturlig daldrag fra Nardokrysset og ned mot krysset Strindvegen/Dybdahls veg. Torbjørn Bratts veg ligger i dalbunnen. Planområdet ligger ved foten av Kringsjøplatået, og har fallende terreng både mot nord og øst. Mot nord fra kote +53 til +46. I øst fra kote +53 ned til kote +45. Det er relativt gode solforhold innenfor planområdet. Fremherskende vindretninger er fra nordvest i sommermånedene juni, juli og august, og fra sør i de øvrige månedene i året. Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner, bygninger med antikvarisk klasse eller kulturmiljøer innenfor planområdet.

Naturverdier, vegetasjon, rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ingen kjente spesielle observasjoner (ref. Miljødirektoratets naturbase kart) innenfor planområdet, men skogsbeltet, utenfor planområdet, langs Kringsjøplatået er et viktig område blant annet for fugleliv. Det er ingen rekreasjonsarealer innenfor planområdet. Nissekollen, sørøst for planområdet, er det nærmeste rekreasjonsarealet, med større grøntområde, barnehage og fotballbaner. I tillegg er det gangavstand til friområde/lekeplass Nardoskrenten og Nardo skole, samt Høgskoleparken. Skogsbeltet langs Kringsjøplatået er en lokal ressurs for lek.

Trafikkforhold; kjøreadkomst, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud

Dagens kjøreadkomst er fra Torbjørn Bratts veg via Nardobakken og videre nordover langs Nardovegen. I dag er det sirka 52 p-plasser innenfor planområdet. 38 parkeringsplasser



ÅDT 2021/ tungtrafikk i % (NVDB 2022)

disponeres av Nardovegen 5A og 5B, mens Nardovegen 2 har kapasitet på 14 parkeringsplasser. Det er ingen registrerte trafikkulykker eller ulykkespunkt i Nardovegen i dag (vegkart.no). For myke trafikant er det en turveg (grusveg) gjennom området i dag. Nardobakken har tosidig fortau (2,5 m) mens Nardovegen har 2,5 m bredt fortau langs østsiden og smalt sommerfortau på vestsiden. Det foreligger ikke tall for gående og syklende langs Torbjørn Bratts veg eller for Nardovegen, men vegene leder inn mot Gløshaugen, Elgeseter og sentrum og brukes av mange.

Kollektivtilbud



Holdeplasser i Dybdahls veg (nord i Torbjørn Bratts veg) og holdeplasser i Fiolsvingen (sør i Torbjørn Bratts veg) betjenes av linjene: 11, 22, 51 og 115.

Holdeplasser Berg studentby som ligger nederst i Dybdahls veg betjenes av linjene: 3, 13 og 14. Busstilbudet er høyfrekvent og gir gode forbindelser til resten av Trondheim.

Barns interesser og universell utforming

I Nardovegen 2 (Kunstens hus) er det noe musikkundervisning for barn. Ellers er planområdet lite brukt av barn og unge i dag. Adkomst til boligblokka i Nardovegen 5 og renovasjonsanlegget har tilfredsstillende utforming, men boligblokka har ikke heis. Planområdet for øvrig tilfredsstillende ikke krav om universell utforming i dag. Dagens adkomst har naturlig helning og dårlig underlag i form av grovkornet grus og plen.

Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning

Planområdet tilhører Nardo barneskole og Sunnland ungdomsskolekrets, og det er ledig skolekapasitet. Det ligger flere barnehager i nærområdet; Prestegårdsjordet barnehage, Regnbuen barnehage, Nissekollen barnehage og Blomsterbyen barnehage ligger alle sirka 500

meter fra planområdet. I tillegg ligger Nardo barnehage cirka 750 meter fra planområdet.

Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Vannforsyningen til området er via en VL180 mm ledning, renoveret i 2013 og 2018 med tosidig forsyning inn til området og med flere brannkummer i nærheten av planområdet. Eksisterende spillvannsledning krysser planområdet i sørøst og nordvest og føres til eksisterende ledning i Torbjørn Bratts veg. Dagens overvann føres i eksisterende AF som ligger i Torbjørn Bratts veg.

Energiforsyning

Det er begrenset kapasitet på strømmettet i området. Ved utbygging av planområdet må det etableres en ny nettstasjon. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Romoppvarming foreslås løst med en kombinasjon av vannbåren varme og elektrisk oppvarming.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, rasfare og forurensing i grunnen

Nardoplatået ligger på rundt kote +70-75 og består av rester fra tidevannssletter ved Nidelvas delta, dannet for cirka 9.300 år siden. Overgangen fra deltasand til marin leire er på rundt kote +55 i skråningen vest for Nardovegen 2-5. Ut mot Torbjørn Bratts veg er det registrert noe mer lagdelte masser, trolig rekonsoliderte skredmasser fra skred i historisk tid. Grunnundersøkelser indikerer at løsmassene på tomte består av et øvre lag med varierende masser. Det er registrert leire, sand og fyllmasser med varierende mektighet i topplaget. Derunder er det indikert leire til avslutningsdybde på sonderinger. Det er påvist et torvlag 5 meter under terreng. Under skredmassene indikerer sonderingene middels fast leire i stor dybde. Grunnundersøkelser fra området indikerer at leira er noe overkonsolidert og i liten grad kompressibel så lenge historisk belastning ikke overskrides. Planområdet ligger i et potensielt utløpsområde for et skred fra kvikkleiresone 189 Nardo Nordre.

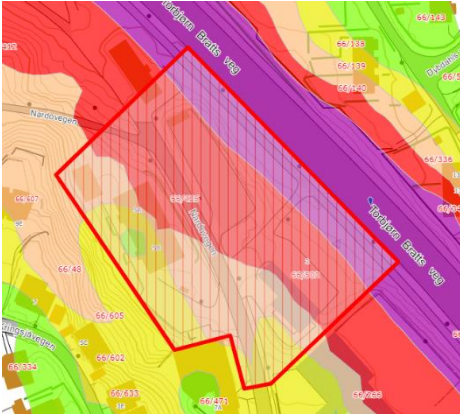
Kvikkleireskredd (ROS tema eksisterende situasjon)

Tidligere kommunale stabilitetsvurderinger har avdekket flere kritiske skråninger i kvikkleiresona. Ved senere vurderinger er enkelte av de kritiske skråningene klarert ut. Det er nå utført geoteknisk vurdering av områdestabiliteten med 3. partskontroll for både vest og østsiden (ikke vedlagt saken). Nye utførte stabilitetsberegninger viser at resterende kritiske skråninger tilfredsstiller regelverkets krav til robusthet for skråninger utenfor tiltaksområdet. *Nardovegen 2-5 vurderes klarert med tanke på områdeskred fra øst og vest for tomte.* Lokalstabilitet må ivaretas for alle faser av utbygging. Supplerende grunnundersøkelser anbefales som del av videre vurderinger. Det vises til bestemmelse § 7.2 som sikrer krav til geotekniske undersøkelser i byggearbeidene. I kommunens kartløsning for forurenset grunn er det avmerket en oljetank (plombert) innenfor planområdet. Det er stilt krav om tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, jmfør bestemmelse § 7.4

Dagens næring

I Nardovegen 2 er det i dag utleie til Kunstens hus, som driver undervisning/kursvirksomhet innen visuell kunst og musikk. Dette utgjør cirka 100 m² og noen arbeidsplasser.

Støyforhold og luftforurensning



I dag berøres mesteparten av planområdet av støy over gult støynivå. Dagens støy- og luftsituasjon er svært krevende og vil være premissgivende for å få til tilfredsstillende boligkvalitet.

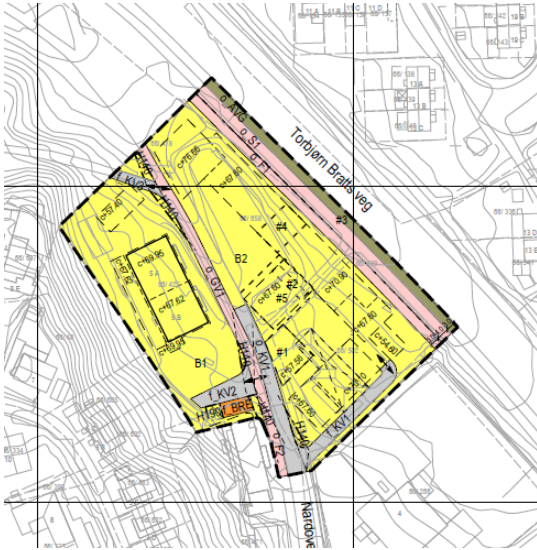
Det vises til delen om bomiljø- og kvalitet under beskrivelse av planforslaget, og til virkninger for barn, unge og folkehelsen.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Endringer av planforslaget etter offentlig ettersyn

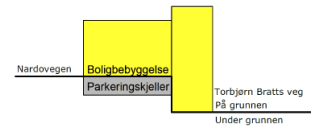
- Fotavtrykket av høyhuset i nord er noe utvidet og kjelleretasjen er fjernet for å oppnå bedre geoteknisk stabilitet. Avstand til grønstrukturen i nord er fire meter.
- Utvidet fotavtrykk av høyhuset i nord samt noe økt lengde på lamellblokk har gitt cirka 300 m² mer bruksareal (3% økning) i planforslaget. Grunnen er eksperimentelle byggemåten, med bærende trekonstruksjoner opp til 6 etasjer, som gir tykkere vegger og litt større fotavtrykk enn normalt. Gir minimal effekt for nærliggende bebyggelse da byggegrenser bare er endret mot gårdsromsiden av prosjektet.
- Det åpnes opp for opphold på taket for også den søndre lamellen ut mot Torbjørn Bratts veg. Gesims på denne lamellen er hevet med 0,8 meter (kote +70,90) til rekkverkshøyde. Takterrassen vil kunne nås via heis. heishuset skal plasseres minimum 3 meter fra gesims, og være maksimum 2,5 meter over gesims. Endringer i slagskygge er marginale utfra reviderte sol- / skyggediagram.
- Byggegrenser er justert marginalt.
- Det er lagt inn et bestemmelsesområde #4, som er noe bredere enn minimumsbredde på passasjen, for å sikre fleksibilitet i plassering av passasjen. Det samme gjelder for bestemmelsesområde #5
- Mot Torbjørn Bratts veg skal bebyggelsens første etasje (høy etasje) trekkes 0,5 meter inn fra byggegrense for å sikre mer areal til vedlikehold og drift. Dette med unntak av heis- og trapperom. Det er også stilt krav til fri høyde på minimum fire meter fra terreng til balkonger her (innsigelsespunkt).
- Tatt inn rekkefølgekrav om at kollektivholdeplass på nordsiden av Torbjørn Bratts veg, som vist i reguleringsplan r20210040, skal være etablert før ferdigattest kan gis.
- Krav til andel transportsykkelparkering er redusert fra 10% til 5% da det foreslås en relativt høy andel små leiligheter mindre egnet for barnefamilier.

Planlagt arealbruk, reguleringsformål



TEGNFORKLARING PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

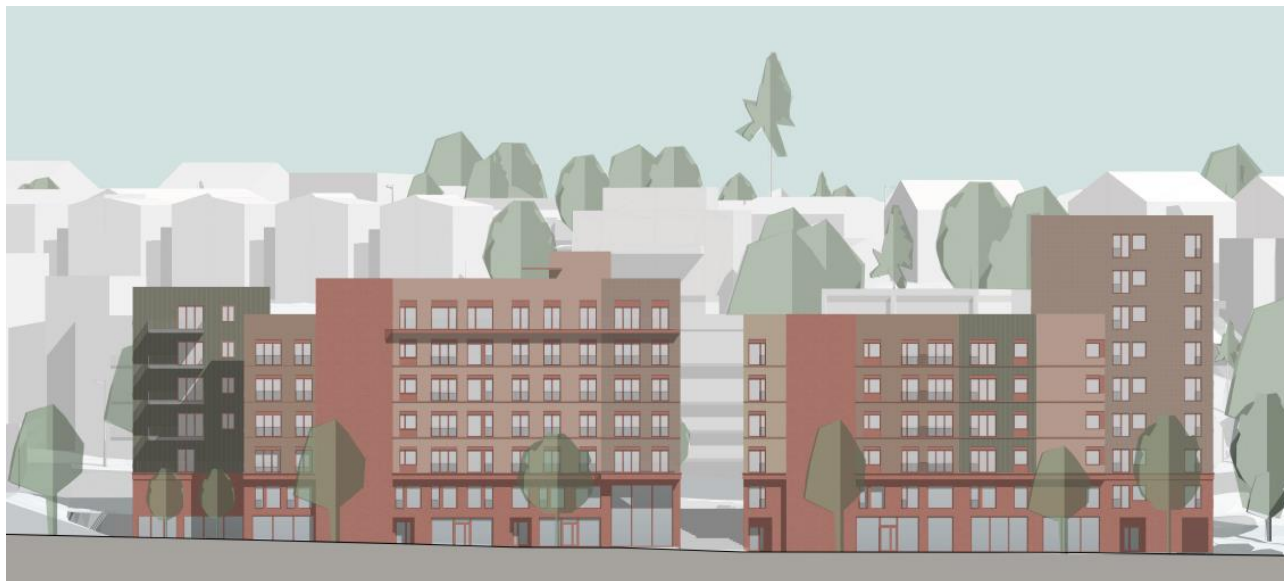
AREALFORMÅL (PBL § 12-5)	BESTEMMELSER (PBL § 12-7)
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)	#1 Felleshus
Bolgbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)	#2 Trapper
Renovasjonsanlegg (1550)	#3 Rotvennlig bærelag
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)	#4 Passasje/trapp
Kjøreveg (2011)	#5 Justering plassering bebyggelse
Fortau (2012)	
Gangveg/gangareal/gågate (2016)	JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
Annen veggrunn - grøntareal (2019)	— Plangrense
Hovednett for sykkel (2050)	— Grense for arealformål
HENSYNSONER (PBL § 12-6)	— Byggegrense
SIKRINGSONE	— Linje for regulert høyde
Frisikt (140)	- - - Friskiktlinje
Andre sikringsoner (190)	- - - Grense for sikringsoner
	- - - Grense for bestemmelseområde
	□ Bebyggelse som inngår i planen
	□ Bebyggelse som forutsettes fjernet
	↔ Avkjørsel



TEGNFORKLARING PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)
Parkeringskjeller (2083)
JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
— Plangrense
— Grense for arealformål
— Byggegrense
↔ Avkjørsel
ILLUSTRASJONSLINJER
- - - Plangrense på grunnen

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltaks plassering og utforming, herunder tilpasning til terreng og universell utforming



Ny bebyggelse legges langs Torbjørn Bratts veg for å håndtere støy fra hovedvegen, samt å etablere en tettere bygningsstruktur ut mot Torbjørn Bratts veg. Høyde på p-kjeller i planforslaget er lagt slik at det er mulig å samordne innkjøring med nabotomta i sør (Nardovegen 4). Adkomst til planområdet blir fra Nardovegen i sør. Felt B1 (Nardovegen 5), boligblokka med 28 enheter videreføres og foreslås rehabilitert med balkonger og muligheter for påbygg i to etasjer. I nordvest åpnes det opp for et nytt sykkelparkeringsanlegg med boder i to etasjer. I felt B2 organiseres boligene rundt to tun. Disse ligger på to ulike nivå og følger terrenget som faller nordover. Midt i feltet, etableres en gangforbindelse (trapp #2) som vil binde sammen gårdsrommene med Torbjørn Bratts veg og bidra til å bryte opp fasadelengen.



Snittet på plankartet viser de utfordrende høydeforskjellene mellom Nardovegen og Torbjørn Bratts veg. I bebyggelsen på gateplan ut mot Torbjørn Bratts veg, tilrettelegges det for tjenesteyting i nord og sørenden, noe sykkelparkering, innganger til trapperommene og noe fellesareal. Det legges til rette for små uteareal i forbindelse med tjenesteyting for annonsering og bruk (uteservering og sykkelparkering). I andre etasje ut mot Torbjørn Bratts veg, via gangforbindelsen (#2), foreslås de fleste fellesarealene etablert (møteplasser, vaskeri, arbeidssoner, sykkelverksted o.l.). Rene gangareal og trapperom skal ikke inkluderes som fellesareal. Det er kjøreadkomst via Nardovegen, og det skal opparbeides 2 HC plasser på bakkeplan i tilknytning til et av tunene i felt B2. Herifra er det universelt utformet adkomst til alle bygg/hovedinnganger og uteområder, samt renovasjonsanlegg. Fra Torbjørn Bratts veg blir det universelt utformet adkomst til planområdet via trapperom med heis.

Utbyggingsvolum, byggehøyder og utforming

Bebyggelsen blir høyest i nord, der terrenget er lavest (punkthus i åtte etasjer + sokkel). Dette gir minst slagskygge, og vil fungere som en markering av starten på hele området når en kommer fra Lerkendal. Bebyggelsen for øvrig vil variere mellom fire- til og med seks etasjer over sokkel. Maks gesimshøyder er oppgitt på plankart. Der det blir takterrasser vil gesims angi toppen på nødvendig rekkverk. På takterrasser tillates det oppført pergola og leegger over angitte gesimshøyder og tekniske installasjoner skal integreres i fast møblering. Innvendig høyde på installasjoner på tak skal ikke overstige 2,2 m og plasseres min. 1,5 m fra fasadeliv.



Illustrasjon, Yme arkitekter

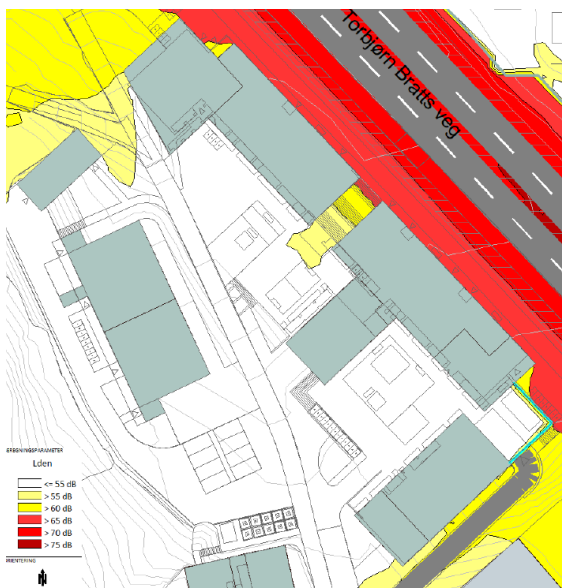
Grad av utnyttning, antall boliger og leilighetsfordeling

Samlet totalt bruksareal skal ikke overstige 12.700 m² BRA, fordelt på 3.200 m² for felt B1 og 9.500 m² for felt B2. Dette inkluderer areal til tjenesteyting og fellesareal, mens parkeringsareal under bakken, samt alle boder, sykkelparkering og mindre takkonstruksjoner på takterrasser er ekskludert fra totalt BRA, jmfør § 3.4 Det skal etableres minimum 15 boliger per dekar. Det blir i første- og andre etasjen ut mot Torbjørn Bratts veg at mesteparten av bebygd areal får en annen

arealbruk. Det videreføres minimum 100 m² areal med privat tjenesteyting som vil gi noen arbeidsplasser. For felt B1 (28 eksisterende leiligheter) foreslås påbygg i to etasjer med ni nye leiligheter. I felt B2 planlegges det cirka 100 nye leiligheter. Ferdig utbygd blir det cirka 137 leiligheter innenfor planområdet, noe som tilsvarer cirka 17 boliger per dekar. Det planlegges for en relativt stor andel mindre leiligheter (maksimum 40% skal være ett-roms), disse har tilgang til varierte fellesarealer, med lett tilgang til arealer både inne og ute. Det planlegges 8 duplexleiligheter.

Bomiljø/bokvalitet, støy (avvik) - og støvforhold, sol-/ skyggeforhold og uteareal (avvik)

Bebyggelsen mot Torbjørn Bratts veg gir skjerming mot støy og støv, og bidrar til lune, sørvestvendte uteoppholdsarealer for boligene. Støysituasjonen til de nærmeste eksisterende boliger på Kringsjøplatået bedres også (hvit støysone).



Støykartet viser støy fra Torbjørn Bratts veg i 1,5 meters høyde. Det er behov for en støyskjerm på 1,8 meter mot øst for å skjerme areal mellom byggene, se turkis strek.

Planlagt bebyggelse vil ha støynivåer opptil Lden = 68 dB, tilsvarende rødstøysone, på fasade mot Torbjørn Bratts veg. Planlagte boenheter får alle tilgang til stille side. Boenheter med fasade mot Torbjørn Bratts veg vil ha minst ett soverom mot stille side. Enheter med støynivåer over Lden > 65 dB vil få halvparten av oppholdsrom mot stille side, inkludert minimum ett soverom.

Nødvendige krav for å sikre tilfredsstillende støy er sikret i bestemmelser §§ 3.12 og 7.3

Begrunnelse for å tillate støyfølsom arealbruk i rød støysone

Selv om mesteparten av leilighetene er små, blir de gjennomgående, og får lys og utsyn, og god tilgang til fellesarealene. Med unntak av 8 duplexleiligheter (mellom de to uteoppholdsarealene på bakken) har alle private uteoppholdsareal i form av balkong eller markterrasse. Felles uteområder på tak og på bakken skal utformes og programmeres med rekreasjonsmuligheter for alle aldersgrupper. Felles takterrasser på tak vil få direkte utgang fra boligetasje. Det sikres areal til fellesfunksjoner. Uteområdene skal opparbeides med høy kvalitet. Minimum 25% av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær. Fellesfunksjoner, kvalitet på uteområder og beplantning er sikret i bestemmelser, jamfør §3.3 og §3.10. Området planlegges med en gjennomgående frodig, grønn karakter med nærhet til Nissekollen friområde. Beregninger av luftkvalitet viser liten utbredelse av gul luftzone mot planområdet, men fasader vendt mot Torbjørn Bratts veg ligger i gul luftzone for PM10. Samtlige leiligheter vendt mot gul luftzone har tilgang til lufting mot bakgård skjermet for luftforurensning. Bakgårdene er også skjermet mot støy, og vil også være egnet for lufting.

Felles uteoppholdsareal på bakken er organisert i to gårdsrom, med en etasjes høydeforskjell.

Opparbeidet gangveg (o_GV1) vil fungere som universelt utformet kobling mellom gårdsrommene. Det sørligste gårdsrommet foreslås lagt til rette for småbarnslek og hverdagsysling. Det nordligste gårdsrommet er åpnere og har en mer offentlig karakter.

Trapp fra fortauet i Torbjørn Bratts veg er lagt her. Felles forsamlingslokale har henvendelse mot det nordligste gårdsrommet og muliggjør sosiale aktiviteter ute.



*Venstre illustrasjon: nordre gårdsrom, høyre illustrasjon: søndre gårdsrom
Kilde: Yme arkitekter og Etyde*

For uterom på tak stilles det krav til at takterrasser skal ha utgang fra boligetasje. Takterrassene får meget gode solforhold. 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). Utfra det som skal beregnes i BRA utgjør det sirka 9.750 m². Det er lagt til grunn at uteoppholdsareal beregnes ut fra per 100 m² BRA bolig. Dette gir et krav om samlet uterom på sirka 3.900 m² der minst 50% (1950 m²) skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Beregningene viser sirka 2180 m² felles oppholdsareal på bakkenivå og sirka 1100 m² felles på tak, i tillegg vil private oppholdsareal på bakken og balkonger utgjøre sirka 770 m². Totalt 4050 m².



Utsnittene viser sol- og skyggestudier for mars kl. 14, april kl. 15 og juni kl. 18 som viser konsekvensene av planforslaget. sol- og skyggestudier viser at minst halvparten (50 %) av felles uteoppholdsareal på bakken og tak får soldekning. Planforslaget vurderes å tilfredsstillere kravet til mengde og kvalitet på uterom dersom kravet er 40 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA bolig.



Den nærmeste bebyggelsen i «Blomsterbyen» vil få noe skygge på felles uteområder og noen private uteområder får noe skygge kl. 15 i mars. På de øvrige tidspunktene gir det ingen skygge.

Parkering; antall p-plasser for bil (avvik) og sykkel, utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

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 stk. tillates på bakkeplan ved Nardovegen 5. Samtlige bilparkeringsplasser tilrettelegges for ladepunkter for elbil. Bilpool foreslås som supplement på den lave parkeringsdekningen, men kan ikke sikres i reguleringsplanen.

Med maksimum antall bilparkeringsplasser utgjør det en dekningsgrad beregnet utfra totalt tillatt BRA til bolig: $31 \text{ stk. bilparkeringsplasser} / (9000 \text{ m}^2 \text{ BRA til bolig} / 70 \text{ m}) = 31 / 129 = \text{sirka } 0,24 \text{ dekningsgrad}$

Med anslått totalt antall boenheter som beregningsgrunnlag blir dekningsgraden: $31 \text{ stk. bilparkeringsplasser} / (9000 \text{ m}^2 \text{ BRA til bolig} / 137 \text{ boenheter}) = 31 / 66 = \text{sirka } 0,47 \text{ dekningsgrad}$

Foreslått bilparkeringsdekning er et avvik fra gjeldende KPA da kravet for boliger i midtre sone er minimum 0,8 bilparkeringsplasser som for planforslaget tilsvarer:

$9000 \text{ m}^2 \text{ BRA til bolig} / 70 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ dekningsgrad} = 103 \text{ bilparkeringsplasser (110 med antall)}$

boenheter som grunnlag).

Begrunnelse for avvik fra bilparkeringsnormen

Lavere bilparkeringsdekning enn kravet i KPA begrunnes med at planområdet ligger sentralt, med svært gode gang- og sykkelforbindelser, samt veldig god kollektivdekning med både buss, metrobuss og tog (Lerkendal stasjon). For å kompensere for lav bilparkeringsdekning er det lagt inn ekstra sykkelparkering, hvor hovedandelen skal etableres innendørs. Det skal avsettes minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA bolig. Minst 75 % av disse skal etableres innendørs eller i låst bod. Sykkelparkering blir tilgjengelig fra sokkel mot Torbjørn Bratts veg, i felleshus mot Nardovegen, samt noe besøksparkering ute i gårdsrommene. 5 % av sykkelparkeringsplasser skal tilrettelegges for transportsykler og det skal avsettes eget areal for vedlikehold og vask av sykler i forbindelse med felleshus i det sørlige gårdsrommet. Bakgrunnen for at det foreslås minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser er at det legges opp til mange små leiligheter.

Til sammenligning er planforslaget på samme nivå som krav til sykkelparkeringsdekning foreslått i ny KPA, i tillegg vil planforslaget ha noe større andel innvendige plasser.

Trafikkløsninger for gående, syklende og trafikkmengder (ÅDT)

For myke trafikanter, vil planforslaget bidra til en bedre situasjon med regulering og prosjektering av sykkelveg med fortau langs vestsiden av Torbjørn Bratt veg langs planområdet. Dette vil bli en del av det sammenhengende tilbudet for hele Torbjørn Bratts veg. Det planlegges også gangveg gjennom planområdet som kobler seg på gangsystemet videre nordover og blir et tilbud for de som skal gjennom området. Denne blir også adkomst for Nardovegen 1 samt for nødetater. Det etableres en ny forbindelse på tvers (trapp) mellom Nardovegen og Torbjørn Bratts veg, som vil bidra til flere forbindelser i området. I noen tilfeller gi kortere vei til og fra bussholdeplassene i Torbjørn Bratts veg. I sørøstenden, langs ny bebyggelse, vil det via biladkomst til p-kjeller også bli en gangforbindelse ned til Torbjørn Bratts veg. Planforslaget vil generere en ÅDT på sirka 50 -75 biler. I tillegg kommer litt transport til tjenesteyting og avfallshenting.

Tilknytning til infrastruktur: vann, avløp, renovasjon, el og fjernvarme

Fordrøyningsbasseng etableres innenfor planområdet i nord.

Tilkobling for drikkevann til planområdet vil skje via ny vannkum (VK2) i Torbjørn Bratts veg. Det antas en forbruksledning VL110mm PE100RC 100 og VL180 PE100 RC 100 for sprinklervann. Krav til brannvannsdekning og slokkevann vil bli i tråd med TEK17 og kommunens lokale bestemmelser. Slokkevannskapasitet vil være minst 3000 liter per minutt (50 l/s), fordelt på minst to uttak. Renovasjon (nedgravde containere) foreslås plassert ved siden av de nedgravde containere til nabo i sør, Nardovegen 7a. Det skal etableres ny nettstasjon innenfor området som vist på plankartet og i bestemmelser § 5.1 Planområdet tilknyttet fjernvarme.

Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

ROS-analysen er supplert med tema overvann med tanke på framtidige klimaendringer.

ROS-analysen viser at krav og forslag til avbøtende tiltak vil redusere risikoen for, og konsekvensene av de uønskede hendelsene. Ingen uønskede hendelser er i rød kategori.

Samtlige forslag er beskrevet og vurdert med bakgrunn i faglig vurdering og kartlegging. Forholdene vurdert i ROS-analysen må følges opp i den videre plan- og prosjekteringsfasen. Analysen viser at arealet er egnet for planlagt utbyggingsformål. Ved å overholde regelverk og gjennomføre avbøtende tiltak, vil risikoen for, og konsekvensene av de uønskede hendelsene være akseptable for bebyggelsens permanente fase, jamfør vedlegg nr. 4 «ROS-analyse Nardoveien 2-5», datert 30.09.2022 og revidert 04.04.2024, Yme arkitekter.

Miljøoppfølging, miljøtiltak og tiltak i planen som bidrar til å redusere klimagassutslipp

I følge forslagsstiller er det lagt stor vekt på sosial bærekraft i planforslaget. Eksisterende bebyggelse i Nardovegen 2 foreslås revet med hensyn til utvendig terrengtilpassing, forming av fremtidige universelt utformede uterom, og potensielt tilgjengelig areal til fortetting med bymessig karakter. Det skal gjøres en miljøkartlegging og ombrukskartlegging av bygget, jamfør § 7.9.

Energieffektivisering

Det foreslås å bruke bindingsverk i tre (ikke sikret i bestemmelser) som vil gi et svært lavt CO₂-utslipp. Energienivået vil forholde seg til minimum TEK 17. Krav til årlig energiforbruk etter NS 3031:2014 er for boligblokk 95 kWh/m². Av beregnet levert energi vil sirka 50% komme fra direkte el. For maksimal utnyttelse på 9800 m² BRA utgjør dette sirka 450.000 kWh/år. Fram til innsendelse av rammesøknad vil det utredes for andre tiltak for å spare energi og eventuelt produsere energi. Byggets geometri gjør at en god del av leilighetene vil nå energi klasse B og dermed innfri krav til grønne lån. Romoppvarming foreslås løst med en kombinasjon av vannbåren varme og elektrisk oppvarming.

VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Virknninger for nullvekstmålet (byveksttalen 2023-2029), barn og unge og folkehelsen

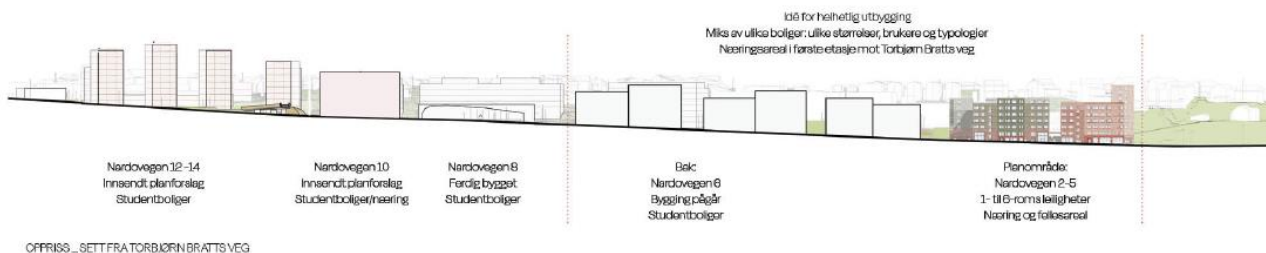
Med umiddelbar nærhet til Gløshaugen og den fremtidige campusutviklingen, vil boliger bli attraktive for studenter og andre leietakere. Det er kort avstand til lokalservice funksjoner og det er og blir et godt gang- og sykkeltilbud området. Det er gangavstand til kollektivtilbudet med blant annet togstasjonen på Lerkendal. Planforslaget vurderes å være i tråd med nullvekstmålet da det er store muligheter for at de fleste vil velge gange- sykkel eller kollektiv som transportform. Det legges opp til to større, felles grønne tun for aktivitet for folk i alle aldre og flere felles takterrasser med ulike program for aktivitet. Planområdet er støyutsatt, men samtlige boenheter har stille side og støyfrie uteoppholdsareal – både til felles og private arealer. Planen sikrer noe fellesareal direkte ut mot Torbjørn Bratts veg. Ved å legge til rette for at nullvekstmålet kan imøtekommes, samt at miljø og boligkvaliteten vurderes å bli god i planen, vurderes det at virkningene for folkehelsen blir god.

Virknninger for landskapet, byform og steds karakter

Ny bebyggelse vil skape og supplere en mer bymessig situasjon mot Torbjørn Bratts veg, samtidig som det legges til rette for gode bomiljø og uterom mot vest.

Punkthuset i 8 etasjer markerer starten på bebyggelsen innenfor planområdet og for hele transformasjonsområdet langs Torbjørn Bratts veg. Sett fra Lerkendalkrysset i nord vil

punkthuset utgjøre et brudd, men den overordnede landskapsformen er fortsatt lesbar. Resterende bebyggelse sørover langs Torbjørn Bratts veg økes i tråd med stigning på landskapsformen. Sett fra friområdet på Nissekollen vil bebyggelsen fylle dalbunnen. Skråning mot Kringsjøplatået er fortsatt synlig. Viktige siktlinjer blir ikke berørt av prosjektet. Den nordligste delen av Nardovegen 7 kan få noe begrenset utsikt mot øst. Bebyggelsen trappes ned til 4 etasjer mot Nardovegen 7.



Virkninger for natur og friluftsliv

Det legges opp til et grønt fellesareal på bakken og på takterrasser som vil kunne bidra til økt biologisk mangfold i området. Offentlighetens mulighet for ferdsel gjennom området videreføres.

PLANLAGT GJENNOMFØRING

Oppstart tenkes så snart planen er vedtatt med to års byggeperiode. Anleggstrafikk vil tas inn via Nardobakken. I de periodene med mye gang- og sykkeltrafikk i Nardovegen, ved skolestart på morgenen, og på ettermiddag, vil anleggstrafikken begrenses.

Det er ønskelig å kople seg på fjernvarmeanlegget tidlig i byggefasen for en mest mulig fossilfri oppvarmet byggeplass (dette er ikke sikret i bestemmelser). Det planlegges ikke mellomlagring av byggevarer på byggeplassen da det legges opp til elementmoduler. Trebygg vurderes å gi mindre belastning på nabolag enn bygg i stål og betong, samt bedre arbeidsforhold og lettere logistikk under montering. Varelevering planlegges å skje ved gitte tidspunkt for å gi forutsigbarhet på byggeplass og for naboer.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgekrav

Det stilles vilkår for gjennomføring for bygge- og anleggsfasen, geoteknikk, støy, forurenset grunn, VA forhold, renovasjon, fremmede arter, fjernvarme og miljø- og ombrukskartlegging. Det stilles rekkefølgekrav for ferdigstilling av utearealer, samferdselsanlegg, avfallsløsninger, skolekapasitet og støy.

Innspill til planforslaget

Varsel om 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.

Følgende parter kom med innspill til varsel om igangsetting av planarbeidet: Trøndelag fylkeskommune, AtB, Norges vassdrags- og energidirektorat, Statens vegvesen, Statsforvalteren i Trøndelag, Tensio og Trøndelag brann- og redningstjeneste. I tillegg sendte åtte private parter

innspill til varslingsa. Oppsummert handlet innspillene om følgende temaer: støy i anleggsfasen, bevaring av eksisterende trær, utvikling av naboeiendom, dokumentasjon og medvirkning, høyhusutvikling, helhetlig utvikling og fortetting. Alle innspillene ved varsel om igangsetting ble fulgt opp/ svart opp i saken til førstegangsbehandling.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn i perioden 16.05.2023-24.07.2023. Følgende parter kom med innspill i høringa:

Statsforvalteren i Trøndelag, brev datert 20.07.2023 og 31.10.2023

Statsforvalteren fremmet følgende innsigelse til reguleringsplanen:

Med hjemmel i PBL § 5.4 og retningslinje T-1520 fremmes det innsigelse til planen inntil det er foretatt en medisinskfaglig vurdering av kriteriene for avvik fra retningslinje T-1520. Eventuelle avbøtende tiltak mot luftforurensning må innarbeides i planens kart og bestemmelser.

I tillegg hadde statsforvalteren følgende faglige råd:

ROS analysen bør oppdateres med hensyn til fremtidige klimaendringer.

Kommunedirektørens kommentar:

Bakgrunnen for innsigelsen var at det tidligere ble foreslått seks boenheter som ville få en løsning med dempet fasade og dermed ikke ville oppnå retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplaner (T-1520). Planforslaget er nå revidert slik at ingen boenheter vil ha behov for dempet fasade for å tilfredsstille krav til støy og dermed også krav til luftkvalitet.

På bakgrunn av dette har statsforvalteren trukket sin innsigelse i brev datert 31.10.2023

Ros-analysen er revidert og tar også for seg hensynet til fremtidige klimaendringer.

Trøndelag fylkeskommune, brev datert 13.07.2023, 12.01.2024 og 12.03.2024

Som eier og forvalter av fylkesveg fremmer Trøndelag fylkeskommune, ved fylkesdirektøren, innsigelse til planforslaget inntil tilstrekkelige (1) utredninger om fremkommeligheten på fv. 6658 – Torbjørn Bratts veg er gjennomført og eventuelle avbøtende tiltak lagt inn som en del av planen, (2) rekkefølgekrav tilknyttet planskilt kryssing over Torbjørn Bratts veg er tatt inn i planen og inntil (3) bredde på fortau, gang-/sykkelveg og kantsonene fastsettes enten i plankartet og/eller i planbestemmelsene.

I tillegg har fylkeskommunen faglige råd om at planen avklarer hvilket utomhusareal som skal opparbeides til hvilket delområde på plankartet, og at universell utforming sikres i bestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar:

Det ble avholdt dialogmøte med fylkeskommunen om innsigelsespunktene den 21.02.2024.

Fylkeskommunen har trukket sine innsigelser i brev datert 12.03.2024 på bakgrunn av følgende forhold som er sikret i reguleringsplanen:

- Tidligere foreslått kryssing i plan over Torbjørn Bratts veg er tatt ut av planforslaget, og det er

tatt inn et rekkefølgekrav om etablering av ny kollektivholdeplass ved Lerkendalrundkjøringen knyttet til ferdigattest (§ 8.6)

- *Bredde på fortau, gang-/sykkelveg og kantsoner er fastsatt på plankartet.*
- *Avstand fra bygning til fortau i Torbjørn Bratts veg er økt fra 1,5 meter til 2 meter for å ta hensyn til normal drift og vedlikehold. Avstand fra regulert byggegrense til offentlig fortau (o_F1) er 1,5 meter. Bestemmelse § 3.7 i siste avsnitt bestemmer at bebyggelsens 1. etasje skal trekkes 0,5 meter inn fra byggegrense, samt at bestemmelse § 3.5 (for felt B2) krever fri høyde på minimum 4 meter fra terreng til balkonger.*

Det er også tatt inn følgende bestemmelse for å bedre ta hensyn til normal drift og vedlikehold langs Torbjørn Bratts veg.

§ 3.7 Fasadematerialene skal tåle belastning fra vedlikehold og drift av tilstøtende sykkelveg med fortau. Det skal etableres brystning på glassfasader.

I tillegg er bestemmelse § 8.3 «Opparbeidelse av samferdselsanlegg» revidert slik at «Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge teknisk plangodkjenning av vegeier for o_S1 og o_F1.»

For oppfølging av det faglige rådet tas det inn bestemmelser for ferdigstilling av uteoppholdsareal, der tilgrensende uteoppholdsareal knyttes til aktuelt felt, jmfør § 8.1

Statens vegvesen, brev datert 19.06.2023

Statens vegvesen er bekymret for en potensiell trafikkbelastning i Torbjørn Bratts veg da deler av Holtermanns veg skal stenges. I trafikkanalysen fra Rambøll av oktober 2022 har dagens trafikk i Torbjørn Bratts veg en ÅDT på ca. 13.000 som vil øke til en ÅDT på 19.000 i framtidig scenario (2037). Eventuell kryssing av Torbjørn Bratts veg bør skje planskilt og ikke i plan i framtiden. Statens vegvesen har følgende faglige råd i saken.

1. *Det må etableres et program for registrering av trafikkutvikling med tanke på å forberede etablering av avbøtende tiltak før kapasiteten på fylkesveg 6658 blir overskredet.*
2. *Nye gangfelt på fylkesveg 6658 må etableres som planskilt kryssing.*
3. *Støyskjermer langs fylkesveg 6658 må repareres.*

Kommunedirektørens kommentar:

1. *Kommunedirektøren mener et følsomhetsprogram for trafikk heller må gjøres som en del av et overordnet vegprosjekt som ikke bare omfatter Torbjørn Bratts veg, og at dette må igangsettes av vegeier da behov for et slikt program vanskelig kan forsvares som en del av dokumentkravet i en reguleringsplan.*
2. *Som en følge av planprosessen foreslås det ikke nye gangfelt.*
3. *Vedlikehold av støyskjermer langs fylkesveg tilfaller vegeier som er Trøndelag fylkeskommune. Planforslaget medfører heller ikke behov for støyskjermer da ny bebyggelse vil skjerme uteoppholdsareal. Støy på boligfasader løses i tråd med støykrav. Støyøkning med slagstøy for boliger på andre siden av Torbjørn Bratts veg langs Dybdahls veger vurdert. Økningen på deres fasader tilsvarer sirka 1-2 dB som følge av refleksjon. T-1442/2021 har ingen direkte føringer for nabobebyggelse til prosjekter som fører til økt støy på grunn av*

refleksjoner. Eventuelle tiltak er knyttet til samferdselsprosjekter. I pågående miljøpakkeprosjekt i Torbjørn Bratts veg og Utleirvegen er det mål om også å bedre støyforholdene langs Torbjørn Bratts veg.

Trøndelag brann og redningstjeneste IKS, brev datert 21.06.2023

Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid. Dette innebærer at følgende må planlegges tidlig i prosessen; kjørbare adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer, og vannforsyning til brannslokking.

De branntekniske kravene kan påvirke vesentlige forhold som byggverkets plassering, planløsning og infrastruktur. Vi anbefaler derfor at tiltakshaver tidlig involverer et foretak med god kompetanse innenfor fagområdet brann, og at den branntekniske rådgiveren følger prosjektet helt til ferdigstilling.

Kommunedirektørens kommentar:

Trøndelag brann og redningstjeneste sin retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsats er lagt til grunn i planarbeidet og følges opp i prosjekteringa.

Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 12.07.2023

Planområdet ligger i utløpssone for Nardo Nordre kvikkleiresone. Det er tidligere gjort flere vurderinger av skredfaren i området. Multiconsult har i rapport 10228329-RIG-RAP-001 og 10228329-RIG-RAP-002 gjort nye vurderinger av de kritiske skråningene. Med utgangspunkt i NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred, viser nye beregninger at stabiliteten i skråningene tilfredsstillende til sikkerhet. For begge rapportene er det gjennomført uavhengig kontroll. Lokalstabiliteten må ivaretas i alle fasene av utbyggingen og er ivaretatt gjennom planbestemmelse §7.3 om grunnforhold. NVE har ingen merknader til saken.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet tas til orientering.

Statkraft Varme AS, brev datert 07.07.2023

Prosjektet ligger gunstig til for tilknytning og utnyttelse av fjernvarme, og vårt nærmeste forsyningsnett er i Nardovegen. Fjernvarme bør inkluderes i VA-planen.

Fjernvarmenettet er en del av infrastrukturen i byen og bør prosjekteres sammen med øvrige infrastrukturtiltak. Statkraft bekrefter at prosjektet kan forsynes med fjernvarme, og det er derfor viktig med tidlig dialog for å sikre kostnadseffektive og miljøvennlige løsninger for alle parter.

Kommunedirektørens kommentar:

Bestemmelse § 7.8 stilles det krav til at bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Private innspill i høringa



Det er innkommet fire stykk innspill fra private i høringa; Pedersen (Kringsjøvegen 3C), Asprem (Dybdahls veg 13B), Furseth (Kringsjøvegen 7) og Rigestad (Kringsjøvegen 9E).

Pedersen i Kringsjøvegen 3C viser til at planforslaget legger opp til at Torbjørn Bratts veg mer skal være en urban gate, med tilbud som kafe og innganger til boligene, og at det reguleres sykkelveg med gangveg. Dette er en ny utvikling av gata, og nok det riktige å gjøre for å gjøre Torbjørn Bratts veg mer triveligere å oppholde seg i. Pedersen peker på at også bebyggelse sørover må få samme utvikling.

- Planen må sikre at fasade mot Torbjørn Bratts veg får en kvalitet som gjør det attraktivt å bevege og oppholde
- Sykkelveg med gangveg må videreføres hele veien mellom Dybdahls veg og omkjøringsvegen
- Det bør etableres en sikker overgang over Torbjørn Bratts veg
- Det må sikres at det ikke tillates svalganger mot Nardovegen
- Det må sikres parkering for besøk og tjenestebiler

Kommunedirektørens kommentar:

- Bebyggelse skal utformes med et bymessig uttrykk. Det skal være variasjon i høyder og materialer som bidrar til underdeling av bebyggelsen mot Torbjørn Bratts veg. Dette er sikret i bestemmelse § 3.7 Dette underbygger også ønsket om at stedet skal være attraktivt, og bidra til et godt gateliv.
- Fylkeskommunen planlegger opparbeidelse av gang-/sykkelvegen langs Torbjørn Bratts veg, som del av en sammenhengende trasé.
- Prosjektet viser per nå ingen utstrakt bruk av svalganger mot Nardoveien, selv om det ikke er sikret i bestemmelser.
- Det tilrettelegges for kortvarig stopp / av- og pålessing. Flyttebiler kan nå boligene via gårdsrommet.

Asprem i Dybdahls veg 13B er bekymret for støy i anleggsperioden og ved ferdigstillelse. I dag er det plagsom støy fra Torbjørn Bratts veg, og dagens støyskjerm som ble satt opp for sirka 30 år

siden er falleferdig. Asprem er bekymret for refleksjonsstøy med det nye prosjektet og ber om at dette dokumenteres, og behov for avbøtende tiltak sikres i denne planen.

Kommunedirektørens kommentar:

I forbindelse med søknad om tiltak skal det fremlegges en plan for beskyttelse av omgivelsene i anleggsperioden. Denne skal blant annet inneholde tiltak for å minimere støyplager som følge av anleggsarbeidet. Det forventes ikke økt biltrafikk som følge av tiltaket da det ikke planlegges flere parkeringsplasser enn dagens situasjon.



Figuren viser differansen mellom ny situasjon og eksisterende bebyggelse. Grønn farge viser reduksjon og lilla farge viser økning av støy som følge av refleksjoner og endret skjerming. Hvit/ingen farge er ingen endring. Det er forutsatt samme trafikk tall i begge situasjoner, framskrevet til 2030 som rapporten. Det er beregnet i 1,5 meter over terreng (støy i høyde for uteareal) og utenfor fasader i 1 og 2. etasje. Beregningen viser kun endring av støy som følge av den nye bebyggelsen. Bebyggelsen i Dybdahls veg 11 og 13, og øvrige naboer vil ha ingen endring som følge av den nye bebyggelsen (refleksjoner). Støy som skyldes eksisterende

veier og generell trafikkvekst på disse faller inn under veieiers plikter i forurensingsforskriften. Tilstand på støyskjerm tilfaller som regel grunneier der skjermen er plassert, men kan også tilfalle veieier.

Furseth i Kringsjåvegen 7 mener det er uheldig for dem at Nardovegen 5 (eksisterende blokk) skal bebygges da bygget er sirka 8 meter fra eiendomsgrensen deres. Nytt tilbygg vil medføre tap av utsikt samt økt innsyn og støy fra de nye leilighetene og takterrassen. De reagerer også på høyden av planlagt bygg i Nardovegen 2. De stiller også spørsmål om parkering og gjesteparkering for det nye planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Balkong/terrasse i 2. etasje i Kringsjåvegen 7 har gulvnivå på sirka kote +73.35 ifølge kartunderlaget/3D-modellen fra Norges Kartverk. Markterrassen utenfor 1. etasje ligger på sirka kote +70.55.

Øverste gesims på påbygg i Nardovegen 5 ligger på kote +69,65, og ny felles takterrasse har gulvnivå på kote +65,92. Hoveduteoppholdsarealet til Kringsjåvegen 7 ligger sirka 1,9 meter høyere en høyeste gesims på tilbygget i Nardovegen 5. Den nye terrassen på tilbygget ligger 4,75 meter lavere enn hoveduteoppholdsarealet for Kringsjåvegen 7. Nytt tilbygg med svalganger vil ligge sirka 6,2 meter fra nabogrense. Avstand fra nytt tilbygg til hushjørne i Kringsjåvegen 7 er imidlertid totalt 33,4 m. Denne avstanden kombinert med høydeforskjellen mellom utearealene tilsier at innsyn og støy ikke vil være til vesentlig mer sjenanse og belastning enn de andre

naboeiendommene i umiddelbar nærhet til Kringsjøvegen 7.

Huset i Kringsjøvegen 7 har i tillegg sin hovedhenvendelse mot nordøst og sørvest. Innsyn- og utsiktsproblematikk til/fra husets vinduer vil dermed ikke bli vesentlig påvirket.

I tillegg ligger Kringsjøvegen bak en vegetasjonsskjerm som i stor grad fungerer som en skjerm mot Nardovegen 5. Høyeste gesims på nordre hjørne av nytt bygg i Nardovegen 2 ligger på sirka kote +76,35. Det er 5,8 meter høyere enn gulvet på markterrassen i Kringsjøvegen 7. Dette tilsvarer omtrent høyden på en enebolig i to etasjer med saltak, sett høydemessig, i forhold til kotehøyde på uteoppholdsarealet.

Avstanden sammenholdt med den relative, opplevde høyden, på det nye bygget i Nardovegen 2, og vegetasjonen i Nardoskrenten vurderes til at det nye tiltaket ikke har vesentlig påvirkning på utsikt eller dagslys/solinnspill i Kringsjøvegen 7.

Bilparkering planlegges etablert i kjeller. I tillegg kan det videreføres et mindre antall p-plasser på bakkeplan ved Nardovegen 5. Planområdet ligger sentralt, med svært gode gang- og sykkelforbindelser, samt bymessig kollektivdekning med både buss, metrobuss og tog. Det foreslås derfor at det skal avsettes minimum 20 og maksimum 32 parkeringsplasser. For å kompensere for lav parkeringsdekning er det lagt inn ekstra sykkelparkering.

Rigstad i Kringsjøvegen 9E mener planlagt bebyggelse i Nardovegen 2 og 5 vil være til vesentlig sjenanse for deres bolig da regulerte høyder i Nardovegen 2 og 5 er betydelig høyere enn eksisterende bebyggelse i området. Dette vil medføre at ny bebyggelse vil sperre utsikt og ha direkte innsyn til Kringsjøvegen 9e, som igjen vil påvirke bokvalitet og eiendomsverdi negativt. Høyder på bebyggelse i Nardovegen 2 og 5 bør ikke overstige eksisterende høyde i Nardovegen 5.

Kommunedirektørens kommentar:

Boligen i Kringsjøvegen 9E har i hovedsak henvendelse mot sørvest og nordøst. Planlagt ny bebyggelse vil påvirke dagens utsyn fra boligen, men vil ikke påvirke utsynet fra øst fra uteoppholdsarealet i noe grad da en vegetasjonsskjerm i Nardoskrenten vil fungere som skjerm/buffer mellom den nye bebyggelsen og Kringsjøvegen 9E.

Terrasse på inngangsnivå på deres bolig ligger på sirka kote +67,80. Terrasse utenfor sokkeletasjen ligger sirka på kote +63,90. Terrasse i 1. etasje mot nordøst ligger sirka på kote +67,65. Øverste gesims på tilbygget i Nardovegen 5 ligger sirka på kote +69,65. Dette betyr at terrassen mot sørvest ligger 1,85 meter under øverste gesims i Nardovegen 5. Markterrasse mot nordøst ligger 5,45 meter lavere enn øverste gesims på tilbygget i Nardovegen 5. Dette tilsvarer omtrent en enebolig i to etasjer med et litt lavt saltak eller flatt tak. Øverste gesims på det nye bygget i Nardovegen 2 ligger sirka på kote +76,35. Det vil si at terrassen mot sørvest ligger 8,55 meter under øverste gesims i Nardovegen 2. Markterrasse mot nordøst ligger 12,45 meter lavere enn øverste gesims på tilbygget i Nardovegen 5. Avstanden mellom byggene er på ca. 50 meter. Siden det nye bygget ligger relativt mye lavere i terrenget så vurderes det at høyden ikke påvirker utsikt og innsyn til Kringsjøvegen 9E i vesentlig grad.

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.