



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20170006

Arkivsak:15/52581

Detaljregulering av Nardovegen 6, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 24.4.2018

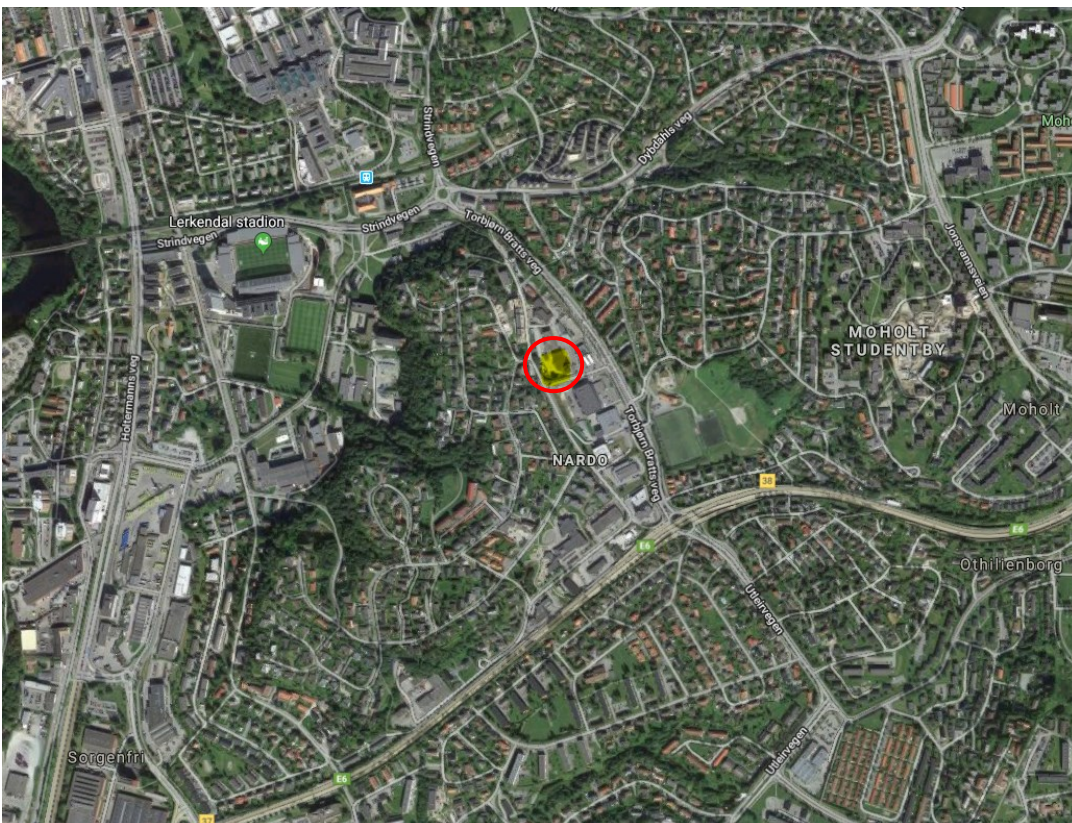
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Nardovegen 6 Utvikling AS. Komplette planforslag forelå 22.2.2018.

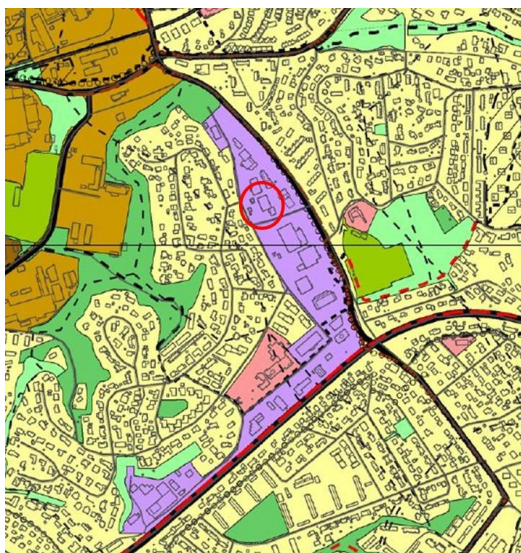
Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å etablere boliger for studenter på eiendommen Nardovegen 6. Det foreslås en blanding av småleiligheter og bokollektiv der bebyggelsen skjærer et felles uterom. Gode uteoppholdsareal og skjerming mot støy har vært premissførende for plassering og utforming av bebyggelsen.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Planområdet er avmerket med rød sirkel.

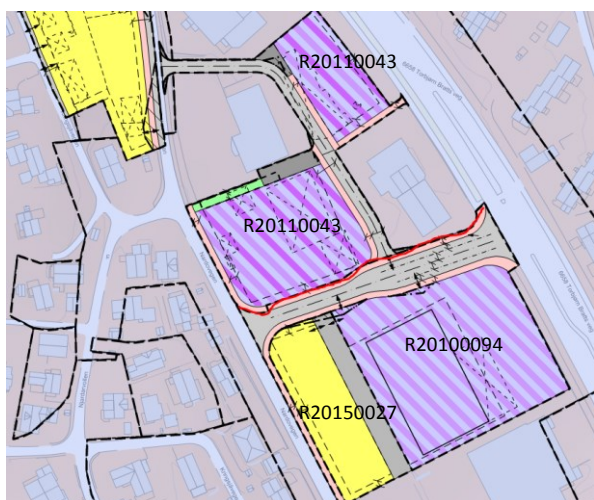
Planstatus



Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Planområdet er i KPA vist som eksisterende næringsbebyggelse og ligger innenfor midtre sone for parkering og uterom. Torbjørn Bratts veg er vist som hovedveg og kollektivtrase.

Planen avviker fra hovedformålet der det foreslås boligbebyggelse (for studenter) i stedet for næringsbebyggelse, og fra kravet til parkering og uterom der det foreslås lavere andel parkeringsdekning og mindre uteromsandel.



Gjeldende reguleringsplaner i området

Gjeldende regulering for planområdet er Torbjørn Bratts veg 11 og Nardovegen 6 (r20110043), vedtatt av Bystyret 30.10.2014. Planen hjemler bebyggelse til forretning/ kontor/ industri. Maksimalt tillatt BRA er satt til 13.100 m², der maksimalt 2.000 m² nyttes til forretning med bakgrunn i trafikale utfordringer i området. Maksimal byggehøyde er satt til kote +78,1.

I forbindelse med planen (r20110043) er det gjennomført en del trafikale grep for å bedre trafikksituasjonen i området.

Planforslaget avviker med formålet der det foreslås å omregulere fra forretning/ kontor/ industri til boligformål tiltenkt for studenter.

	Gjeldende regulering (r20110043)	Ny Regulering (r20170006)
Formål	Forretning/kontor/industri	Bolig (studenter)
Høyder	Byggehøyde kote +78,1	Inntil byggehøyde kote +78,1
Grad av utnyttning	13 100 m ² BRA	Inntil 9 300 m ² BRA
Personbelastning	Forretning/kontorbygg som kan inneholde 300-450 arbeidsplasser	Boligbygg for ca. 300 studenter
Parkering	Iht. KPA 2012-2024: 65-140 p-plasser	Iht. skisseprosjekt: 18 parkeringplasser. (evt. kan det etableres maks 6 p-plasser i tillegg dersom det etableres næringsareal eller tjenesteyting)
Trafikkbelastning	Biltrafikk av ansatte og besøkstrafikk til forretning/kontorbygg	Redusert andel biltrafikk til eiendommen
Bydel	Kontorbygg som gir vesentlig flere arbeidsplasser	Boligformål som gir en mer levende

Del av Nardobakken 2 (r20150027), vedtatt 31.8.2017, ble omregulert fra næring (forretning/kontor) til boligformål der det nå tillates boliger for studenter.

Tidligere vedtak

Den 18.5.2016 tilrådte bygningsrådet (sak 99/16) en omregulering fra næringsformål til boligformål og igangsetting av planarbeid for Nardovegen 6. En premis for omreguleringen er at boligene skal brukes til utleie for studenter, som må sikres gjennom tinglysing eller lignede.

Prinsipsaken: ”Prinsipper for behandling av plansaker for studentboliger” (PS 103/14) ble vedtatt i bygningsrådet 12.8.2014 og gir føringer for behandling av boligsaker tiltenkt studenter i sentrale områder.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Nardo, ca. 2,4 km sørøst for Trondheim sentrum og består av eiendommen Nardovegen 6 (gnr/bnr 66/21), samt noe tilstøtende vegareal. Planområdet avgrenses av Nardobakken i sør og Nardovegen i vest. I nord ligger Røde Kors -bygget og i øst en bensinstasjon.

Eiendommen ligger tilbaketrukket fra Torbjørn Bratts veg og har en god beliggenhet i forhold til NTNU Gløshaugen. Planområdet har et samlet areal på ca 4.450 m².

Dagens arealbruk



Eksisterende bygg på tomten midt i bildet. Utenfor reguleringsplanens avgrensning vises bensinstasjon til høyre og Nardobakken med fortau i forkant.

Dagens bebyggelse brukes i dag til hybler, kontor, privat tjenesteyting og forretning/næring.

Det er per. desember 2017 kjent rundt 20 ansatte fordelt på 10-11 bedrifter. Åpningstidene varierer fra vanlig kontortid til enkelte dager i uken for mindre forretninger og privat tjenesteyting. Europark leier og drifter parkeringsareal på tomta.

Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse



Planområdet og omliggende struktur.

Bygningsstrukturen er i dag et kontorbygg og hybelhus i fire etasjer med saltak. I tillegg er det forretning-, industri- og lagerbygg på eiendommen, tilsvarende tre etasjer. Omliggende bygninger er i hovedsak industri-, nærings- og kontorbygg. Området preges ellers av åpne flater for tilkomst og parkering. I vest er det ene- og flermannsboliger med hager. I nord-vest er det bygd en ny, større leilighetsblokk mot Nardovegen.

Landskap; topografi, solforhold og lokalklima

Planområdet ligger vest for Torbjørn Bratts veg, som følger dalbunnen mellom Nardoskrenten i vest og Blomsterlia i øst, som danner en åpen dalform med lave åser på sidene.

Terrenget heller mot nordøst ned mot Torbjørn Bratts veg. Planområdet vurderes å ha gode solforhold, og er ikke særlig utsatt for vind.

Kulturminner og kulturmiljø



Eksisterende bygning (Nardovegen 6) er registrert med antikvarisk verdi C, men det er åpnet opp for å rive bygningen i gjeldende reguleringsplan for "Torbjørn Bratts veg 11 og Nardovegen 6" (r20110043) vedtatt den 30.10.2014.

Bestemmelsen som i dag gjelder for bygget: § 3-10 "Bygg av antikvarisk verdi som rives skal fotodokumenteres før riving og arkiveres i byarkivet for gjeldende eiendom".

Naturverdier, rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk og uteområder

Det er ikke registrert naturverdier i området (Miljøstatus.no).

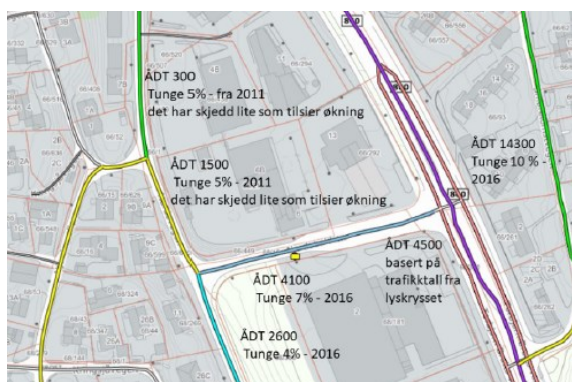
Det er opparbeidet et mindre, men svært enkelt uteareal på tomten i dag for eksisterende hybler. Næringsområdet preges av mangelen på god uteoppholdsarealer og har mye trafikkarealer (asfaltflater).

Nærmeste rekreasjons- og uteområde er Nissekollen i øst ved Nardo idrettsbane og Nardoskrenten i vest. Det er også kort avstand til Høgskoleparken ved Gløshaugen, som ligger ca. 1 km i gåavstand fra planområdet.

Trafikkforhold, jf. trafikkanalysen vedlegg nr. 7

Eksisterende bebyggelse har atkomst fra Nardobakken og deles med bensinstasjonen "Circle K" øst for planområdet. Trafikkmengden inn til området vurderes totalt sett å være lav; tankbiler og kundetrafikk til bensinstasjonen samt to biler som tilhører Røde kors- bygget nord for planområdet. Røde kors- bygget har hovedadkomst fra Nardovegen nord for planområdet. Parkering i planområdet skjer på overflaten rundt bygget.

Torbjørn Bratts veg har fire kjørefelt, samt et venstresvingfelt for avkjørsel til Nardobakken. Krysset Nardobakken - Torbjørn Bratts veg er lysregulert. Nardovegen har to kjørefelt. Det ble utført oppgradering av vegsystemet i forbindelse med forrige regulering av tomte. Kapasiteten i vegsystemet i dag er allikevel kritisk med mulige tilbakeblokkeringer i rushtrafikken helt tilbake til Røllikveien.



Torbjørn Bratts veg har en ÅDT på ca 14300 og Nardobakken på ca 4500 basert på registrering i lyssignalene i krysset. Det er foretatt telling i Nardobakken, ovenfor dagligvare og bensinstasjon som viser at det er ca. 400 færre kjøretøy som fortsetter opp Nardobakken (ÅDT ca 4100), forbi planområdet. Herav ca. 100 færre tunge kjøretøy (varelevering). Trafikken fordeler seg i Nardovegen, med mesteparten sørover (ca 2600) og noe nordover (ca 1500).

Utklipp som viser ÅDT- målinger fra Statens vegvesens vegdatabank og tellinger i lyskryss, samt tellinger fra 2016 i Nardobakken (gul firkant markerer tellepunkt).

Gang – og sykkeltilbud

Tilbudet for myke trafikanter vurderes å være godt ifølge trafikkrapporten. Gang og sykkelveinettet langs Torbjørn Bratts veg er en del av det vedtatte hovedsykkelvegnettet i Trondheim. Det er flere gode gang- og sykkelforbindelser mot Gløshaugen og resten av byen. Fortauet på østsiden av Nardovegen er i dag smalt forbi planområdet og det mangler fortau på nordsiden av Nardobakken mot planområdet. Nardovegen er en blindveg.

Trafikksikkerhet – ulykker

Det er registrert fem ulykker med personskader i krysset Torbjørn Bratts veg/Nardobakken siden 1.1.2007, hvor fire av ulykkene fant sted i perioden 2007-2012 før ombygging av krysset. Etter ombygging har det vært en ulykke med sykkel med lettere skade.

Kollektivtilbudet

Kollektivtilbudet i området er godt. Nærmeste busstopp er Fiolsvingen som ligger sør- øst for planområdet hvor gang- og sykkelbrua krysser Torbjørn Bratts veg, ca. 250 meter i gangavstand fra eiendommen. Stoppet betjenes av 3 rutebusser, med rushtidsrushtidsavganger mot Dragvoll og nattbuss. Til sammen er det ca. 16 avganger per time i rushtrafikken. Det er ca. 600 meter gangavstand til holdeplass Berg studentby. Her passerer ytterligere 3 rutebusser med frekvens på ca. 18 avganger pr. time i rush- timene, 12 passeringer pr time på dagtid og ca. 7 på kveldstid (hver retning). Fra 2019 vil Metrobusslinje 3 ha stopp ved Berg Studentby. Linje 1 og 2 vil ha stopp i Holtermanns veg noe lengre unna. Overgangsmulighetene vil være gode fra nærmeste busstilbud.

Barns interesser, sosial infrastruktur, skole- og barnehagekapasitet

Området brukes ikke av barn i dag. Nardo skole ligger 350 meter sør for planområdet. Planområdet tilhører Nardo skolekrets med Nardo barneskole ca. 350 meter sørvest for planområdet. Fra ungdomsskolealder tilhører barna Sunnland skolekrets og Sunnland ungdomsskole, som ligger ca. 1 km sørvest på motsatt side av E6 (Omkjøringsvegen). Fiolsvingen er nærmeste Barnehage.

Teknisk infrastruktur, jf. overordnet VA – plan, vedlegg nr. 8

Overordnet VA -plan viser at det ligger eksisterende ledninger på hver side av tomte. Det ligger VL 150 i Nardovegen på vestsiden og en i Torbjørn Bratts veg på vestsiden av planområdet. En AF 450 ligger sørøst for planområdet i Torbjørn Bratts veg, en SP 200 i Nardovegen og en AF 375 nordøst for planområdet i Torbjørn Bratts veg. Det er ikke virksomt separatsystem selv om det ligger en OV400 i nedre del av Nardobakken og OV250 i Nardovegen. Overvannet føres til AF ledning i Torbjørn Bratts veg. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, forurensing

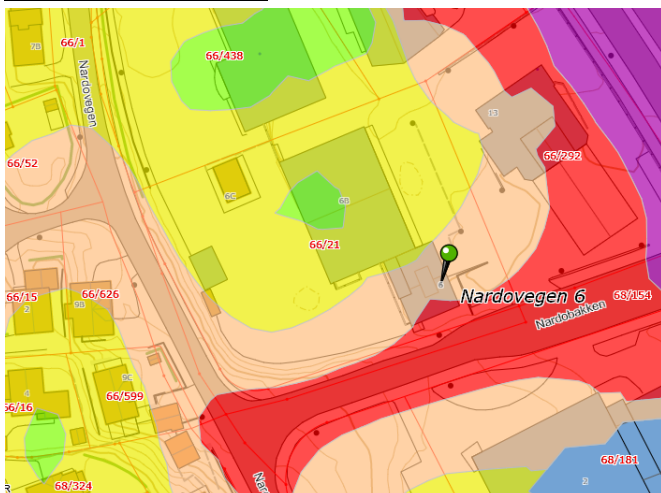
Grunnforholdene på tomte består av et topplag av matjord/sand/silt over leire i det meste av planområdet. NGUs løsmassekart viser tykk havavsetning og fyllmasser på tomte. NVEs faresonekart viser kvikkleiresone #189 Nardo Nordre med lav faregrad ca. 50 meter nordøst for planområdet. Det antas at grunnvannet ligger 1-3 meter under dagens terreng. Det er antatt stor dybde til berg (over 25-30 meter), jf. geoteknisk rapport, vedlegg nr. 5

Se også ROS -analyse og pkt. 5.14.

GET AS, Telenor Norge og Telenor Norge Kabel-TV har kabler i grunn nært planområdet. Telenor Norge har kabler innenfor planområdet.

Det er påvist oljeforurensning tilstandsklasse 5 og 4 i 2 punkt, og konsentrasjon av bly i ett punkt. Øvrige 13 punkt er ikke forurenset.

Støy- og støvforhold



Støyforhold 2017, Trondheim kommunes kartverk

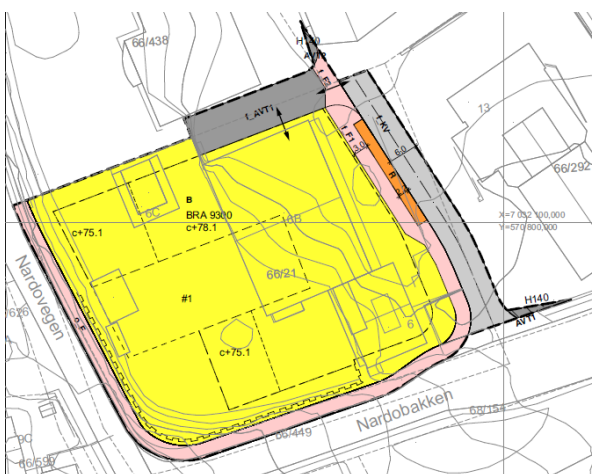
Primære støykilder i området er Torbjørn Bratts veg og Nardobakken. Nederste del av Nardobakken mot krysset med Torbjørn Bratts veg har større andel trafikk og tungtrafikk enn lengre opp.

Støyforhold med planlagt bebyggelse er beskrevet i "beskrivelse av planforslaget".

Vurdering av luftforurensning er gjort med bakgrunn i "Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520". Trafikken er mindre enn i Elgeseter gate, hvor måler for luftkvalitet står. Årsmiddelkonsentrasjonen for PM10 ligger under ny grenseverdi av 1. januar 2016 på 25 µg/m³, jf. vedlegg nr. 9

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål



Det planlegges boliger for studenter med følgende formål i reguleringsplanen:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse (B), Renovasjonsanlegg (R)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg (f_KV), Fortau (o_F, f_F1 og f_F2), Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT1-2 og f_AVT1)

Bestemmelsesområde:

#1 Parkeringskjeller, boder, fellesfunksjoner, forretning, tjenesteyting.

Det reguleres også inn "sikringszone" frisikt (H140)

Planlagt bebyggelse

Boligbebyggelsens plassering og utforming



Viktige premisser for plassering av bygget har vært å skape gode uteoppholdsareal og skjerme mot støy fra Torbjørn Bratts veg og Nardobakken.

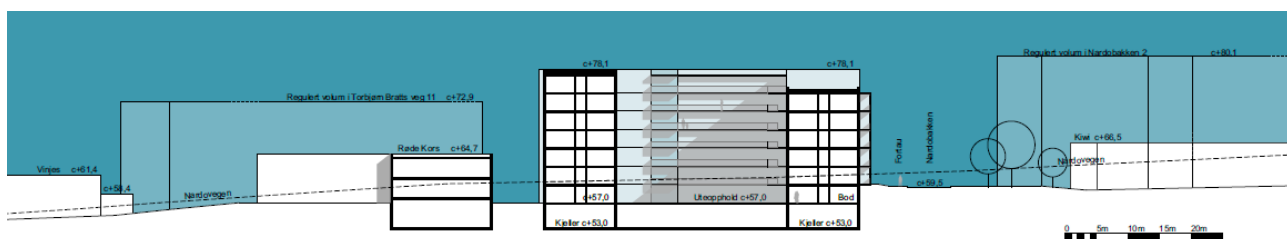
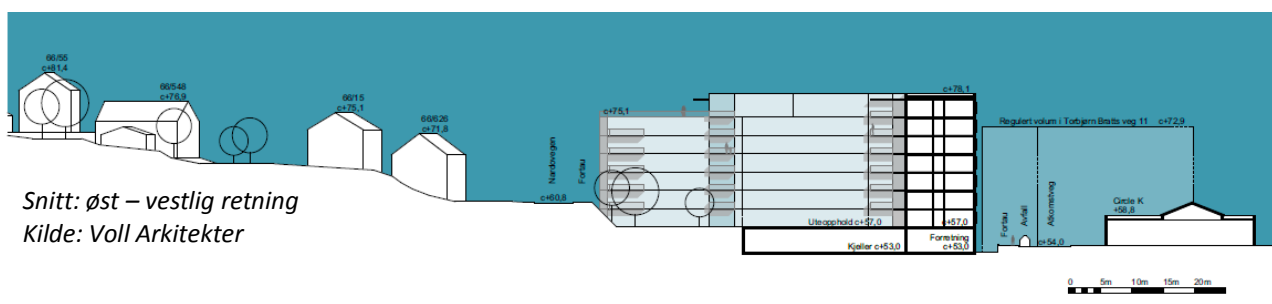
Bebyggelsen utformes som en hestesko rundt et felles uterom, som muliggjør varierende oppbygning og tilrettelegging for ulike aktiviteter. Bebyggelsen åpner seg mot sørvest og gir svært gode solforhold på det felles

uterommet, samt en kontakt mellom felles uterom og Nardovegen.

På grunn av terrengets høydeforskjell (terrenget faller mot øst), ligger den interne gata 6-8 m lavere enn Nardovegen. Dette gir en sokkeletasje mot nord og øst. Sokkeletasjen tilrettelegges for ett eller to mindre næringslokaler (inntil 500 m²) eller fellesareal for studentene.

Bebyggelsens høyde og grad av utnyttning

Bebyggelsens høyde forholder seg til gjeldende reguleringsplan, satt til kote +78,1. Høyden trappes ned for begge bygningsendene mot Nardovegen til kote +75,1 der det kan etableres takterrasser. Bygget kan innenfor angitte gesimshøyde bygges med totalt 7 etasjer.



Maksimum tillatt bruksareal er satt til 9300 m² BRA som vist på plankartet. Boligformål skal være på minimum 5500 m² BRA, tillegg tillates det maksimum 500 m² BRA til forretning eller fellesområde for studentene, i sokkel mot felles kjøreveg (f_KV).

Areal helt eller delvis under ferdig bearbeidet terreng og tenkte plan skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

Bomiljø; leilighetsfordeling og kvalitet

Planforslaget åpner opp for at boligarealet kan deles inn i små leiligheter og kollektiver for mellom 150 – 300 stk. studenter avhengig av endelig planløsning.

En planløsning med hovedvekt på kollektiver, vil gi i første til sjettede etasje 6 kollektiver og i syvende etasje 4 kollektiver – totalt 40 kollektiver. Med 300 stk studenter fordelt på 40 kollektiver, gir dette 7,5 student pr. kollektiv der hvert kollektiv blir på ca 230 m² BRA mtp. totalt tillat BRA (9300 m²). Planforslaget åpner også opp for at inntil 30 % av arealet kan nyttes til leiligheter under 20 m² BRA. Det er stilt krav om minimum 40 boenheter innenfor planområdet der det er lagt til grunn at et kollektiv er en boenhet.

Området har en god lokalisering for boliger beregnet for studenter med sin nærhet til hovedsykkeltrase, nærbutikk, kollektivtilbud og undervisningsmålpoint.



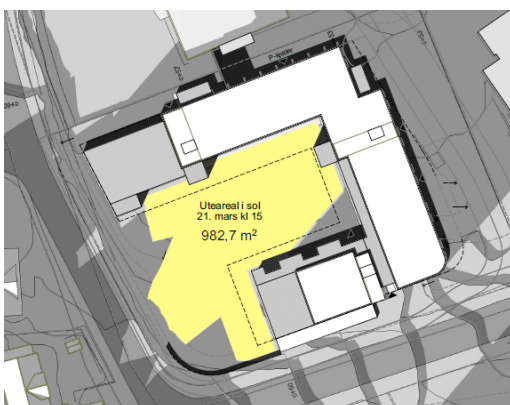
Det er gode bussforbindelser mot sentrum og Dragvoll og god tilgjengelighet til omliggende rekreasjonsområder som Nissekollen, Nardoskrenten og Høgskoleparken. Bygget gir gode forhold for sykkelparkering i kjeller og gjesteparkering. Bygget tilrettelegges for rullestolbrukere.

Bomiljøet tilrettelegges med fellesoner for aktiviteter, inne så vel som ute.

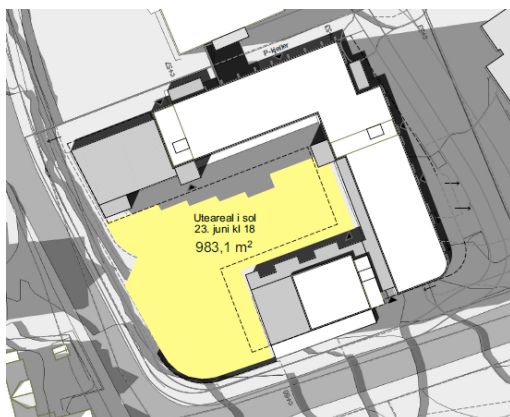
Uteoppholdsareal – avvik fra krav om mengde uterom

Kravet for uterom i KPA for midtre sone er 50 m^2 pr 100 m^2 BRA boligformål eller pr. boenhet. I planforslaget legges det til grunn 30 m^2 per 100 m^2 BRA boligformål, som er i strid med KPA. Avviket begrunnes med følgende:

- Det etableres et stort felles uterom i midten av bebyggelsen som blir støyskjermet og får svært gode solforhold. I tillegg er det åpnet opp for to mindre felles uterom på tak.
- Det er kort avstand til andre rekreasjonsarealer, som Tempe idrettsplass (Nidelvstien) og parkanlegget på Gløshaugen.
- Urban lokalisering med hensyn til bruk av sykkel og kollektivtransport. Behov for rekreasjon og fysisk aktivitet dekkes ofte i form av sykkelturner, jogging og trening i idrettsfasiliteter knyttet til undervisningsanleggene.
- Det planlegges ikke for barn og unge og samme uteromskrav er lagt til grunn i boligprosjektet for studenter på naboeiendommen i Nardobakken 2.



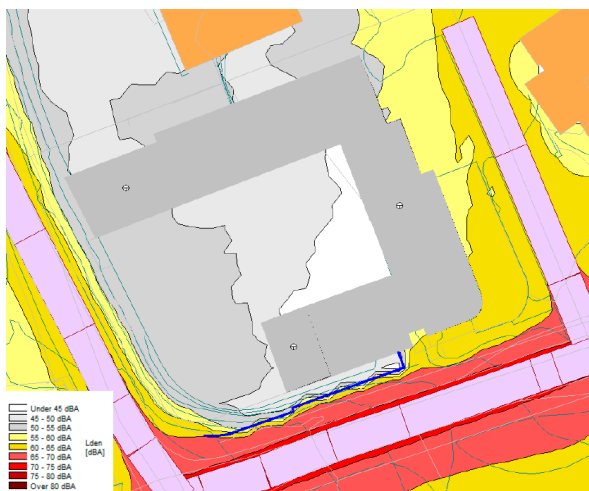
Uterommet på grunn og over kjeller ligger på kote +57 og åpner seg mot sør og vest som gir gode solforhold store deler av dagen samtidig som det er skjermet mot støy. Uterommene skal opparbeides med høy kvalitet og være inndelt i soner for både aktivitet og stille opphold, jf. reguleringsbestemmelse §§ 4.5 og 10.2



Planforslaget åpner opp for maksimum BRA boligformål ca 7500 m^2 . Legges det til grunn 30 m^2 per 100 m^2 BRA boligformål vil det være et krav om totalt ca 2250 m^2 uterom der halvparten skal være felles.

Med felles uterom i midten, uterom på tak og balkonger, tilfredsstiller planforslaget, både i mengde og kvalitet, et uteromskrav på 30 m^2 per 100 m^2 BRA boligformål.

Støyforhold



Bygget er trukket ut av rød støysone og felles uterom er skjermet av bygningsstrukturen og en støyskjerm i sør. Bygget vil ha tilgang til stille side. For detaljert støynivå på fasader vises det til støyrapporten, vedlegg nr. 6

Dersom felles uterom legges på kote +57 vil det være tilstrekkelig med en støyskjerm på 1,5 meter i øverste del av Nardobakken som vist på illustrasjonen.



En lengre støyskjerm langs Nardovegen gir større fleksibilitet i forhold til høydenivået felles uterom kan plasseres. Planforslaget muliggjør lengre støyskjerm.

Siden ingen fasader vil ligge i rød støysone, vil krav i TEK til innendørs støynivå kunne oppfylles i alle rom med gode lydisolerende vinduer. Det er beregnet innendørs lydtryknivå i et tenkt soverom på 10 m² (verste situasjon) mot mest støyuutsatt side (Nardobakken) med fasadenivå Lden tilnærmet 65 dB.

Krav til innendørs støynivå i soverom kan løses med vindu som holder minimum $R_w + C_{tr} = 32$ dB. Det forutsettes gode lydisolerte vinduer og balansert ventilasjonsanlegg. Stille side for uteoppholdsareal oppnås.

Adkomstforhold

Adkomst til parkeringskjeller vil bli via f_AVT1. Varelevering vil bli via intern veg, og ha svært lav trafikkandel.

Parkeringsforhold – avvik fra KPA

Antall bilparkeringsplasser for formål bolig avviker fra parkeringsnormen i KPA for boligformål i området. Det er lagt til grunn maksimum 18 bilparkeringsplasser for boligdelen som tilsvarer en bilparkeringsplass delt på ca 17 studenter (300 stk. studenter), eller 0,053 bilparkeringsdekning. For næringsdelen er det satt maksimum 6 bilparkeringsplasser.

For å bøte på den lave andelen bilparkeringsplasser er sykkelparkeringsandelen økt. Det skal etableres minimum 3 oppstillingsplasser for sykkel pr 100 m² BRA bolig. Minimum halvparten av plassene skal være under tak eller innendørs. Totalt tilsvarer dette ca 225 sykkelparkeringsplasser.

Avviket med lav bilparkeringsdekning og høy andel sykkelparkeringsdekning begrunnes med følgende:

- Målgruppen studenter har, og benytter i liten grad bil som framkomstmiddel.
- Det er gang – og sykkelavstand til viktige målpunkt som Midtbyen, Gløshaugen og andre nære målpunkt.
- Området har god kollektivdekning.
- Planområdet grenser til hovedsykkeltraseen i Torbjørn Bratts veg.
- Planforslaget fokuserer i stedet på mange og godt tilrettelagte sykkelparkeringsmuligheter.
- Lav andel bilparkeringsdekning bidrar til å nå målet om nullvekst i personbiltrafikken og bedrer folkehelsen.

Planlagte offentlige anlegg

Offentlig fortau (merket o_F i plankart) reguleres som i gjeldende reguleringsplan og videreføres på nordsiden av Nardobakken. Planområdet og bebyggelsen får da sammenhengende fortau mot offentlig vei.

Det etableres nytt fortau (f_F1) mellom planområdet og felles atkomstveg (f_KV) som legges bak areal for renovasjon. Fra felles fortau (f_F1) reguleres også nytt fortau (f_F2) en bit innover næringsområdet.

Kjøreadkomst løses via felles kjøreveg (f_KV), videreført som i gjeldende regulering. Felles kjøreveg er 6 meter bred med 3 meter bredt fortau. Den stiger noe mot Nardobakken og flater ut lengst nord. Felles kjøreveg tilrettelegges for oppstillingsplass for renovasjonsbil.

Regulert veg er også en videreføring av innkjørsel til deler av området som benyttes av Røde kors kommandobil og tankbil for bensinstasjon.

Trafikkforhold

Total trafikk som planområdet vil generere er cirka 1020 personturer per døgn, og en ÅDT mellom 25 - 50 kjøretøy.

Planlagt utbygging, mtp. beboerne (studenter), vil generere betydelig lavere ÅDT enn gjeldene regulering som er beregnet å medføre en ÅDT på ca 1400. Det vises til vedlagt trafikknotat fra Asplan Viak AS datert 8.2.2018, vedlegg nr. 7

Trafikksikkerhet

Nytt fortau rundt planområdet vil forbedre gangtilbudet og trafikksikkerheten for myke trafikanter i området. Planområdet vil ha direkte atkomst til fortau fra tre sider.

Bebyggelsen vil ligge i et næringsområde der trafikken forbi planområdet via f_KV vil domineres av næringstrafikk. Dette kan skape trafikkfarlige situasjoner.

Tilknytning til infrastruktur, jf. teknisk notat VA fra Vianova sist revidert 15.1.2018

V/A- forhold

Det foreslås å koble ny VL til eksisterende VK 31084. Det må etableres forbruk og sprinkel fra ny VK for prosjektet. Eksisterende stikkledning for vann går under Circle K (bensinstasjon) øst for bygget.

Overvann fra planområdet kan føres til OVK 350456 som er tilkoblet eksisterende OV 400.

Alternativt kan OVK 350460 som ligger direkte på OV 400 benyttes.

Flomveier for nedbørsfelt 50 000 – 1 000 000 m² renner langs Torbjørn Bratts veg (mot nord).

Flomvei for nedbørfelt 25 000 til 50 000 m² renner sørøst for tomta og ned til Torbjørn Bratts veg. Planområdet har ingen store utfordringer knyttet til eksisterende flomveier.

Renovasjonsforhold

Renovasjons håndteres med mobilt avfallssug, inkludert nedkast og dokking punkt for sugebil, nedgravd løsning for papp og papir ved intern (felles) vei i øst som vist på plankartet. Det er behov for midlertidige plastcontainere på overflaten. Det er offentlige returpunkt ved Kiwi/Nardobakken 2.

Gjennomføring, miljøoppfølging

Vilkår om gjennomføring

- Tekniske planer for offentlige anlegg og teknisk infrastruktur skal godkjennes av kommune før igangsettingstillatelse.
- Det skal sendes inn en utomhusplan med søknad om tiltak, og uterom skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for nye boliger kan gis.
- Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tiltak.
- Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis.
- All graving og disponering av masse fra området skal gjøres på bakgrunn av en miljøteknisk undersøkelse, alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten.

Virkninger av planforslaget

Nullvekstmålet og folkehelsen

Planforslaget vurderes å bidra positivt til å nå nullvekstmålet. Hovedgrunnen til dette er at det etableres boliger for studenter der de færreste har bil. Det er ikke noe krav til bilparkering i planforslaget, men det er satt et lavt maksimumskrav. Sykkelparkering er sterkt vektlagt. Det forventes at de fleste beboerne vil gå, sykle og ta kollektiv, noe som også vil fremme folkehelsen.

Stedets karakter, estetikk og arkitektonisk kvalitet

Planlagt utbygging vil ikke medføre stor endring i stedets karakter ved at byggets volum er sammenlignbart med hva som er regulert. Bebyggelsen vurderes å gi området et mer sentrumspreget og mer menneskelig aktivitet innenfor området og utenom normal arbeidstid.

Konsekvenser for dagens næringsområde

Planforslaget reduserer andel sentralt lokalisert næringsareal på Nardolia på eiendommen som ble regulert i 2014 til kombinert formål forretning/kontor/industri. Planforslaget viderefører inntil 500 m² forretning/tjenesteyting.

Planforslaget medfører at området's egnethet som næringsområdet for de eksisterende lokalservicevirksomhetene svekkes. Muligheten for å dyrke området i framtiden som et sentralt helhetlig næringsområde (en smeltedigel) svekkes.

Konsekvensen av å etablere boliger for studenter

Planforslaget vil gi flere sentralt lokaliserte boliger for studenter nært viktige målpunkt for studenter i storbyen. Flere studenter i området, kan medføre mer støy for de nærmeste naboene.

Det er ingen garanti for at boligene faktisk blir brukt av studenter siden plan – og bygningsloven i dag ikke gir hjemmel til å kreve dette. Selv om det politisk er bestemt i vedtaket ved førstegangs behandling av detaljplanen, avhenger dette av tillitten til utleierne.

Det er allikevel gjennom minimumskravet til antall boenheter i forhold til maks BRA (boliger pr. daa) vanskelig å se for seg at småbarnsfamilier ønsker å flytte inn. Lav bilparkeringsdekning gjør det også lite attraktivt for barnefamilier. Det er mulig at en del av boligene blir midlertidig bebodd av andre brukere enn studenter (sesongarbeidere etc).

Kulturminner

Planforslaget medfører at eksisterende bebyggelse registrert med antikvarisk verdi C rives.

Trafikale forhold

Trafikkmengder og trafikksituasjonen i området

Planforslaget vil ha minimal effekt på dagens trafikksituasjon med estimert økning i ÅDT på 26 biler pr. døgn. I stedet må det forventes mer myke trafikanter til og fra området og gjennom næringsområdet som kan gi flere trafikkulykker.

Geotekniske forhold

Rasfare/flomfare

Grunnforholdene vurderes som stabile og det er ikke behov for ytterligere dokumentasjon av Områdestabilitet, men grunnforholdene i området må utredes videre før prosjektering av selve bygget. Det anbefales masseutskifting på østsiden av tomten for å unngå setningsproblemer, og det anbefales spunting i utkanten av tomta der spunt må detaljprosjekteres.

Forurensing i grunnen

Planforslaget medfører opprydding i deler av grunnen innenfor planområdet, som er forurenset.

Støy – og luftforurensing forhold

Støysituasjonen i området har vært førende for plassering av bebyggelsen på tomta. Ingen fasader ligger i rød støysone, men noen ligger i gul støysone. For å få tilfredsstillende støyforhold på det sentrale uterommet må det etableres en støyskjerm langs Nardovegen.

Barn – og unges oppvekstvilkår

Selv om prosjektet ikke har beboere med barn som målpunkt, er det ingen hindringer for at barn bosetter seg her. Planforslaget er ikke spesielt egnet for beboere med barn og unge, men vurderes ikke å forverre dagens situasjon for barn og unge i området.

Planlagt gjennomføring

Tidsplanen er å starte opp byggesak så snart reguleringsplanen er vedtatt, og planen er å bygge alt i ett byggetrinn. Byggetiden er foreløpig estimert til 15 mnd.

Krav om rekkefølge

- Før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse, skal f_KV, f_F1 og o_F være opparbeidet.
- Før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal uterom være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Avvik kan gjøres i vinterhalvåret.
- Før ferdigattest kan gis for ny bebyggelse, skal mobilt avfallssug være etablert.
- Før brukstillatelse kan gis for ny boligbebyggelse skal nødvendige støyskjermingstiltak være etablert.

Innspill til planforslaget

Naboer, myndigheter samt relevante private og offentlige myndigheter ble varslet via brev og annonse i Adressa ble trykket 8.9.2017.

Følgende parter hadde innspill til planforslaget ved varsel om igangsetting:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (FST), brev datert 13.2.2017

1. FST påpeker at arealbruken er i strid med overordnet plan, dersom omdisponering må nødvendige avbøtende tiltak sikres i plankartet og bestemmelser.
2. Det må stilles krav til antall sykkelparkeringsplasser i forhold til rett behov og nok areal til disse. Planen bør sikre låsbare, innendørs oppstillingsplasser for sykkel for å tilrettelegge for og oppfordre til mer sykling.
3. Byggets plassering er viktig for å løse støyforhold. Alle hybler må ha vindu mot stille side med støynivå under L_{den} 55 dB. Støyberegninger må følge planforslaget på høring. Avbøtende tiltak må sikres i bestemmelsene.
4. Det bør fokuseres på å etablere gode utearealer og grøntområder i området.
5. Positivt med tiltaksplan for forurenset masser.
6. Positivt med lav bilparkeringsdekning og de konsekvenser dette har.
7. Dersom omregulering skjer, må arealutnyttelse iht. KPA legges til grunn.
8. Det må vurderes risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, og vurderes hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt vil påvirke tiltaket.
9. Mange studenter har allerede barn, og noen får også barn i løpet av studietiden. FST minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna, og at tilrettelegging tas inn i rekkefølgebestemmelsene.

Kommentarer:

1. Innspillet tas til orientering.
2. Det er stilt krav om minimum 3 oppstillingsplasser for sykkel pr 100 m² BRA bolig. Minimum halvparten av plassene skal være under tak eller innendørs.
3. Det vises til bestemmelse §§ 4.7 og 10.4
4. Bebyggelsen danner et større felles uteareal midt i planområdet. Som er åpent mot vest og sørvest. I tillegg er det mulighet for større felles takterrasser.
5. Innspillet tas til orientering.
6. Innspillet tas til orientering.
7. Det er satt et minimumskrav til 40 boenheter der de fleste boenhetene vil være kollektiv med flere hybler. I forhold til planrådets størrelse vil tettheten være ca 9 boenheter per. daa.
8. Det vises til vedlagt ROS- analyse.
9. Innspillet tas til orientering. Felles uterom skal opparbeides. Det finnes andre boligtilbud for studenter med barn og som er bedre egnet enn dette prosjektet og hva som planlegges i dette prosjektet.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 15.2.2017

Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Tiltaket er konfliktfylt ut fra gjeldende regulering og forholdet til støy. Imidlertid ligger området gunstig til for å bidra til å oppnå målet om at trafikkvekst i Trondheim skal tas med gang, sykkel og kollektivtrafikk.

Kommentarer:

Støyforhold i prosjektet anses ivaretatt som nevnt tidligere. Krav til bilparkeringsdekning i prosjektet er svært lavt, mens sykkelparkeringsdekningen er økt tilsvarende. Prosjektet antas å bidra positivt til målet om nullvekst i personbil trafikken.

NVE, e-post datert 8.2.2017

Det bes om at geotekniske notater fra Sweco og Norconsult oversendes ved offentlig ettersyn.

Kommentarer:

Innspillet følges opp ved utleggelse av planforslaget til offentlig ettersyn.

Statens vegvesen Region midt (SVV), brev datert 21.2.2017

1. Det bør ikke tillates boliger innenfor rød støysone.
2. I bestemmelsene må det gå klart fram at alle "hybler" er sikret vindu mot stille side, med støynivå mindre enn Lden 55 dB. Det er viktig at det er enheten "hybel" som legges til grunn når krav til rom med stille side skal defineres. Brukes "per boenhet" som betegnelse, vil i verste fall ikke hver enkelt student få tilgang på rom med stille side, da en boenhet kan vurderes å være et felleskjøkken med tiliggende hybler og hvor kun en hybel legges på stille side. Det er viktig å fokusere på at hybelen for studentene både er sove- og arbeidsrom og at fellesrom ikke kan påregnes å være et areal der studenten kan søke til for ro. Støyfølsomme rom kan altså ikke tillates vendt mot gul støysone (55dB-65 dB).
3. SVV ber om at det utarbeides en støvrapport i tråd med nye krav gitt i forurensningsforskriften av 1.1.2016 i tillegg til T-1520.
4. Statistikk viser at krysset i Torbjørn Bratts veg allerede er ulykkesbelastet. Det må stilles krav om at fortau etableres på nordsiden av Nardobakken, i tråd med vedtatt reguleringsplan i området.

Kommentarer:

1. Alle fasader er i gul støysone. Krav til innendørs støynivå i soverom kan løses med vindu som holder minimum $R_w + C_{tr} = 40$ dB. Det er forutsett balansert ventilasjonsanlegg og lukkede ventiler. Det tilstrebes også en løsning hvor trappopp ganger og fellesareal legges ut mot fasade med høyeste støyyverdier.
2. Boenhet er brukt i reguleringsplanen da det ønskes å tilrettelegges for ulike typer boformer for studenter. Bebyggelsen skal inneholde både rom i kollektiv, singelleiligheter og parleiligheter. En endelig inndeling av disse er ikke fastsatt i reguleringsplanen. Balansert ventilasjon og tiltak i fasade vil gi eventuelle rom med fasade mot gul støysone tilfredsstillende nivå inne i rom. Krav i TEK til innendørs støynivå kan oppfylles i alle rom med lett fasade og gode lydisolerte vinduer. Det legges opp til at endelig løsning må vurderes når planløsning for boenhetene foreligger.
3. Det er utarbeidet vurdering av lokal luftkvalitet for planområdet av Sweco, datert 4.10.2016. Vurderingen konkluderer med følgende:
"Det er ikke grunn til å tro at det er, eller vil oppstå, konflikt mellom tiltaket og krav til luftkvaliteten i området hverken i dag eller i fremtiden. Dette begrunnes i at antatt utstrekning av luftforurensnings sone fra Torbjørn Bratts veg ikke vil komme i konflikt med Nardovegen 6 og tiltaket i seg selv ikke vil føre til forringet luftkvalitet i området".
4. Det etableres fortau på nordsiden av Nardobakken i tillegg til at fortau mot planens avgrensning i Nardovegen utbedres. Krysset det vises til er lysregulert med fotgjengerfelt. Det er flere lysregulerte fotgjengerfelt samt gang- og sykkelbru over denne veien. Etter krysset ble bygget om, har det kun vært en registrert ulykke med sykkel. Nissekollen friområde og

busstopp til sentrum er de eneste målepunktene som antas i stor grad å medføre krysning av Torbjørn Bratts veg.

Trøndelag brann – og redningstjeneste IKS, brev datert 17.2.2017

1. Brann- og redningstjenesten skal kunne gjennomføre effektivt slokkearbeid herunder hensiktsmessig plassering av brannkum og tilstrekkelig slokkevannskapasitet.
2. Avstand til nabobygg må ivaretas for å unngå spredning av brann. Avstanden skal være minst 8 meter eller krav i TEK 10 § 11 – 6 må oppfylles.
3. Forskriftskravene må ivaretas.
4. Kjeller o.l. som bygges utenfor bygningskropp må tåle belastning som oppstillingsplass for utrykningsbil.
5. Ved tilrettelegging for elbil-parkering innvendig må det tilrettelegges for dette og vises til utarbeidede relevante rapporter.
6. Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i p-kjeller, herunder gassdrevne biler.
7. I bygg hvor det kan bli behov for røykdykking og det ikke er mulig med radiokommunikasjon må det sikres installasjon for dette.
8. Evt stoff som kommer inn under Forskrift om håndtering av farlig stoff må lagring, bruk og arealmessig begrensninger fastsettes på bakgrunn av en risikovurdering.

Kommentarer:

1. Det vises til ROS-analyse og overordnet VA-plan for brannvann og tilkoblingsmuligheter.
2. Byggegrense er minimum 8 meter fra omkringliggende bygg, inkl. røde kors i nord.
3. Forskriftskrav ivaretas.
4. Det planlegges ikke for kjellertak med atkomst eller oppstillingsplass for kjøretøy. Tilkomst er ivaretatt.
5. Ladestasjon for elbil kan bli aktuelt og vil bli montert innfor gjeldende regelverk. Avklares i prosjektering.
6. Planlegges ikke formål hvor dette er aktuelt.
7. Tas til følge senere i byggeprosess.
8. Er ikke aktuelt i boligbygg.

Røde Kors, e-post datert 16.2.2017

1. Hjelpekorpsset må ved utrykning ha fri utkjøringsakse fra garasjen og mot bensinstasjonen, enten på østsiden eller vestsiden av denne.
2. Trondheim røde kors har en administrasjon i tillegg til eksterne leietakere som benytter Røde Kors-huset på dagtid. Styret er opptatt av å ivareta arbeidsmiljøet for disse knyttet til støv og støy.

Kommentarer:

1. Planforslaget ivaretar adkomst for Røde kors kjøretøy, samtidig som vei i gjeldende reguleringssak kan videreføres nordover. Veibredden (6 meter) tillater to kjørefelt med forbikjøringsmuligheter.
2. Nødvendige hensyn ifbm støv og støy under anleggsperioden er beskrevet i ROSanalyse. Det planlegges ikke for aktiviteter på tomten som etter ferdigstilling vil skape unormale støynivå.

Circle K Norge AS (bensinstasjonen), e-post datert 6.2.2017

1. Bensinstasjonen på nabetomten er døgnåpen. Aktivitet fra vaskehall og biltrafikk vil også skape støy på nattetid. Dette må tas hensyn til ved planlegging for bolig.

2. Ved etablering av ny vei mellom eiendommene må det ikke legges inn barrierer som vanskeliggjør adkomsten for tankbil til stasjonen. Leveranse foregår med bil og semitilhenger. Svingradius for tankbil må hensynstas.

Kommentarer:

1. Støyen er fra samme side som mye av veitrafikken og har felles avbøtende tiltak.
2. Intern vei videreføres fra gjeldende regulering. Hensyn svingradius for tankbil er ivaretatt og dagens tilgjengelighet er ivaretatt.

Karen – Johanne Lier Selnæs (Kringsjøvegen 26C), e-post datert 16.2017

1. Bekymret for lokal trafikk. Mener det er for få parkeringsplasser og at det vil føre til villparkering i området.
2. Festbråk fra huset kan bli et problem. Studenter bruker Nissekollen som festplass. Med økt antall studenter i området vil forsøpling øke her.
3. Byggehøyden er for høy og vil ruve for mye i bydelen. Dette kan også påvirke omliggende hus mtp. solforhold og utsikt.

Kommentarer:

1. Studentboliger med lav p-dekning generer mye mindre trafikk enn gjeldende regulering legger opp til. Det er dessuten relativt få studenter som har bil.
2. Studenter er underlagte samme ordensregler som andre, også for opphold på offentlig område. Det er kort avstand til byens fasiliteter og Høgskoleparken.
3. Planforslaget legger ikke opp til høyere bygg enn eksisterende reguleringsplan. Et åpent bygårdsrom henvender seg mot omliggende bolighus. Det er pga. dette lite sol som forsvinner for boligtomter i nærheten, og ikke på nøkkeltidspunkt.

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. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.