

Saksframlegg

Detaljregulering av Nardovegen 6, r20170006, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 15/52581

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Nardovegen 6 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter AS, datert 21.2.2018, sist endret 12.4.2018, i bestemmelser sist endret 24.4.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 24.4.2018.

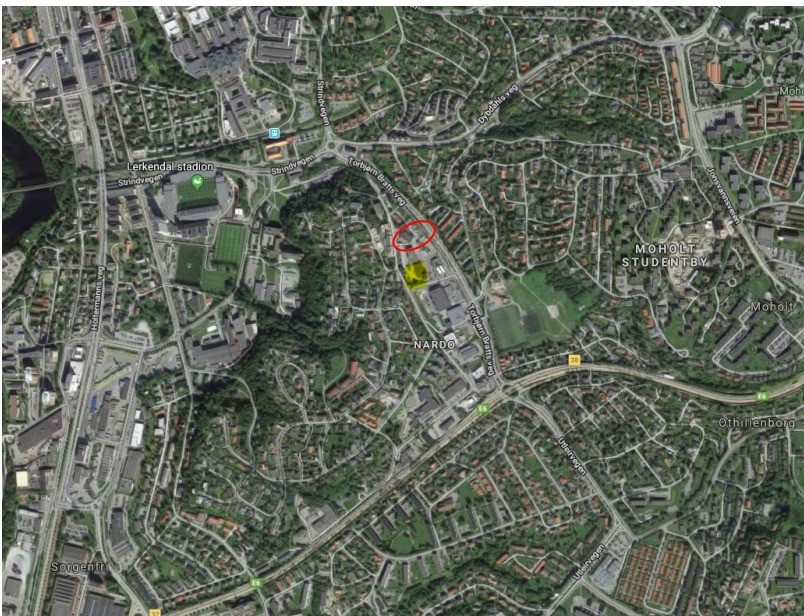
Før sluttbehandling av planforslaget skal følgende punkter følges opp og avklares nærmere:

- Det må sikres i bestemmelsene aktiv/utadvendt arealbruk på bakkeplan ut mot atkomstsonene for å gi aktivitet i gaterommet.
- Estetiske krav til støyskjermen ut mot offentlig veg må sikres i bestemmelsene.

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

Saken gjelder

Innsendt reguleringsplanforslag utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Nardovegen 6 Utvikling AS. Kommunen mottok komplett planforslag 22.2.2018. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.



Trondheim kommune

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

På bakgrunn av at dagens trafikksituasjon i området ikke muliggjør ønsket arealbruksutvikling i KPA, åpnes det opp for annen arealbruk. Hovedutfordringen har derfor vært å få til god nok bokvalitet for boligene som planlegges for studenter.

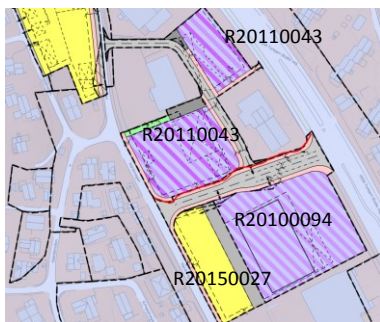
Tidligere vedtak og planpremisser



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 kan nyttes til forretning. Maksimal byggehøyde er satt til kote +78,1. Naboplanen i sør, Nardobakken 2 (r20150027) hjemler også boligbebyggelse for studenter.

Planforslaget strider mot gjeldende reguleringsplan.

Tidligere vedtak

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

"Prinsipper for behandling av plansaker for studentboliger" sak 103/14, ble vedtatt i bygningsrådet 12.8.2014 og gir føringer for behandling av boligsaker tiltenkt studenter i sentrale områder.

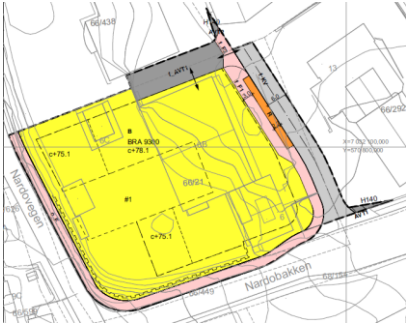
Planområdet

Planområdet ligger på Nardo innenfor et etablert næringsområde, 2,4 km sørøst for Trondheim sentrum og har et samlet areal på ca 4 450 m². Dagens bebyggelse brukes i dag til hybler, kontor, privat tjenesteyting og forretning/ næring. Det er per desember 2017 rundt 20 ansatte fordelt på 10-11 bedrifter. Eksisterende bygning (Nardovegen 6) er registrert med antikvarisk verdi C, men det er åpnet opp for å rive bygningen i gjeldende reguleringsplan. Planområdet har ingen naturverdier, rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk og uteområder. Atkomst er fra Nardobakken og deles med bensinstasjonen "Circle K" øst for planområdet. Torbjørn Bratts veg har fire kjørefelt, samt et venstresvingfelt for avkjørsel til Nardobakken. Kapasiteten i vegsystemet i dag er allikevel kritisk, med mulige tilbakeblokkeringer i rushtrafikken helt tilbake til Røllikveien. Tilbudet for myke trafikanter og kollektivtilbudet vurderes å være godt. Området brukes ikke av barn i dag.

Trondheim kommune

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Grunnforholdene vurderes som stabile men må utredes videre før prosjektering av selve bygget. Det er påvist oljeforurensning tilstandsklasse 5 og 4 i to punkt, og konsentrasjon av bly i ett punkt. Primære støykilder i området er Torbjørn Bratts veg og Nardobakken.

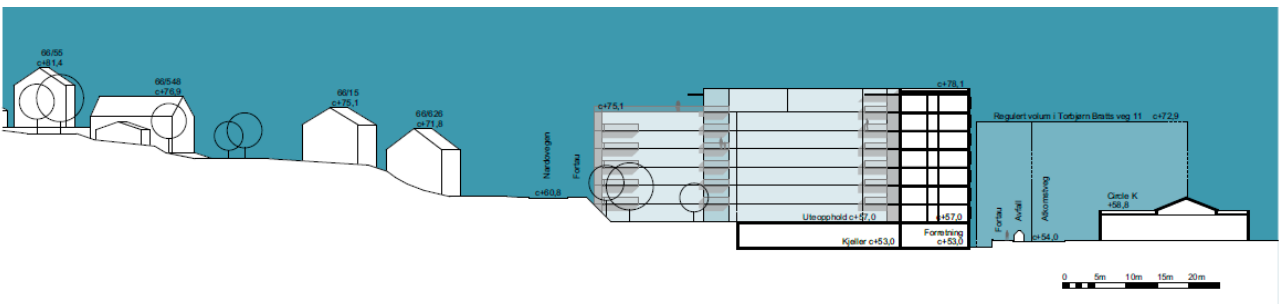
Beskrivelse av planen



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 og åpner seg mot sørvest. Sokkeletasjen tilrettelegges for ett eller to mindre næringslokaler (inntil 500 m²) eller fellesareal. Bebyggelsens høyde forholder seg til gjeldende reguleringsplan, satt til kote +78,1 og trappes ned for begge bygningsendene mot Nardovegen.



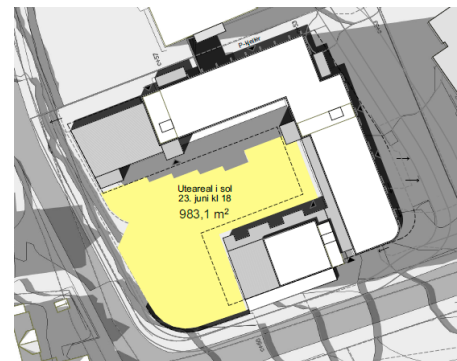
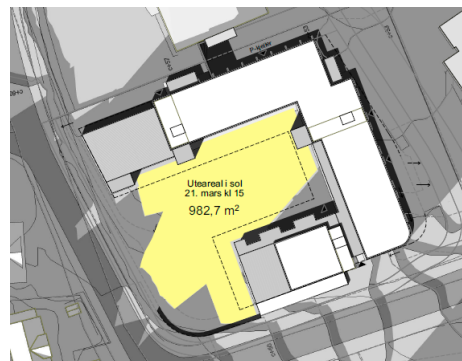
Maksimum tillatt bruksareal er satt til 9 300 m² BRA som vist på plankartet. Boligformål skal være på minimum 5 500 m² BRA. Boligareal kan deles inn i små leiligheter og kollektiver for mellom 150 – 300 studenter avhengig av endelig planløsning. Inntil 30 % av arealet kan nyttes til leiligheter under 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.



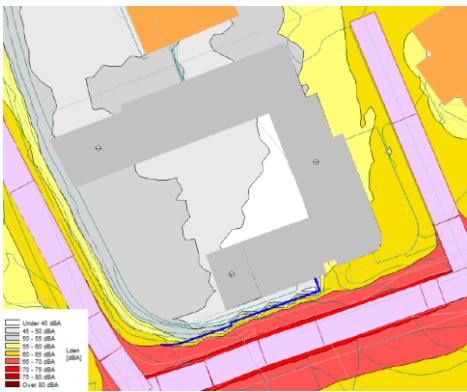
Området har en god lokalisering for boliger beregnet for studenter med sin nærhet til Midtbyen, hovedsykkeltrase, nærbutikk, kollektivtilbud og undervisningsmål punkt.

I planforslaget legges det til grunn 30 m² uterom per 100 m² BRA boligformål, som er i strid med KPA, der kravet er 50 m². For begrunnelse for avviket vises det til planbeskrivelsen side 8.

Med et stort felles uterom i midten, uterom på tak og balkonger, tilfredstiller planforslaget, både i mengde og kvalitet, et uteromskrav på 30 m² per 100 m² BRA boligformål.



Trondheim kommune



Bygget er trukket ut av rød støysone og felles uterom er skjermet av bygningsstrukturen og en støyskerm i sør. Bygget vil ha tilgang til stille side.

Nødvendig oppfølging i forhold til støysituasjonen er sikret i bestemmelsene.

Antall bilparkeringsplasser for formål bolig avviker fra parkeringsnormen i KPA (kravet er minimum 0,8 pr. boenhet eller pr. 70 m²). Det er lagt til grunn maksimum 18 bilparkeringsplasser for boligdelen. Dette gir minimum parkeringsdekning for 150 studenter = 0,12 og maksimum parkeringsdekning for 300 studenter = 0,06. Ift. minimumskravet på antall boenheter (40) gir dette en parkeringsdekning på = 0,45. For næringsdelen er det satt maksimum 6 bilparkeringsplasser. Det skal etableres minimum tre oppstillingsplasser for sykkel pr 100 m² BRA bolig. Minimum halvparten av plassene skal være under tak eller innendørs. For begrunnelse for avviket til parkeringsdekning, vises det til planbeskrivelsen side 9.

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.

Virkninger

Virkningene for KPA som styringsverktøy for arealbruk

Planforslaget svekker forutsigbarheten for KPA som styringsverktøy for arealbruk.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

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 om 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.

Konsekvenser for dagens næringsområde

Planforslaget reduserer andel sentralt lokaliserte næringsareal i Nardolia på en eiendom som ble regulert i 2014 til kombinert formål forretning/kontor/industri. Planforslaget viderefører muligheten for inntil 500 m² forretning/tjenesteyting. Planforslaget medfører at området egnethet som næringsområde for de eksisterende lokalservicevirksomhetene svekkes.

Konsekvensen av å etablere boliger for studenter

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

Vurdering

Planforslagets utforming og 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 i området og utenom normal arbeidstid.

Trondheim kommune

Planforslaget åpner opp for en etablering av attraktive boliger for studenter i gang – sykkelavstand til Midtbyen, Gløshaugen og andre viktige målpunkt. Området har god kollektivdekning samt at planforslaget legger til rette for mange sykkelparkeringsplasser. Det etableres et stort sør - vestvendt felles uterom på nesten ett dekar skjermet fra støy.

Rekkefølgekrav er gjennomførbare og en nødvendighet for å kunne gjennomføre planforslaget.

Avveining av konsekvenser

På grunn av dagens utfordrende trafikksituasjon i området, er det ikke mulig å få til en ønsket næringsstetthet på minst 140 % BRA som det legges opp til i KPA, uten at trafikksystemet i området får økt kapasitet. Det foreligger ingen konkrete planer om dette.

En omregulering fra næring til boliger for studenter har vært en vei å gå for å få til en utvikling av de sentrumsnære næringsarealer. Dette har også blitt mer aktuelt med tanke på planene om ett felles campus i gang – og sykkelavstand til Nardolia.

En annen utfordring i næringsområdet er mangelen på tilgang til nære offentlige uterom. Etablering av boliger fordrer mer en bare tilgang til uterom innenfor planområdet. Behovet for et slikt nært offentlig uterom vil øke med flere boliger siden næringsområdet i dag er dominert av harde asfalterte flater.

Det er tidligere gitt tillatelse til igangsetting for å omregulere fra næringsformål til boligformål med tanke på studenter i Nardovegen 6, men 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.

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 og lav andel uterom 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).

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det etableres ca 130 m nytt offentlig fortau som må overtas av kommunen.

Medvirkningsprosess

Naboer, myndigheter samt relevante private og offentlige myndigheter ble varslet via brev og annonse i Adressa ble trykket 8.9.2017. Følgende parter kom med innspill: Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, NVE, Trøndelag brann – og redningstjeneste IKS, Røde Kors, Circle K Norge AS og Karen-Johanne Lier Selnes.

Innspillene omfattet følgende temaer; arealbruken, sykkelparkering, støy – og støvforhold, uterom, parkeringsdekning, opparbeidelse av fortau, TEK, atkomstforhold, hensynet til nabovirkningene, høyder og sosial uro. Alle innspillene er vurdert og anses godt nok fulgt opp til at planforslaget kan behandles. For nærmere besvarelse på innspillene vises det til planbeskrivelsens siste del.

Trondheim kommune

Konklusjon

Rådmannen anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 4.5.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Jon Sivert Granhaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse datert 24.4.2018
- Vedlegg 2: Reguleringskart datert 21.2.2018, revidert 12.4.2018
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser datert 24.4.2018
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 6: Støyrapport
- Vedlegg 7: Trafikkanalyse
- Vedlegg 8: Overordnet VA plan
- Vedlegg 9: Lokal luftkvalitet

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved