



Detaljregulering av Nardobakken gnr/bnr 68/386, tidligere del av Nardobakken 2 gnr/bnr 68/181 - sluttbehandling

Vedtatt planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 25.5.2017

Dato for godkjenning av bystyret : 31.8.2017

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller NorgesGruppen Eiendom Midt-Norge AS. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

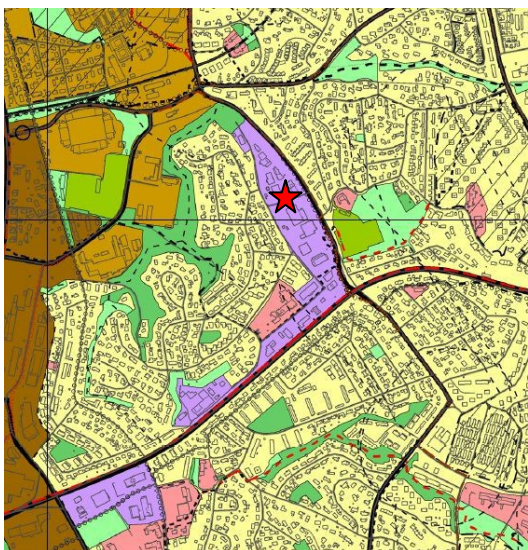
Planforslaget legger til rette for studentboliger (boligformål) innenfor et eksisterende næringsområde. På bakgrunn av at innsigelsene fra NVE, fylkesmannen og Statens vegvesen er avklart, fremmes saken nå til sluttbehandling.

Eiendommen som ønskes omregulert, er nå fradelt og heter Nardobakken med følgende gnr/bnr 68/386.

Planstatus

Forholdet til overordnet plan og overordnede retningslinjer

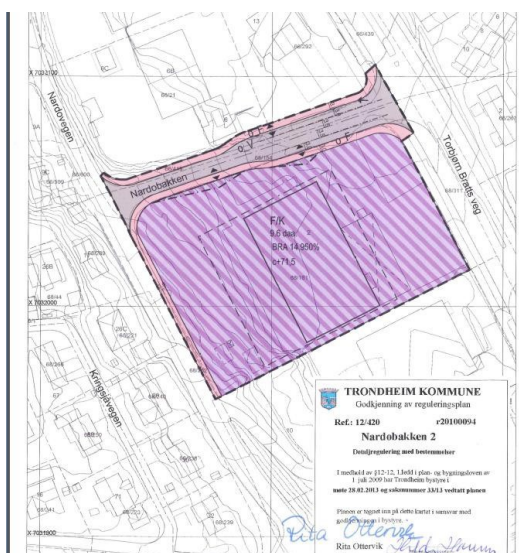
Kommuneplanens arealdel 2012 – 2024 (KPA)



Gjeldende eiendom er i KPA vist som eksisterende næringsbebyggelse og er en del av et større næringsområde som ligger langs Torbjørn Bratts veg (på vestsiden) og slynger seg videre sørvestover langs Omkjøringsvegen. Generelt er en omregulering fra næringsformål til boligformål i strid med gjeldende KPA siden det ikke tillates boliger i næringsbebyggelse. Gjennom en forespørselssak er det nå åpnet opp for ønsket omregulering, det vises til tidligere vedtak lenger ned i planbeskrivelsen.

Planforslaget avviker også fra KPA når det gjelder uteromsnormen og parkeringsnormen. Dette er nærmere beskrevet i beskrivelsen av planforslaget.

Reguleringsplan for Nardobakken 2 (vedtatt 28.2.2013)



Gjeldende reguleringsplan omfatter Nardobakken 2 (kjøpesenteret) og planforslaget (vestre del i reguleringsplanen), og hjemler bebyggelse av kombinert formål forretning/kontor. Maksimalt tillatt BRA som kan nyttes til forretning er satt til 2000 m² på bakgrunn av blant annet de trafikale utfordringene i området og etablering av for store nye handelsområder.

En omregulering fra forretning/kontor til boligformål er i strid med gjeldende reguleringsplan, som er forholdsvis ny.

Tidligere vedtak i saken

Forespørselssak bygningsrådet den 25.11.2014, sak 189/14

"VEDTAK:

Bygningsrådet tilrår at det igangsettes detaljregulering av området Nardobakken 2 med sikte på å endre formål i Kommuneplanens arealdel 2012- 2 024 fra kombinert formål forretning/kontor til boliger egnet for studenter. Det forutsettes at boligene sikres som utleieboliger for studenter gjennom tinglysning eller lignende."

1. gangs behandling bygningsrådet den 15.12.2015, sak 199/15

"VEDTAK:

1. Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Nardobakken 2, gnr/bnr 68/181 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket PLAN Arkitekter AS, datert 13.8.2015, i bestemmelser sist endret 25. 11.2015 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 25.11.2015. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningssloven § 12-11.
2. Det forutsettes at boligene sikres som utleieboliger for studenter gjennom tinglysning eller lignende.

Planområdet, eksisterende forhold



Planområdet ligger på Nardo, ca. 2,4 km sørøst for Trondheim sentrum, og avgrenses av kjøpesenteret i Nardobakken 2 i øst, vegen Nardobakken i nord, Nardovegen i vest og eiendommen 68/186 (bebyggt med kontorbygg) i sør.

Planområdet er i dag ubebyggt, på ca 3,1 daa og tilhørte tidligere Nardobakken 2. Planområdet er i dag fradelt og har gnr/bnr 68/386 og fått navnet Nardobakken.

Stedets karakter

Planområdet ligger innenfor et etablert, og tydelig avgrenset næringsbelte som strekker seg fra rundkjøringen Strindvegen - Dybdahls veg i nord via Torbjørn Bratts veg til Omkjøringsvegen i

sørøst, se KPA kartet. I dag domineres næringsområdet av lokalservicevirksomheter innenfor salg og service, kontorvirksomhet, verksted, trykkeri og restaurant. Området fungerer godt som næringsområde for lokalservicevirksomheter.



På motsatt side av Nardovegen (vestover) ligger et etablert boligområde bestående av eneboliger i 1-3 etasjer. Øst for Torbjørn Bratts veg ligger også et stort boligområde, samt Nissekollen friområde. Videre i sørlig retning fortsetter lager og industribebyggelsen fram mot Omkjøringsvegen.

Næringsområdet preges av mangelen på god uteoppholdsarealer, har mye trafikkarealer (asfaltflater) og har ikke noen spesielle estetiske eller kulturelle verdier.

(Kilde: Stedsanalyse Plan arkitekter AS)

Topografi/ sol – og vindforhold

Terrenget er relativt bratt, med en høydeforskjell på ca. 4-8 meter i en strekning på ca 30 - 35 meter langs Nardovegen. Området heller også mot nordøst og kotehøyden varierer fra c+57 til c+66, hvor det høyeste punktet ligger i sørvestre hjørne av området. Planområdet vurderes å ha gode solforhold, og er ikke særlig utsatt for vind.

Bebyggelsens struktur og form (Nardobakken 2)

Eksisterende bebyggelse (Nardobakken 2) består av et forretningsbygg med detaljhandel (Kiwi) og andre lokalservicefunksjoner. Grunnbygningen har tegningene fra 1968, og det antas derfor at det er oppført mot slutten av 1960-tallet. Det siste året er det imidlertid gjort endringer og rehabilitering av bygget, som hadde ferdigstillelse i februar 2014. Bygningsvolumet har en grunnflate på ca. 2 900 m², og er på det meste 13 meter høyt. Omkringliggende arealer benyttes til parkering. Planområdet og fradelt eiendom er i dag ubebygd.

Vegsystem, trafikkmengde og kapasitet

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 tomta. Kapasiteten i vegsystemet i dag er allikevel kritisk med mulige tilbakeblokkeringer i rushtrafikken helt tilbake til Røllikveien.

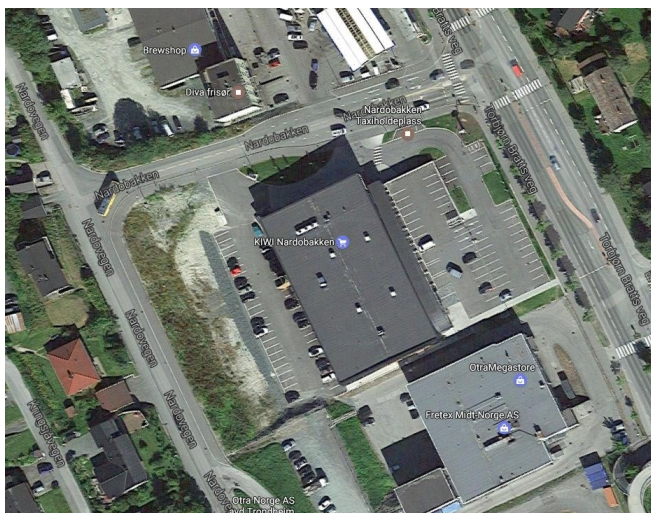
Avkjørsler og trafiksikkerhet

Planområdet har i dag ingen direkte atkomst til Nardobakken. Nardobakken 2 (kjøpesenteret) har atkomst fra Torbjørn Bratts veg via Nardobakken og betjenes av to avkjørsler. Den østlige er for kunder, den vestlige for varelevering og parkering for ansatte.

Det er registrert 16 ulykker langs Torbjørn Bratts veg siden 2009 (Kilde: SVV). De fleste ulykker medførte lettere personskade, en person er registrert alvorlig skadd. Det er flere ulykker i krysset Nardobakken - Torbjørn Bratts veg, dette inkluderer påkjørsel av syklende.

Fortauet langs planområdet ble utbedret i forbindelse med utbygging etter gjeldende reguleringsplan i 2014.

Gang- og sykkeltilbud, skoleveg og snarveger



Eiendommen ligger i et område med utbygd gang- og sykkelveinett og det er gang- og sykkelveg langs de fleste tilstøtende veger. Torbjørn Bratts veg har 3 m fortau på østsiden og sykkelveg som er klassifisert som sentrumsrute. På vestsiden er det etablert 3 m gang- og sykkelveg.

Nardobakken har 3 m fortau på sørsiden, på nordsiden er det fortau fra krysset mot Torbjørn Bratts veg og fram til gnr/bnr. 66/21. I vedtatt reguleringsplan (r20110043) er der regulert inn fortau langs hele Nardobakken. Nardovegen har fortau på begge sider.

Nardobakken og Nardovegen er skoleveg for elever ved Nardo skole. Torbjørn Bratts veg kan krysses ved lysregulerte gangfelt i forbindelse med krysset Nardobakken - Torbjørn Bratts veg, eller ved gang og sykkelbro ved Nissekollen, like sør for planområdet.

Kollektivtilgjengelighet

Planområdet ligger i nærhet til holdeplassen Fiolsvingen. Busslinje nr. 8 har hyppige avganger til og fra sentrum, og Torbjørn Bratts veg er definert som en hovedkollektivåre (stamveg). Det er på hverdager avganger med linje 8 hvert tiende minutt fra 06:30 til 09:00 og fra 14.0 til 17.15. Ut over disse tidsrommene er det avganger hvert femtende, tjuende eller trettiende minutt. Det er omtrent ti minutters gange til bussholdeplassen ved Berg studentby, som betjenes av rute 5, 36 og 66. Hvorav rute 5 passerer hvert tiende minutt på dagtid.

Framtidig superbusslinje 3 er i gåavstand fra planområdet (sør for NTNU i Dybdahls veg).

Næringsområdet ligger ikke innenfor kollektivbuen, noe som gjør Nardolia som målpunkt utfordrende som et arbeidsområde for kontorarbeidsplasser, men reiser fra området anses som uproblematisk.

Skole og barnehage

Planområdet tilhører Nardo skolekrets med Nardo barneskole ca. 300 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).

Grunnforhold

Geotekniske forhold/rasfare

Foreslåtte planområde ligger ikke direkte innenfor områder med fare for kvikkleire iht. Trondheim kommunes faregradskart. Avsetninger innenfor planområdet er angitt som tykk havavsetning og fyllmasse. Mot vest avgrenses den tykke havavsetningen av elveavsetning.

Sonderinger og prøvetakinger viser generelt at det er et varierende topplag av tørrskorpeleire, silt, sand og matjord over ikke-sensitiv leire og kvikkleire/ sprøbruddmateriale. Videre i dybden tyder sonderingene på ikke-sensitiv leire.

Mot vest består topplaget i større grad av sand og grus over leire/silt og antatt kvikkleire/sprøbruddmateriale. Sonderinger viser at topplaget øker i tykkelse videre østover. Jf. Vedlegg nr. 5.

Forurensing i grunnen

Aktsomhetskartet for forurenset grunn tilsier at det ikke er spesielle hensyn å ta, utover den selvstendige undersøkelsesplikten.

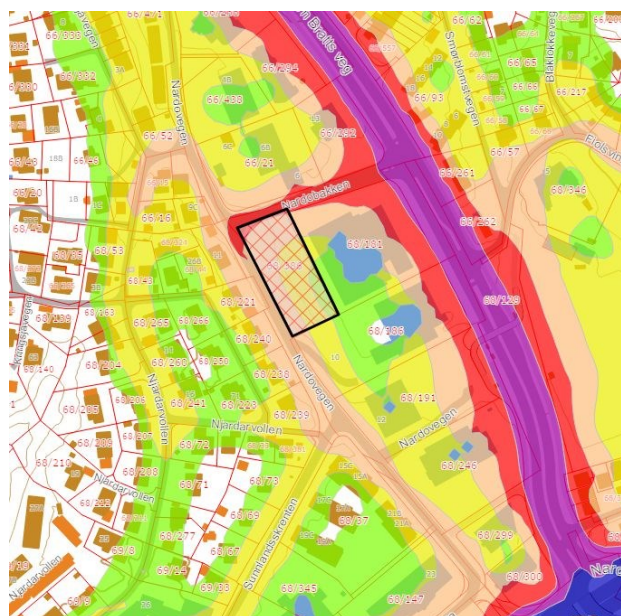
Antikvariske hensyn/ kulturminner i grunnen

Det er ikke registrert kulturminner i grunnen.

Naturverdier/rekreasjonsverdier

Det er ingen registrerte naturverdier, registrerte viltinteresser eller friluftsområder innenfor planområdet. Området har heller ingen verdi i dag som oppholdssted for barn og unge. På motsatt side av Torbjørn Bratts veg ligger Nissekollen friområde med idrettsbaner, tilhørende klubbhus og grøntarealer. I næringsområdet preges grønnsstrukturen av å være restareal og det mangler sammenhengende gode rekreasjonsområder innenfor næringsområdet.

Støyforhold



I krysset Nardobakken - Nardovegen har en liten del av tomten støy tilsvarende sone rød (65- 69 dBA). Langs Nardovegen er det fra 60 – 64 dBA, mens de indre delene av tomten ligger i gul støysone (tilsvarende 55-59 dBA).

De blå "skyene" er næringsbebyggelse der støy er under 50 dBA.

Annen infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og eksisterende bebyggelse på tomte er tilknyttet fjernvarmenettet.

Vannledning går inn til eksisterende bebyggelse fra Nardovegen, hvor det er langsgående vannledning (150 mm fra 1970), spillvann (200 mm fra 1967)- og overvannsledning (250 mm 1967). Spillvann- og overvannsledning går fra eksisterende bebyggelse til langsgående ledninger i Torbjørn Bratts veg - Nardobakken (begge 400 mm fra 1969). Det går også vannledning (150 mm fra 1960) langs Torbjørn Bratts veg.

Beskrivelse av planforslaget

Plandata

Arealbruksformål i planen	
Sum grunnareal	Ca. 3,1 daa
Utnytting planlagt bebyggelse over terreng*	140 - 200 % BRA
Antall hybler	Ca. 170 (i illustrasjonsprosjektet)
Uterom	30 m ² per pr. 100 m ² BRA. Hvorav min. 50 % på bakken

(*) Tenkt plan, parkering og areal under terreng medregnes ikke i grad av utnytting. Der etasjehøyden er over 3 m, er "tenkt plan" volumet over denne høyden.

Planlagt arealbruk

BEBYGGELSE OG ANLEGG:

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

- Parkeringsanlegg (2080)

HENSYNSSONE (PBL § 12-6)

- Frisikt (140)

Området foreslås regulert på to nivå (på og over grunnen i plankart 1 og 2). Planens avgrensning er basert på gjeldende reguleringsplan for Nardobakken 2 (r20100094). Plangrensen legges i grensen til regulert fortau i nord og vest og i tomtengrensa i sør. Avgrensningen mot øst er satt slik at minste tillatte avstand mellom eksisterende og ny bebyggelse blir 8 meter.

Planlagt bebyggelse



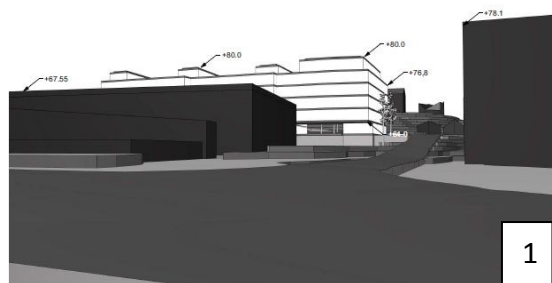
Det foreslås en utnyttelse på mellom 140 – 200 % BRA. Detaljprosjektering av bygget avklares nærmere i byggesaken. Illustrasjonsprosjektet viser en bebyggelsesstruktur som muliggjør ca. 170 boenheter (studentboliger), samt fellesareal. Det er satt krav om minimum 120 boenheter.

Den nye bebyggelsens struktur følger opp de to hovedretningene i området. Retningene er gitt av terrengformasjoner og veger i nærområdet.

Bygningskroppen består av flere smale blokker, som er orientert i to hovedretninger. Volumene er forbundet med gangsoner, fellesarealer og vertikal kommunikasjon til en struktur. Planen åpner for at det kan etableres uterom på tak.

Bebyggelsens høyde og antall etasjer

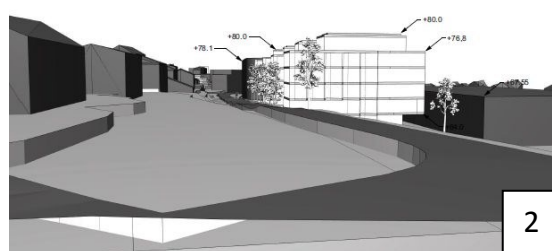
Maks kotehøyde foreslås til c+ 80,0. For tomte vis a vis planområdet, i reguleringsplanen for Torbjørn bratts veg 11 og Nardovegen 6, er maks kotehøyde satt til c+ 78,1. Mot eksisterende bebyggelse i øst (kjøpesenteret) blir det seks etasjer + sokkel grunnet terrengforskjeller og geotekniske forhold. Det reguleres inn parkeringssone i front av bebyggelsen mot øst som skal tilhøre Kiwien (se plankart 2).



Perspektiv 1; ståsted i krysset Torbjørn Bratts veg – Nardobakken.

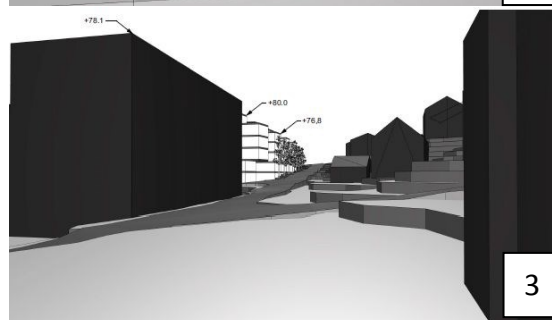
Perspektiv 2; ståsted i Nardovegen mot nord, der Sunnlandsskrenten møter Nardovegen.

Perspektiv 3; ståsted lengst nord i Nardovegen hvor en ser sørover.

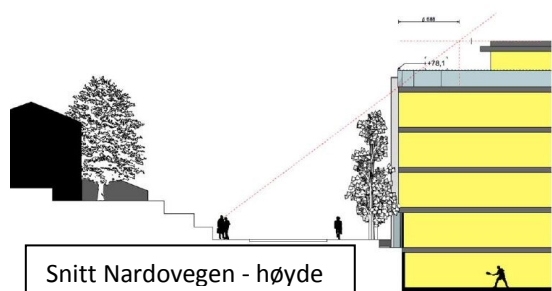


Ut mot Nardovegen blir det fire etasjer med en tilbaketrukket femte etasje (5 meter inntrukket fra byggegrensen).

Toppetasjen vil ikke være synlig sett fra fortauet på motsatt side av vegen som vist i snittet Nardovegen - høyder.



I sokkeletasjen blir det parkering, boder og fellesareal etc. Bygget får adkomstsoner fra Nardobakken og fra det interne vegsystemet. Planens bestemmelse § 4.4 stiller krav til oppdeling/ variasjon i fasaden.



Bomiljø og bokvalitet

Alle beboere kan få eget bad. 5 til 6 boenheter (hybler) per etasje grupperes sammen i 7 volumer. Disse er forbundet med fellesarealer, kjøkken, heis- og trapperom, samt svalganger/ganger. En etasje kan eksempelvis ha 4 kjøkken og inntil 38 boenheter (hybler), samt 3 heis- og trapperom. Det er i illustrasjonsprosjektet tatt utgangspunkt i en "hybelmodul" som er ca. 18 m². Hybelmodulen kan gjøres større innenfor samme struktur, og endrer ikke konseptet.

Uterom og sol/skygge

Kravet for uterom i KPA for midtre sone er 50 m² pr 100 m² BRA boligformål eller pr. boenhet. I planforslaget legges det til grunn 30 m² per 100 m² BRA boligformål, som er i strid med KPA.

Det er flere grunner til at rådmannen kan akseptere redusert uteromsdekning i planforslaget:

- Alle utearealer, både på bakkeplan (3 store felles uterom) og takterrasse kan opparbeides slik at de tilfredsstiller krav til universell utforming og er sørvest vendte.
- Via "snarvegen", langs næringsbygget ved Nardobakken 2 fram til g/s-veg langs Torbjørn Bratts veg, er det tilgjengelighet til busstopp og overgangsbrua til friområdet Nissekollen på andre siden av Torbjørn Bratts veg.
- 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 sykkelturet, jogging og trening i idrettsfasiliteter knyttet til undervisningsanleggene.
- Voll studentby har ca. 30 m² uterom pr. 100m² BRA, og studentbyen i Elgeseter gate 49 har 2 m² uterom pr. boenhet, noe som tilsvarer 6 m² uterom pr. 100m² (prosjektet ligger i indre sone, hvor det er krav til 30 m² uterom pr. 100m² BRA).



Planforslaget synliggjør at for de 3 store felles uterommene vil halvparten av arealet til uterom være solfylt ved vårjevndøgn, 21. Mars klokka 15.00. For takterrassene vil mesteparten av areal til uterom være solfylt.



Planforslaget synliggjør at for de 3 store felles uterommene vil mesteparten av areal til uterom være solfylt ved sommersolverv, 23. Juni klokka 18.00. For takterrassene vil mesteparten av areal til uterom være solfylt.

Det vises til vedlegg nr. 7.

Støyforhold

I planforslaget som ble behandlet til 1. gangs behandling ble det foreslått at noen boenheter (hybler) kunne ligge med vindu mot gul støysone.



På bakgrunn av innspill i høringsrunden er prosjektet bearbeidet slik at alle boenheter (hybler) kan få vindu mot stille side ved å vinkle fasaden, jf. Vedlegg nr. 8.

Der hvor støy overskrider 65 dB skal det etableres klimatiserte ganger til boenhetene for å bedre innendørs støynivå.

Det er nødvendig med skjermingstiltak både for

fasader og uteoppholdsarealer. Det vises til reguleringsbestemmelsene §§ 3.9 og 7.3

Det skal etableres skjermingstiltak ut mot Nardovegen og 1,3 m høyt rekkverk på takterrasse som vist på illustrasjonen. Skjermingstiltak ut mot Nardovegen vil også fungere som rekkverk mot felles

uteområde.

Det vises til innspillene til planforslaget i forhold til oppfølging av innsigelsen vedrørende støyforholdene.

Støyforhold

Prosjektet antas og ikke å havne i hensynssone for NO₂ og PM₁₀. Hensynssone for svevestøv vil stort sett være sammenfallende med hensynssone for trafikkstøy. De tiltak som gjennomføres for å oppnå tilfredsstillende støynivå antas å være tilstrekkelig for å ivareta luftkvaliteten i prosjektet. Det vises til støvrapport vedlegg nr. 9.

Trafikkforhold

Planforslaget medfører begrenset trafikk (maks 10 nye biler), spesielt i forhold til krysset Nardobakken - Torbjørn Bratts veg. Planforslaget får atkomst via Nardobakken 2. Gangadkomst er via offentlig gangveg.

Parkering

KPA stiller krav til minimum 0,8 bilparkeringsplasser per 70 m² bolig eller per boenhet i midtre sone.

Det legges opp til lavere parkeringsdekning med totalt 10 plasser primært avsettes til mennesker med nedsatt funksjonsevne og besøkparkering. En utbygging til 170 boenheter (hybler) gir en parkeringsdekning på 0,06 p-plasser per boenhet (hybel).

Det er flere grunner til at rådmannen kan akseptere redusert parkeringsdekning i planforslaget:

- Utredning av levekår blant studenter 2010 (SSB Rapporter 36/2011 Tabell 5.14) viser at kun 7 % av studentene i studentboliger benytter seg av privatbil. Undersøkelse av parkeringsmuligheter, utført av forslagsstiller, ved flere av byens studentbyer underbygger denne utredningen.
- Parkeringsdekningen tilsvarer lignende studentboligprosjekter, eksempelvis Moholt studentby hvor det i reguleringsplanen vedtatt 26.2.2015 er satt en begrensning på 0,05 p-plasser per boenhet (hybel).
- Beliggenhet er god med tanke på kollektivdekning og nærhet til studiesteder og andre målpunkt. I tillegg er det kort vei til handel og service.
- Antall sykkelparkeringsplasser er økt i forhold til kravet, og minimum halvparten av sykkelparkeringsplassene blir innendørs.

Annen infrastruktur

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet. Mobilt avfallssug etableres. Plassering og utforming av anlegget avklares i byggesaken. Krav til min. 4,5 meter frihøyde under overbygg sikrer at søppelbil og andre store kjøretøy har fri adkomst til bygget.

Virkninger av planforslaget

Risiko – og sårbarhetsanalyse, vedlegg nr. 10.

Risikoforhold med planforslaget er i hovedsak knyttet til tema som geotekniske forhold (masseras/skred), håndtering av farlige stoffer (bensinstasjon), ulykker ved transportmidler, ulykker med farlig gods, stenging av veg og fortau i anleggsfasen, støy og støv fra trafikk, trafikkavvikling og

ulykker ved anleggsgjennomføring. Temaer som omfattes av risiko – og sårbarhetsanalysen er merket med "(ROS)". Det var ikke fremkommet vesentlig risiko – og sårbarhet i analysen.

Stedets karakter – virkninger for næringsområdet

Rådmannen mener at planforslaget medfører at områdets egnethet som næringsområdet for de eksisterende lokalservicevirksomhetene svekkes. Muligheten for å dyrke området i framtiden som et sentralt helhetlig næringsområde (en smeltedigel) svekkes, fordi denne saken kan gi presedensvirkning for flere slike typer saker som pågår og vil komme.

Det er et reelt behov i framtiden for slike sentralt lokaliserte næringsarealer for lokalservicevirksomheter på bakgrunn av at det er åpnet opp for transformasjoner av andre store næringsområder på Tempe, Valøya og Sluppen og nyhavna. Disse virksomheter må relokaliseres et annet sted i kommunen.

I kommuneplanens arealdel er intensjonen at området skal utvikles med høy utnyttelse, minimum 140 %. Dette tilsier i hovedsak kontorvirksomheter. Pr. dags dato er det flere ledige kontorlokaler og arealer for dette formålet, og Nardolia næringsområde ligger heller ikke i kollektivbuen, der arbeidsintensive næringer bør lokaliseres.

Rådmannen mener at området i sin helhet må vurderes på nytt i neste rullering av KPA for å avklare hvilken status eksisterende næringsarealer skal ha i framtiden.

Flere studentboliger

Planforslaget legger til rette for sentralt lokaliserte studentboliger i gang/ sykkelavstand til framtidig nytt bycampus, NTNU, Midtbyen og andre viktige målpunkt.

Det legges opp til at transport i all hovedsak må skje ved gange, sykkel og kollektiv. Mangelen på bilparkeringsplasser kan medføre gateparkering i bolig gatene i området. Det er derfor viktig at det i leiekontrakter presiseres at studentboligene ikke omfatter bilparkeringsplasser, samt oppfordre studenter med bil til å leie et annet sted. I verste fall blir villparkering i nabogater en kommunal utfordring.

Rådmannen ønsker også å presisere at 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 på anslagsvis 30 m² bo -areal og begrenset tilgang til gode uterom for små barn. Det er større sannsynlighet for at en del av boligene blir midlertidig bebodd av andre (sesongarbeidere etc), noe som rådmannen ikke anser som problematisk.

Trafikkforhold

Planforslaget medfører i utgangspunktet ingen vesentlige konsekvenser for trafikksituasjonen som i dag er prekær, såfremt kravet til parkering (maks 10 parkeringsplasser) opprettholdes.

Skoleveg

Nardovegen er skolevei for elever ved Nardo skole. Tiltaket medfører ikke risiko for skolevegen, med unntak av i anleggsfasen. Myke trafikanter kan benytte fortauet på vestsiden av Nardovegen

eller langs Torbjørn Bratts veg i anleggsperioden. Det inngår i planens bestemmelser at det skal foreligge en plan for beskyttelse av omgivelsene i anleggsfasen, dette inkluderer myke trafikanter.

Trafikkavvikling ved gjennomføring (ROS)

Det kan bli nødvendig å stenge av deler av gaten og/eller fortauet i forbindelse med anleggsarbeidet. Behov for periodevis sperring av veg og /eller fortau avklares nærmere i en tiltaksplan i forbindelse med søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, og trafikksikkerhet for gående og syklende. Krav til plan for trafikkavvikling er sikret i planens bestemmelse § 3.6

Transport av farlige stoffer og spesialavfall (ROS)

Det føres ikke farlig gods forbi tomta, men det fraktes farlig gods til bensinstasjon som ligger om lag 70 meter fra byggegrensen. Driftssikkerheten forutsettes ivaretatt av virksomheten. Oppdragsgiver er ukjent med volum på tankene som benyttes på bensinstasjonen, men er kjent med at tanker med beholdervolum 15 – 20 m³ skal ha grense til nabo på minimum 15 m. Avstanden til stasjonen er også lavere en bebyggelse på motsatt side av Nardobakken og bebyggelse på motsatt side av Torbjørn Bratts veg. Sikkerheten forventes å være ivaretatt for tiltaket.

Grunnforhold

Geoteknikk, grunnforhold og rasfare (ROS)

De geotekniske forholdene har vist seg svært krevende, og behovet for ny geoteknisk konsulent i prosjektet og behovet for ny geotekniske vurderinger er hovedgrunnen for at planprosessen har tatt så lang tid.

Rambøll har utført nye geotekniske vurderinger med spesielt fokus på stabilitet. Vurderingen omfatter skråningen på planområdet og områdestabiliteten vest for planområdet. Stabilitet for dagens situasjon er ikke tilfredsstillende. Ved å legge ut motfylling i og ved bunnen av skråningen slik som vist på tegning 216, 217 og 218 vil tilstrekkelig sikkerhet med hensyn til lokal- og områdestabilitet oppnås. Videre må de geotekniske forutsetningene for utførelse for tiltak i skråningen i kapittel 8 følges. For setninger kan motfyllingen økes for å ta hensyn til forbelastning for full bygglast, jf. Vedlegg nr. 6.

De geotekniske vurderingene er vurdert opp mot 3. partskontroll.

Følgende reguleringsbestemmelse tas inn:

"Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå hvilke arbeider som krever geoteknisk oppfølging i byggeperioden.

Før anleggsarbeidene starter, må det utføres stabiliserende tiltak som beskrevet i Rambøll Rapport 1350020995 G-rap-002 "Nardobakken", datert 4.5.2017. Videre geoteknisk prosjektering skal ta utgangspunkt i samme rapport."

Kulturminner og kulturmiljø, naturmangfold og jordressurser

Planforslaget anses ikke å ha noen reell virkning på disse temaene.

Planlagt gjennomføring

- Det stilles krav om at utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis, og at bebyggelsen ikke kan gis ferdigattest før tilhørende uteareal er ferdig opparbeidet iht. planen, § 7.1

- Det stilles krav til at nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann og avløpstiltak skal være iht. godkjent plan før det gis brukstillatelse til boligene, § 7.2
- Det stilles krav til plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i Byggefasen, § 3.6
- Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Det skal framgå hvilke arbeider som krever geoteknisk oppfølging i byggeperioden. Før anleggsarbeidene starter, må det utføres stabiliserende tiltak, § 3.7
- Ved søknad om tiltak skal det foreligge støyvurdering og støyberegning for tiltaket, det er også krav til at støyskjerming skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen, §§ 3.9 og 7.3
- Ved søknad om tiltak må det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forvises forurensningsmyndigheten, § 3.8

Innspill til planforslaget

Oppstart av planarbeidet ble varslet i Adressa 10.2.15, og ble sendt til berørte parter via e-post og post. Følgende parter hadde innspill til oppstart av planarbeidet: Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Statens vegvesen og NVE.

Planforslaget ble sendt på høring og kunngjort 15.12.2015 med frist for innspill 30.1.2016. Det kom totalt 17 innspill, hvorav Fylkesmannen ba om utsatt frist. Oppfølging av de geotekniske forholdene har medført at planforslaget ikke har blitt fremmet før nå.

Følgende parter hadde innspill i forbindelse med offentlig ettersyn:

Sør-Trøndelag fylkeskommune (STFK), 18.1.2016

Ut fra Områdeanalysen for Nardolia mener STFK at området er bedre egnet til næringsvirksomhet enn boliger. Også ut i fra et prinsipp om forutsigbarhet i planleggingen tilrår STFK at kommuneplanens arealbruk blir stående. Planforslaget berører imidlertid ikke viktige regionale interesser, så dette er et faglig råd.

STFK ser ikke at det er registrert automatisk fredede kulturminner innen området, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. STFK setter ingen vilkår for egengodkjenning.

Rådmannens kommentar:

Innspillene tas til orientering.

LO i Trondheim, 25.1.2016

LO mener studentboliger er det som gir best utnyttelse av tomta, tatt i betraktning at en søker å unngå mer trafikk i Nardobakken. LO forutsetter at en etablering av studentboliger ikke vil utløse behov for å relokalisere næring, og at den ikke vil være til hinder for videre drift av eksisterende virksomheter og videre utvikling av næringsbebyggelsen på tilstøtende tomter. LO er enige i flertallsvedtaket i bygningsrådet 15.12.15.

Rådmannens kommentar:

Innspillene tas til orientering, det vises til rådmannens kommentarer til virkningene av planforslaget.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 28.1.2016

Det er utarbeidet bestemmelser til reguleringsplanen som ivaretar hensynet til geoteknikk på en god måte.

NVE mener at den geotekniske rapporten ikke tilfredsstiller den kvalitet som forventes av en skredfaglig vurdering, jf. NVEs veileder "Sikkerhet mot kvikkleireskred 7/2014". NVE fremmer innsigelse til reguleringsplan for Nardobakken 2 inntil de geotekniske forholdene er avklart.

Rådmannens kommentar:

Det har vært god dialog og flere møter med NVE for å imøtekomme innsigelsen. Det er engasjert ny geoteknisk konsulent og utført nye geotekniske vurderinger av prosjektet, samt utført 3.

Partskontroll. Det er utarbeidet en ny bestemmelse som skal sikre at de geotekniske forholdene ivaretas spesielt i anleggsfasen. Følgende reguleringsbestemmelse er tatt inn i § 3.7:

"Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå hvilke arbeider som krever geoteknisk oppfølging i byggeperioden."

Før anleggsarbeidene starter, må det utføres stabiliserende tiltak som beskrevet i Rambøll Rapport 1350020995 G-rap-002 "Nardobakken", datert 4.5.2017. Videre geoteknisk prosjektering skal ta utgangspunkt i samme rapport."

Innsigelsen ble trukket i brev fra NVE datert 11.5.2017 (vedlegges ikke saken). Innsigelsen anses ivaretatt.

Politiet, 29.1.2016

Politiet er kritiske til at det bygges ut et stort antall studentboliger uten at det legges opp til en parkeringsløsning. De foreslåtte 10 plassene dekker kun behovet for spesielle behov som HC og besøk. Studenter disponerer ofte bil uten at bruken er særlig omfattende. Dette medfører at de er villige til å hensette bil et stykke fra bopel, noe som svært ofte medfører omfattende parkeringsreguleringer i nærområdet med store konsekvenser for eksisterende beboere og næringsliv. Det må også påregnes såkalt "villparkering", både på offentlig og privat eiendom. I tillegg krever trafikkreguleringer ressurser fra Trondheim kommune i form av planlegging og skilting. I prosjektet er det heller ikke planlagt med parkering for MC og moped, grupper som er svært populære blant studenter.

Rådmannens kommentar:

Innspillene tas til orientering, og det vises til rådmannens kommentarer til virkningene av planforslaget og til temaet parkering i beskrivelsen av planforslaget.

Næringsforeningen i Trondheimsregionen (NiT), 30.1.2016

På prinsipielt grunnlag har NiT ikke noe i mot at areal blir omregulert til annet formål. Det er helt naturlig at områder transformeres fra en type bruk til en annen etter hvert som byen vokser. Langs T. Bratts veg er NiT åpne for omregulering til bolig eller videre utvikling av forretning/kontor. Dette er areal som ligger tett inntil mulig ny campus, og hvor det allerede er innslag av bolig.

Rådmannens kommentar:

Innspillene tas til orientering.

Statens vegvesen (SVV), 8.2.2016

SVV støtter rådmannens vurdering om at dette er en lite egnet lokalisering av boligformål. Planforslaget har heller ikke løst forhold knytta til støy og trafiksikkerhet på en tilfredsstillende måte.

Støyrapporten

§ 3.9, må forbedres slik at alle hybler er sikret vindu mot stille side, med støynivå mindre enn Lden 55 dB. Enheten "hybel" må 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 tilliggende hybler og hvor kun en hybel legges på stille side. En hybel for studenter er både sove- og arbeidsrom, og fellesrom kan ikke påregnes å være et areal hvor en kan søke til for å få ro.

Støyfølsomme rom kan ikke tillates vendt mot gul støysone (55dB-65 dB), slik som foreslått i bestemmelsene. Støygrenser må tallfestes ut fra anbefalingene i T-1442/12 i bestemmelsene. Selv om det vises til at kommuneplanens arealdel åpner for at boliger kan vurderes innenfor rød sone inntil 70dB, legger SVV til grunn retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/12). SVV kan ikke akseptere regulering av boligformål i områder som er så støyutsatt som deler av bebyggelsen i Nardobakken 2 vil være.

Støvforhold

Forurensningsforskriften kom 1.1.2016 med nye skjerpede krav i forhold til lokal luftforurensning. SVV mener de nye kravene må ligge til grunn når vurderingene av konsekvensene til luftforurensning gjøres, og ber om at støvrapporten revideres i tråd med nye krav gitt i forurensningsforskriften av 1.1.2016 i tillegg til T-1520.

Krav til god inne-, og utendørs luftkvalitet må også sikres i driftsfasen og i bestemmelsene. Det må sikres i bestemmelsene at det etableres ventilasjonsanlegg som gir et godt inn klima, slik at den totale eksponeringen reduseres. Det er viktig at bestemmelsene spesifiserer at ventilasjonsanlegget plasseres slik at luftinntak tas fra der luftkvaliteten er i henhold til kravene.

Trafikksikkerhet

SVV mener det bør stilles krav om at fortau etableres på nordsiden av Nardobakken som et trafikksikkerhetstiltak, i tråd med vedtatt reguleringsplan i området, slik at kryssing av Nardobakken kan ledes unna det ulykkesbelastede krysset i Torbjørn Bratts veg. Det må redegjøres for gode løsninger for gående og syklende til og fra studentboligene i planforslaget.

Sykkelparkering

SVV anbefaler at all sykkelparkering skjer innendørs, slik at utendørs areal ikke gjenparkeres av sykler. Godt tilrettelagt innendørs sykkelparkering kan bidra til å bedre vilkårene for ferdsel i området. Det bør også stilles krav om en større andel sykkelparkering enn den kommuneplanens norm for midtre sone sier, f.eks. 1 p-plass for sykkel per hybel.

SVV har følgende vilkår for egengodkjenning:

1. Bestemmelsene knytta til støy, § 3.9, må forbedres slik at det går klart fram at alle hybler/boenheter er sikret vindu mot stille side, med støynivå mindre enn Lden 55 dB.
2. Støvrapporten må revideres i tråd med nye krav gitt i forurensningsforskriften av 1.1.2016.
3. Krav til god inne- og utendørs luftkvalitet i driftsfasen må sikres i bestemmelsene.
4. Det må sikres i rekkefølgebestemmelsene at fortau etableres på nordsiden av Nardobakken, i tråd med vedtatt reguleringsplan r20100094.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har hatt dialog med SVV for å få avklart spesielt innsigelsene i saken. Innsigelsene anses ivaretatt.

Punkt 1, når det gjelder bruken av begrepet "boenhet" vises det til rådmannens kommentar til fylkesmannen i Sør-Trøndelag sin innsigelse og oppfølging av denne.

Støvrappporten er nå revidert (punkt 1) i tråd med nye krav gitt i forurensningsforskriften av 1. 1.2016, jf. Vedlegg nr. 9.

I forhold til punkt 3 er det tatt inn en ny bestemmelse, § 3.10 som sikrer nødvendige krav til inneklimate i driftsfasen.

SVV frafalt rekkefølgekravet (punkt 4) i e - post datert 19.5.2016 (vedlegges ikke saken) om opparbeidelse av fortau på nordsiden av Nardobakken med begrunnelse om at opparbeidelse av fortauet på nordsiden må knyttes til tilgrensende eiendom som er under planlegging.

Vedrørende sykkelparkering vises det til § 3.4 i reguleringsbestemmelsene.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (FM), 12.2.2016

FM støtter Rådmannens vurdering, men har følgende merknader dersom kommunen likevel velger å omregulere til bolig.

FM gir faglig råd om at minimum antall boenheter/hybelrom sikres i reguleringsbestemmelsene, slik at utnyttelsen blir så høy som ønsket.

Støy

Alle hybelleiligheter i reguleringsplanen må sikres en stille fasade med støynivå under Lden 55dB, og hvert enkelt soverom må vende mot den.

Det kan gå på bekostning av solforhold og at noen av fellesarealene som kjøkken og stue blir støyutsatt, men så lenge det er mulighet til å trekke seg tilbake til et stille enerom, kan dette aksepteres. For at dette skal sikres gjennom planen er det viktig at bestemmelsene konkretiseres.

For å sikre juridisk hjemmel er det nødvendig at avbøtende tiltak og krav til boenhetene sikres i reguleringsbestemmelser. Det må også settes et rekkefølgekrav om at eventuelle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

Sykkelparkering

FM anbefaler at det kommer klart fram av bestemmelsene at det stilles krav til antall sykkelparkeringsplasser per hybel eller beboer.

Barn og unge

Det er vanskelig å finne avbøtende tiltak som ivaretar barn mulighet for utelekeområde. Som rådmannen skriver i sin saksutredning ved førstegangsbehandling, vil det vanskelig kunne stilles vilkår om at det kun er boliger for studenter uten barn. FM vil derfor gi et faglig råd om at det tilstrebes å finne alternativ utbyggingsområde for studentboliger.

Samfunnssikkerhet

FM forutsetter at kommunen legger NVE sine merknader til grunn i videre behandling av planen.

Vilkår for egengodkjenning

1. Det må lages en bestemmelse som sikrer at alle soverom har vindu mot stille side med støynivå mindre enn Lden 55 dB, jf. retningslinjer for støy i arealplanleggingen, T-1442/2012.
2. Det må tas inn en bestemmelse som sikrer at støyskjermingstiltak er gjennomført før brukstillatelse gis, jf. retningslinjer for støy.

Faglige råd til reguleringsplanen

3. Antall boenheter/hybler bør sikres i reguleringsbestemmelsene.
4. Det anbefales at støygrensen tallfestes ut fra anbefalingene i retningslinjen T-1442/2012.
5. Antall parkeringsplasser for sykkel bør økes, og det bør komme klart fram av bestemmelsene at det er krav til sykkelparkering per hybel/beboer.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har hatt dialog med fylkesmannen for å få avklart spesielt innsigelsene i saken. Innsigelsene anses ivaretatt.

I forhold til punkt 1 har fylkesmannen trukket sin innsigelse i brev datert 6.4.2017 (vedlegges ikke saken).

For støybepbestemmelsen vises det til § 3.9, som også omfatter punkt 4.

Vedrørende punkt 2, vises det til reguleringsbestemmelse § 7.3

For oppfølging av punkt 3, vises det til § 4.2

I forhold til sykkelparkering vises det til § 3.4

Følgende private parter hadde innspill til planen ved offentlig ettersyn: Karen Johanne Lier Selnæs, Oddbjørg og Erling Røttereng, Sørenga Eiendomsselskap AS, Schlösser-Møller Gruppen (SMG), Eva Larsen og Odd Atle Tveit, May Anne Berg, Bjørn Storler, Marit og Anders Øye Storler, Rune Marius Bjerkkan:

Eva Larsen og Odd Atle Tveit (Kringsjøvegen 71), 29.1.2016



Larsen og Tveit var enig rådmannens forslag til vedtak til førstegangsbehandlingen i bygningsrådet.

Larsen og Tveit er skeptiske til den vage formuleringen ”..at boligene sikres som utleieboliger for studenter gjennom tinglysing eller lignende” – er det da sikret at det i framtida ikke blir leietakere som ikke er studenter?

Boliggatene i området rundt tåler ikke fremmedparkering, og områder nærmere studentcampus bør heller vurderes for dette prosjektet, der det også er tilrettelagt for andre aktiviteter for studenter.

Kravet til uterom kan ikke tilfredsstilles på tomte og prosjektet medfører negative konsekvenser for naboeiendommene. Larsen og Tveit ber om at det gjøres en ny vurdering av hvilken høyde på bygget som kan aksepteres, slik at endringen av forholdene for naboeiendommene kan aksepteres.

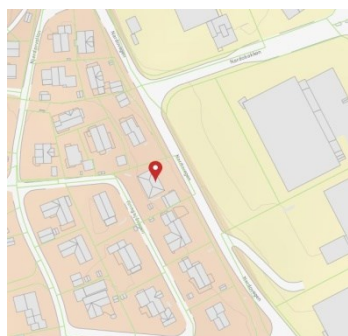
Rådmannens kommentar:

Rådmannen kan ikke garantere at boformen blir for studenter siden plan- og bygningsloven ikke hjemler en slik mulighet. Det vises til temaet ”virkninger av planforslaget”.

Rådmannen mener at den gode lokaliseringen med kort avstand til viktige målpunkt for studenter gjør at behovet for bil er betraktelig redusert. Det vises til temaet ”virkninger av planforslaget”.

Bakgrunnen for at rådmannen vurderer lavere uteromskrav som godt nok i dette planforslaget vises det til "beskrivelse av planforslaget". Når det gjelder høyde på bebyggelsen og konsekvenser det vil ha for naboene, da spesielt på vestsiden, på andre siden av Nardovegen, vises det til "beskrivelse av planforslaget".

Karen Johanne Lier Selnæs (Kringsjøvegen 26c), 21.1.2016



Det stilles spørsmål ved vilkåret om at boligene forutsettes sikret som utleieboliger for studenter gjennom tinglysning eller lignende, og hvordan dette er tenkt fulgt opp. Selnæs er kritisk til at det avvikes fra ordinære krav i KPA fordi det planlegges studentboliger. Det må sikres nok parkering til ny bebyggelse slik at gateparkering ikke medfører ulykker. Planen medfører forringelse av hennes eiendom grunnet mer støy, redusert sol og skyggekastning.

Takterrassen bidrar til at bygningen blir inntil 2 meter høyere. Selnæs frykter fester på takterrasser, som også kan flyttes til Nissekollen.

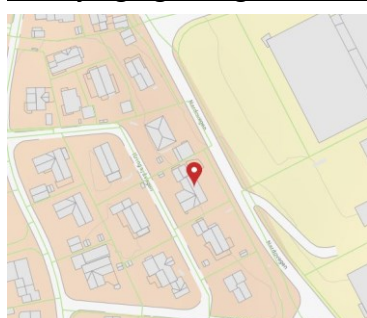
Foreslåtte tetthet vil belaste nærområde for mye. Det bes om at planforslaget avvises ved 2. gangsbehandling, eller reduseres i størrelse etc.

Rådmannens kommentar:

Det vises til rådmannen kommentar til Eva Larsen og Odd Atle Tveit. Som nærmeste nabo, på andre siden av Nardovegen, har rådmannen forståelse for bekymringene siden eiendommen i dag er ubebygd.

Sol -/ skyggeanalysen viser at prosjektet ikke vil påvirke solforholdene for naboer langs Nardovegen nevneverdig. Høyden på bygget kan forstås som fremmed sett i forhold til nærliggende bebyggelse. På motsatt side av Nardobakken (nordover) tillates det, etter gjeldende regulering vedtatt 30.1.2014, bygg opp til kote c + 78.1. Planforslaget tillater bygg opp til kote c+ 80 på deler av området. Mot Nardovegen (med en avstand på 5 meter fra byggegrense) er maks kotehøyde c+ 78,1. Denne forskjellen utjevnes noe av av Nardovegen ligger lavere etter Nardobakken. Visuelt vil det fra gaten oppleves en bygning med fire etasjer, siden femte etasje er trukket tilbake 5m. Planforslaget forholder seg til utviklingen i området i form av gjeldende regulering, og høydevirkningen fra Nardovegen vil være tilsvarende lik på hver side av Nardobakken.

Oddbjørg og Erling Røttereng (Kringsjøveien 28), e-post datert 25.1.2016



Planforslaget er nå på 5 etasjer, da de mottok varsel om reguleringsplan i februar 2015 hvor det på tre blokker på tre etasjer. Røttereng mener bygget vil blokkere utsikt, stenge for sol og kaste skygge.

Røttereng er bekymret for sjenerende støy fra studentboligene, og er bekymret for at lav parkeringsdekning vil skape konflikt og økt trafikk i nærområdet. De er bekymret for forringelse av verdi på egen bolig.

Rådmannens kommentar:

Ved varsel om oppstart, den 6.2.2015 fulgte det et varslingsbrev og planomriss, det forelå ikke illustrasjoner av prosjektet. Det var sendt inn en reguleringsforespørsel, (behandlet i Formannskapet 25.11.2014), hvor det var beskrevet et bygg på 4-5 etasjer, hvorav tre lå over Nardovegen. Det vises ellers til rådmannens kommentar til Karen Johanne Lier Selnæs.

De nærmeste boligene på oversiden av Nardovegen (Kringsjøveien 26, 28 og 30), vis a vis planlagt bebyggelse, vil få sin utsikt sterkt redusert. Dette er selvsagt uheldig. Prosjektets øverste etasje er trukket tilbake (5m) ut mot Nardovegen for å gjøre prosjektet mindre ruvende og konsekvensene for naboene mindre. Og maksimum gesims er i samsvar med reguleringsplanen for Nardovegen 6 nord for planområdet. Rådmannen mener konsekvensene for naboene er akseptable med hensyn på lokalisering av byen og nærheten til et næringsområdet.

Sørenga Eiendomsselskap AS, 27.1.2016

Sørenga Eiendomsselskap er på generelt grunnlag positive til planforslaget, men stiller seg kritisk til kommunens områdeanalyse som fulgte som vedlegg til planforslaget ved offentlig ettersyn. Sørenga mener trafikale forhold bør vektlegges tungt ved transformasjon av området så lenge det er boliger og mange myke trafikanter i området.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen tar innspillene til orientering.

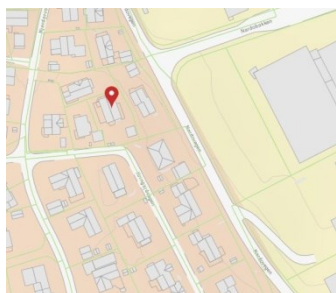
Schløsser-Møller Gruppen (SMG), 29.1.2016

SMG er positiv til planforslaget på høring. SMG viser til prosessen de selv har hatt med kommunen for å utnytte områder i Nardolia til boligrelatert bebyggelse og studentboliger. SMG viser til at det er mange aktører i området som jobber mot samme mål, og at det derfor blir feil av TK å konkludere med en klattvis innfylling av boligformål (i områdeanalysen). SMG er positive til en deling av område med boligrelatert areal langs Nardovegen, og et næringsområde langs Torbjørn Bratts veg.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen tar innspillene til orientering.

May Anne Berg (Kringsjøvegen 26b), 30.1.2016



Berg påpeker at dette er et utfordrende vedtak for nabolaget. Det settes en ny presedens for hvordan dette område kan reguleres. Vedtaket kan redusere kvaliteten på hele nærområdet.

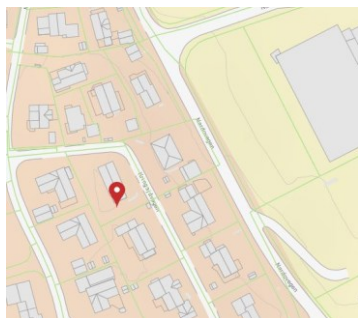
Slippes slike prosjekter til i en slik hastighet, må det legges frem en bedre plan på infrastruktur, og det bør legges til grunn en studie på forringelse av eksisterende bebyggelse. Et bygg av denne størrelsen vil fjerne en hver utsikt i dette området.

Byggets høyde bør reduseres til 4 etasjer eller tilnærmet, ikke over 12 meter. Denne høyden burde vært en begrensning for resterende av arealet i området Nardoveien med tilstøtende veier, for all ettertid.

Berg mener utbygger bør betale eksisterende boligeiere for tap av verdi på bolig. Berg ønsker allmøte for beboere angående byggeplaner og omregulering av arealer.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har full forståelse for Berg sine bekymringer. Det ble gitt politisk aksept for å starte omregulering i reguleringsforespørselen behandlet 25.11.2014. For de trafikale forholdene vises det til "planområdet, eksisterende forhold" og til "virkningene av planforslaget". Vedrørende konsekvenser ang. høyder, vises det til rådmannens kommentarer til Karen Johanne Lier Seltnæs innspill.

Bjørn Storler (Kringsjøvegen 67), 30.1.2016

Et studentkompleks med 170 hybler vil skape økt trafikk, flere biler som parkerer ukritisk i gatene og økt støy i området. Mye feilparkering hindrer eksisterende beboere og brøytebil allerede i dag. Økt trafikk med biler og sykler vil kunne skape økt fare for barna ved Nardo barneskole.

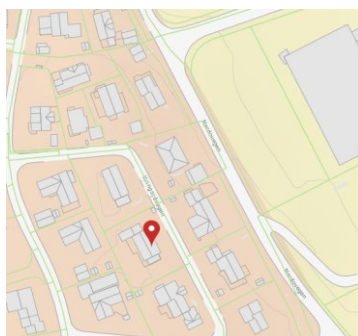
Et studentkompleks på 5 til 7 etasjer vil oppleves som sjenerende for boliger vest for bygget. Dette medfører forringelse av eiendomsverdiene. I tillegg til støy, blir det reduserte solforhold og bygget vil kaste skygge. Bygningen blir 2 meter høyere enn det som

står i beskrivelsen pga. takterrasse. Det er en kjent sak at studenter liker å ta seg en fest. Dette genererer mer støy og mulig forsøpling.

Storler ber om at forslaget avvises i tråd med rådmannens anbefaling ved førstegangsbehandling og at nevnte område beholder sin lille grønne lomme. Det virker som om planforslaget er ment for å øke omsetningen til dagligvarebutikken som ligger øst for foreslåtte studentboliger. Forslaget går på tvers av reguleringsplanen for Nardobakken 2 slik den ble godkjent 28.2.13.

Rådmannens kommentar:

Det vises til rådmannens kommentarer til de andre beboerne i Kringsjøvegen.

Marit og Anders Øye Storler (Kringsjøvegen 69), 31.1.2016

Storler mener det er påfallende at det er mange avvik fra vedtatte krav og retningslinjer for godt bomiljø. Området er regulert for næringseiendom. Planlagt bebyggelse bryter stilmessig med annen bebyggelse i nærområdet mht. høyde. Arealutnyttelsen overskrider anbefalt norm.

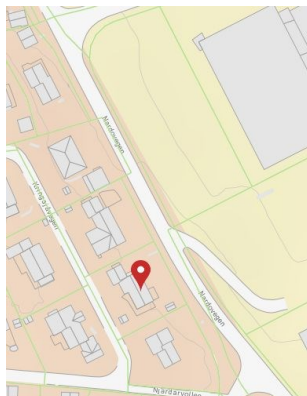
Området har allerede soner med parkering forbudt og det er press på nabogatene (fremmedparkering).

Mange av dagens studenter har bil. Lite uterom for studenter, vil sannsynligvis i deler av året føre til festbråk fra den høge takterrassen som dermed vil føre til godt kringkastet støy.

Angitt kotehøyde på bygget er ikke samsvarende med beskrivelsen i forhold til nabobebyggelse. Storler ber om at forslaget til 2. Gangs behandling avvises. Eksisterende plan er å foretrekke.

Rådmannens kommentar:

Det vises til rådmannens kommentarer til de andre beboerne i Kringsjøvegen. Når det gjelder angitte kotehøyde på bygget, er høyder hentet fra kommunens kartgrunnlag og gjeldende reguleringsplaner.

Rune Marius Bjerkan, ikke datert (Kringsjøvegen 30)

Bjerkan mener det er galskap å bygge studentblokk i ett villaområde. Bjerkan er bekymret for:

- festbråk fra studenter på takterrasser og ved Nissekollen.
- Tap av eiendomsverdi pga. støy og solforhold.
- Ustabile grunnforhold. (Huset ristet i forbindelse med pæling av Kappelens hage). Bjerkan vil kreve garanti mot skade på sitt hus.

Rådmannens kommentar:

Det vises til rådmannens kommentarer til de andre beboerne i Kringsjøvegen.