

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 31.08.2017
Sak: 125/17

Tittel: **Saksprotokoll - Detaljregulering av Nardobakken, gnr/bnr 68/386, sluttbehandling**

Resultat:
Arkivsak: 14/1234

Vedtak

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Nardobakken, gnr/bnr 68/386 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket PLAN arkitekter AS senest datert 23.5.2017 med bestemmelser senest datert 9.5.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 25.5.2017.

Det tas inn nytt punkt 7.5 i §7 Vilkår for gjennomføring: Det skal sikres tilrettelagt krysningspunkt for fotgjengere mellom Nardobakken og Nardovegen før det gis ferdigattest

Det tas inn nytt punkt 7.4 i §7 Vilkår for gjennomføring: Fortau på nordsiden av Nardobakken skal være etablert før det gis ferdigattest.

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

Behandling:

Ola Lund Renolen (MDG) fremmet følgende forslag:

a. Endring av §4.2 (Grad av utnytting):

Det etableres maksimum 120 boenheter.

b. Endring av §4.4 (Bebyggelsens høyde og utforming):

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyde c+ 76,8 som. Det tillates takterrasse for uteopphold på bebyggelsen.

c. Tilleggsforslag, nytt punkt 7.4 (§7 Vilkår for gjennomføring):

Fortau på nordsiden av Nardobakken skal være etablert før det gis ferdigattest.

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Renolens forslag a falt mot 7 stemmer (MDG,Pp)

Renolens forslag b falt mot 7 stemmer (MDG,Pp)

Renolens forslag c ble vedtatt mot 29 stemmer (KrF,H, Frp)

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Saksframlegg

Detaljregulering av Nardobakken, gnr/bnr 68/386, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 14/1234

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Nardobakken, gnr/bnr 68/386 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket PLAN arkitekter AS senest datert 23.5.2017 med bestemmelser senest datert 9.5.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 25.5.2017.

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

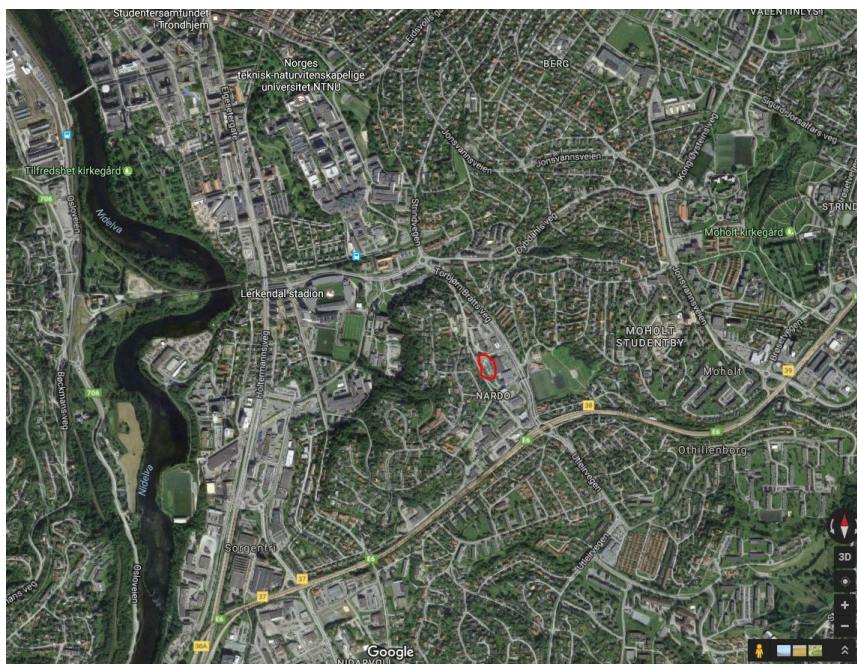
::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saken gjelder

Innsendt planforslag utarbeidet av PLAN arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller NorgesGruppen Eiendom Midt-Norge AS. Komplette planforslag forelå 7.10.2015. Planforslaget er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen, vedlegg 1.

Hensikten med planforslaget er å etablere studentboliger (boligformål) på resteiendommen til næringseiendommen Nardobakken 2.



Oversiktskart (kilde: Google)

Innledning

Området er i dag et næringsområde for i hovedsak lokalservicevirksomheter. Trafikksituasjonen er prekær i området. Det er en av årsakene til at næringsutviklingen her har stoppet opp. I tillegg er grunnforholdene i området utfordrende, og stiller krav til geoteknisk oppfølging i byggeperioden.

Trondheim kommune

Området har en god lokalisering for studenter i forhold til viktige målpunkt. Terrengforskjellene gir føringer for planlagt bebyggelse.

Det foreslås mellom 120-170 studentboliger og en bebyggelse opp mot syv etasjer inkl sokkel. Fire etasjer med tilbaketrukket femte etasje ut mot Nardovegen, og syv etasjer østover mot Torbjørn Bratts veg. Utnyttelsen skal være mellom 140-200 % BRA. Se planbeskrivelsen for nærmere beskrivelse av prosjektet.

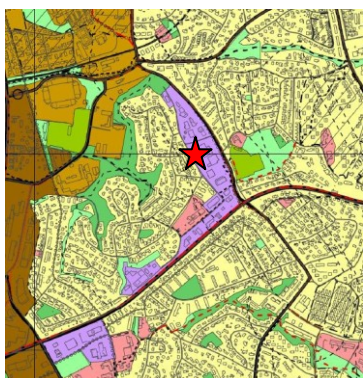
Hovedgrunnen til at det har tatt tid å fremme planen til sluttbehandling er de geotekniske forholdene og innsigelse fra NVE. Det har vært behov for ny geoteknisk konsulent og nye utredninger.

Vesentlige virkninger, sammendrag

- Nardolia som næringsområde svekkes. Planforslaget bidrar til at transformasjonen og bruken av området endrer seg, og vil kunne vanskeliggjøre muligheten for å opprettholde den fastlagte arealbruken som er satt av i Kommuneplanens arealdel.
- Det etableres sentrale nye studentboliger i nærheten til viktige målpunkt for studenter.

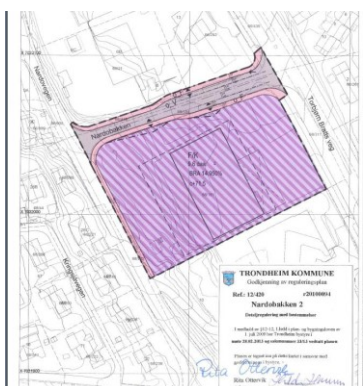
Planpremisser og tidligere vedtak

Planstatus



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. En omregulering fra næringsformål til boligformål er i strid med gjeldende KPA siden det ikke tillates boliger i næringsområder. 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 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.

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- 2024 fra kombinert formål forretning/kontor til boliger egnet for studenter. Det forutsettes at boligene sikres som utleieboliger for studenter gjennom tinglysning eller lignende.”

Trondheim kommune

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 bygningsloven § 12-11.
2. Det forutsettes at boligene sikres som utleieboliger for studenter gjennom tinglysning eller lignende.

Risiko - og sårbarhetsanalyse

Konklusjoner fra risiko - og sårbarhetsanalyse er innarbeidet i planbeskrivelsen og ivaretatt ved utforming av forslag til plan og bestemmelser.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Rådmannen mener planforslaget har en akseptabel utforming og kvalitet.

Det planlegges for studentboliger med interne fellesarealer/funksjoner. Det er synliggjort at alle enheter kan få en stille side, og det legges opp til skjermede store felles uterom. Selv om bilparkeringsdekningen vil bli minimal, kompenseres dette med flere sykkelparkeringsplasser og at det er kort avstand til Midtbyen, studiesteder og andre viktige målpunkt.

For begrunnelse for omregulering fra næring til boligformål vises det til forespørselssakens vedtak den 25.11.2014.

For avviket fra KPA vedrørende kravet til uterom, vises det til planbeskrivelsens side 8.

For avviket fra KPA vedrørende kravet til parkeringsdekning, vises det til planbeskrivelsens side 9.

Rådmannen må få presisere at det er ingen garanti for at boligene faktisk blir brukt av studenter siden plan- og bygningsloven 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.

Avveining av konsekvenser

Det er flere grunner til at rådmannen mener det kan åpnes opp for omregulering fra næring til boligformål i denne saken.

I framtiden vil det være et større behov for sentralt lokaliserte boliger for studenter, spesielt med planlagt by – campus og flytting av Dragvoll. Nær lokalisering til viktige målpunkt og sentral lokalisering for studenter er viktig, og tilsier at mesteparten av studentene vil nyttegjøre seg kollektivtilbudet, gang – og sykkel. Trafikken som derfor genereres (maks 10 bilparkeringsplasser), vil ha minimal effekt på dagens trafikksituasjon i området.

Arealet er en resteiendom som vanskelig lar seg utnytte til ønsket næringsformål med dagens trafikksituasjon, og med hensyn på utnyttelseskravet til slike næringseiendommer som iht. KPA bør være på minst 140 % BRA. Samtidig er det uheldig at et sentralt lokalisert næringsareal omreguleres, og spesielt næringsarealer i nærheten av NTNU som kan bidra til å gi gode rammevilkår for knoppskyting og inntil stamvegnettet som det er begrenset med tilgang på. Nardolia er også et viktig næringsområde for lokalservice, med sin sentrale lokalisering i byen. Det vil i nærmeste framtid være et behov for denne type næringsarealer spesielt fordi så store arealer som tidligere var næring ble endret til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel og derfor nå er i transformasjon til kontor og/eller boligformål.

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det forventes ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Medvirkningsprosess

Planforslaget ble sendt på høring og kunngjort 15.12.2015 med frist for innspill 30.1.2016.

For de konkrete innspillene vises det til planbeskrivelsen fra side 12.

Oppfølging av de geotekniske forholdene er hovedgrunnen til at planforslaget ikke har blitt fremmet før nå.

Følgende parter hadde innsigelse/vilkår om egengodkjenning til planforslaget som lå ute på høring: Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Statens vegvesen og NVE.

Rådmannen mener det har vært god dialog med alle de tre instansene for å komme fram til omforente løsninger for planen, og alle innsigelser/vilkår om egengodkjenning er enten trukket eller fulgt opp. Det vises i sin helhet til planbeskrivelsen fra side 12 der dette er nærmere beskrevet.

Rådmannen anser at alle innspill til planen er fulgt opp/kommentert iht. plan – og bygningsloven.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 12.6.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Jon Sivert Granhaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, sist revidert 25.5.2017
- Vedlegg 2: Reguleringskart på grunnen, datert 13.8.2015, sist revidert 23.5.2017
- Vedlegg 3: Reguleringskart over grunnen, datert 13.8.2015, sist revidert 23.5.2017
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser, sist revidert 9.5.2017
- Vedlegg 5: Rapport 1350020995 G-rap-001 "Nardobakken", datert 4.5.2017
- Vedlegg 6: Rapport 1350020995 G-rap-002 "Nardobakken", datert 4.5.2017
- Vedlegg 7: Sol -/skyggediagram, datert 24.5.2016
- Vedlegg 8: Støyrapport, sist revidert 2.6.2016
- Vedlegg 9: Støvrapport, sist revidert 10.3.2016
- Vedlegg 10: Risiko – og sårbarhetsanalysen, datert 25.9.2015
- Vedlegg 11: Snitt datert 24.5.2016
- Vedlegg 12: Illustrasjonsplan datert 24.5.2016

... Sett inn saksutredningen over denne linja