



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20170006

Arkivsak:15/52581

Detaljregulering av Nardovegen 6, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 6.3.2019

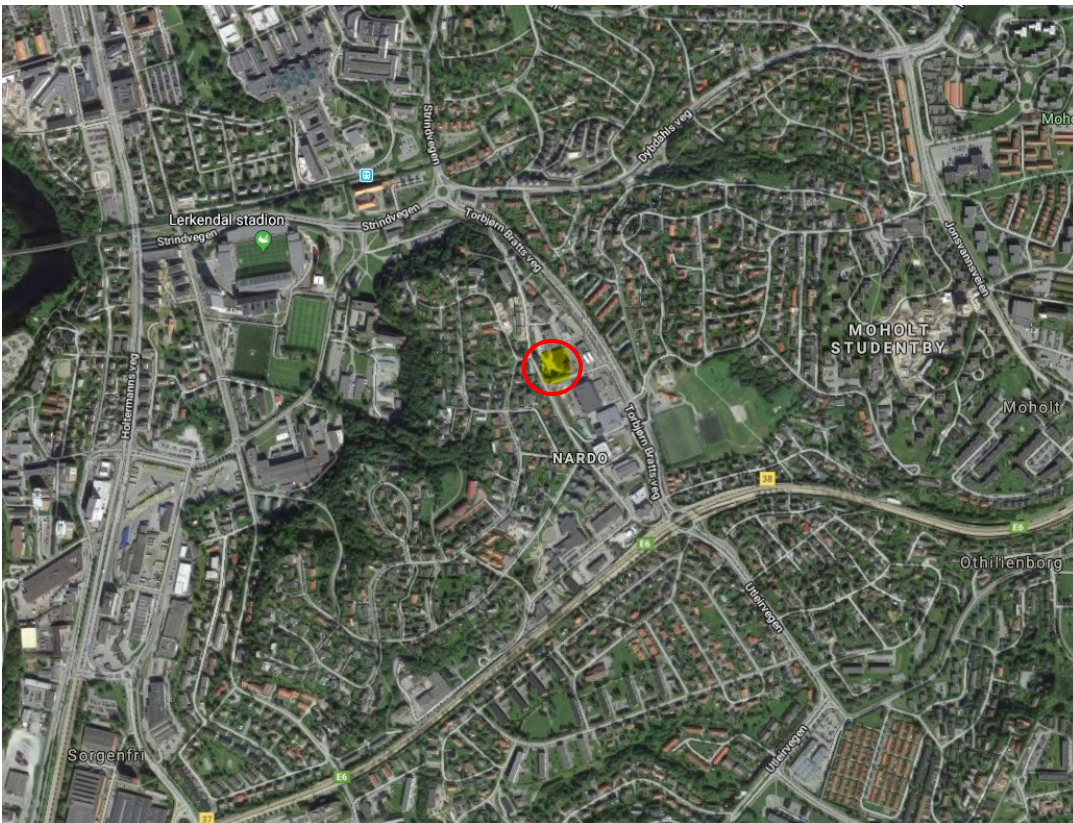
Dato for godkjenning av bystyret : 25.4.2019

Innledning

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

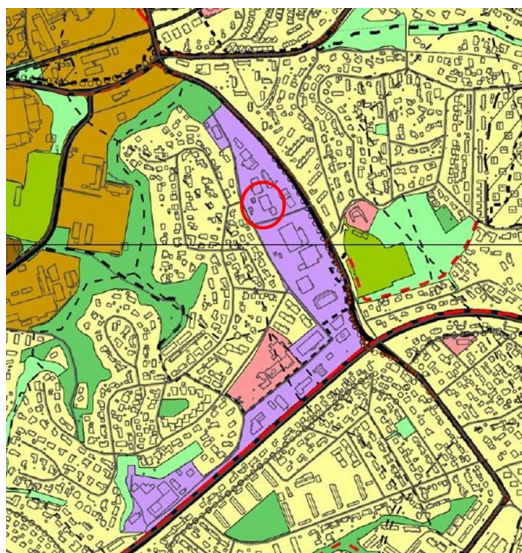
Planforslaget har ligget på vent etter ønske fra tiltakshaver grunnet privatrettslige avklaringer, avklaringer ift bestemmelser og sakens innhold. Planforslaget kan nå sluttbehandles.

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



Planområdet vist med rød sirkel på Nardo.

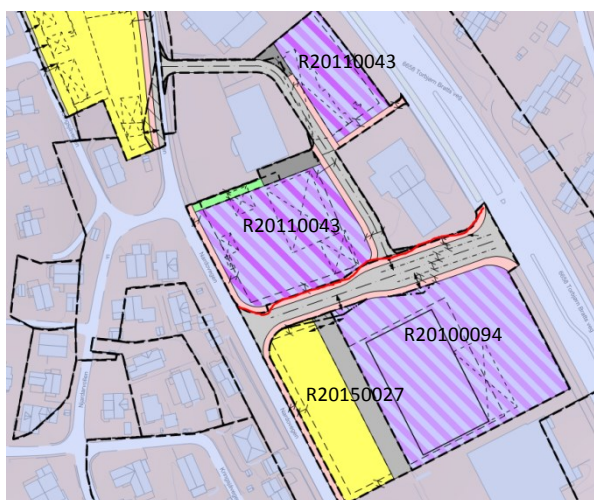
Planstatus



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 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.

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

Planforslaget strider med gjeldende reguleringsplan, der det foreslås å omregulere fra forretning/ kontor/ industri til boligformål. Foreslått bebyggelse samsvarer med angitte maksimumshøyder i gjeldende reguleringsplan.

Del av Nardobakken 2 (r20150027), vedtatt 31.8.2017, ble omregulert fra næring (forretning/ kontor) til boligformål.

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 premiss for omreguleringen var at boligene skal brukes til utleie for studenter. Det må sikres gjennom tinglysing eller lignende.

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

Planforslaget for Nardovegen 6 (r20170006) ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn den 23.5.2018 i bygningsrådets sak 105/18, med følgende føringer for sluttbehandling av planforslaget;

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

Begge punktene er sikret i reguleringsbestemmelsene for planforslaget til sluttbehandling.

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 bensinstasjonen Circle k.

Eiendommen ligger tilbaketrukket fra Torbjørn Bratts veg og har en god beliggenhet i forhold til NTNU Gløshaugen og andre sentrale målpunkt. Planområdet har et samlet areal på ca 4850 m².

Dagens arealbruk



Eksisterende bygninger 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 stk. ansatte fordelt på 10-11 stk. 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. Det er åpnet opp for å rive bygningen i gjeldende reguleringsplan for "Torbjørn Bratts veg 11 og Nardovegen 6" (r20110043) vedtatt 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).

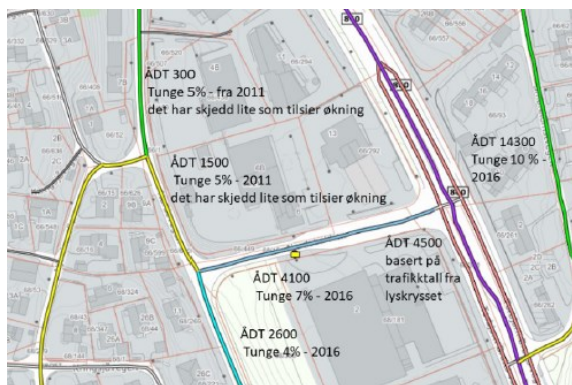
Det er opparbeidet et mindre, men svært enkelt uteareal på tomten i dag for eksisterende hybler. Næringsområdet preges av mangelen på god uteoppholdsarealer og har mye trafikkarealer (asfaltflater).

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 felles atkomst med bensinstasjonen "Circle K" fra vegen Nardobakken. Trafikkmengden inn til dagens næringsområde vurderes totalt sett å være lav; tankbiler og kundetrafikk til bensinstasjonen samt fem biler som tilhører Røde kors- bygget nord for planområdet. Røde kors- bygget har hovedadkomst fra Nardovegen nord for planområdet. Parkering i planområdet skjer i hovedsak på overflaten rundt bygget.

Torbjørn Bratts veg har i dag 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.



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

Torbjørn Bratts veg har en ÅDT på ca 14300 og Nardobakken har en ÅDT 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).

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.

Området vurderes å ha begrenset skolekapasitet og må vurderes nærmere i forhold til hver sak.

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

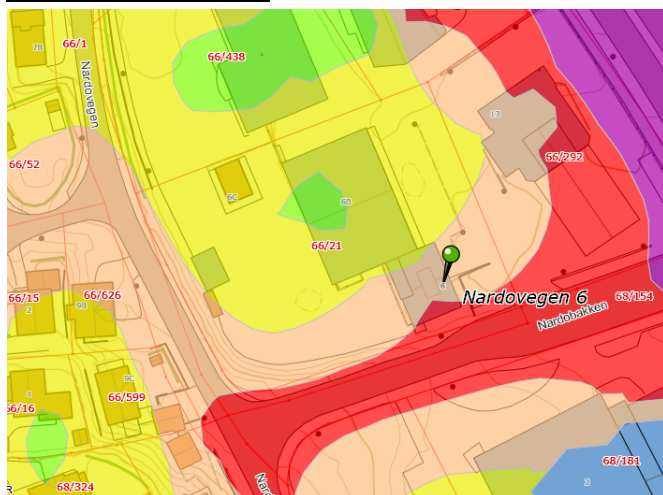
Grunnforholdene på tomte består av et topplag av matjord/sand/silt over leire i det meste av planområdet. NGUs løsmassekart viser tykk havavsetning og fyllmasser på tomte. NVEs faresonekart viser kvikkleiresone #189 Nardo Nordre med lav faregrad ca. 50 meter nordøst for planområdet. Det antas at grunnvannet 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.

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".

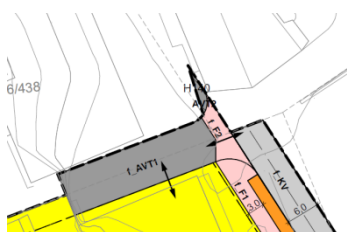
Vurdering av luftforurensing er gjort med bakgrunn i "Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520". Trafikken er mindre enn i Elgeseter gate, hvor måler for luftkvalitet står. Årsmiddelkonsentrasjonen for PM10 ligger under ny grenseverdi av 1. januar 2016 på 25 µg/m³, jf.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

Beskrivelse av planforslaget

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringer/justeringer av planmaterialet er gjort for å bedre kunne styre ønsket arealbruk og etter konkrete innspill.

- f_F2 er endret og blir en del av f_AVT1 som vist på plankartet til sluttbehandling. Dette er i tråd med dagens bruk og eiendomsforhold.

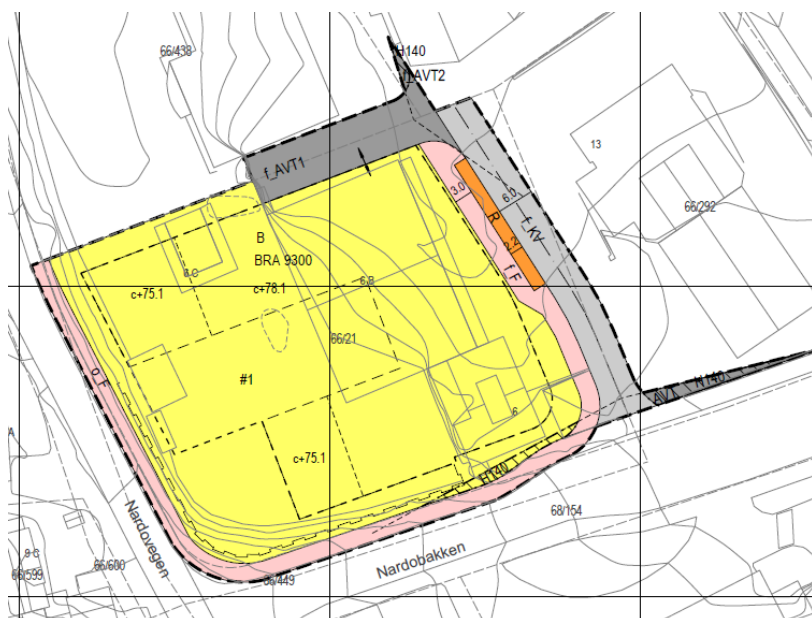


- Det er i bestemmelsene åpnet opp for å etablere en ny nettstasjon innenfor felt B, jf. reguleringsbestemmelse § 4.1, siste setning.
- Kravet til minimum antall sykkelparkeringsplasser pr 100 m² BRA boligformål er økt fra 3 til 4, og 75 % av plassene skal være under tak eller innendørs, jf. reguleringsbestemmelse § 4.7.
- Andel soverom som skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB på fasade, er økt fra minimum 40 % til minimum 50 %, jf. reguleringsbestemmelse § 4.8, første avsnitt, siste ledd.
- Det er satt estetiske krav til utforming av støyskjermen, i samme bestemmelse – siste avsnitt.
- Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus, jf. reguleringsbestemmelse § 5, siste setning.
- Mobilt avfallssug skal være etablert før brukstillatelse kan gis, jf. reguleringsbestemmelse § 10.3

- For å bidra til et aktivt gateliv er det satt krav om at forretning som etableres skal ha utadvendt virksomhet, jf. reguleringsbestemmelse § 8, siste avsnitt.
- Det er tatt inn følgende bestemmelse for å gi ønsket fleksibilitet og ift likhetsprinsippet med reguleringsplanen for Nardobakken 2;
"§ 4.5 Boenheter med ensidig belysning tillates. Disse skal ha gode lysforhold, god tilgang til uterom og tilfredsstillende støyforhold."
- § 4.1 er justert for å åpne opp for flere småleiligheter.
- Det sikres minimumsmengde på 7 % av boligarealet til felles oppholdsareal.
- Minimumskravet til antall boenheter er satt til 200, samt at alle soverom skal ha eget bad/WC.
- Det er satt rekkefølgekrav om at "parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for tiltaket kan gis". Dette sikrer parkering innenfor planområdet før innflytting.

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Det planlegges boliger med følgende formål i reguleringsplanen:



Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse (B), Renovasjonsanlegg (R)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg (f_KV), fortau (o_F og f_F), annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT, f_AVT1 og f_AVT2)

Bestemmelsesområde: #1 Parkeringskjeller, boder, fellesfunksjoner, forretning, tjenesteyting. Det reguleres også inn "sikringszone" friskt (H140)

Planlagt bebyggelse

Boligbebyggelsens plassering og utforming



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

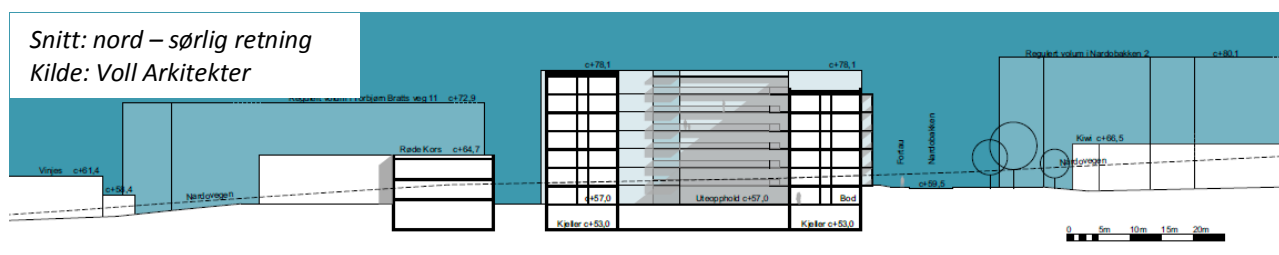
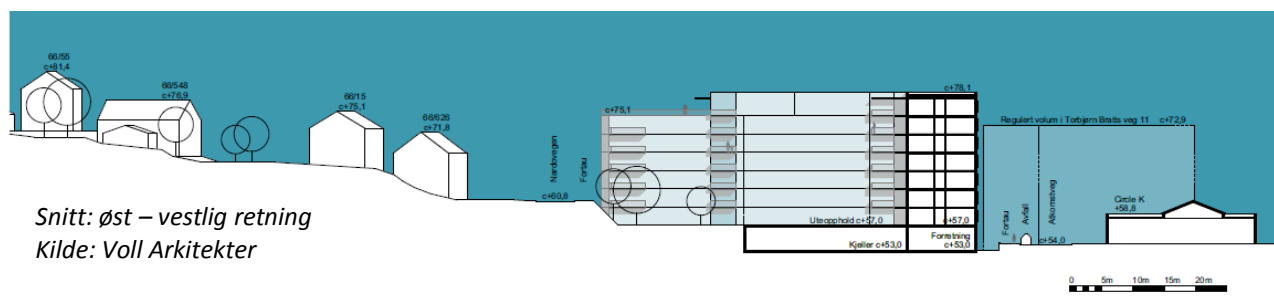
Bebyggelsen utformes som en hestesko rundt et felles uterom, som muliggjør varierende oppbygning og tilrettelegging for ulike aktiviteter. Bebyggelsen åpner seg mot sørvest og gir svært gode solforhold på det felles

uterommet, samt en god 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.

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, i tillegg tillates det maksimum 500 m² BRA til forretning eller fellesareal i sokkel mot felles kjøreveg (f_KV).

For å sikre aktivitet på bakkeplanet ut mot atkomstsonene er følgende bestemmelse tatt inn: "Fasade hvor det etableres forretning skal ha utadvendt virksomhet og bidra til et aktivt gateliv", jf. reguleringsbestemmelse § 8, andre avsnitt.

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, med en overvekt av småleiligheter og muligheten for noen kollektiver avhengig av endelig planløsning.

Det er satt et minimumskrav på 200 boenheter innenfor planområdet. Der alle soverom skal ha eget bad/Wc.

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

Det er gode bussforbindelser mot sentrum og Dragvoll og god tilgjengelighet til omliggende rekreasjonsområder som Nissekollen, Nardoskrenten og Høgskoleparken. Bygget tilrettelegges for rullestolbrukere.

Bomiljøet åpner opp for fellesarealer for aktiviteter som forsamlingsrom, lesesal, treningsrom, sykkelverksted etc. Planen hjemler at minst 7 % av boligarealet skal nyttes til fellesareal.

Uteoppholdsareal – avvik fra krav om mengde uterom

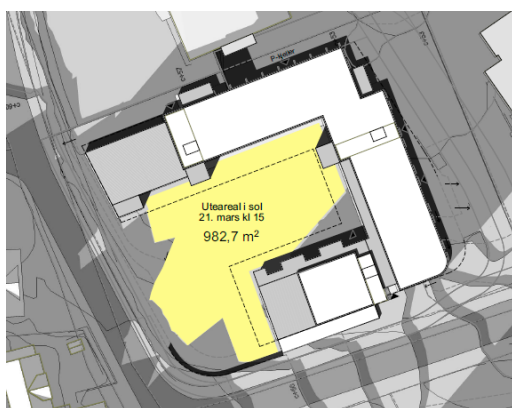


Kravet for uterom i KPA for midtre sone er 50 m² pr 100 m² BRA boligformål eller pr. boenhet.

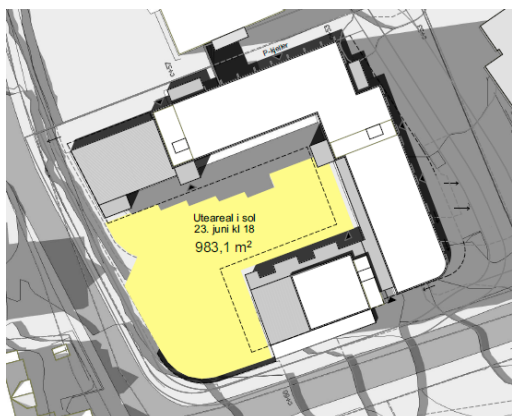
I planforslaget legges det til grunn 30 m² per 100 m² BRA boligformål, som er i strid med KPA.

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 sykkelturet, jogging og trening i idrettsfasiliteter knyttet til undervisningsanleggene.
- Samme uteromskrav er lagt til grunn på naboeiendommen i Nardobakken 2.
- Det sikres at minimum 7 % av boligarealet skal nyttes til fellesareal.



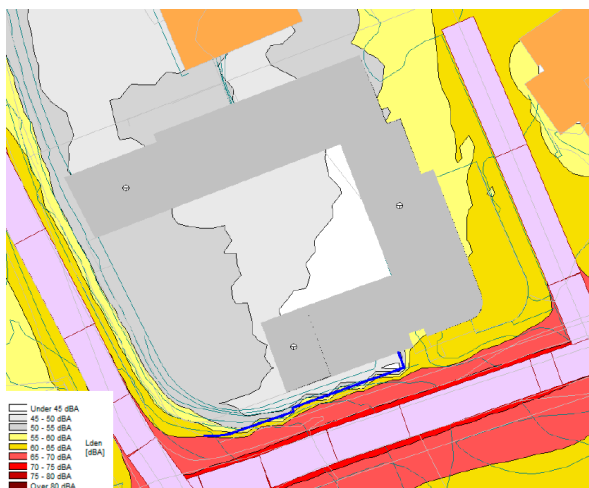
Uterommet på grunnen og over kjeller ligger på kote +57 og åpner seg mot sør og vest som gir gode solforhold store deler av dagen samtidig som det er skjermet mot støy. Uterommene skal opparbeides med høy kvalitet og være inndelt i soner for både aktivitet og stille opphold, jf. reguleringsbestemmelse §§ 4.6 og 10.2



Planforslaget åpner opp for maksimum BRA boligformål på ca 7500 m². Legges det til grunn 30 m² per 100 m² BRA boligformål vil det være et krav om totalt ca 2250 m² uterom der halvparten skal være felles.

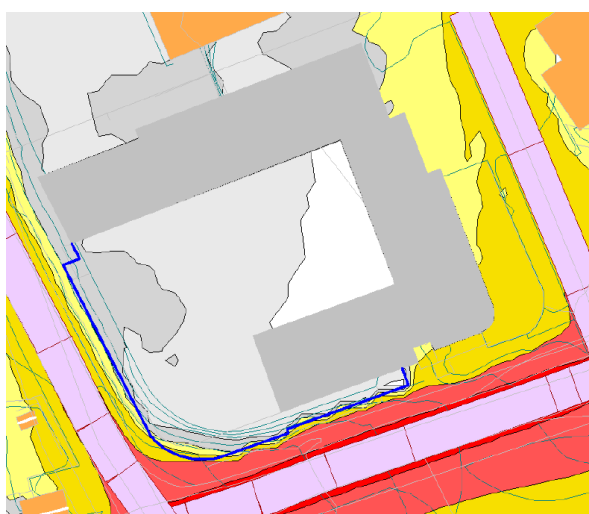
Med felles uterom i midten, uterom på tak og balkonger, tilfredsstiller planforslaget, både i mengde og kvalitet, et uteromskrav på 30 m² per 100 m² BRA boligformål.

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 støyutsatt 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_AV1. Varelevering vil bli via f_KV, 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 beboere, 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 4 oppstillingsplasser for sykkel pr 100 m² BRA bolig. Minimum 75 % av plassene skal være under tak eller innendørs. Sykkelparkering under tak kan etableres utenfor byggegrenser på plankartet, samt i buffersone mot fortau, jf. reguleringsbestemmelse § 4.7 siste setning.

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

- 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.
- Nabogatene i området er i dag regulert med parkeringsforbud.
- Det er satt rekkefølgekrav om at nødvendig parkering for planområdet skal være opparbeidet før brukstillatelse for tiltak kan gis.

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_F) mellom planområdet og felles atkomstveg (f_KV) som legges bak areal for renovasjon for å unngå løfting av avfallsbeholdere over fortau.

Kjøreadkomst inn til området løses via dagens 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 vil sannsynligvis generere betydelig lavere ÅDT enn gjeldene reguleringsplan 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 dagens gangtilbud og trafikksikkerhet 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 sprinkler 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 nedbørsfelt 25 000 til 50 000 m² renner sørøst for tomte og ned til Torbjørn Bratts veg. Planområdet har ingen store utfordringer knyttet til eksisterende flomveier.

Renovasjonsforhold

Renovasjon håndteres med mobilt avfallssug. Nedkast og dokking punkt for sugebil, nedgravd løsning for papp og papir løses 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 samlet sett å bidra positivt til å nå nullvekstmålet. Hovedgrunnen til dette er at det etableres sentrumsnære boliger som reduserer behovet for egen bil. Det er ikke noe minimumskrav 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 og at planområdet er en del av et større næringsområde. Bebyggelsen vurderes å gi området et mer sentrumpreg og mer menneskelig aktivitet innenfor området og utenom normal arbeidstid.

Konsekvenser for dagens næringsområde og delvis transformasjon av området

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

Planforslaget er et steg videre mot en transformasjon av næringsområdet til et mer boligpreget område. Prosessmessig er det uheldig at en slik transformasjon skjer gjennom enkeltsaker og ikke

på et overordnet plannivå siden det å skape gode boligområder og bokvalitet kan strekke seg ut over den enkelte reguleringsplan for å få vurdert vesentlige temaer ut fra et større influensområde. Dette kan være temaer som teknisk infrastruktur og behov for offentlige rom/lekearealer etc.

Konsekvensen av å etablere boliger

Planforslaget vil gi flere sentralt lokaliserte boliger nært viktige målpunkt i storbyen.

Det er gjennom minimumskravet til boligtetthet (boliger pr. daa), kravet til at alle soverom skal ha eget bad/Wc og svært lav bilparkeringsdekning, vanskelig å se for seg at småbarnsfamilier ønsker å flytte inn. Det er mulig at en del av boligene kan bli brukt av f. eks. sesongarbeidere etc.

Planforslaget setter krav om at en viss andel (minst 7 %) av boligarealet skal nyttes til fellesareal. Dette muliggjør etablering av; fellesfunksjoner som resepsjon, forsamlingsrom, lesesal, treningsrom, sykkelverksted etc.

Boliggatene i området er i dag regulert med parkeringsforbud. Framkommeligheten for utrykningskjøretøy vurderes som tilfredsstillende i området.

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 trafikkfarlige situasjoner.

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 målgruppe, 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_F og o_F være opparbeidet, jf. § 10.1
- Før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse, skal uterom være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Avvik kan gjøres i vinterhalvåret, jf. § 10.2
- Før ferdigattest kan gis for ny bebyggelse, skal mobilt avfallssug være etablert, jf. § 10.3
- Før brukstillatelse kan gis for ny boligbebyggelse, skal nødvendige støyskjermingstiltak være etablert, § jf. 10.4
- Parkeringsplasser skal være opparbeidet før brukstillatelse for tiltak kan gis, jf. § 10.5

Innspill til planforslaget

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

Oppsummert omfattet innspillene ved varsel om igangsetting av planarbeid følgende temaer; Avbøtende tiltak med ny arealbruk, nok sykkelparkeringsplasser og hensiktsmessig plassering, støyforhold, uterom med kvalitet, parkeringsdekning, risiko og sårbarhet med endret arealbruk, aktsomhetsplikten iht. kulturminneloven, geoteknikk, etablering av fortau, ivaretagelse iht. brann – og redningstjenester, hensynet til Røde Kors og Circle K, konsekvenser for nærområdet og høyde på bebyggelse.

Innspillene i forbindelse med varsel om igangsetting av planarbeidet er vurdert til å være godt nok ivaretatt/besvart til at planforslaget kunne vedtas legges ut på offentlig ettersyn.

Planforslaget lå ute på offentlig ettersyn i tidsrommet; 26.5.2018 til 7.7.2018. Det er mottatt totalt Syv innspill til planforslaget.

Fylkesmannen i Trøndelag (FT), brev datert 3.7.2018

FT mener at en reell vurdering av bosituasjonen bør veie tyngre enn juridiske definisjoner av hva som kan betegnes som en boenhet. FT har faglig råd om at alle soverom får tilfredsstillende støyforhold utenfor vindu.

Rådmannens kommentar:

Andelen soverom som skal få tilfredsstillende støynivå utenfor vindu er økt fra 40 % til 50 %. Støyrapporten viser at rom som har støy utenfor vindu kan oppnå tilfredsstillende krav, med vindu som holder minimum $R_w + C_{tr} = 32$ dB. Dette forutsetter gode lydisolerte vinduer og balansert ventilasjonsanlegg. Fasadetiltak kan også skjerme ytterligere mot støy.

NVE, brev datert 11.7.2018

NVE har sett på saken og har ingen kommentarer.

Røde Kors Trondheim (RK), brev datert 2.7.2018

1. RK tar opp forhold som berører privatrettslige avtaler med planforslaget.
2. Planlagt atkomst til parkeringskjeller er lagt delvis på vår eiendom 66/438. Det forutsettes at atkomsten ikke forringer RK sin atkomstsituasjon, samt bruk og tilgang til RK sitt avfallsrom.
3. Det virker bedre om atkomsten til parkeringskjelleren er direkte fra f_KV og ikke via f_AVT1.
4. Det orienteres om at det kan være opptil fem stk. RK biler som samtidig kan rykke ut.
5. Foreslåtte bebyggelse i syv etasjer virker veldig ruvende, og er det virkelig ønskelig å gi området et sentrumspreg?

6. RK er bekymret for at sikt for gående og kjørende blir redusert i krysset Nardobakken og Nardovegen.
7. Hvor skal varelevering skje?
8. Vil planområdet kun få atkomst fra Nardobakken?
9. Vil f_F2 (østre del av f_AVT1) komme foran våre garasjeporter? Det ønskes at det vises hvordan f_KV vil fortsette forbi RK og Torbjørn Bratts vei 11, om det har noen konsekvenser for RK.
10. Mange av RK sine aktiviteter skjer i sokkeletasjen. Trafikksikkerheten er derfor svært viktig.
11. RK forutsetter at anleggstrafikken skjer via Nardobakken og ikke via Nardovegen.
12. RK mener det må legges til grunn en konsekvens utredning vedrørende masse og forurensing.
13. RK mener det ikke er godt nok sikret at boligene vil bli brukt til studenter og frykter villparkering i området.
14. RK påpeker at dersom det må spundes og mye masser må transporteres ut av planområdet, må utbygger bekoste tilstandsregistreringer og utføre rystelsesmålinger for å overvåke utførelsen.

Rådmannens kommentar:

1. Privatrettslige forhold må løses partene imellom og kan ikke løses i reguleringsplanen.
2. Biltrafikken fra parkeringskjelleren vurderes ikke å forringe RK sin virksomhet. Det er fire meter fra byggegrense til tomtegrense.
3. Utkjørsel er lagt fra f_AVT1 pga at renovasjonsanlegget tar mye plass. Å begrense antall atkomster til f_KV er en mer trafikksikker løsning. Det er også ønskelig at fasader (virksomhet) ut mot f_KV skal kunne gi aktivitet i området.
4. Tas til etterretning.
5. Bebyggelsens gesimshøyde er videreført fra gjeldende reguleringsplan. Volum er redusert. Bebyggelsen trappes ned mot boligbebyggelse i vest. Sentrumspreget må her forstås som et bygg med utadvendt virksomhet i sokkel mot felles vei, med et aktivt fasadeliv.
6. Alle kryss ivaretar siktforhold, jf. rådmannens kommentar til Statens vegvesen sine innspill.
7. Varelevering vil skje via f_KV.
8. Hovedatkomsten vil være fra Nardobakken som den er i dag.
9. Felles fortau f_F1 (nå vist som f_F på plankartet) er lagt i en kurve hvor det ender i nordvestlig hjørne av fremtidig bygg. f_F2 er nå tatt ut av planen og er en del av f_AVT1. Der f_F stopper i nord fortsetter dagens situasjon (kun fast opparbeidet dekke). De deler av tidligere vedtatte reguleringsplan (r20110043 Torbjørn Bratts veg og Nardovegen 11), som ikke faller inn under denne planen, vil fortsatt være gjeldende.
10. Situasjonen for myke trafikanter forbedres betraktelig med planforslaget:
 - Det reguleres og opparbeides fortau (f_F) langs f_KV.
 - Det reguleres og opparbeides fortau (o_F) på nordsiden av Nardobakken til Nardovegen.
11. Innspillet om anleggsgjennomføring tas til orientering og følges opp i byggesaken.
12. Forurenset grunn innenfor planområdet er avklart og begrenset. All flytting av forurenset masse skal og vil skje iht. gjeldene regelverk.
13. Det er korrekt at det i Plan- og bygningsloven ikke fins hjemmel for å sikre hvem brukere av boligene blir, dermed kan ikke dette sikres i reguleringsplaner. Det er i dag parkeringsforbud i gatene rundt planområdet.
14. Det vises til planforslagets bestemmelse § 9.3 om krav til bygge- og anleggsfasen, der det må utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.

Statens vegvesen – Region midt (SVV), brev datert 21.6.2018

1. SVV forutsetter at samtlige soverom ikke får høyere støynivå enn tillatt i T-1442/12. I § 4.7 står det følgende; *“...alle boenheter skal ha støynivå lavere enn Lden 55 utenfor minst 40 % avsoverommene”*. SVV mener 40 % er for lavt.

2. Iht. § 4.6 skal etableres minimum tre oppstillingsplasser for sykkel pr 100 m² BRA bolig. SVV anbefaler at minimumskravet for sykkelparkering settes høyere. Parkering må være lett tilgjengelig på bakkeplan med stativ og tak, samt i låsbare felles- boder, samt må det også settes av tilstrekkelig parkeringsplasser til sykkelvogner og transportsykler.
 3. SVV påpeker at sikt til og fra parkeringskjeller er sikret og bør tegnes inn på plankartet. Dette gjelder ved opp- og nedkjøring, samt inn og utkjøring av parkeringskjeller.
- Ved sluttbehandling må det redegjøres for hvordan våre faglige råd er tatt inn/ vurdert.

Rådmannens kommentar:

1. Reguleringsbestemmelse § 4.8 er justert med følgende; *“Alle boenheter skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB utenfor minst 50 % av soverommene.”*
 2. Minimumskravet for oppstillingsplasser for sykkel pr 100 m² BRA bolig er økt til fire. Kravet til sykkelparkeringsplasser som skal være under tak er økt til minst 75 % der dette utgjør en kombinasjon av plasser i kjeller, boder og overbygg på utsiden.
 3. Sikttrakanter er tegnet inn på plankartet for utkjørsel fra f_AVT1 til f_KV, og krysset f_KV til Nardobakken. For krysset Nardobakken – Nardovegen havner siklinjen utenfor planens avgrensning. Støyskjerm mm. Vil ikke hindre sikt. Det reguleres hensynssone for å ivareta siktlinje.
- Siktforhold fra utkjøring fra parkeringskjeller følges opp i byggesaken siden endelig prosjektering av bebyggelsen ikke er ferdig ennå.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, brev datert 27.6.2018

Trøndelag brann- og redningstjeneste minner om følgende:

- Tilgang for å utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats året rundt, også under og etter anleggsperioden.
- Avstand mellom bebyggelse TEK 17 § 11-6
- Brannsikkerhet innad i bebyggelsen.
- Evt. rom under terreng utenfor bygningskroppen må belastning av utrykningskjøretøy.
- Brannsikkerhet innad for lading av el -biler.
- Ikke oppbevaring av brannfarlig gass i kjeller.
- Evt. sikre nødvendig radiokommunikasjon.
- Krav til risikovurdering dersom farlig stoff skal brukes.

Det vises til retningslinjer “Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRT`s kommuner”, og til TEK 17, § 11-17 “Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap” med veileder.

Rådmannens kommentar:

Innspillene fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS vurderes ikke å medføre endringer av prosjektet, forholdene ivaretas i byggesaken og innspillene tas til orientering.

Trøndelag fylkeskommune, brev datert 25.6.2018

Tiltaket er positivt i forhold til “null vekstmålet”.

Det antas at forholdet til støy og nabolag blir behandlet i saken.

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor området og det anses å være liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike. Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. STFK har ingen merknader til planforslaget og ingen vilkår for egengodkjenning.

Det minnes om § 1-1 i plan- og bygningsloven som sier at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.

Eksisterende bebyggelse i verneklasse C bør fotodokumenteres før riving.
For trafikkforhold vise vi til Statens vegvesen.

Rådmannens kommentar:

For støyforhold i planen vises det til side 10 i planbeskrivelsen.
Det vises til reguleringsbestemmelse § 9.6 vedrørende eksisterende bebyggelse i verneklasse C.
Planforslaget vil bidra til mindre trafikk i området enn med gjeldene regulering. Planforslaget medfører ca 75 ÅDT, mens dagens regulering medfører ca 1400 ÅDT.

TrønderEnergi Nett AS (TEN), e- post datert 30.7.2018

TEN beklager sent svar. Det bes at løsning for strømforsyning avklares med TEN i saken.

Rådmannens kommentar:

Forslagsstiller har vært i dialog med TEN. Følgende reguleringsbestemmelse tas inn:
"Det tillates å plassere en nettstasjon innenfor felt B", jf. § 4.1 siste setning.

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.