

Saksframlegg

Detaljregulering av Nardovegen 6, r20170006, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 15/52581-51

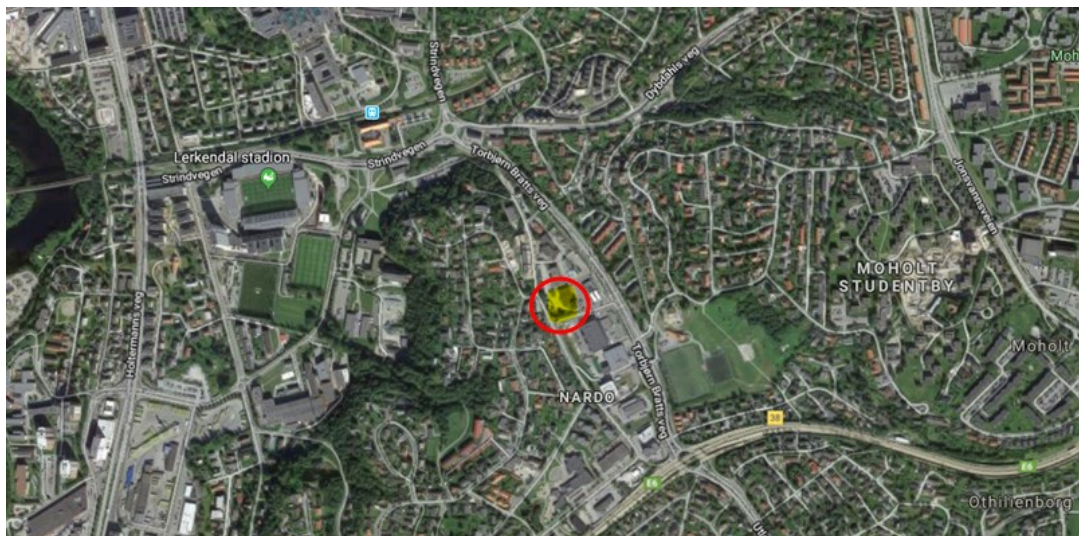
Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Nardovegen 6 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter AS senest datert 21.9.2018 med bestemmelser senest datert 6.3.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 6.3.2019.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Nardovegen 6 Utvikling AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



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.

På bakgrunn av at dagens trafikksituasjon i området ikke muliggjør ønsket arealbruksutvikling i KPA, åpnes det opp for annen arealbruk. Hovedutfordringen har derfor vært å få til god bokvalitet og synliggjøre konsekvensene av at deler av området transformeres fra næring til boligformål.

Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser



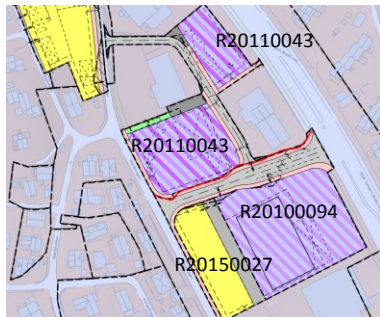
Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

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

Planen avviker fra hovedformålet fordi 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. Naboplanen i sør, Nardobakken 2 (r20150027) hjemler også boligbebyggelse.



Planforslaget strider mot gjeldende reguleringsplan.

Tidligere vedtak i saken

Den 18.5.2016 i sak 99/16 tilrådte bygningsrådet en omregulering fra næringsformål til boligformål og igangsetting av planarbeid for Nardovegen 6. Bygningsrådet stilte følgende premiss: boligene skal brukes til utleie for studenter, og sikres gjennom tinglysing eller lignede.

Vedtaket er utfordrende siden plan og bygningsloven ikke gir hjemmel til å kreve dette som en følge av planforslaget. Vedtaket må derfor tolkes som en direkte anmodning til tiltakshaver og følges opp uavhengig av planbehandlingen. Tiltakshaver har informert om at de ønsker å følge opp bygningsrådets vedtak den 18.5.2016 i sak 99/16, men det er per nå ikke gjort, så rådmannen kan ikke legge til grunn at dette med sikkerhet blir studentboliger.

"Prinsipper for behandling av plansaker for studentboliger" sak 103/14, ble vedtatt i bygningsrådet 12.8.2014, og den gir anbefaling for behandling av boligsaker tiltenkt studenter i sentrale områder. Der står det at:

Utbygging i Studentsamskipnadens regi bør fortsatt prioriteres fordi de gir det beste tilbudet til studentene når det gjelder boligmiljø, økonomi og sosiale forhold. Rådmannen anbefaler at kommunens boligkrav i arealdelen kan fravikes for sentralt lokaliserte studentboliger etter en konkret vurdering av tilbudets kvaliteter, herunder en samlet vurdering av boligmiljøets helsemessige konsekvenser i samsvar med retningslinje til bestemmelse § 8.1 i kommuneplanens arealdel om at det i reguleringsplan skal redegjøres for virkninger for folkehelse i planområdet.

Før slike planforslag blir vedtatt, bør det være sikret at boligene skal brukes av studenter.

Ettersom det ikke er sikret at dette skal være studentboliger kan rådmannen ikke legge dette vedtaket til grunn for saken.

Bygningsrådet vedtok i sak 105/18 i møte 23.5.2018, å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

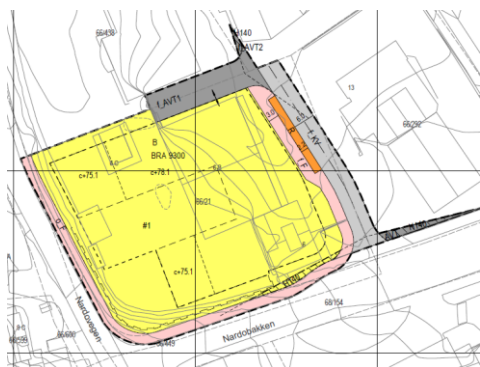
Planområdet

Planområdet ligger på Nardo innenfor et etablert næringsområde, 2,4 km sørøst for Trondheim sentrum og har et samlet areal på ca 4 850 m². Dagens bebyggelse brukes i dag til hybler, kontor, privat tjenesteyting og forretning/næring. Det er per desember 2017 rundt 20 ansatte fordelt på

Trondheim kommune

10-11 bedrifter. Eksisterende bygning (Nardovegen 6) er registrert med antikvarisk verdi C. Det er åpnet for å rive i gjeldende reguleringsplan. Planområdet har ingen naturverdier, rekreasjonsverdi eller uteområder. Atkomst er fra Nardobakken og deles med bensinstasjonen "Circle K" øst for planområdet. Torbjørn Bratts veg har fire kjørefelt, samt et venstresvingsfelt for avkjørsel til Nardobakken. Kapasiteten i vegsystemet i dag er allikevel kritisk, med mulige tilbakeblokkeringer i rushtrafikken helt tilbake til Røllikveien. Tilbudet for myke trafikanter og kollektivtilbudet vurderes å være godt. Området brukes ikke av barn i dag. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Grunnforholdene vurderes som stabile men må utredes videre før prosjektering av selve bygget. Det er påvist oljeforurensning tilstandsklasse 5 og 4 i to punkt, og konsentrasjon av bly i ett punkt. Primære støykilder i området er Torbjørn Bratts veg og Nardobakken.

Beskrivelse av planen

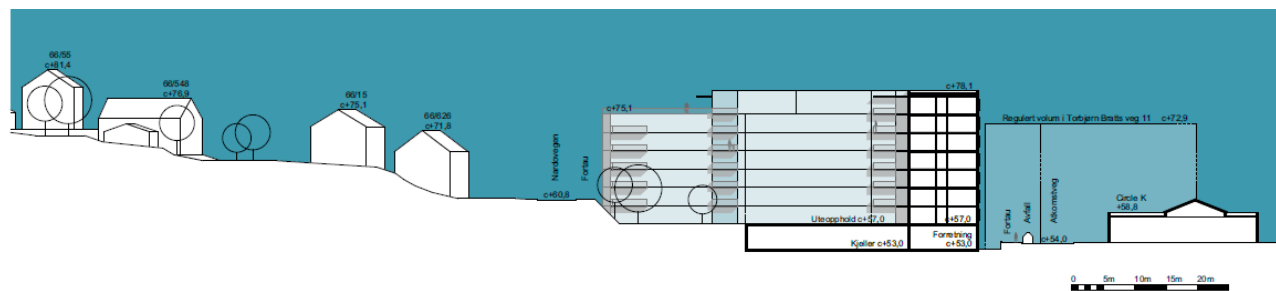


Viktige premisser for plassering av bygget har vært å skape gode uteoppholdsareal og skjerme mot støy fra Torbjørn Bratts veg og Nardobakken. Bebyggelsen utformes som en hestesko rundt et felles uterom og åpner seg mot sørvest. Sokkeletasjen tilrettelegges for ett eller to mindre næringslokaler (inntil 500 m²) eller fellesareal. Bebyggelsens høyde forholder seg til gjeldende reguleringsplan, satt til kote +78,1 og trappes ned for begge bygningsendene mot Nardovegen.



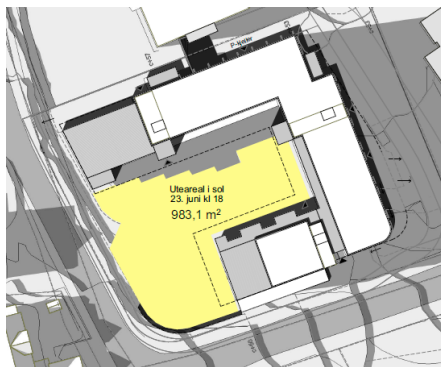
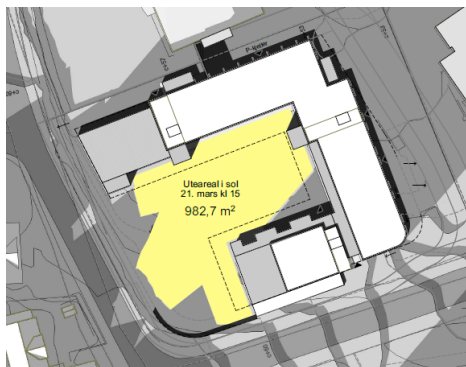
Maksimum tillatt bruksareal er satt til 9 300 m² BRA. Boligformål skal være på minimum 5 500 m² BRA. Boligareal kan deles inn i små leiligheter og kollektiver for mellom 150-300 personer avhengig av endelig planløsning. Det er stilt krav om minimum 200 boenheter innenfor planområdet som muliggjør en overvekt av hybelboenheter og noen kollektiver. Alle soverom skal ha eget bad/Wc.

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

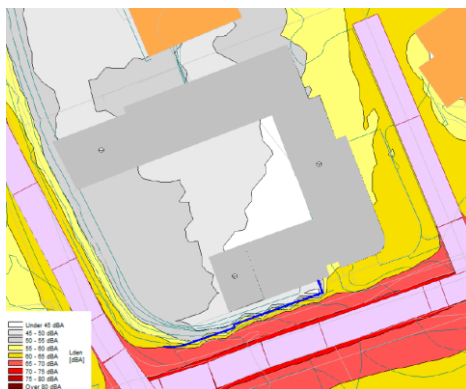


I planforslaget legges det til grunn 30 m² uterom per 100 m² BRA boligformål, som er i strid med KPA, der kravet er 50 m². For begrunnelse for avviket vises det til planbeskrivelsen side 9.

Trondheim kommune



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



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.

Nødvendig oppfølging i forhold til støy er sikret i bestemmelsene.

Antall bilparkeringsplasser for formål bolig avviker fra parkeringsnormen i KPA (kravet er minimum 0,8 pr. boenhet eller pr. 70 m²). Det er lagt til grunn maksimum 18 bilparkeringsplasser for boligdelen.

Tar en utgangspunkt i parkeringsdekningen (maksimum 18 bilparkeringsplasser) og ser det opp mot total BRA (9300 m²) der det legges til grunn pr. 70 m² boligformål = 0,135 parkeringsplass per boligenhet á 70 m² (her blir det mest sannsynlig mindre boliger enn 70 m², men for å sammenlikne med andre planer er dette tallet brukt).

For næringsdelen er det satt maksimum 6 bilparkeringsplasser.

Det skal etableres minimum fire oppstillingsplasser for sykkel pr 70 m² BRA boligformål. Dette tilsvarer ca 530 sykkelparkeringsplasser. Minimum halvparten av plassene skal være under tak eller innendørs. For begrunnelse for avviket til parkeringsdekning, vises det til planbeskrivelsen side 10.

Det etableres nytt fortau (f_F) mellom planområdet og felles atkomstveg (f_KV) som legges bak areal for renovasjon.

Virkninger

Virkningene for KPA som styringsverktøy for arealbruk

Planforslaget svekker forutsigbarheten for KPA som styringsverktøy for arealbruk.

Konsekvenser for naboer i området

Planforslaget medfører ikke slagskygge for boligene på vestsiden av Nardovegen. Bebyggelsen trappes ned mot Nardovegen og har en åpen fasade inn til felles uterom.

Naboer av planforslaget har ytret bekymring for villparkering i området med dette prosjektet. Veiene i boligområdet er i dag regulert med parkeringsforbud. Planforslaget stiller krav om at parkeringsplasser for planområdet skal være opparbeidet før brukstillatelse for tiltaket kan gis,

Trondheim kommune

jf § 10.5. Planforslaget vurderes ikke å medføre villparkering i boligområdet, eller fare for framkommeligheten for utrykningskjøretøy.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget vurderes å bidra positivt til å nå nullvekstmålet. Det er ikke noe krav om bilparkering i planforslaget, men det er satt et lavt maksimumskrav. Sykkelparkering er sterkt vektlagt. Det forventes at de fleste beboerne vil gå, sykle og ta kollektivtransport grunnet nærheten til viktige målpunkt i området, noe som også vil fremme folkehelsen.

Konsekvenser for dagens næringsområde

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

Konsekvensen av å etablere boliger her og konsekvenser av en stegvis transformasjon

Planforslaget vil gi flere sentralt lokaliserte boliger, i gang- og sykkelavstand til viktige målpunkt.

Det er en bekymring at dagens næringsområde stegvis transformeres til et boligområde uten at vesentlige temaer for å skape gode boligområder og bokvalitet vurderes på et overordnet plannivå først. Dette gjelder temaer som normale fellestilbud for barn og unge, rekreasjon, naturlige og trafikkisikre gangforbindelser, teknisk infrastruktur og evt. behov for offentlig tjenester. Enkelt saker som denne gjør det vanskelig å få løftet opp disse problemstillingene og håndtert dem spesielt med tanke på å sette av arealer til parker og nærmiljøanlegg og med tanke på en rettferdig fordeling av kostnader.

Dette er temaer som også går igjen i bolig- fortetningssaker og de konsekvenser det medfører.

Rådmannens vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

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

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

Planforslaget sikrer at alle soverom får eget bad/WC, og at det innenfor boligarealet skal etableres minimum 7 % fellesareal.

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

Avveining av konsekvenser

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

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

Trondheim kommune

Tiltakshaver har informert om at de ønsker å følge opp bygningsrådets vedtak den 18.5.2016 i sak 99/16 om å tinglyse at boligene skal brukes av studenter, men rådmannen har ikke mottatt bekreftelse på at det er gjort.

Siden pbl ikke kan styre brukere av boliger, har det derfor vært viktig å styre egnetheten for boligene med tanke på ønskede brukere.

Planforslaget legger til rette for en overvekt av småleiligheter som styres ved at hvert soverom skal ha eget bad/wc. Lav bilparkeringsdekning og lav andel uterom gjør det også lite attraktivt for barnefamilier. Kravet til en andel fellesarealer (minst 7 %) åpner opp for etablering av fasiliteter rettet mot studenter. Det er ikke sikret at boligene ikke blir bebodd av andre brukere enn studenter (for eksempel som ordinære små boliger eller boliger for sesongarbeidere etc).

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Medvirkningsprosess

Planforslaget lå ute på offentlig ettersyn i tidsrommet; 26.5.2018 til 7.7.2018. Det er mottatt totalt syv innspill til planforslaget. I tillegg har det vært eget avklaringsmøte mellom plankonsulent og Røde Kors som er nærmeste nabo. Følgende parter hadde innspill ved offentlig ettersyn; Fylkesmannen i Trøndelag, NVE, Røde Kors Trondheim, Statens vegvesen – Region midt, Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, Trøndelag fylkeskommune og TrønderEnergi Nett AS.

Oppsummert omfattet innspillene følgende temaer; bokvalitet, hensynet til Røde Kors sin aktivitet, støyforhold, antall sykkelparkeringsplasser, siktforhold, tekniske krav ift brann og redning, fotodokumentasjon av antikvarisk bygning og energiforsyning.

Alle innspillene vurderes godt nok vurdert/ svart ut i planbeskrivelsen til at planforslaget kan sluttbehandles.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas. Planforslaget legger til rette for sentrumsnære boenheter, der planens rammer er tilpasset brukergruppen studenter, uten at det er sikret at det blir studentboliger. Dagens trafikksituasjon i området gjør det ikke mulig å realisere eiendommen i tråd med dagens regulering til næring.

Rådmannen i Trondheim, 13.3.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Jon Sivert Granhaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse datert 6.3.2019

Vedlegg 2: Reguleringskart datert 21.2.2018, revidert 21.9.2018

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser datert 6.3.2019

Trondheim kommune

Vedlegg 4: ROS- analyse

Vedlegg 5: Geoteknisk utredning

Vedlegg 6: Støyrapport

Vedlegg 7: Trafikkanalyse

Vedlegg 8: Overordnet VA plan

Vedlegg 9: Lokal luftkvalitet