



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

WSP Norge AS
Granåsvegen 15 B

N-7069 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Åse Bollingmo

Vår referanse
19/19657-6 (151107/19) L12
oppgis ved alle henvendelser

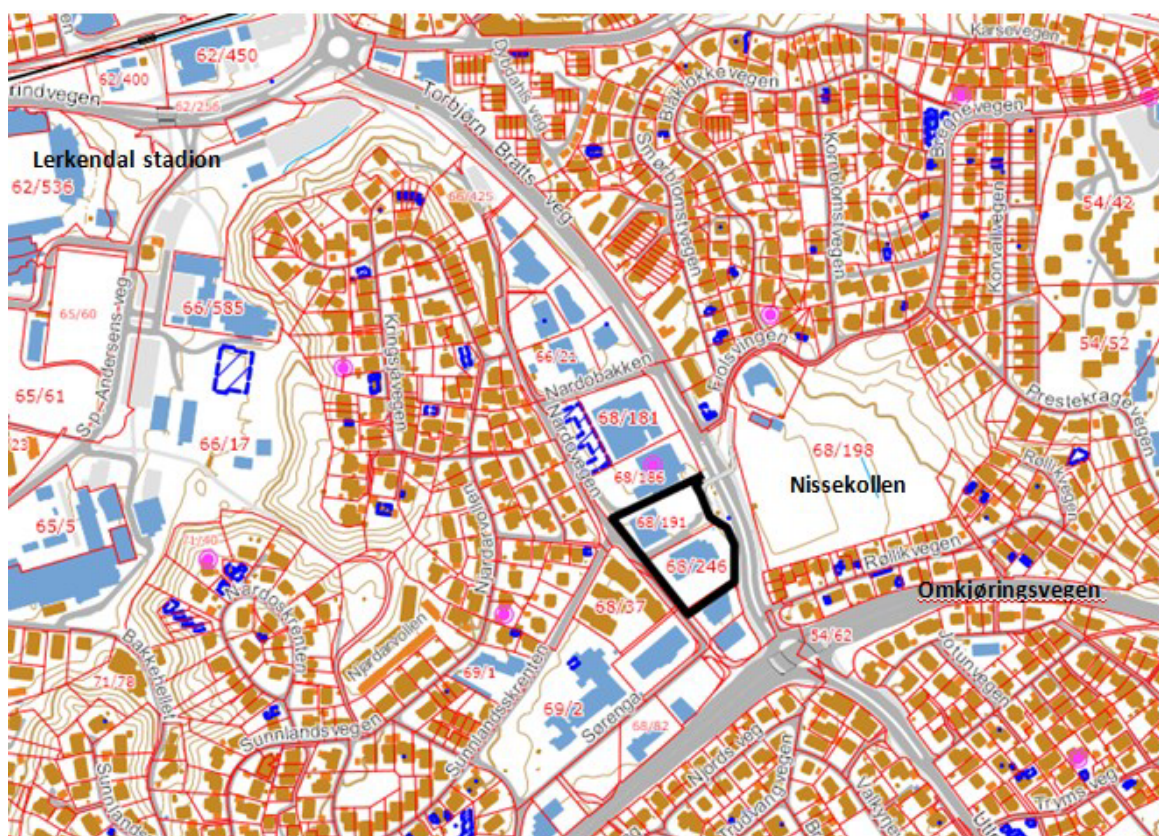
Deres referanse

Dato
29.08.2019

Nardovegen 12 og 14, anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Planens navn er Nardovegen 12 og 14. Vi viser til materiale mottatt 31.05.2019 og til møte med kommunen 15.08.2019.



Oversiktskart. Planområdet i svart ramme

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byplan/

Disse var til stede i møtet:

Fra plankonsulent WSP Norge AS, Granåsvegen 15B, 7069 Trondheim

- Oddhild Fausa, kontaktperson, oddhild.fausa@wsp.no, tlf 41472841
- Arnt Ove Okstad, Arnt.Ove.Okstad@wsp.no

fra forslagstiller SiT Tapir AS, Frode Rinnans vei 1, 7050 Trondheim

- Håvard Prytz, kontaktperson, Havard.Prytz@sit.no, tlf 90850471
- Lisbeth Glørstad Aspås, Lisbeth.Aspas@sit.no

fra Trondheim kommune, byplankontoret, Erling Skakkes gate 14, tlf 72542500

- Åse Bollingmo, kontaktperson, ase.bollingmo@trondheim.kommune.no, tlf 97730903
- Inger Anne Ryen, inger.anne.ryen@trondheim.kommune.no

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for studentboliger.

Forholdet til overordna plan

Planforslaget er ikke i samsvar med overordna plan, der området er avsatt til næring. I sak 0210/19 den 22.10.2019 vedtok bygningsrådet å fravike overordna plan, og ga klarsignal for å starte planlegging for studentboliger.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet. Vi har følgende råd for det videre arbeidet med planen:

Generelle råd

- Med tanke på transformasjonen fra nærings- til boligområde som Nardolia gjennomgår, er det ønskelig med en studie av hva som er mulig for tomte og området som helhet. Vi anbefaler å bruke det arbeidet utbygger gjorde i forbindelse med reguleringsplan for Industrivegen 1-3 på Heimdal, som eksempel. Siden planen omfatter og berører arealer som er i bruk til eller regulert til næring, må konsekvensene for næringsarealet utredes spesielt.
- Det skal ikke legges opp til etablering av lokalsenter i Nardolia.
- For parkeringsdekning er det relevant å sammenligne med Nardobakken 2-saken. Der er det regulert 0,06 plasser pr. student.
- Sørg for gode atkomstsoner for flyttebiler o.l., gode snuarealer og gjerne mulighet for å kjøre rundt huset.

Geoteknikk/grunnforhold

Det er registrert kvikkleire her, og det er gjort noen utredninger som man kan støtte seg til i tidligere saker, f.eks for Nardobakken 2. Områdestabilitet må utredes etter NVE's retningslinjer. Skredsjikkerheten må dokumenteres i planfasen, og geoteknisk prosjektering må inn i byggesaken.

Støy/støv

Det kan bli vanskelig å oppnå at alle hyblene får soverom mot stille side. Støyutredningen må på plass tidlig. Som bidrag til løsning på støyutfordringene, kan en vurdere å legge næringsbebyggelse

som støyskjerming. Av samme grunn bør en se på muligheten for å legge noen av fellesfunksjonene for studentboligene mot veg.

Luftkvaliteten må utredes. Ulemper ved ensidig belysning/varme fra sør bør beskrives.

VA Notat er oversendt.

Barn og unge

Hvis det er gjort barnetråkkregistreringer i området, må det angis hva disse består i. Hvis det ikke er utført barnetråkk, må dette gjøres i planarbeidet.

Bygge- og anleggsfasen må sikre trygge gangforbindelser og skolevei, ved planområdet og ved kryssing av Nardovegen mot Nardo skole.

Landskap

Nærheten til Nissekollen vil være et pluss for studentboligene. Der er det åpne arealer som innbyr til rekreasjon. Tilgjengeligheten til gangbrua over Torbjørn Bratts veg er ikke god nok, og må vurderes. Ny rampe kan være en del av løsningen. Dagens kryssing i plan trenger utbedring.

Renovasjon

For det aktuelle antallet boliger vil det være krav om stasjonært avfallssug. Det bør undersøkes om også Nardovegen 10 kan benytte dette. Returpunkter for glass og farlig avfall og papir skal med i planen. Det må tas inn planbestemmelse om teknisk godkjenning før første igangsettingstillatelse.

Antikvarisk

En arkitektkonkurranse vil være positivt. Byggehøyder, og gjerne variasjon i høyde, er viktig tema. Aktive førsteetasjer er ønskelig. Åpne gårdsrom kan være fornuftig.

Veg/trafikk

Det må gjøres rede for hvor mye trafikkøkning som kan forventes med alle transportmidler, og hvilke konsekvenser økningen innebærer. Trondheim kommune inngikk 12.2.2016 bymiljøavtale med staten og Sør-Trøndelag fylkeskommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtrafikk. Det er derfor viktig å beskrive hvordan planforslaget bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk.

- Gange

Det vil komme rekkefølgekrav om fortau langs Nardovegen. Det skal teknisk plangodkjennes før igangsetting av bygging av boligene. Fortauet skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse. Ved eventuelle terrengendringer bør man tilrettelegge for at bakkenivået for gående og syklende treffer gangbrua bedre.

- Sykkel

Det må reguleres sykkelveg med fortau langs vestsida av Torbjørn Bratts veg langs tomtegrensa. Det pågår et arbeid med å tegne ut løsning for sykkelveg med fortau, på oppdrag fra Statens vegvesen. Det må tilrettelegges en gang- og sykkelatkomst direkte mot gang- og sykkelvegsystemet og bussholdeplassen i Torbjørn Bratts veg. En bør se på flere og bedre rampeløsninger til gangbrua. Det bør etableres sykkelkryssing over Nardobakken ved krysset med Torbjørn Bratts veg.

- Annet

Kollektivtilbudet må beskrives.

Omkringliggende eiendommer har en del tungtrafikk. Det må beskrives hvilke konsekvenser det har å blande boliger med næringstrafikken. Siden Torbjørn Bratts veg er fylkesveg, kan Statens vegvesen ha ytterligere krav.

Krav til komplett planmateriale

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker. Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i vår eksterne reguleringsveileder på <https://www.trondheim.kommune.no/> samt vedlagte liste med krav til komplett materiale. Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen. Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften, kapittel 3. Forskriften finnes her: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861>

Planprogram og konsekvensutredning

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet.

Planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema: Skredfare, forurensning, infrastruktur, trafikk og beredskap. Risiko- og sårbarhetsanalysen skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker, som finnes her: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-2012-2024/illustrasjonsveileder_plansaker_rev-9-10-2017.pdf

Annet

Det må legges til rette for at alle parkeringsplasser for bil skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres, eller at det legges til rette for at dette enkelt kan etableres. Dette må sikres som krav i bestemmelsene jamfør sak 31/19 i Formannskapet 12.2.2019.

Kommunen ønsker å fremme økt bruk av tre gjennom arbeidet med Trebyen Trondheim, og ber forslagsstiller vurdere om dette kan være aktuelt i denne planen.

Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen mot offentlige gater. Bruk av svalganger mot Torbjørn Bratts veg og Nardovegen må unngås, jamfør Trondheim kommunes veileder for byrom og arkitektur.

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste.

Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

Plankonsulent/forslagstiller anbefales å holde åpent informasjonsmøte med direkte og indirekte berørte naboer. Møtet bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging.

Behandlingsfrist

Det er enighet om at 12 ukers behandlingsfrist skal gjelde.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagstiller, i samsvar med kommunens gebyrreglement.

Kommunen sender faktura etter første vedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Åse Bollingmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Oversiktskart med planomriss
Planbeskrivelse med planskisse
Adresseliste for samrådsparter
Utfylt liste med krav til komplett materiale

Kopi med vedlegg:

Trøndelag fylkeskommune
Fylkesmannen i Trøndelag