

Saksframlegg

NARDOVEGEN 15, ØRDAL GARTNERI OG NARDO SKOLE

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 04/33288

Saksbehandler: Håkon Haugan

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Nardovegen 15 og Sunnlandsskrenten 16 (Ørdal gartneri og Nardo skole) som vist på kart i målestokk 1:1000, merket BRA arkitekter datert 11.10.04, senest datert 05.07.05 med bestemmelser senest datert 05.07.05.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Bakgrunn

Planforslaget ble innsendt 12.10.04 av Bente Rødahl Arkitekter AS som forslagstiller, på vegne av utbygger Prora Eiendom AS/Aasen Bygg AS.

Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse/rehabilitering av skole og barnehage, samt utvikling av boligområde på eiendommen for Ørdal Gartneri.

Planen omfatter følgende eiendommer:

Gnr./bnr. - 68/37	Ørdal Gartneri, eier Astrid Langlo Ørdal og Torfinn Ørdal, Nardovegen 15.
- 69/2	Nardo skole med tilhørende vegger, eier Trondheim kommune, Sunnlandsv.16.

Planforslaget er vist i saksvedlegg 1.

Planprosess

Nåværende eier av Ørdal Gartneri vurderer nå å avvikle virksomheten som følge av de strukturendringer som skjer i gartneribransjen. Det ble derfor i november 2003 utarbeidet et forslag til reguleringsplan for eiendommen som viste en omregulering til bolig. Etter flere runder med drøftinger med plan-og bygningsenheten har det fremkommet at det forelå arealbehov også for andre funksjoner i området. Dette gjaldt utvidelse av Nardo skole og lokalisering/utvidelse av barnehage.

Kunngjøring om igangsatt regulering ble annonsert i Adresseavisen 29.06.04.

Varsel om igangsatt reguleringsarbeid ble ved brev av 09.09.04 sendt naboer og gjenboere, jfr. utrykt orienteringsvedlegg 7.

Innspill til planen før første gangs behandling

Det kom ingen vesentlige innvendinger mot planforslaget under samrådsmøtet. Det ble poengtert at det i planen skal legges vekt på universell utforming både for boliger og skole/barnehage. Det ble påpekt at lekearealene må sikres gjennom eget formål eller på annen måte.

Fra nabo i nordvest er det kommet innspill om byggehøyder og trafikkavvikling, der det uttrykkes bekymring for trafiksikkerheten i forbindelse med boligbyggingen og skolen, og det påpekes at byggehøyden bør beholdes som i gjeldende plan, dvs i to etasjer.

Det er utarbeidet trafikkanalyse (Rambøll AS- 19.10.04) som sikrer at det er samsvar mellom trafikkbelastning og utbygging, og det er lagt inn flere trafiksikkerhetstiltak i planen. Når det gjelder byggehøyder er disse økt i forhold til gjeldende plan, selv om høydene langs Sunnlandsskrenten fortsatt er to etasjer for å tilpasse seg boligbyggene i vest. Tomtas skrå karakter gjør at det legges opp til høyere bebyggelse i øst. Høyder er ellers omtalt nedenfor.

En generell bemerkning som går igjen i flere nabokommentarer er ønsket om støyreducerende tiltak for uteområdene til Nardo skole samt for øvrige boliger i området. Det ble i sin tid valgt å ikke føre opp støyskjerm langs Omkjøringsvegen på strekningen forbi Nardo skole. I følge grenseverdier for støy har Vegvesenet ingen plikt til å sette opp skjerm på strekningen, men sier seg villig til å være med i en dialog om temaet. Berørte grunneiere langs Omkjøringsvegen på den aktuelle strekningen er negative til

Trondheim kommune

oppsetting av skjerm på sin eiendom. Parallelt med reguleringsplanen kjøres det en prosess med vegkontoret der man i samarbeid tar sikte på å få realisert støyskjerm på den aktuelle strekningen.

Det har vært avholdt møte med Barnas representant som mener de viste lekearealene er for små og oppbrudt til å skape en god kvartalslekeplass, og hadde helst sett at bygget lengst sørøst hadde vært fjernet, slik at kvartalslekeplassen ble et samlet areal på 1500m². Han mener likevel at planen kan aksepteres på grunn av nærhet til skole og de lekeareal som finnes der. Videre påpekes at det bør søkes en annen arrondering mellom skoleareal og bolig i sørøst, som fjerner snippen med boligareal.

Fylkeskommunen har meldt tilbake at det ikke er registrert automatisk fredede kulturminner i grunnen.

Første gangs behandling

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtok i sak 0057/05 i møte 30.03.05 å legge et planforslag med bestemmelser ut til offentlig ettersyn samtidig med at det ble sendt på høring.

Planforslaget har lagt ute til offentlig ettersyn med merknadsfrist 05.05.05. Innen fristen er det kommer merknader fra :

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 06.05.05

Statens Vegvesen, brev av 29.04.05

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 19.04.05

Interne kommentarer fra:

Byantikvaren

Nardo skole

Naboer:

Eiere av Sunnlandsskrenten 1A, Sunnlandsskrenten 1B, Sunnlandsskrenten 3 og Sunnlandsskrenten 7, brev av 27.04.05.

Kolbjørn Kleveland m/fl., brev av 06.05.05.

Ove Henrik Danielsen, Sunnlandsskrenten 8, brev av 11.05.05.

Sammendrag av innkomne merknader med kommentarer:

Fylkesmannen, Statens vegvesen og fylkeskommunen har ingen merknader og stiller ingen vilkår for egengodkjenning. Fylkeskommunen minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven.

Byantikvaren beklager at nok et av de få gjenværende tradisjonelle handelsgartneriene i byens omegn blir borte. Ellers bemerkes at det her som ofte ellers legges opp til en sterk utnyttelse, med byggevolumer som er dårlig tilpasset småhusområdemiljøene omkring. I dette tilfelle grenser planområdet også til næringsområdet mellom Torbjørn Bratts veg og Nardovegen; og kan av denne grunn, sammen med den foreslåtte nedtrappingen av bygningshøyden opp mot Sunnlandsskrenten antagelig betraktes som noe mer forsvarlig.

Kommentarer:

Det skal bemerkes at for å senke utnyttelsen noe, er en av boligblokken tatt ut av planen. Ellers tas merknaden fra byantikvaren til orientering.

Trondheim kommune

Nardo skole tar opp tre forhold; støyskjerming, trafikkikkerhet og parkering for ansatte.

Det pekes på at Nardo skole har et lite uteområde, ca 27 m² per barn. Det er derfor av avgjørende betydning at arealet bærer preg av kvalitet. For å kunne gjennomføre sentrale føringer mht økt fysisk aktivitet i skolen må det fra skoleåret 05/06 innføres midttime der barna skal være aktive ute hver dag. For at rammene rundt midttimen skal være gode, er støyskjerming svært viktig. Utførte støyutredninger viser for høye verdier på store deler av skolegården slik det er per i dag.

For at lys- og støyforhold skal ivaretas, ønsker skolen støyavskjerming langs Omkjøringsvegen og ikke langs Sørenga.

Med nye boliger og en større barnehage, vil trafikk tettheten øke i området. Det er mye trafikk knyttet til foreldrenes hente-/ bringetjeneste av barn. Foreldrene bruker veggen og areal på industriområde vis a vis skolen til snuplass. Dette skaper farlige situasjoner da flere unger går/sykler langs industriområdet og ikke på fortauet på motsatt side.

I dag parkerer mange foreldre i Sunnlandsskrenten på oversiden av skolen når barn skal hentes/leveres. Når inngangene til skolen blir mot Sørenga etter ombyggingen, vil dette kanskje medføre større trafikk i Nardovegen og Sørenga. Dette må tas hensyn til når veg, snuplass og fortau/sykkelsti skal etableres. Dessuten håpes det på at dette ikke tar for mye av skolens uteareal.

Kommentarer:

I bestemmelsene til reguleringsplanen er det fastlagt i §6.1-1 følgende:

”For område O1 skal det etableres støyskjerm langs Omkjøringsvegen. Det skal fremlegges konkret plan for støyskjermingstiltak i forbindelse med bebyggelsesplan. Beskyttelsestiltak skal være ferdig utført før midlertidig brukstillatelse gis.”

Kantparkeringen langs Nardovegen blir i plan som nå fremmes tatt ut, og eksisterende fortau blir opprettholdt. Regulert gang- og sykkelveg regulert mellom utbyggingsområdet for boliger og eksisterende næringsformål er ført frem til offentlig areal, skole/barnhage. Den videre føring av veggen får sin løsning ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for område O1. Den nevnte gangvegen vil bli ledet inn på gangvegen videre nordøstover med bru over Torbjørn Bratts veg til boligområdene ved Nissekollen. Dette kan gjøres ved ledegjerde og opphøyd gangfelt.

Det blir foreslått kantparkering langs deler av Sørenga, ca 100 m, primært for hente-/bringetjeneste med forsvarlig snumulighet lagt inn på område O1. Fortau blir opprettholdt og nytt fortau blir lagt inn på skoleområdet på strekningen hvor kantparkeringen plasseres. Eksisterende parkeringsplass innpå skolens område blir opprettholdt, men får en annen utforming. Det arbeides med alternativ løsning, men endelig avklaring vil skje ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for O1.

For å unngå uheldig parkering langs Sunnlandsskrenten vil det være aktuelt med skilting ”Parkering forbudt”. Til opplysning skal nevnes at det er politisk føring for ansatte i Trondheim kommune som uttrykker minimering av ansatteparkering.

Ove Henrik Danielsen, Sunnlandsskrenten 18 har ingen merknader til den bygningsmessige del av planen, men er svært opptatt av støyforholdene, og det vises til tidligere reguleringsbestemmelsenes §5.1-1. Ved å etablere støyskjerm langs Omkjøringsvegen på den aktuelle strekningen vil det bedre støyforholdene både for skolen, barnehagen og beboere i området. Trondheim kommune eier grunnen langs hele strekningen der nåværende lave støyskjerm og nettinggjerde er satt opp.

For å imøtekomme motstand mot støyskjerm fra bedriftseierne langs nevnte strekning av Omkjøringsvegen

Trondheim kommune

kan deler av støyskjermen bygges med gjennomsliktige felt.

Kommentarer:

I planen er det lagt opp til at det skal støyskjermes langs Omkjøringsvegen og i tidligere bestemmelsenes § 5.1-1 nå §6.1-1 heter det bl.a. "For området O1 skal det etableres støyskjerm langs Omkjøringsveien. Det skal fremlegges konkret plan for støybeskyttelsestiltak i forbindelse med bebyggelsesplan. Beskyttelsestiltak skal være ferdig utført før midlertidig brukstillatelse gis."

Det skal i arbeidet med etablering av støyskjerm langs Omkjøringsvegen samarbeides med Statens Vegvesen.

Underskriftsliste v/Kolbjørn Kleveland peker på at planforslaget hovedsakelig griper inn i et område som er regulert for industri med mange bedrifter som har sin adresse her i flere tiår. Planforslaget vil medføre at det presses inn boliger i et område regulert til industri. Det er ikke nevnt noe om næringslivets behov i området slik det er nevnt mht. behov for skole/barnehage og boligene på det aktuelle området. Bedriftene i området har behov for god adkomst og sikre veger i området, noe som er en forutsetning for videre næringsvirksomhet. Bedriftene er pålagt via utnyttingsgrad å holde parkeringsplasser for sin virksomhet på egen grunn. Dette synes ikke å være tilfelle med virksomhetene som er omfattet av den foreslåtte reguleringen. Trafikken til det berørte området vil øke med de planlagte boligene og dette vil forsterke de trafikale problem som allerede i dag finnes i krysset Nardobakken/Torbjørn Brattsveg. Dette er ikke berørt i saksfremlegget.

Det synes som at boligbebyggelsen kommer for nært eiendommen 68/147. Større avstand vil være gunstig. Det må gjøres oppmerksom på at ved eventuell seinere bruksendring av Nardovegen 19 (68/147) kan det bli aktuelt å oppføre bygg på eiendommen som er høyere enn gesimshøyden på de planlagte boligene.

Det er for stor utnyttelse på utbyggingsområdet for boliger. Det forslås at bygget i sørøst tas ut av planen og at dette sees i sammenheng med lekeareal og inn/utkjøring. Kvartalslekeplassen er for liten og innkjøringen bør legges mot tomtegrensen til Nardovegen 19.

Kantparkeringen langs Nardovegen må ut av planen. Gjesteparkeringen må skje på egen grunn. Adkomst til skolen skal i følge planen legges til Sørenga. Dette betyr at antall parkeringsplasser på skoleområdet må økes for ansatte og andre besøkende på kveldstid/helg. Mange besøkende nytter arealet på de nærliggende eiendommene for parkering. Dette er besøkende til skolen ved aktiviteter som revy, skolekorps og sangkor mm. I denne forbindelse må det etableres snuplass inne på skoleområdet for henting/bringning av barn. Det må vurderes om det ikke er bedre å legge adkomsten til skolen fra Sunnlandskrenten. Dette ville kunne bidra til at næringstrafikken går via Nardovegen/Sørenga og trafikk til skole/barnehage via Sundlandsskrenten.

I beskrivelsen er det nevnt Sørenga 19. Det pekes på at dette må menes å være Nardovegen 19.

Kommentarer:

På grunn av nærhet til boligområder og skole vil gartneritomta trolig være et mindre attraktivt område for næringsvirksomhet. Kontorvirksomhet vil kanskje være det formålet innen næring som er enklest å legge i området. Utbygger har vært i kontakt med næringsmeklere som har påpekt at det er stort utbud av denne type lokaler, og at det er vanskelig å se at et næringsprosjekt på den aktuelle tomten kan lykkes.

Trafikk/parkeringsproblematikken for næringsvirksomhetene synes å være knyttet til Sørenga. Eksisterende virksomheter i Nardovegen er heller ikke av en slik karakter at det er sannsynlig at det vil

Trondheim kommune

oppstå konflikt mellom bolig og næring.

For å bedre forholdene for gjenværende næringsvirksomhet i området ryddes det opp i hente/bringe situasjonen langs Sørenga med snuplass og parkeringsplass inne på skoletomta, slik at parkering på tilliggende næringsarealer kan unngås. I tillegg etableres det ny gang-og sykkelveg fra Nardovegen direkte til skolen. Dermed slipper skolebarna å gå langs Sørenga. Kryssing av Sørenga i forlengelsen av gangvegen under Omkjøringsvegen opprettholdes, jfr. i denne sammenheng §4.1 i bestemmelsene.

Det understrekes også fra forslagsstiller at det er omreguleringen til bolig som muliggjør å fristille 2,5 daa til skole og barnehageformål.

For å redusere noe på utnyttelsen på det aktuelle utbyggingsområdet for boliger er den sydøstre boligblokken tatt ut av planen, som dermed frigjør mer areal for kvartalslekeplass.

Seinere utbygging og eventuelt bruksendring av Nardovegen 19 må skje ved søknad til bygningsmyndighetene som må vurdere hvilken gesimshøyde som kan være akseptabel for den nye utbyggingen på nr.19. Den største gesimshøyden på den planlagte bebyggelsen på gartneritomta er cote +81. Dagens gesimshøyde på nr. 19 er cote +72.6.

Ellers vil den foreslåtte kantparkeringen langs Nardovegen bli fjernet/tatt ut av planen, og all parkering for boligdelen vil bli lokalisert i parkeringskjeller med adkomst til Nardovegen. Å flytte nedkjøringen til kjellerparkeringen til regulert gangveg anses å være uheldig trafiksikkerhetsmessig.

Når det gjelder avstanden mellom næringsbygget på Nardovegen 19 og ny boligblokk nordvest for denne er den målt til å være ca 18-19 meter, som ligger godt innenfor avstand ihht. Plan-og bygningsloven og Teknisk forskrift. Det vil fra utbyggers side bli arbeidet med å gjøre fasader på de nye byggene slik at disse kan bli et positivt bidrag i nabolaget.

Det vil ikke være aktuelt å etablere kjøradkomst til skolen fra Sundlandsskrenten da skole-og barnehagebygningene vil ha inngangsparti mot Sørenga. Dessuten vil terrengforholdene være slik opp mot Sundlandsskrenten at kjøreadkomst her vil bli vanskelig, og legge beslag på mer uteareal i form av store skjæring- og fyllingsskråninger.

Når det gjelder trafikkforholdene i området ved utvidelse /rehabilitering av skolen og utvidelse av barnehagen samt den nye boligutbyggingen vises det til trafikkanalyse datert 19.10.2004, utarbeidet av Rambøll Norge AS, der det bl.a. heter under pkt. 6 "Trafikk på vegnettet":
"Trafikken i området er i dag hovedsakelig preget av boligtrafikk og noe "tung-/industri trafikk" til forretningene i området. Dagens ÅDT- verdier er såpass lave at den beskjedne økningen av trafikkmengden knyttet til utbyggingen, ikke vil bidra til vesentlig endring i trafikkbildet."

Eierne av Sunnlandsskrenten 1A, 1B, 3 og 7 refererer til gjeldende reguleringsplan R290, som angir eksisterende gesimshøyder, og stiller spørsmål ved de foreslåtte gesimshøyder. Påpeker at det ikke er boligmangel i området.

Det bemerkes at det foregår parkering tilknyttet skolen langs Sunnlandsskrenten, og at trafikkforholdene i området er meget problematisk.

Bebyggelsen og utnyttelsen på gartneritomta må tilpasses i både høyde og utnyttelse. Byggehøyden må reduseres, da ny bebyggelse blir høyere enn alle de første husene i Sunnlandsskrenten.

Trondheim kommune

Underskriverne peker på at parkeringssituasjonen i tilknytning til skolen ikke blir bedre enn den er i dag hvis ikke kommunen beholder mer av garteritomta.

Det forventes at naboloven følges slik at enkelte trær felles mens enkelte kan få stå, da det er viktig at høyde og dimensjon ivaretas i forhold til naboer. Likedan at friskt i vegkrysset mellom Nardovegen og Sunnlandsskrenten opprettholdes fri for høyvokst vegetasjon.

Det vises til at bare ett hus, mest sannsynlig Sunnlandsskrenten 5, ligger i høyde med ny utbygging. Sunnlandsskrenten 1A, 1B og 3 har cote på gårdsplassen på ca 73.0. Coter på gesims nybygg er på 78 og 81 meter, i tillegg kommer heishus etc.

Det pekes på barn og unges rettigheter mht størrelse på skolearealet må overholdes. Etter en ombygging blir arealet ca 30m² uteareal per barn noe som er litt over halvparten av anbefalt areal på 50 m².

Brevskriverne har betraktninger mht utnyttingsgrad, profitt og harmoniske byggeprosjekt som står i forhold til omgivelsene.

Det påpekes at deler av Nardo-området består av bløt leire, muligens kvikkleiere, slik at utbygger kan få problem med graving av parkeringskjeller, og eventuelle problemer må ikke føre til at utbygger hever byggehøyden ytterligere for å få fullført utbyggingen. Dette må være en klausul for å få tillatelse for bygging.

Brevskriverne tilrår at det i stedet for boligblokker bygges mindre rekkehus og parkering mellom husene. Dette vil medføre mindre kostnader, og med god planlegging kanskje like stort overskudd for hver investert krone. Det blir også et byggefelt som er mer i harmoni ”med omgivelsene uten å få dispensasjon fra reguleringsplan R290 for området.”

Kommentarer:

Gjeldende reguleringsplan, R290, regulerer eiendommen gnr.68 bnr 37 til ”Jordbruk” med påskrift ”Gartneri”. For å endre arealbruken, som er en vesentlig reguleringsendring, må det utarbeides ny reguleringsplan som skal behandles av bystyret. I forslag til ny plan settes nye bestemmelser som hensyntar ny bebyggelse i gitte omgivelser. Den nye bebyggelsen er cotesatt hvor høydene er satt som maksimale gesimshøyde. I bestemmelsene fastslås at teknisk rom på maks. 10 m² kan oppføres som takoppbygg 2 m over den fastlagte gesimshøyden.

Eksisterende boligområde ellers i området er preget av boliger med hage tilpasset tradisjonelt familieliv. Det er imidlertid også registrert klare behov for boliger med andre løsninger, for eksempel mindre leiligheter for enslige, boliger med livsløpsstandard, boliger for eldre som gjerne vil bli i nærområdet, men av ulike årsaker ikke ønsker bolig med hage, o.s.v. Det vises for øvrig til kommunens generelle fortettingsstrategi.

Sunnlandsskrenten ligger utenfor det aktuelle planområdet, og ingen del av den nye boligutbyggingen eller skole/barnehageutbyggingen henvender seg til denne vegen. Det er regulert parkeringsplasser for hente-/bringtjenesten langs Sørenga mens antall parkeringsplasser for øvrig på skoletomta blir som i dag. Uønsket parkering langs Sunnlandsskrenten kan hindres ved skilting. Den foreslåtte kantparkeringen som ekstra besøksparkering for de nye boligene i Nardovegen blir i plan som nå fremme, tatt ut. Det vises for øvrig til trafikkanalysen som tar for seg problemstillinger knyttet opp mot den foreliggende reguleringsplanen.

Det forligger ingen dispensasjon fra gjeldende plan, da ny plan må utarbeides for den aktuelle

Trondheim kommune

boligutbyggingen. Utnyttelsesgraden er nærmere vurdert og etter høringsrunden redusert, idet en av blokkene er tatt ut. De foreslåtte gesimshøyder er vurdert til å ta opp i seg høydene på omkringliggende bebyggelse. Det legges opp til to-etasjes rekkehus opp mot Sunnlandsskrenten, og 4 etasjes leilighetsstruktur mot nedenforliggende industri. Disse ligger i forlengelsen av hverandre, som frigjør åpne arealer mellom husene med lys og luft. Soldiagram viser at effekten av den nye boligbebyggelsen på solinnfall blir minimal. Utsyn blir tilnærmet det samme, da den nye bebyggelsen er plassert slik at det er mulig å se mellom bygningene.

Den nye boligbebyggelsen nærmest Sunnlandsskrenten (rekkehusene) har en høyde på gårdsplassen cote 70.0 og maks. gesimshøyde cote 78.0. De 4 etasjes leilighetsblokkene har gesimshøyde på cote 80.5. Til sammenligning opplyser utbyggers konsulent at eksisterende bebyggelse har høyder iht. kommunalt kartverk h.h.v. for Sunnlandsskrenten 1A cote 77.91, 1B cote 81.32 og nr.3 cote 81.39. Høyde må imidlertid også vurderes i forhold til avstand, og denne vil være romslig i dette området, slik at prosjektet ikke skulle være til unødig ulempe for naboene.

Forslagstiller mener at reguleringsplanforslaget kvalitativt er godt og gir arkitektonisk spennende boliger, noe rådmannen er enig i. Bebyggelsen er avvikende fra omkringliggende boligbebyggelse, fordi det er et ønske å få andre boligtyper enn eneboliger inn i området.

Det er i bestemmelsene til reguleringsplanen stilt krav om utomhusplan for områdene som også skal redegjøre for vegetasjonen. Dvs. at planen skal fortelle hvilke trær som bør fjernes og hvilke som skal bevares. Dette må sees i sammenheng med uønsket vegetasjon i forhold til siktkrav i vegkryss.

Det er en målsetting i reguleringsplanarbeidet å øke utearealet for både skole og barnehage. I tillegg skal de nye boligene ha tilstrekkelig privat og felles utearealer. Gartnerinedleggelsen og boligutbyggingen muliggjør utvidelse av skolegården, og en utvidet barnehage. Det er enighet mellom utbygger og de skole/barnehagefaglige rådgiverne at en nå har kommet til den best mulige fordeling av arealene. Totalt sett får nå Nardo skole en bedre utearealsituasjon enn den hadde før.

Når det gjelder grunnforholdene i området vises det til bestemmelsenes § 3.1-7 Grunnundersøkelser der det heter:

”Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det følge geoteknisk vurdering av byggetomt. Med byggemelding skal det følge plan for geoteknisk kontroll i byggefase”.

Revisjoner og justeringer

Med bakgrunn i innkomne merknader og drøftinger mellom utbygger/forslagsstiller og plan- og bygningsenheten, blir det foreslått følgende endringer på plankartet og i bestemmelser i forhold til plan lagt ut til offentlig ettersyn:

På plankartet:

1. En boligblokk lengst mot sørvest, fjernes og antall boliger reduseres fra 62 til 59. Dette frigjør areal til større og kvalitativt bedre utomhusarealer.
2. Utbyggingsområde for boliger detaljreguleres.
3. Grensen mellom byggeområde for boliger og offentlig bebyggelse foreslås justert slik at eiendommene blir romsligere i forhold til kvartalslekeplass.
4. Opprinnelig tenkt gjesteparkering langs Nardovegen er fjernet, og samtlige parkeringsplasser for boligene løses på egen grunn, parkeringskjeller. Eksisterende fortau langs Nardovegen består derved som eksisterende.
5. Fortauet langs Sørenga i området ved langsgående parkering etableres med bredde 2,5 m.
6. Utbyggingsområdet for boliger er mer detaljregulert.

Trondheim kommune

I bestemmelsene:

Bestemmelsene er noe omredigert med tilføyelser, strykninger og omrøkkeringer av paragrafene.

Trondheim kommune

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planstatus

I kommuneplanens arealdel vedtatt 19.02.2004, viser planområdet som eksisterende virksomhetsområde (gartneri) og eksisterende tettbebyggelse – institusjonsområde (skole).

Gjeldende reguleringsplan for området, R290, stadfestet 01.10.87 med tillegg av 28.09.89, viser Nardo Skole regulert til offentlig bygg – skole, med utnyttelsesgrad på $U=0,3$. Ørdal Gartneri er regulert til jordbruksområde - gartneri, det er ikke angitt utnyttelsesgrad for dette feltet. Maksimalt antall etasjer for byggeområdene er i bestemmelsene satt til 2, gesimshøyde maksimalt 13 meter.

Området mot Sunnlandsskrenten er beskrevet som område med lokal naturverdi, klasse D i kommuneplanens temakart for biologisk mangfold.

I temakartet for lek er området angitt å ha god dekning på lekeplasser med begrenset tilgang (skole) og god dekning på bolignære rekreasjonsområder (Nissekollen).

Eksisterende turveg går forbi skolen, og det er ingen fremtidige turvegtraseer forbi planområdet.

Boligprogram 2005-2008

I forslaget til boligprogram for 2005 – 2008 er det i området foreslått en trinnvis utbygging med 10 boliger frem til 2008 og 60 frem til 2012. Dette er en fremdrift som avviker en del i forhold til forslagstillers planer. Avvikene gjør dels at prosjektet rent tekniske blir vanskelige å gjennomføre, dels at områdeutviklingen vil kunne gi ulemper for beboerne ved at byggeperiodene blir sterkt forlenget. Boligprosjektet har felles P-kjeller under bebyggelsen, og forventet bygging med ferdigstillelse i 2008. Å ferdigstille bare deler av bebyggelsen oppe på en kjeller, er teknisk sett svært uheldig, og bør unngås. Boligprosjektet er relativt lite og bør derfor kunne realiseres som ett byggetrinn. Nardo skolekrets er også et område med lite nybygging, og prosjektet bør derfor etter utbyggeres syn kunne realiseres raskere enn i henhold til boligbyggeprogrammet.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er i hovedsak flatt med skrånende terreng opp mot Sunnlandsskrenten. Planen avgrenses av Sunnlandsvegen i sørvest, Sunnlandsskrenten i nordvest, Nardovegen i nordøst og eiendom 68/147 samt Sørenga i sørøst. Eiendommen 68/147 er i dag regulert til "Industri" med utnyttingsgrad på 0.5. Det har vært kontakt med eier vedrørende mulig samarbeid om ny reguleringsplan, noe som ikke var interessant nå.

Eiendommen gnr/bnr. 68/37, Ørdal Gartneri, er i dag bygget ut med en enebolig i nordvestre hjørne samt drivhus på store deler av det flate partiet av eiendommen. Det er lite eksisterende trær inne på selve eiendommen, det er noen store trær langs eiendomsgrensene i nordvest og mot skolens eiendom i sør. Vegetasjonen på eiendommen ellers består stort sett av tuja og bjørkekratt og noe hassel.

Alle drivhus skal fjernes fra eiendommen med nedleggelse av gartneriet. Eneboligen er forutsatt revet i forliggende planforslag.

Eksisterende trafo på østlige del av tomte antas flyttet til parkeringskjeller. Endelig avgjørelse om plassering vil avklares med E-verket ved den videre prosjekteringen.

Skoletomta rommer i dag skolegård med asfaltareal, amfi og skrånende grønne arealer. Mot Sørenga står en trerekke.

Trondheim kommune

Grunnforhold, forurensning i grunnen, kulturminner

Det er sannsynlig at deler av eiendommen til det nåværende gartneriet har forurensede masser. Dette på grunn av avfallshåndtering gjennom drift i mange år.

Trondheim byteknikk, geoteknisk seksjon, har vurdert grunnforholdene i området, og det er antatt krevende grunnforhold. Det er påvist noe kvikkleire på skoletomta.

Eiendommen Ørdal Gartneri er ikke berørt av "Grønn kommunedelplan". Skolens areal er angitt som "Nåværende og fremtidig institusjonsområde" i kommuneplanens arealdel.

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området.

Rekreasjonsområder, barn- og unges bruk av området

Ørdal gartneri er i dag utbygget og ikke disponert til rekreasjonsområde for beboerne i området. Området har imidlertid god beliggenhet i forhold til rekreasjonsarealer ved Nissekollen.

Skolens eiendom er i dag i bruk til lekeområde og rekreasjonsområde for barn og unge i nærområdet.

Ved å etablere gangveg over eiendommen 68/37 i retning av Nissekollen vil det bedre dagens situasjon for gående i forbindelse med tverrforbindelsen til Nissekollen.

Bebyggelsesstruktur, byplanhistorie og arkitektonisk særpreg

Nardovegen 15 er i dag benyttet til gartneri med drivhus på store deler av arealet. Disse bygningene er oppført over et lengre tidsrom og kan ikke klassifiseres som bevaringsverdig. Eksisterende enebolig på samme eiendom er oppført på 70-tallet og kan heller ikke klassifiseres som bevaringsverdig.

Nardo skole er oppført på 60-tallet som en kompakt, rektangulær bygning. Den har gjennom årene fått tilbygg etter behov. Den framstår derfor i dag ikke som en enhetlig bygning.

Området for øvrig er sammensatt av småhusbebyggelse, eneboliger og flermannsboliger på vestsiden og næringslokaler av ulike typer på østsiden. Bygningsstrukturen i øst er preget av enkeltstående næringsbygg med sin egen parkeringsplass.

Trafikkforhold

ÅDT(årsdøgntrafikk) 2004 for Nardovegen og Sørenga ligger på henholdsvis 1600 og 500 med en andel av tunge kjøretøy på 3 %. Dette er trafikk i forbindelse med transport til og fra industriområdet langs Omkjøringsveien. Transport i forbindelse med skolen ligger også i Sørenga. I og med at det er lav parkeringsdekning for skolen i forhold til behov, nyttes det til daglig sideparkering langs Sunnlandsskrenten. Naboeiendommer langs Sørenga har også meldt inn problemer m.h.t. parkering på deres eiendom. Dette er ikke en ønskelig situasjon. Det er foreslått sideparkering og avlastningsfelt for hente-og bringetjenesten til skole/barnhage langs Sørenga. Dette vil bedre trafikksikkerheten langs Sørenga. Det foreligger egen rapport vedrørende trafikk utarbeidet av Rambøll Norge AS, 19.10.04.

Kollektivtilbud

Planområdet ligger inntil ferdselsårer med høy frekvens for kollektivtrafikk, henholdsvis ca. 250 meter fra overgang Torbjørn Bratts veg og ca. 200 m fra Omkjøringsvegen.

Miljø - naturverdi

Den østlige delen av Ørdal gartneri er klassifisert til naturverdi klasse D. Mesteparten av dette arealet er

Trondheim kommune

grasmark med noe trær i nord og sør.

Skolekapasitet og barnehagedekning

I samrådsmøte 08.09.04 ble det konstatert at den viste boligbebyggelsen ikke vil utløse krav om utvidet kapasitet på skole og barnehage.

Støy

I henhold til reguleringsplan for Omkjøringsvegen på den aktuelle strekningen, R290, vedtatt av bystyret 28.09.89 settes det krav til skjermingstiltak: "Ved gjennomføring av skjermingstiltak skal et maksimalt ekvivalent døgnnivå på 35 dbA oppnås inne og 55 dbA tilstrebes ute".

Eiendommene innen planområdet ligger nær Omkjøringsvegen og er derfor påvirket av trafikkstøy fra denne. I tillegg kommer trafikkstøy fra Nardovegen og Sørenga. Det foreligger egen rapport vedrørende støy, utarbeidet av Interconsult ASA. Rapporten viser at det er nødvendig med støyreducerende tiltak.

Energiforsyning

Arealet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Luftforurensing

Luftforholdene skal sikres i henhold til SFT- rapport 92:165, eller senere vedtatte forskifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter nå gjeldende rapport.

Beskrivelse av planforslaget

Arealbruk

Arealet i planen reguleres til utbyggeområde for boliger, fellesområder, byggeområde offentlig bebyggelse (skole/barnehage) og offentlig trafikkformål. Utbyggingsområdet for boliger detaljreguleres. Areal regulert til skole flater reguleres, og det er stilt krav om bebyggelsesplan for dette området i bestemmelsene. Grunnen til dette er at skole og barnehageutbyggingen ikke på det nåværende tidspunkt er så avklart at det kan detaljreguleres.

Nardo Skole har et behov for ombygging og utvidelse. I henhold til utredning utført av Eggen Arkitekter AS viser det seg at den mest hensiktsmessige løsningen ligger i en utvidelse inn på eksisterende gartneritomt. Det er derfor i foreliggende plan framlagt et forslag til ny eiendomsdeling slik at skolen erverver deler av gartneritomta, ca. 2,5 daa, for utvidelsesformål. Resten av gartneritomta, ca. 6,5 daa, er avsatt til utbyggingsformål bolig.

Ny grense mellom bolig og barnehage/skole ble satt, etter tidlig skissert forslag til barnehage. Denne grensen er i ettertid endret for å kunne lage romslige og kvalitativt bedre utområder i forhold til barns lek.

Det er avsatt areal til opparbeidelse av offentlig gang- og sykkelveg fra Nardo skole til Nardovegen. Denne kobler seg på eksisterende gangvegnett mot Nissekollen. Denne vegen utgjør et areal på ca 0,3 daa av eiendommen for garneriet.

Bebyggelse

Alle drivhus skal fjernes fra gartneritomta i forbindelse med nedleggelse av gartneriet. Eneboligen i nordvest er forutsatt revet. Eksisterende trafo på østlige del av tomta antas flyttet til parkeringskjeller. Endelig avgjørelse om plassering vil avklares opp mot E-verket i den videre prosess.

Trondheim kommune

Foreliggende skisseprosjekt for boligbebyggelse søker å ta opp i seg eksisterende områdes karakter, typografi og materialbruk, og baserer seg på etablering av mindre boligblokker, med varierende høyder på 2-4 etasjer over terreng. Gesimshøyder er angitt på plankart. Bebyggelsen viser fire mindre lameller, tre lameller langs Sunnlandsskrenten og en langs Nardovegen. Ved å legge boligene langs vegene, frigjøres en indre plass på flata inne på tomta til felles utearealer og lekeområder skjermet fra veg og trafikk.

Terrenget faller fra Sunnlandsskrenten ned mot den flate delen av eiendommen med høydeforskjell på 2,5 til 4,5 meter. Lamellene tar opp i seg terrengfallet. Opp mot Sunnlandsskrenten utformes de som to etasjes rekkehus, som i terrengspranget går over til å bli fire etasjes blokker med leiligheter. Lamellen langs Nardovegen ligger på et plan, rekkehusene her er på tre etasjer.

Totalt er det planlagt i forliggende prosjekt 59 boenheter. Det er gjort en studie, og det er behov for leiligheter med varierende størrelse. Rekkehus over 2/3 plan har egen inngang direkte på terreng. Alle leiligheter tilknyttet adkomst til felles trappe- og heisrom gis mulighet for livsløpstandard. Det legges vekt på universell utforming.

Alle leiligheter og rekkehus vender mot sør og vest, og har eget uteareal på veranda eller på terreng i direkte tilknytning til leiligheten. Utarbeidede solanalyser, orienteringsvedlegg 6, viser at boligområdet har gode solforhold på formiddagen og midt på dagen, men at forholdene er dårligere på ettermiddagen.

Det planlegges hele 10 typer boenheter:

TYPE	BOA	ANT
L1	75 m ²	4
L2	41 m ²	4
L3	75 m ²	4
L4	84 m ²	8
L5	50 m ²	12
L6	94 m ²	8
L7	69 m ²	4
L8	80 m ²	4
R1	98 m ²	9
R3	147 m ²	2
Totalt		59 boenheter.

Følgende utnyttelse er beregnet ut fra foreliggende tegninger:

Eiendommen er på ca 6.581 m².

Felles uteareal på terreng	5.060 m ²
Veranda/takterrasser	340 m ²
Totalt uteareal	5.394 m ²

Fordelt på 59 leiligheter gir dette et snitt uteareal på ca. 91 m² pr. leilighet.

Noe av utomhusarealene er overdekket i og med at deler av bolighusene krager ut over 1. etg.

Boligområdet er planlagt utbygd i ett trinn, med helhetlig grep om form og materialitet.

Offentlig formål

Utvidelse av eksisterende skole/barnehage er uttegnet til skissenivå av Eggen Arkitekter AS. Det er

Trondheim kommune

planlagt å bygge om eksisterende bygning og på grunn av dette flyttes gymsal ut i nytt bygg. Gymsal og barnehage flyttes til et nytt tilbygg i nordøst, og barnehagen utvides fra to til fire avdelinger. Elevtallet ellers er ikke tenkt økt. Plassering og utforming av ny bebyggelse fastsettes i bebyggelsesplan. Bygninger som forutsettes revet er spesielt avmerket på plankartet.

For å oppnå tilstrekkelig areal er det gjennom flere møter valgt å dele eiendommen slik som vist på foreliggende plankart.

Nybygget er anslått til ca 2.000m² T-BRA, den nye bebyggelse for skole og barnehage vil ikke overstige høyden på eksisterende skolebygning, altså kote 77.

Parkeringsløsning

Utbyggingsområdet for boliger følger krav til parkering for ytre bydeler angitt i parkeringsvedtekt for Trondheim kommune, med 1,5 plass pr boenhet over 40m² og 0,6 plass pr. boenhet under 40m² på egen tomt. All parkering til boligene legges i kjeller (90 plasser).

Det er lagt inn totalt 160 sykkelplasser, dette tilsvarer 2,7 plasser pr. boenhet. Disse etableres i forbindelse med felles inngangspartier til leiligheter, direkte utenfor innganger til rekkehus samt i egne avsatte områder på bakkeplan.

Det etableres sideparkering langs Sørenga som tilrettelegger for levering/henting av barn fra barnehage og skole, totalt 17 plasser. I tillegg legges ansatteparkering inne på skolens areal, slik som i dag. Det meste av trafikken til skolen/barnehagen skal ut igjen samme veg som de kom. Sunnlandsskrenten er stengt for gjennomkjøring, og i dag snur trafikken på industriområdet i sørøst. For å bedre situasjonen er det lagt inn snuplass på skolens tomt. Der snuplassen krysser fortauet skal det legges inn opphøyde gangfelt. Det arbeides med alternativ løsning for snuplass inne på skolens eiendom. Endelig avklaring vil bli foretatt ved utarbeidelse og godkjenning av bebyggelsesplan av bygningsrådet for område O1.

Rekreasjonsområder – fellesareal, lekeområder/ kvartalslekeplass

Det legges opp til felles uteoppholdsarealer for boligene mellom lamellene. Det foreslåtte felles kvartalslekearealet utgjør 1.960 m² av fellesarealene. Den har romslighet til egen ballplass på 20x25m². I tillegg etableres felles sandlekeplasser i henhold til vedtekter om lekeplass, totalt på 300m².

Leilighetene på bakkeplan får etablert egne private utearealer direkte utenfor, mens leilighetene for øvrig har verandaer. Utearealene skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede. Øvrige felles arealer på bakkeplan får parkmessig opparbeiding.

Det legges opp til universell utforming av felles uteområder for boligene.

Det er ca. 100 meter til nærmeste ballplass og lekeplass, som ligger på Nardo skole. Det er ca. 500 meter til Nissekollen og friområdene der.

Ved å etablere offentlig gangveg over eiendommen gnr/bnr. 68/37 (gartneritomta) vil dagens trafikksituasjon bedres for gående i forbindelse med tverrforbindelsen til Nissekollen.

For skolen/barnehagen må utforming av utearealer løses i bebyggelsesplanen.

Infrastruktur

Adkomst til utbyggingsområdet for boliger legges inn fra Nardovegen. Ny offentlig gangveg er planlagt

Trondheim kommune

mellom boligområdet og Sørenga 19 inn til skoletomta. Gangforbindelsen skal videreføres over skoleområdet som en åpen gangforbindelse, men endelig plassering av trase i område O1 blir bestemt gjennom bebyggelsesplanen.

Adkomst til skole og barnehage med parkering og hente/bringefelt legges til Sørenga. Skolebygget vil etter ombyggingen få innganger som henvende seg til Sørenga.

Støy

Rapport fra Interconsult ASA vedr. boligutbygging, viser at det er nødvendig med støyreducerende tiltak. Krav til innenivå oppfylles ved tiltak på fasader i form av lydvinduer og god fasadeisolasjon. For å tilfredsstille retningslinjene anbefales også at rekkverk på balkonger på fasader med støynivå over grense bygges slik at det fungerer som en støyskjerm. Uteområdene må skjermes med støyskjerm i det sørøstre hjørnet, denne er vist på plankartet.

Utførte støyutredninger for skoleområdet viser for høye verdier på store deler av skolegården. Det er to alternativer for å bøte på dette, enten lokalskjerm langs Sørenga eller områdeskjerm langs Omkjøringsveien. Skjermen langs Sørenga vil ha størst støydempende effekt, men skjermen blir 3,5 meter høy og vil skape en kraftig barriere, danne skygge på skoleplassen og skape siktproblemer i forbindelse med innkjøringer og porter/sluser. Skolen ønsker derfor ikke denne løsningen. Alternativet med skjerm langs Omkjøringsveien er derfor lagt til grunn i planen. Denne skjermen er ikke lagt inn på gjeldende plan, og grunneieren i området er negativ til tiltaket. Om ikke skjermen kan bygges på vegskulder vil det være behov for en omregulering eller annen avtalemessig kontakt før skjermen kan bygges. Det synes imidlertid som at støyskjerm kan etableres på offentlig grunn. Statens vegvesen er kontaktet om planene og stiller seg positiv. De vil vurdere om de kan bidra økonomisk til skjermen. Støyskjerm langs Omkjøringsveien vil også ha positiv effekt for beboerne rundt som i lang tid har klaget på støy. Det er lagt inn rekkefølgekrav på bygging av skjerm langs Omkjøringsveien før skolen kan bygges ut.

Innvendig støy håndteres gjennom fasadetiltak.

Konsekvenser av planforslaget

Planlagt gjennomføring

Det er et ønske fra utbygger at byggestarten blir ved årsskiftet 2005/2006. Volumene er for så vidt så små at det er ønskelig å gjennomføre hele boligutbyggingen som ett byggetrinn. Ferdigstilling vil da sannsynlig skje i løpet av 2008.

Skole- og barnehageutbyggingen i området vil ikke starte opp umiddelbart.

Konsekvenser for natur, miljø og landskap

Utbygging av boligområdet og nybygg for skole/barnehage kan føre til berøring av forurenset grunn. I bestemmelsene er det tatt med krav til undersøkelser og behandling av evt. forurenset masse. Det er også tatt med krav om geotekniske undersøkelser, for å kartlegge og hensynta vanskelig byggegrunn.

Arealet med naturverdi mot Sunnlandsskrenten er søkt ivarettatt gjennom å bevare noen av de viktigste trærne. Ellers vil vegetasjonsbeltet bli bygget opp igjen med ny vegetasjon etter ferdig utbygging, dog med en mer parkmessig karakter.

Ny bebyggelse vil ligge med maksimal gesims ca. 10 meter over Sunnlandsskrenten i vest, og 8,5 meter over gesims på nabobyget i sørøst, men bebyggelsen er høyest mot øst. Mot Sunnlandsskrenten vil

Trondheim kommune

bebyggelsen framstå som toetasjes, noe som tilsvarende småhusbebyggelsen i vest. Mot øst er det større bygg i nærområdet, så her vil det visuelt være lettere å akseptere en høyere bebyggelse. For området totalt sett vil byggehøyden gjøre at nybyggene blir godt synlig i landskapet, men tomtas helning mot øst og bevaring av eksisterende trær mot Sunnlandsskrenten vil dempe den visuelle effekten. Orienteringsvedlegg 3 viser snitt som synliggjør høyder på ny og eksisterende bebyggelse.

Samfunnsmessige konsekvenser

Planforslaget legger til rette for utvidelse av skolens areal for bygging av barnehage og gymsal. Eiendomsoverdragelsen er mulig fordi gartneriet legges ned og det bygges boliger på tomte. Denne løsningen er gunstig både for skolen og for eier av gartneriet. Grunnnavståelsen er avhengig av at gartneritomta omreguleres til boligformål, ellers vil gartneridriften holde frem.

Skolekapasitet

Det ble i samråd 08.09.2004 bekreftet at den planlagte utbygging av boliger ikke vil gå ut over skolekapasiteten i området.

Barnehagedekning

Planforslaget viser en utvidelse av eksisterende barnehagedekning med to avdelinger.

Barn og unges interesser

Nardo skole har i dag omkring 360 elever og en toavdelings barnehage. Arealoversikt for skoletomta viser at dagens skole har ca. 27m² uteareal pr. elev/barnehagebarn, da ikke medregnet parkeringsareal. Ny situasjon skal romme samme antall elever, men med en fireravdelings barnehage. Dette vil gi ca. 30m² areal pr. elev/barnehagebarn. Dette er ikke i tråd med sosial- og helsedirektoratets rapport fra 2003 vedrørende skolens utearealer, som anbefaler 50m² uteareal pr. elev. Samlet sett vil imidlertid situasjonen med hensyn til uteareal forbedres noe gjennom tiltaket. Skolen har relativ god tilgang til omkringliggende rekreasjonsområder/ friområder for uteskole etc. (Nissekollen), noe som også vektlegges i sosial- og helsedirektoratets rapport. For barnas daglige lek og samvær hadde det imidlertid ideelt sett vært ønskelig med et større skoleareal.

Utforming av skolen og barnehagens arealer vil bli bestemt gjennom prosessen med bebyggelsesplanen. Tiltakene lagt inn i den planen som fremmes nå, sikrer en bedre og tryggere adkomst til skolen/barnehagen.

For utbyggingsområdet for boliger er planen forbedret i forhold til lekearealene idet en får oppnå en større sammenhengende kvartalslekeplass.

Byform

Boligutbyggingen ligger i grenselandet mellom småhusbebyggelsen i vest og de større volumene med industri og kontorbygg i øst. Slik sett vil utbyggingen danne en overgangssone. Bebyggelsen er brutt opp i lameller med grønne arealer mellom, som gjør det mulig å skape liv og gode oppholdsarealer mellom byggene. Byggene er plassert øst – vest, som sikrer god lystilgang og en åpenhet på tvers. Samtidig skal det påpekes at byggene er høye og arealet har en utnyttelse som nærmer seg kravene til bybebyggelse. Ved at den sørøstre blokken er tatt ut oppnås en redusert utnyttelse som vil være i tråd med Rådmannens oppfatning av planen.

Trafikksikkerhet

Trafikksikkerheten i tilknytning til skole og barnehage bedres gjennom tiltaket. Skolen vil snu sin hovedadkomst fra Sunnlandsskrenten til Sørenga. Det etableres langsgående parkering i Sørenga som rydder opp i forholdene for henting og bringing og danner direkte adkomst til skole/barnehage. Det

Trondheim kommune

etableres snuplass for personbiler på skolens eget areal, som skal ta bort behov for rygging og kjøring på annen manns grunn. Gjennom dette vil man også oppnå en forbedring av eksisterende situasjon for gang- og sykkeltrafikk.

Boligprosjektet vil ikke føre til økt trafikk forbi skoleområdet fordi adkomst legges til Nardovegen.

Det legges inn en ny gang/sykkelveg fra Nardovegen til skolen, dette sikrer en trygg gangadkomst fra nordøst. Dette er i samsvar med anbefaling i trafikkanalysen fra Rambøll.

Konsekvenser for naboer

Prosjektet vil ikke berøre naboer i vest m.h.t. solforhold, det viser utarbeidede solanalyser. Nybyggene vil derimot ha innvirkning på utsikt mot øst, idet de er høyere enn dagens drivhus. Men boligbebyggelsen i vest ligger godt over den nye bebyggelsen, med unntak av de nærmeste eneboligene langs Sunnlandsskrenten. Nybyggene settes opp i øst-vestorienterte lameller, slik at konsekvensene blir ikke dramatiske. Orienteringsvedlegg 3 viser forhold mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen forutsetter at deler av gartneritomta erverves til skoleareal. Dette eiendomsskiftet er allerede igangsatt. Skoleutbyggingen vil medføre krav til bygging av støyskjerm langs Omkjøringsvegen.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Forholdet til overordnede mål og tidligere vedtak

Planforslaget er ikke i tråd med arealbruken i kommuneplanens arealdel, der arealbruken gjenspeiler dagens formål – næring (gartneri). Med hensyn til nærhet til skole og barnehage er det gunstig med boliger på området. Det er samtidig behov for leiligheter i bydelen, spesielt leiligheter tilpasset bevegelses/orienteringshemmede. Det er ikke fremkommet momenter som tilsier at området er lite egnet til boliger, og rådmannen ser positivt på at det bygges nye boliger i området.

Utbyggingstakten i boligprogrammet samsvarer ikke med utbyggers ønske om fremdrift, der hele området er tenkt ferdigstilt i løpet av 2008. Utbygger påpeker at en fasemessig opparbeidelse dels gjør at prosjektene rent teknisk blir vanskelige å gjennomføre, ettersom bebyggelsen har felles parkeringskjeller, og dels at områdeutviklingen vil kunne gi ulemper for beboerne ved at byggeperiodene blir sterkt forlenget.

Boligprogrammet er ikke noen fasit for hva som skal realiseres, og er ikke i seg selv til hinder for eventuell raskere realisering. En viktig forutsetning er at nødvendig infrastruktur er på plass og at skoledekningen er akseptabel. For dette prosjektet er skoledekningen god og det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av visse gangforbindelser, trafikk- og støysikringstiltak. Gjennom dette kan ikke rådmannen se at noe ligger til hinder for en fremskyndet fremdrift i forhold til det foreslåtte boligprogrammet. Der er heller ingen innvendinger til en rask realisering av utbyggingen.

Utnyttelsen er høy i forhold til angitte minimumskrav i arealdelen, med ca. 9,0 boliger pr. daa. I retningslinjene til kommuneplanen står det at det skal være 3 – 5 boliger pr. daa ved regulering av areal til fremtidig tettbebyggelse. Dette prosjektet innebærer omregulering av eksisterende virksomhetsområde, så retningslinjen er ikke direkte gjeldende, men intensjonene kan tilsa at utnyttelsen av arealet er høy. TU er nå noe redusert som følge av rådmannens tidligere bemerkning. Denne reduksjonen medfører at en får en sammenhengende kvartalslekeplass.

Den foreslåtte utvidelsen av skolens areal vil kunne gjennomføres gjennom en frivillig avtale. Rådmannen

Trondheim kommune

vurderer det utearealet en da oppnår som tilstrekkelig, selv om avsatt areal for skole og barnehage er knapt i forhold til retningslinjene fra sosial- og helsedirektoratets rapport fra 2003. Utbygger har uttalt at dersom boligutbyggingen reduseres ytterligere, vil utbyggingen ikke være regningsvarende og gartneridriften vil holde fram, noe som igjen fører til at overdragelse av areal til skoleutbygging er uaktuelt.

Grensen mellom boligområdet og barnehagearealet er rettet opp slik at arronderingen blir bedre, og det oppnås en mer hensiktsmessig grense mellom de to arealene. Utbygger trenger likevel å sette opp en støyskjerm langs gangvegen.

Støyproblematikken for skolen er søkt ivaretatt gjennom rekkefølgekrav, dette krever en oppfølging i den videre planprosessen for skoleutbyggingen for å kunne realiseres.

Adkomst og parkering til skole/barnehage oppfattes som akseptabel gjennom de foreslåtte tiltak.

Planen har vært gjennom en samrådsfase før innsending til kommunen, og naboer har vært varslet. Prosessen anses som tilstrekkelig. Innkomne merknader vedrørende byggehøyder og trafikkproblemer er kommentert i saksframstillingen. Støyproblematikken gjelder området generelt. Utbyggingen vil føre til at støyforholdene i området totalt sett bedres, gjennom krav til støyskjerm langs Omkjøringsveien.

Forslagsstiller har vært forelagt det anbefalte planforslaget og har ingen merknader.

Det anbefales at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Ørdal gartneri og Nardo skole godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 02.08.2005

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Arnt Ove Okstad
direktør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

- Saksvedlegg 1: Reguleringskart, sist endret 05.07.05
- Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 05.07.05
- Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart
- Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjonsplan, sist datert 05.07.05
- Orienteringsvedlegg 3: Snitt, datert 14.01.05
- Orienteringsvedlegg 4: Støyutredning, datert 04.10.04
- Orienteringsvedlegg 5: Arealoversikt per 01.06.05.
- Orienteringsvedlegg 6: Solanalyser, datert 19.08.04
- Orienteringsvedlegg 7: Trafikkanalyse Nardo, datert 19.10.2004. Utarbeidet av Rambøll
- Orienteringsvedlegg 8: Utrykte vedlegg; bygningsrådsak 0057/05 av 30.03.05, sakens dokumenter: annonser, brev, innspill og møtereferat samt utredninger

REGULERINGSPLAN FOR ØRDAL GARTNERI OG NARDO SKOLE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Arkiv 04/33288

Planen er datert : 11.10.04

Dato for siste revisjon av plankartet : 05.07.05

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 05.07.05

Dato for Bystyrets/Bygningsrådets vedtak :

§1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000 merket Bente Rødahl Arkitekter AS, sist datert 06.07.05.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområder - boliger med tilhørende anlegg
- Byggeområder - offentlige bygninger, skole og barnehage
- Offentlige trafikkområder - gate/veg med fortau
 - gang- og sykkelveg
 - parkeringsplass
- Fellesområder
 - felles lekeareal, grønareal
 - felles avkjørsel, felles gangareal

§3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Felles bestemmelser

Bestemmelsene gjelder for utbyggeområde for bolig og O1. Det er ikke krav om samtidig utvikling av feltene.

3.1-1 Plankrav

For området O1 skal det vedtas bebyggelsesplan før ramme- eller deltillatelse gis.

3.1-2 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter Plan- og bygningslovens §93 skal det innsendes detaljert og høydesatt plan for den ubebygde delen av det aktuelle feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise nåværende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, vegger, parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, lekeplasser og annet oppholdsareal, plassering av avfallsdunker og beplantning. For begge feltene skal utomhusplanen inneholde et helhetlig program for utforming av gjerder, skilt, postkasser og utebelysning samt skjøtselsplan for vegetasjon.

3.1-3 Parkeringsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter Plan- og Bygningslovens §93 skal det foreligge parkeringsplan som redegjør for antall boliger, utbyggingsareal BRA for andre utbyggingsformål, samt parkeringsplasser for biler og sykler, lokalisering av parkeringsanlegg, herunder parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

3.1-4 Avløpsvann

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter Plan- og Bygningslovens §93 skal det foreligge godkjent avløpsplan for hele området.

3.1-5 Renovasjon

Det skal etableres løsninger med hensyn til plassering og utførelse av avfallssystem innenfor planområdet ved søknad om tillatelse til tiltak etter Plan- og bygningslovens §93.

3.1-6 Tomtedelingsplan

Det skal foreligge godkjent tomtedelingsplan før tillatelse til tiltak gis.

3.1-7 Grunnundersøkelser

Sammen søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §93 skal det følge geoteknisk vurdering av byggetomt. Med byggemelding skal det følge plan for geoteknisk kontroll i byggefasen. Ved graving og deponering av forurenset masse skal det søkes miljø- og landbruksenheten om tillatelse.

3.1- 8 Forurenset grunn

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §93 skal det foreligge dokumentasjon på at evt. forurensing i grunnen ikke kan forårsake helsemessige/miljømessige konsekvenser.

Dersom det forekommer forurenset masse skal denne fjernes/behandles i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene.

3.1- 9 Støy

Innendørs støynivå og støynivå på uteoppholdsplasser og skolegård/barnehageareal skal ikke overskride verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Utarbeidet støyrapport fra av Interconsult ASA/COWI AS, datert 23.09.2004 og 24.01.05, skal ligge til grunn for utførelse av støybeskyttelsestiltak.

3.2 Byggeområde boliger

3.2-1 Arealbruk

Utbyggingsområdet for boliger skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

3.2-2 Grad av utnytting

Det tillates oppført boligbebyggelse med maksimal T-BRA samlet for delfeltene B1 – B4 lik 8.623m². Areal under terreng er medregnet i T-BRA.

3.2-3 Eksisterende bebyggelse

All eksisterende bebyggelse innen utbyggingsområdet for boliger tillates revet.

3.2-4 Plassering av ny bebyggelse

Plassering av ny boligbebyggelse skal plasseres som vist på plankart.

3.2-5 Etasjetall og høyder

Boligbebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde angitt som kotehøyde på plankart. Trapp, ventilasjonsbygg og heistårn kan tillates oppført inntil 2m over gesims. Størrelsen på slik takoppbygg skal ikke overskride 10m² pr. bygningskropp.

3.2-6 Utforming

Ny boligbebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet framstår med et godt helhetlig preg.

3.2-7 Leiligheters utforming og bokvalitet

Det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Alle leiligheter som er tilknyttet heisadkomst skal tilrettelegges med tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

Minimum 50% av leilighetene skal oppføres med livsløpsstandard.

3.2-8 Parkeringsdekning

Det skal etableres parkeringsplasser på egen tomt i henhold til parkeringsvedtekt for Trondheim kommune av mai 2000.

3.2-9 Adkomst

Kjøreadkomst til eiendommen skal skje fra Nardovegen som vist med piler på plankartet.

3.3 Bygeområde offentlig formål

3.3-1 Arealbruk

Felt O1 skal benyttes til barneskole og barnehage med tilhørende anlegg.

3.3-2 Byggegrense/byggelinje

Nybygg skal plasseres innenfor areal anvist på plankart. Endelig plassering og størrelse på bygg avklares i bebyggelsesplanen.

Eksisterende bygninger som tillates revet er spesielt avmerket på plankartet.

3.3-3 Utforming, etasjetall og høyder

Ny bebyggelse kan oppføres i maks. 3 etasjer, og slik at maksimalt T-BRA for O1 samlet blir lik 7000m². Mindre takoppbygg for tekniske installasjoner kan tillates. Bebyggelsen skal gis god terrengtilpasning.

3.3-4 Uteoppholdsarealer

Skolegård og uteareal skal utformes med tanke på at det skal være et sted for sosial kontakt, rekreasjon og målrettet læring.

Skolegård og uteareal skal tilstrekkelig skjermes mot støy.

§4 OFFENTLIG TRAFIKKAREAL

4.1 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg opparbeides fra skoleområdet til Nardovegen i henhold til kommunale normtegninger.

Der gang- og sykkelveg munner ut i bilveg skal gang- og sykkelvegen ha hump eller tilsvarende.

4.2 Parkering

4.2-1 Hente- og bringetjeneste til skole og barnehage

Langs Sørenga skal det, som vist på plankartet, etableres kantparkering og avlastingsfelt for hente- og bringetjeneste til skole og barnehage. Sonen utgjør et 2m bredt felt ved siden av veibanen. Innenfor etableres fortau med 2.5m bredde.

Det skal etableres sikker snuplass for hente-bringetjeneste inne på skolens eiendom.

4.2-2 Parkeringszone og fortau skal etableres med fast dekke.

§5 FELLESOMRÅDER

5.1-1 Fellesområdene, F1, F2, F3 og F4, er felles for alle boligenhetene i utbyggingsområdet.

5.1-2 I området skal det opparbeides arealer for lek og opphold, som skal fungere som et fullverdig

rekreasjons- og lekeområde for alle. Det skal legges vekt på universell utforming.

Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og mjeøhemmede. Alle uteoppholdsarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Det skal etableres 3 sandlekeplasser på respektive min. 100m², som skal ha gode solforhold, egnet terreng, lett tilgjengelighet og plasseres på trafiksikkert sted.

Det skal etableres kvartalslekeplass som vist på plankartet. Plassen skal utstyres med lekeredskap.

Luftforholdene skal sikres i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter nå gjeldende rapport.

5.1-3 Felles adkomst

Felles kjørakkomst, F1, til utbyggingsområdet for boliger skal skje fra Nardovegen som vist med på plankartet.

§6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1-1 Støy

For utbyggingsområde for boliger er det på plankart vist støyskjerm for å skjerme uteoppholdsareal mot støy. Detaljert plan for støybeskyttelsestiltak skal foreligge samtidig med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §93. Beskyttelsestiltak skal være ferdig utført før ferdigattest gis.

For område O1 skal det etableres støyskjerm langs Omkjøringsveien. Det skal fremlegges konkret plan for støybeskyttelsestiltak i forbindelse med bebyggelsesplan. Beskyttelsestiltak skal være ferdig utført før ferdigattest gis.

6.1-2 Trafikksikkerhet

Gang/sykkelveg sør for utbyggingsområde for boliger skal opparbeides som vist på plankart før ferdigattest for område B1 gis.

Fortau, kantparkering og snuplass langs Sørenga skal være ferdig opparbeidet som vist på planen før ferdigattest for nybygg på område O1 gis.

6.1-3 Samtidig ferdigstillelse av uteareal

Utomhusplanen skal være godkjent før tillatelse til tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

6.1-4 Samtidig ferdigstillelse av parkeringsanlegg

Parkeringsplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Parkeringsanlegget skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent parkeringsplan før ferdigattest gis.