

Saksframlegg

ELGESETER GATE 16 OG 18

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 07/33852-48 (141936/09)

Saksbehandler: Kari Elisabeth Paulsen

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Elgeseter gate 16 og 18 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter as datert 09.03.09 sist endret 04.09.09 og i bestemmelser sist endret 25.08.09.

Vedtaket fattes i henhold til § 27.2 i plan- og bygningsloven.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

[... Sett inn saksutredningen under denne linja](#)

Sammendrag

Planområdet omfatter kvartalet mellom Vangslunds gate, Einar Tambarskjelves gate, Udbyes gate og Elgeseter gate på Øya.

Hensikten med planen er å tilrettelegge eksisterende butikk- og bensinstasjonsområde for utbygging med en ny butikk i 2 etasjer med 5 etasjers boligblokker over, samt et tilsvarende høyt næringsbygg med kontorer og eventuelt hotell, og med ny bensinstasjon under.

Under bakken foreslås regulert et parkeringsanlegg for bebyggelsens behov.

Bygningsformen er oppbrutt. Det er foreslått et åpent rom i de to laveste etasjene under begge bygningene. Denne åpne bygningsformen avviker fra den tette bybebyggelsen langs Elgeseter gate og det er foreslått i planbestemmelse at det skal etableres skjermmer som avbøter inntrykket av "hull" i gaterommet og som kan fungere som trafikksikkerhetstiltak mellom fortau og parkeringsplass/bensinstasjon.

Det foreslås regulering med nye tverrprofiler for de omliggende, offentlige gatene Vangslunds gate og Einar Tambarskjelves gate. Det er tillatt direkte atkomst til og fra Elgeseter gate til de offentlige gatene og til en privat gate mellom de to bygningskompleksene. Bebyggelsen har også atkomst til Udbyes gate så planen er fleksibel med hensyn på eventuelle framtidige endringer av bruken av Elgeseter gate.

Det samlede bruksarealet er ca 18 000 m² hvorav ca 7000 m² til boligformål, dvs rundt 100 boliger, og 4000 m² til butikk. Den største utfordringen i planarbeidet har vært å sikre tilstrekkelig boligkvalitet.

Miljøsituasjonen i Elgeseter gate er i utgangspunktet ugunstig for boliger. Det er stilt krav om leilighetsstørrelse og gjennomgående leiligheter, samt sikring av støyskjerming og luftkvalitet. Boligblokkene har et mellomliggende rom oppå butikketaket, som skal brukes til uterom. Takterrasse skal også brukes som uterom.

Utbyggingen vil medføre at trafikken og dermed miljøbelastningen øker i Elgeseter gate hvor både støy og luftforurensing overstiger nasjonale mål og forskriftskrav, men Rådmannen mener likevel at det er riktig å legge størst vekt på at planen er i tråd med prinsippet om sentrumsnær foretting.

Innledning

Bakgrunn

Revidert komplett planforslag ble innsendt 30.04.09 av Voll Arkitekter AS som forslagstiller, på vegne av oppdragsgiver IK Lykke AS.

Brev om oppstart av reguleringsarbeid ble utsendt til berørte parter 7. september 2007. Høring av planprogram ble kunngjort 11. november 2007.

Planforslaget er utført i samsvar med kommunens reguleringsveileder, med fastsatt planprogram og avtaler gjort i oppstartsmøte 11.09.07 og senere møter.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

Elgeseter gate 16, 404/347 eier Norske Shell
Vangslunds gate 3, 404/450 eier IK Lykke as
Elgeseter gate 18, 404/348 eier IK Lykke as

Trondheim kommune

404/430 eier IK Lykke as
Veggrunn, 404/559,610,611 eier Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser

Bygningsrådet gjorde i møte 5.9.2006, sak 104/06, slikt vedtak om igangsetting av reguleringsarbeidet:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker anbefaler at reguleringsplan for Elgeseter gate 16-18 kan settes i gang på det grunnlag som går fram av saksframstillingen.

Følgende FLERTALLSMERKNAD- Ap, SV, Sp, De uavhengige følger saken:

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker ønsker at en i forbindelse med reguleringsplanen vurderer å lokalisere sykehusrelatert virksomhet på deler av området, dvs. på den nordlige delen av området.

Det ble fra Rådmannens side anbefalt at maksimalt 20 % av bebyggelsen kunne brukes til boliger. Dette er fulgt opp i planarbeidet. Merknaden er ikke forstått slik at det nordre arealet skal reguleres til offentlig formål, med påfølgende innløsningsplikt for kommunen. Nordre del reguleres i dette planforslaget til et generelt, privat næringsbygg som i prinsippet kan romme både undervisningsformål og privat sykehusrelatert virksomhet.

Bygningsrådet gjorde i møte 1.1.2008 sak 49/08 følgende vedtak om planprogram:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker fastsetter planprogram for reguleringsplan for Elgeseter gate 18-20 som foreslått av forslagsstiller, med de tilføyelser og endringer som er gjengitt i saksframstillingen.

Bygningsrådet vedtok i møte 03.06.09 sak 87/09 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

Før sluttbehandling skal det gjøres følgende endringer av planforslaget:

- Leiligheter skal være gjennomgående.
- Minimum 40 % av leilighetene skal være 2- roms eller større og minimum 60 % skal være 3 – roms eller større.

Fram til sluttbehandlingen vurderes innpassing av et butikkvolum med tillatt bruksareal for salgsflate på maksimalt 4000 m².

Avvik fra overordnet plan

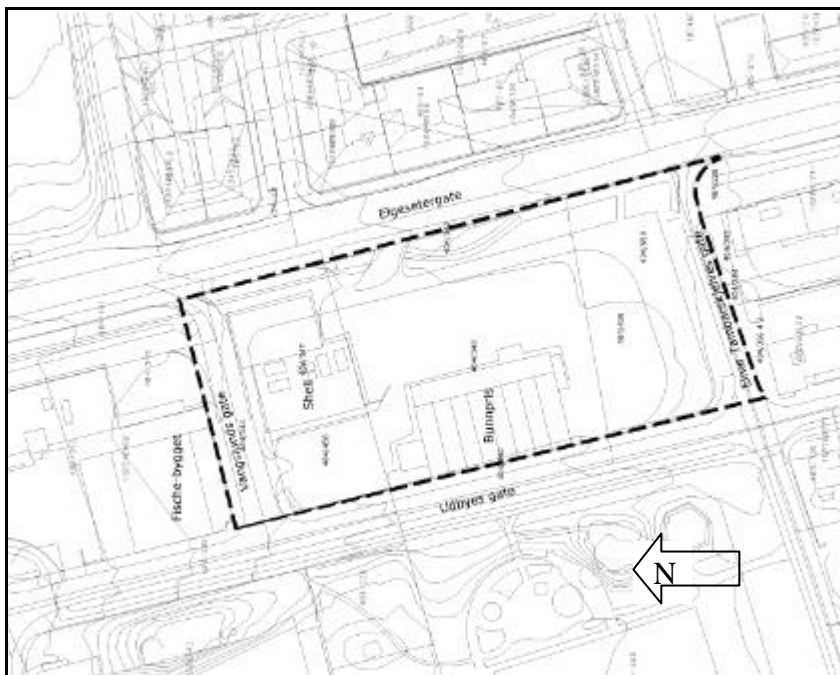
Det er foreslått et mindre avvik fra veiledende anbefalinger om uteromskvalitet, da det er foreslått at innglassede balkonger kan regnes inn i uterommet, og at det kan tillates uterom på tak.

Byggehøyden på 6-7 etasjer er 1-2 etasjer høyere enn anbefalt i gjeldende kommunedelplan for Elgeseter fra 1999, men ligger innenfor normal bygårdhøyde for nyere bebyggelse i området i dag.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er på ca 10 500 m² og ligger mellom Elgeseter gate og Udbyes gate, nord for Einar Tambarskjelves gate og øst for bydelsparken Finalebanen. Det vises til illustrasjon under.

Trondheim kommune



Området er tilnærmet flatt på kote 19, og har gode solforhold, særlig kveldsol. Grunnen består av silt og sand med leirlag. Som grunnlag for å prosjektere dyp utgraving (2 kjellere) må det utføres grunnundersøkelse, spesielt er det viktig å avklare poretrykksforholdene. Det må påregnes forurenset grunn på grunn av tidligere industrivirksomhet. Det er liten sannsynlighet for å finne kulturminner i grunnen. Det går ingen offentlige ledninger over tomten.

Området er preget av eldre industribebyggelse og asfaltflater. Ut mot Elgeseter gate står det noen eldre trær som har stor visuell verdi i bybildet.

Den relativt enhetlige bygårdsbebyggelsen fra 1900-tallets begynnelse langs østsiden av Elgeseter gate, gir denne delen av gata et arkitektonisk særpreg. Vestsidens hovedpreg dannes av mer moderne, delvis høy bebyggelse fra etterkrigstiden. Udbyes gate har mur- og betongblokker på østsiden og to- og firemannsboliger i tre på vestsiden. Rutenettplanen fra 1880-årene ligger til grunn for bebyggelsesstrukturen.

Trondheim kommune



Illustrasjonen viser dagens bebyggelsesstruktur

I planområdet består bebyggelsen av en lav butikkbygning som er en tidligere bilbutikk, og en bensinstasjon. Sett fra Elgeseter gate dominerer bensinstasjonen bybildet, sammen med de store trærne. Området fremstår som noe rotete, men også åpent og med utsikt til bydelsparken Finalebanen.



Illustrasjonene viser dagens gatebilde fra Udbyes gate, og trær i Elgesetergate sett mot øst

Butikken er på ca 900 m², og har ca 100 parkeringsplasser på terreng. Bensinstasjonen har et salgsareal på ca 250 m² og diverse anlegg på bakken.

Det er beregnet at butikken og bensinstasjonen i dag produserer ca 1 800 bilturer i døgnet i gjennomsnitt for året.

Området brukes ikke av barn og unge til lek og opphold.

Elgeseter gate har i dag en trafikkmengde på ca 30 700 bilpasseringer i årsgjennomsnitt. Udbyes gate har ca 2 500 bilpasseringer nord for planområdet og ca 1 800 forbi planområdet. Øst for Udbyes gate har Einar Tambarskjelves gate ca 2 800 bilpasseringer i døgnet i gjennomsnitt over året. Olav Kyrres gate er

Trondheim kommune

hovedatkomst til området vest for Elgeseter gate og har i dag en biltrafikk på 12 900 kjøretøy pr døgn.

Det er merkbare køer i rushtiden i Elgeseter gate som følge av den store trafikken i gata og i tverrgatene. I dag tillates kun høyresving, innkjøring fra nord til Vangslunds gate og utkjøring mot sør fra begge gatene. Planområdet ligger i rød støvsone der det normalt ikke skal planlegges for nye boliger og nasjonale mål for luftkvalitet er allerede overskredet.

Kollektivtilbudet er svært godt. Hovedsykkeltrasé går i Udbyes gate.

Skolekretsen er Kalvskinnet skole. Skolevegen går langs Udbyes gate til undergangen under Olav Kyrres gate. Skolekapasiteten på Kalvskinnet og Singsaker skoler er svært god.

Området har fjernvarmeforsyning med god kapasitet. Overvannskapasitet er dårlig, men det er planlagt ny overvannsledning i forbindelse med utbygging av parkeringsanlegg på Finalebanen.

Bydelsparken Finalebanen har tilbud om ballspill, lek og opphold.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

Innspill fra regionale myndigheter og kommunale enheter er innarbeidet i planforslaget. Det vises til høringsuttalelsene under.

Høringsuttalelser og merknader

Sør-Trøndelag fylkeskommune skriver at en åpen første etasje mot Elgeseter gate er en arkitektonisk utfordring som de regner med blir ivarettatt på en best mulig måte i den nærmere detaljutformingen av prosjektet. De har ingen merknad til at det avsettes 4000 m² butikkareal og stiller ingen vilkår for egengodkjenning.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Når det gjelder barn og unge mener fylkesmannen at de felles uterommene for boligene ikke er ideelle, men at planen likevel er akseptabel fordi den grenser mot bydelsparken Finalebanen. Når det gjelder støy, stiller fylkesmannen som vilkår for egengodkjenning at det tas inn i bestemmelse at nødvendige støyreducerende tiltak må være etablert før det gis brukstillatelse for boliger, samt at støytiltakene spesifiseres i bestemmelsene når det gjelder høyde på støyskjermer, lydisolering av fasade og krav til balansert ventilasjon.

Fylkesmannen skriver videre at det er uklart om de planlagte løsningene tar hensyn til miljørettet helsevern, jf kapittel 4 a i kommunehelseloven. De anbefalte faglige grenseverdiene for innendørs støy forutsetter at vinduer må kunne stå på lufting. Fylkesmannen anbefaler at kommunen foretar en helsefaglig vurdering av planene med hensyn til innendørs støy.

Når det gjelder luftkvalitet, er området så vidt de kjenner til, utsatt for forurensingsnivåer over anbefalte grenseverdier i nasjonale mål for NO₂ og PM₁₀. Det er kommunen som myndighet på dette området, jf forurensingsforskriftens kapittel 7 om lokal luftkvalitet. Det vil si at det er kommunen som fører tilsyn med at bestemmelsene i dette kapitlet overholdes. Vi vil derfor på det sterkeste anmode om at kommunen foretar en helsefaglig vurdering av planen med hensyn på luftkvalitet før den tas til endelig behandling.

Det settes følgende vilkår for egengodkjenning:

- Det må tas inn bestemmelse som sikrer nødvendig støyreducerende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold, jf tabell 2 i T-1442, for leke- og opphold må være på plass før det gis

Trondheim kommune

brukstillatelse for leke- og oppholdsarealet.

- Det må stilles krav om lydisolering og balansert ventilasjon i reguleringsbestemmelse.

Rådmannens kommentar:

Vilkårene for egengodkjenning er imøtekommet i revidert planforslag. Når det gjelder forholdet til forurensingssituasjonen i Elgeseter gate, vises det til Rådmannens vurdering under.

Statens vegvesen viser til at det har vært god kontakt under utarbeidelsen av planen og har ingen merknader til planforslaget.

Politiet har følgende kommentarer til planforslaget:

Inn- og utkjøring i Elgeseter gate fra ny privat veg vil medføre at tettheten av krysningsspunkter i denne gaten vil bli høy mellom Olav Kyrres gate og Magnus den godes gate. Dette medfører økt hyppighet av kryssinger for fotgjengere og syklister via gangfelt, noe som medfører økt ulykkesrisiko. Dette medfører også at det skapes større problemer for føring av kollektivfelt gjennom området i Elgeseter gate. De ber om at behovet for inn- og utkjøringer i Elgeseter gate til privat veg må vurderes nøye.

De mener videre at den private vegen bør reguleres som offentlig veg fordi det er unaturlig med en privat veg som knyttes til en offentlig veg i begge ender ved hjelp av privatrettslig skilting.

Avfallshåndtering må skje slik at fortau eller sykkelbane ikke blir berørt med kjøring eller stans eller løft over disse. Det er særlig viktig å skjerme hovedsykkeltraseen for kryssende trafikk.

Dersom det skal etableres hotell må det settes av oppstillingsplass for drosje og buss innenfor byggeområdet.

Rådmannens kommentar:

Når det gjelder tettheten av avkjørsler og spørsmålet om regulering til privat veg vises det til Vegvesenets merknad over. Rådmannen vil tilføye at planen er fleksibel med hensyn til eventuelle fremtidige endringer av avkjørselstetthet i Elgeseter gate, fordi begge atkomstene er gjennomgående til Udbyes gate.

De øvrige merknadene er imøtekommet i revidert planforslag.

Hille Melbye arkitekter AS på vegne av as Norske Shell

De ber om at trerekken foran den planlagte bensinstasjonen brytes foran stasjonen for å få bedre synlighet fra Elgeseter gate. Det er av samme grunn helt avgjørende at skiltmast blir satt opp ved innkjørselen fra Elgeseter gate. Det må påses at dimensjonering av inn- og avkjørsler er tilpasset semitrailere og det ønskes tilrettelegging for bilvask på området.

Rådmannens kommentar:

Tradisjonell bensinstasjonsutforming lar seg som regel dårlig tilpasse til en historisk bysituasjon. Det er viktig at det legges vekt på å bevare bypreget. De omtalte trærne er for øvrig en illustrasjon og er ikke regulert inn i reguleringsplanen. Det er foreslått en ny planbestemmelse om at kommunens skilteforskrift skal følges. Øvrige forhold tas opp i byggesaken.

Endringer etter høring

Planbestemmelser om boligutforming og butikkstørrelse er endret i samsvar med bygningsrådets vedtak.

Trondheim kommune

Rådmannen har funnet det nødvendig å gjøre bestemmelsen mer presis og den derfor er omformulert noe, jf bestemmelsenes § 6.2. Planbestemmelser om støy, luftkvalitet og skilt er supplert i samsvar med merknader. Planbestemmelse om innpassing av 250 parkeringsplasser for sykehuset i parkeringskjeller er tatt ut og kjellerens areal er redusert tilsvarende. Disse plassene var tenkt som et mulig alternativ til parkeringsanlegget under Finalebanen, som nå regnes som avklart. Det er gjort enkelte mindre opprettinger på plankartet.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Planområdet reguleres til kombinert byggeområde for butikk og boliger, til kombinert byggeområde næringsbygg og bensinstasjon, med en felles, privat gate mellom de to byggeområdene som vist på plankart 2. Samlet utnyttning er ca 450 %. Under terreng reguleres et sammenhengende parkerings- og kjellerareal som fellesareal for flere eiendommer, som vist på plankart 1. Vangslunds gate og østre del av Einar Tambarskjelves gate reguleres til offentlige gater med fortau. Planen omfatter også den delen av Elgeseter gate som i dag ikke benyttes som kjøreveg og viser en opparbeidelse av denne med inn- og utkjøringer, fortau, samt parkmessig opparbeidelse. Opparbeidelsen vil være midlertidig inntil gaten eventuelt blir opparbeidet med et nytt tverrsnitt. Det er ingen konkrete planer om dette.

Kombinert formål butikk og bolig

1. og 2. etasje foreslås hovedsakelig regulert til butikkformål med maksimalt tillatt bruksareal på 4000 m². Det tillates etablert parkeringsplasser for bil foran butikken som illustrasjonen (orienteringsvedlegg 4.5) viser, men planen tillater også en gjenbygging av dette arealet med butikkareal.

Innganger til boliger skal legges ut mot Udbyes gate.

3.-7. etasje foreslås regulert til boligformål med maksimalt bruksareal på 6910 m² BRA. Illustrasjonen viser to separate boligblokker som er tverrstilt på Elgeseter gate, men planen er fleksibel og tillater også en sammenbindene bygning langs Elgeseter gate.

Det er foreslått at 50 % av leilighetene skal ha universell utforming.

Det er foreslått i bestemmelser at svalganger skal være integrert i bebyggelsen.

Det er sikret i planbestemmelse at alle leiligheter skal ha balkong. En del av balkongene må støyskjermes. Det er foreslått i planbestemmelse at innglassede balkonger kan regnes med i uterommet.

Det er foreslått et felles uterom som takterrasse på toppen av blokkene og felles uteoppholdsplass på tak over butikk mellom blokkene, det siste arealet skal utgjøre minimum 60 % av samlet felles uterom.

Illustrasjonsplanen viser at arealkravet i uteromsnormen oppfylles med takterrassene og balkonger.

Foreløpige støyberegninger viser at takterrassen mellom blokkene må ha en støyskjerming ut mot Elgeseter gate som er minimum 4,5 meter høy og takterrasse oppå boligblokk må ha en skjerm som er mellom 1,5 og 2 meter høy.

Støyskjermingen må skje med bygningsdel eller tett brystning og skal ligge innenfor de maksimale

Trondheim kommune

gesimshøydene og byggegrensene. Det er stilt krav i bestemmelse om at det skal foreligge støyberegninger og forslag til støyskjermende utforming før det kan gis byggetillatelse. Støyverdier innendørs og utendørs skal ikke overstige veiledende krav i Norsk standard 8175. Det er spesifisert krav om ventilasjonsanlegg med støvfilter. Heishus og trappehus og andre takoppbygg og tekniske installasjoner på søndre boligblokk skal også innpasses innenfor disse. På grunn av mulig takterrasse på nordre boligblokk er det tillatt at rekkverk og trappehus kan overstige den viste gesimshøyden.

Takterrassene vil få gode solforhold. Det er utarbeidet illustrasjon som viser hvordan utearealet kan opparbeides (orienteringsvedlegg 4.6). Det er stilt krav om utomhusplan i forbindelse med byggesøknad og krav om samtidig ferdigstillelse av uteareal.

Det vises for øvrig til at planområdet har bydelsparken Finalebanen som nærmeste nabo.

Uteoppholdsareal mellom boligblokkene og på øverste takterrasse vil være tilgjengelig via trapp direkte fra gata, og via heis for brukergrupper som ikke kan nytte trapp. Dette er sikret i bestemmelse.

Kombinert formål næringsbygg og bensinstasjon

Næringsbygget kan brukes til kontor, eventuelt hotell, undervisningsformål eller annet. Det er foreslått tillatt etablert en bruforbindelse over Vangslunds gate til nabobebyggelse i nord.

Den samlede utnyttelsen er på maksimalt 17 160 m².

Bensinstasjonen kan legges under næringsbebyggelsen, med innkjøring fra Vangslunds gate og utkjøring til felles privat gate. Planen tillater at bensinstasjonen får direkte inn og utkjøring til Elgeseter gate som i dag, men stasjonen kan også fungere med forbindelse kun til Udbyes gate dersom dette skulle bli aktuelt i fremtiden, for eksempel med ombygging av Elgeseter gate. Bensinstasjonen skal ha et maksimalt innendørs salgsareal på 250 m² BRA.

Felles privat gate

Ny felles privat gate mellom Elgeseter gate og Udbyes gate vil være hovedadkomst til planområdet.

Felles parkeringskjeller

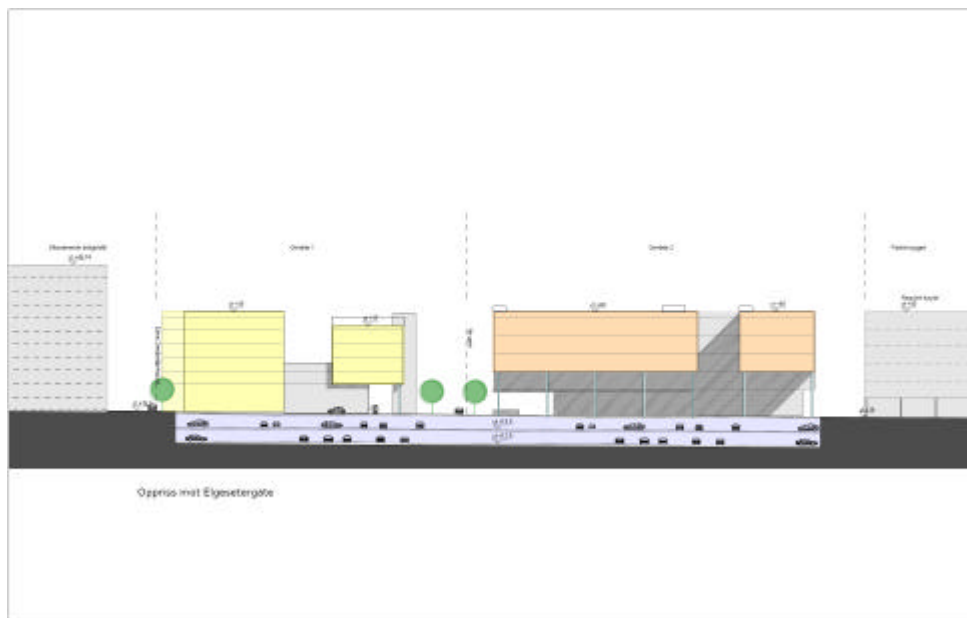
Kjelleren reguleres som fellesareal for alle eiendommene innenfor planområdet og skal benyttes som parkering for bebyggelsen i samsvar med gjeldende parkeringsnorm, lager og eventuelt bensinlager. Det tillates ikke kommersiell parkering, dvs utleie av parkeringsplasser til eksterne. Maksimalt tillatt bruksareal for kjelleren er foreslått til 9 300 m² BRA. Parkeringskjelleren er ført under den offentlige gaten Vangslunds gate til mulig sammenbygning med kjeller i Elgeseter gate 10. Dette er trafikkmessig gunstig fordi denne kjelleren har en trafikkfarlig utkjøring til Olav Kyrres gate i dag. Parkeringskjelleren har innkjøring fra den private gaten sentralt i planområdet og kan nå både fra Udbyes gate og fra Elgeseter gate.

Stedstilpasning, arkitektoniske intensjoner

Bebyggelsen er utformet som en delvis oppløst kvartalsbebyggelse. De to hovedvolumene er lagt med fasadelinje mot de omkransende hovedgatene, rundt et tverrgående åpent gate- plassrom. Det er foreslått at det kan etableres et åpent rom i 1. og 2. etasje ved bensinstasjonen, butikkens forplass og nedkjøring til kjeller. Under næringsbygget skal minimum 60 % av grunnflaten innenfor formåls grensen være bebygd. Byggelinjen mot Elgeseter gate skal likevel aksentueres med bygningselementer som søyler og brystninger og med vegetasjon, slik at det etableres en skjerm mot fortauet. Dette er sikret med planbestemmelse.

Trondheim kommune

Det nordre bygningsvolumet (næringsbygget) kan ha en maksimal høyde opp til kote 40 mot Elgeseter gate og kote 37 mot Udbyes gate. Dette utgjør en bygningshøyde på henholdsvis 20 og 17 meter. Med en etasjehøyde på 3,75 meter rommer høyden henholdsvis 6 og 5 etasjer. Det vises til oppriss mot Elgeseter gate under som viser utbyggingseksempel.



Det søndre bygningsvolumet har en tilsvarende maksimalhøyde. Den nordligste boligblokka kan ha en maksimal kotehøyde opp til kote 37, det tilsvarer en gesimshøyde på 18 meter, mens den søndre boligblokka er vist med kotehøyde 40, det tilsvarer en gesimshøyde på ca 20 meter. Gesimshøyden på boligblokkene skal også omfatte brystningshøyde mot takterrasse og takoppbygg.

Energiløsning og avfallsøsning

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet.

Det er foreslått i planbestemmelse at det skal legges til rette for avfallsug.

Tilkopling til offentlig ledningsnett

I forbindelse med utbygging av Finalebanen legges det ny overvannsledning som bebyggelsen kan knyttes til.

Interne trafikkanlegg

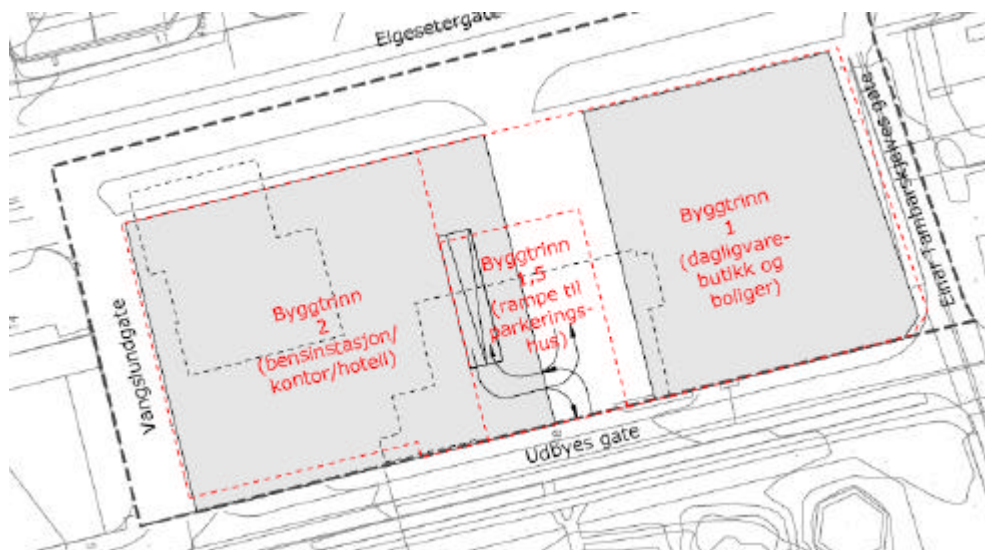
Offentlig trafikkformål

De to tversgående offentlige gatene, Vangslunds gate og Einar Tambarskjelves gate er foreslått regulert med kjørebane for tovegs trafikk. Reguleringsplanen tar ikke stilling til detaljutformingen, bortsett fra at det står i bestemmelse at fortau skal være minimum 2,5 meter bredt og at stasjon for returavfall kan plasseres i Vangslunds gate.

Andre miljøforhold

Trondheim Energi anbefaler for øvrig at evt. tekniske rom i det videre prosjekteringsarbeidet planlegges ut mot Udbyes gate for å sikre en god tilkoblingsmulighet.

Planlagt gjennomføring



Illustrasjonen viser planlagt gjennomføring i etapper.

Det er i planbestemmelse stilt krav om anleggsplan og spesifisert krav til denne. Det er også stilt vilkår om begrensnig av anleggsstøy og begrensnig av støv fra anlegget.

Vesentlige konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser for biltrafikken av ny bebyggelse og parkering

Det er beregnet at bebyggelsen vil produsere en gjennomsnittlig årsdøgntrafikk på ca. 2 900, dvs en økning på ca 1100 bilturer i forhold til dagens bygningsmasse.

Utbyggingen som planen hjemler medfører at trafikken i Olav Kyrres gate vil øke fra 12 900 bilpasseringer til 14 000, og trafikken i Elgeseter gate vil øke fra 30700 til 32 300. Udbyes gate og Einar Tambarskjelves gate vil kun få mindre økning.

Med økende trafikk må det forventes økte forsinkelser og lengre kølengder på hovedvegnettet, særlig i rushtiden.

Selv om tiltak i planen vil medføre en trafikkøkning, vil den nye private, tversgående gaten føre til at tilgjengeligheten for utrykningskjøretøy mellom sykehuset og Elgeseter gate blir bedre enn i dag.

Miljø

Økt støy for omgivelsene

Den nye bebyggelsen vil bidra til å skjerme Finalebanen mot støy fra Elgeseter gate. Trafikken i Udbyes gate vil øke noe, og støyen nærmest vegen vil øke.

Når det gjelder økt støy langs Elgeseter gate står det i konsekvensutredningen at det antas at den relative økningen blir liten fordi trafikkmengden er så stor fra før. På grunn av fasaderefleksjon fra ny bebyggelse vil støynivå på motsatt side av ny bebyggelse øke med ca 0,5 dB i forhold til dagens situasjon. Dette anses som lite merkbart. I forslag til bestemmelser er det krav om at det skal velges en fasadeutforming som minsker refleksjon av støy. Rådmannen vil understreke at selv om de *relative* endringene i trafikken er små, er trafikkmengdene store og den økte støybelastningen kommer som tillegg i et allerede svært støyutsatt område.

Trondheim kommune

Konsekvenser for økt konsentrasjon av luftforurensing i Elgeseter gate

I konsekvensutredningen står det videre at sett i sammenheng med konsentrasjonsnivået for området i sin helhet, gir det liten luftmessig konsekvens for Finalebanen at planområdet bebygges. Noe økning av konsentrasjonsnivå som følge av trafikkøkningen vil det være, men ikke av betydning. Det vil være veldig viktig at renholdsarbeid langs Elgeseter gate ivaretas og om mulig forbedres ytterligere for å kunne samle opp støv og partikler før de virvles opp. Det er i planforslaget ikke foreslått avbøtende tiltak i form av spesielle retningslinjer for utforming av bebyggelsen for å minske konsekvensen av økt luftforurensing.

Rådmannen vil her understreke at de relative økningene vil medføre enda dårligere luftkvalitet enn i dag og større utfordringer for å oppfylle forskriftskrav og vedtatte mål for lokal luftkvalitet.

Håndtering av eventuell forurenset grunn

Planbestemmelse sikrer at forurenset grunn behandles og deponeres forskriftsmessig.

Konsekvenser for verdifull vegetasjon

Planlagt avkjørsel til nytt næringsbygg ligger omtrent ved den eldre tregruppen. Det forutsettes at tregruppen beholdes og sikres i anleggsperioden.

Konsekvenser i form av økt skygge for nabobebyggelse

Ny bebyggelse vil på grunn av høyden kaste skygge både i Elgeseter gate og Vangslunds gate, særlig på kveldstid og på tidspunkt på året med lave solvinkler. Boligbebyggelse øst for Elgeseter gate vil få mer skygge enn i dag. Skyggevirkingen vil være større ved lave solvinkler på høst og vår slik illustrasjonene viser. På midtsommeren vil den være svært liten. Bebyggelsen vil kaste noe skygge på den helt nordøstre delen av bydelsparken Finalebanen tidlig om morgenen. Denne konsekvensen vurderes som ubetydelig.

Sol/skyggediagrammer er vist i orienteringsvedlegg 5.

Trafikksikkerhet

Sammenlignet med dagens situasjon hvor store deler av planområdet er store asfalterte parkeringsarealer uten tilbud for fotgjengere og syklister gjennom området, sikrer planen et tydeligere tilbud for fotgjengere og syklister. Det vises til planbestemmelsenes krav til fortausbredder og avkjørselsforhold.

Det er også foreslått en planbestemmelse som sikrer oppgradering av fotgjengerovergang over Udbyes gate.

Det er stilt krav om at anleggsplan skal vise hvordan gående og syklende kan ferdes trygt i anleggsperioden, med et tydelig tilbud med gode sikkerhetsavstander til anleggsområdet.

Sikkerhetsforhold ved etablering av drivstofflager

Det forutsettes at bensin lagres på en forskriftsmessig måte.

Trondheim kommune

Konsekvenser for byform



Perspektiv av ny bebyggelse sett fra Elgeseter gate mot sør



Fugleperspektiv av ny bebyggelse sett fra vest, Finalebanen i forgrunnen

Trondheim kommune

I forhold til eksisterende bebyggelse og retningslinjer i overordnet plan, representerer ikke tiltak i planen vesentlige avvik, bortsett fra åpenheten under bebyggelsen som er beskrevet over. Med de avbøtende tiltakene som er beskrevet er konsekvensen akseptabel.

Selve bebyggelsesstrukturen avviker lite fra det etablerte byplanmønsteret i dimensjonering av kvartaler og bebyggelsenes høyde. Løsningen med tverrstilte lamellblokker oppå en kompakt to etasjers butikk er en ny bygningstype i området. Lamellblokken er den dominerende bygningstypen på denne siden av Elgeseter gate, og selv om de eksisterende blokkene står langs med hovedgatene, ikke tverrstilt som i planforslaget, må det sies å være et tilstrekkelig slektskap. Gaterommet rundt den private gaten sentralt i området er noe bredere enn de tradisjonelle gaterommene, uten at dette vil ha noen negativ konsekvens for stedkarakteren. Det største avviket fra stedkarakteren er den åpne gateveggen nede mot gata, særlig mot Elgeseter gate, men de foreslåtte avbøtende tiltakene vil medføre at inntrykket av hel vegg likevel vil opprettholdes i noen grad.



Illustrasjonen viser gatevegger

Avveining av konsekvenser

Fortettingsgevinsten, dvs en høy utnyttelse med boliger og arbeidsplasser på en sentrumsnær tomt, vurderes som viktigere enn de negative konsekvensene med økt trafikk og miljøkonsekvensene av denne. Videreutvikling av et delvis bilbasert servicetilbud med bensinstasjon og butikk med parkering og varelevering i en åpen underetasje, vurderes som viktigere enn de eventuelle negative konsekvensene som denne utformingen vil kunne ha for stedkarakteren.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ikke økte kostnader for kommunen.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Planforslaget er i det store og hele i tråd med overordnede planer for området og følger opp kommunens areal- og parkeringspolitikk. Utbyggingen vil kunne medføre mer trafikk inne i en bydel som er svært trafikkbelastet fra før, men dette må håndteres med restriksjoner på bilbruken i Elgeseter gate, ikke ved å

Trondheim kommune

forhindre sentrumsnær utbygging i et område med svært god kollektivdekning.

Det understrekes at kommunedelplanen viser området som lokalsenter og det vurderes som positivt at tilbudet med både en større dagligvarebutikk og bensinstasjon beholdes som et tilbud i bydelen. Løsningen med de åpne rommene gir en god løsning for varelevering. Fotgjengere som går fra sykehuset til bussholdeplassen vil få en effektiv rute forbi butikken. Det er tillatt parkering på forplassen foran butikken, men den kan også brukes til torg og til utesalg.

Miljøforholdene rundt Elgeseter gate er så dårlige at boligutbygging inntil gata er problematisk. I samsvar med kommunedelplanens krav er det foreslått ikke å tillate boliger i 1. og 2. etasje og uterom er lagt på tak. Rådmannen er enig med forslagsstiller i at skjermede uterom på tak gir den beste løsningen for uteopphold i en så tung og trafikkbelastet bysituasjon som her, og at Finalebanen er et bra, supplerende tilbud. Det er også positivt med en variert bruk av området med både bolig- og næringsutbygging.

Sentrumsnær fortetting vil føre til lokale støy- og luftforurensingsproblemer så lenge biltrafikken ikke reduseres eller avlastes. Langs Elgeseter gate bodde det i 1995 ca 1000 mennesker, de fleste i eldre boliger med til dels dårlig kvalitet på lydisolering og utsatt for stor luftforurensing, med støv og eksos. Antallet beboere har sannsynligvis økt i perioden.

Det er velkjent at den store biltrafikken i Elgeseter gate kan representere et helseproblem. Rådmannen er uenig i konklusjonen i konsekvensutredningen om at miljøkonsekvensene av planen for omgivelsene vil være ubetydelige. En bygningsmasse med skissert volum vil gi en økt oppkonsentrasjon av luftforurensning i Elgeseter gate, selv om bygningsmassens oppdeling vil gi noe utlufting. Den store høyden på bygningsmassen gir negative effekter for eksisterende boliger når det gjelder økt støy og konsentrasjon av luftforurensing. På den annen side vil en sentrumsnær fortetting generere mindre biltrafikk enn en tilsvarende utbygging med en mer perifer lokalisering, og det er viktig at disse forholdene sees i sammenheng.

I kommunedelplanen for Elgeseter (1999) pekes det på dilemmaet mellom fortetting og lokal forurensing fra vegtrafikk. Det forelå den gang en plan for miljøopprusting av Elgeseter gate, men ingen avlastning. I dag foreligger det ingen planer for denne gata. Som avbøtende tiltak ble det i kommunedelplanen anbefalt at det ikke skulle tillates nye boliger i de to nederste etasjene ut mot Elgeseter gate, og at leiligheter skulle være gjennomgående. Det skulle praktiseres en restriktiv parkeringspolitikk. Planforslaget ivaretar disse forutsetningene.

Bebyggelsen er ca 1-2 etasjer høyere enn forutsatt i kommunedelplanen, men det er sikret gjennomgående åpne rom som vil gi en viss grad av lys og utsikt for bebyggelsen på østsiden av Elgeseter gate slik kommunedelplanen forutsetter. Rådmannen vurderer derfor at høydeøkningen er akseptabel og i tråd med nyere praksis ellers i området og gir en god utnyttelse.

Planforslaget innebærer en sentrumsnær fortetting og en oppgradering av området. Rådmannen er enig i den avveiningen av konsekvenser som er beskrevet i saken. Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert og er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk. Planen har en god utforming og er utarbeidet i samsvar med kommunens retningslinjer for planframstilling. Det anbefales at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 15.09.09

Trondheim kommune

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Plankart, senest endret 04.09.09
Saksvedlegg 2: Planbestemmelser, senest endret 25.08.09
Saksvedlegg 3: Illustrasjonsplan, takplan, merket Voll arkitekter, datert 30.04.08
Orienteringsvedlegg 4: Sammendrag, revidert og supplert planbeskrivelse med illustrasjoner, merket Voll arkitekter datert 30.04.2009
Orienteringsvedlegg 5: Sol- og skyggediagram merket Voll arkitekter datert 09.03.09
Utrykt orienteringsvedlegg 6: Planbeskrivelse med konsekvensutredning, merket Voll arkitekter, datert 04.05.09
Utrykt orienteringsvedlegg 7: Trafikknotat, supplement til rapport over, merket Asplan Viak datert 16.04.09
Utrykt orienteringsvedlegg 8: Ledningskart
Utrykt orienteringsvedlegg 19: Notat om grunnforhold, Multiconsult 18.06.08
- Øvrig: Terrengmodell