

Saksframlegg

NEDRE ELVEHAVN - FELT C1, DEL AV GNR 410 BNR 723

FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 07/20274

Saksbehandler: Marthe Mollan

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar bebyggelsesplan med bestemmelser for Nedre Elvehavn, felt C1, del av gnr. 410 bnr. 723.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:500, merket arc arkitekter as, datert 03.10.08 og i bestemmelser datert 23.02.09. Kart og bestemmelser er sist endret 23.02.09.

Byggesøknaden skal legges frem til behandling i bygningsrådet.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 28-2.

Saksfremstilling

Privat forslag til bebyggelsesplan for "Nedre Elvehavn, felt C1" ble behandlet på delegert myndighet 13.08.07 og vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn.

Bebyggelsesplan for "Nedre Elvehavn, felt C1" fremmes av arc arkitekter as på vegne av Prora Eiendom AS.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket arc arkitekter as, datert 03.10.08, bestemmelser sist endret 23.02.09, saksvedlegg 1 og 2.

Sammendrag

Planområdet Nedre Elvehavn, felt C1 i Trondheim sentrum er i dag ubebygget. Området ble godkjent for bebyggelse for boliger, forretning og kontor i reguleringsplan for Nedre Elvehavn, vedtatt i 21.11.02. I bestemmelsene til reguleringsplanen er det stilt krav om bebyggelsesplan for felt C1.

Bebyggelsesplanen for felt C1 legger til rette for byggeformålene bolig, kontor og forretning, kommunalteknisk anlegg, samt offentlig gate og gang- og sykkelveg/plassareal. Tillatt bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 4.800 m² T-BRA. Bebyggelsen kan maksimalt ha 6 etasjer. Det kan tilrettelegges til kontor i hele bygningen, men det er i bestemmelsene krevd at sokkel, 1. og 2. etasjene i bygningen skal nyttes til næringsformål. Det kan tilrettelegges for inntil 28 boenheter i bygningen og leilighetene skal variere i størrelse. En utbygging av området vurderes som positiv, og utbyggingen vil representerer en avslutning på utbyggingen av Nedre Elvehavn.

Bygningen vil få høy synlighet i bybildet i Trondheim og vil markere endepunktet for Nedre Elvehavn mot nord og ligge inntil Nidelva som er et svært viktig byrom. Rådmannen mener derfor det er viktig at bygningen får en god utforming og at den føyer seg inn i bybildet langs elva som preges av en vertikal rytme. På grunn av bygningens sentrale beliggenhet og synlighet anbefaler rådmannen at byggesøknaden legges frem til behandling i bygningsrådet.

Forslaget til bebyggelsesplan for felt C1 var ute på offentlig ettersyn i perioden 14.08.07-14.09.07. Ved offentlig ettersyn varslet fylkesmannen innsigelse til planforslaget hovedsakelig på grunn av sikkerhet til den offentlige parken og gangarealets nærhet til kaikanten.

Fylkesmannen har i brev av 18.11.08 trukket sin innsigelse på bakgrunn av at antall boliger i planforslaget er redusert, takterrassen er utvidet og det offentlige arealet på bakken er økt. Uterom på takterrasse og private balkonger minsker presset på arealet på bakkeplan slik at det i større grad gir alle i området økt tilgang på attraktive offentlige utearealer som også er godt utformet i forhold til sikkerhet og som gir varierte muligheter for lek.

Det foreligger ingen innsigelse til planforslaget og planforslaget kan fremmes til sluttbehandling. Forslag til bebyggelsesplan for Nedre Elvehavn, felt C1 tilrettelegger for en utbygging som er innenfor rammene i gjeldende reguleringsplan for Nedre Elvehavn, og rådmannen anbefaler at bebyggelsesplanforslaget vedtas.

Beskrivelse av planprosess og planstatus

Planstatus

Planområdet inngår i reguleringsplan R0560ad for Nedre Elvehavn, Elvehavn Brygge, vedtatt av Trondheim bystyre 21.11.2002. Området er i reguleringsplanen avsatt til byggeformål: bolig /kontor

Trondheim kommune

/forretning og offentlige trafikkformål: gang- sykkelveg /plassareal.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til byggeområde for bybebyggelse. Planområdet ligger utenfor område som særskilt er avsatt til bysenter hvor det kan etableres kjøpesenter med samlet bruttoareal over 3000 m².

Planprosess

I mai 2007 ble det fremmet et forslag til endring av reguleringsplan for felt C1. Endringen innebar en økning av bebyggelsens høyder, og planområdet ble utvidet til å omfatte forslag til ny gangbro over Rosenborgbassenget. Bygningsrådet behandlet endringsforslaget i møte 15.05.07. I bygningsrådets vedtak sies blant annet: ”..*Forslaget innebærer en økning på 3 etasjer i forhold til gjeldende regulering. Bygningsrådet mener at gesimshøyden må følge vedtatt bestemmelse...*” Forslagstiller valgte å trekke planforslaget fra videre behandling.

Foreliggende forslag til bebyggelsesplan omfatter ikke rekkefølgekrav om ny gangbro over Rosenborgbassenget, men har en bestemmelse som sier at det offentlige gang- og plassarealet skal utformes på en slik måte at gangbro over Rosenborgbassenget kan etableres.

Igangsatt planarbeid av bebyggelsesplan for felt C1 ble kunngjort ved annonse i Adresseavisen 06.06.07. Det ble også avholdt samrådsmøte i juni 2007. Det kom kun inn skriftlig merknad fra fellesskapet i Dyre Halses gate 16. Planforslag ble innsendt 05.07.07 av Telje - Torp - Aasen Arkitektkontor AS som forslagstiller, på vegne av grunneier og utbygger Nedre Elvehavn AS.

Planforslaget ble 13.08.07 behandlet på delegert myndighet og det ble fattet vedtak om å legge ovennevnte planforslag med bestemmelser ut til offentlig ettersyn.

Bebyggelsesplanen var på offentlig ettersyn i perioden 14.08.07 – 14.09.07. Det kom inn 8 merknader ved offentlig ettersyn i tillegg til enhetene i kommunens uttalelser. Fylkesmannen hadde innsigelse til planforslaget, men trakk skriftlig sin innsigelse i brev av 18.11.08.

Etter offentlig ettersyn har tidligere eier Nedre Elvehavn AS solgt eiendommen til Prora Eiendom AS. Prora Eiendom AS har benyttet arc arkitekter as som forslagstiller, og det er innsendt et annet prosjekt enn det forslaget som ble utarbeidet av Telje - Torp - Aasen Arkitektkontor AS. Salget av eiendommen, samt prosessen og endringene som innsigelsen fra Fylkesmannen medførte, er hovedårsaken til at det har tatt såpass lang tid fra offentlig ettersyn til sluttbehandling av planforslaget.

I det nye prosjektet fra arc arkitekter as, har bygningen fått et annet uttrykk enn i prosjektet som ble innsendt fra Telje - Torp - Aasen Arkitektkontor AS. Det nye prosjektet er innenfor rammene i bestemmelsene. Ettersom det arkitektoniske uttrykket på bebyggelsen er endret etter offentlig ettersyn finner rådmannen at byggesøknaden for prosjektet bør høres blant berørte parter og behandles politisk.

Innkommne merknadene ved offentlig ettersyn

1. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, merknad med vilkår om egengodkjenning datert 14.09.07
Fylkesmannen har satt følgende som vilkår for gjennomføring:

- Leke- og uteoppholdsarealer må sikres tilstrekkelig. En redegjørelse for hvordan dette skal gjennomføres må sendes fylkesmannen.
- Offentlige friområder må opparbeides slik at de egner seg for lek og samhandling mellom ulike aldersgrupper. En oversikt over opparbeidingen må sendes fylkesmannen før de kan avgi en

Trondheim kommune

endelig uttalelse til planen.

Vurdering: Endringer i plan og bestemmelser for å imøtekomme innsigelsen fra fylkesmannen:

Uteoppholdsarealet for boligene løses i sin helhet på felles takterrasse og private balkonger slik som forutsatt i gjeldende reguleringsplan. En vesentlig endring er at det maksimale antallet boliger som tillates innenfor planområdet er redusert fra maksimalt 35 til maksimalt 28 boliger. Felles takterrasse er utvidet fra 400 m² til 725 m². Uteoppholdsarealet for boliger er i nytt planforslag løst gjennom stor felles takterrasse og private balkonger, og er nå i henhold til kommunens uteromsnorm og gjeldende reguleringsplan for området. Rådmannen mener at takterrassen er bearbeidet på en god måte slik at arealet er godt tilrettelagt for bruk for ulike aldersgrupper.

Den offentlige plassen er endret ved at:

- Området som er avsatt til gang- og sykkelveg langs kaikanten er utvidet fra 2 m til minimum 5 m.
- Området som i tidligere planforslag var avsatt til park er økt i størrelse, og plassarealet har fått et mer urbant uttrykk.
- Den del av bygningen som ligger nærmest kaikanten skal ha inntrukket 1. etasje slik at arealet på bakkenivå der gang- og sykkelvei langs kaikanten og fra rampen møtes har et større plassareal enn tidligere.

2. Kystverket Midt-Norge, merknad datert 27.08.07

Kystverket har ikke merknader til bebyggelsesplanen.

3. Statens vegvesen, merknad datert 03.09.07

Vegvesenet har ingen merknader til bebyggelsesplanen.

4. Andreas Dullum, merknad av 03.09.07

Dullum ønsker å protestere på måten han mener utbyggerne lurte kjøperne. Da Dullum kjøpte leilighet i Dyre Halses gate 15 ble han forespeilet at det skulle bygges en smal blokk som skulle stå med ryggen til jernbanebroa på Snippen. Det nye forslaget tar mye av Dullums utsikt og forringer dermed verdien av hans leilighet. Dullum oppfordrer politikerne til å si nei til forslaget.

5. Eirik Øye, merknad av 14.09.07

Øye eier leilighet i blokk B og har følgende innvendinger mot bebyggelsesplanforslaget:

- Økt trafikk: Pr. i dag er adkomsten til området trang og svært begrenset, og med plassering av bygget og antall boenheter tatt i betraktning vil dette medføre en økning av problemet.
- Redusert lys og utsikt: Bygget vil utvilsomt redusere lystilgangen og sikten på området.

Vurdering av merknad nr. 5 og 6: Utbyggingen på Snippen er i tråd med gjeldende reguleringsplan for området som ble vedtatt i 2002. Utbygger Kaibbygg i Nedre Elvehavn AS bekrefter at reguleringsplanen for området ble vedlagt alle kontrakter ved salg av bolig. Det er ikke innført ny bebyggelse på Snippen som vil gi økt trafikkmengde utover det som det måtte påregnes gjennom reguleringsplanen. Maksimalt antall boenheter er for øvrig etter offentlig ettersyn redusert fra 35 til 28 og erstattet med kontorer, noe som kan ha mindre konsekvenser for type trafikk i området.

6. Kikut Borettslag, merknad av 10.09.07

Styret i Kikut borettslag mener planen, hvis den blir realisert, kommer til å utgjøre nok en byggestein i muren mellom byen og fjorden. Bebyggelsesplanen skisserer ny bebyggelse som rager 10 etasjer over kaikanten, og utbyggingen vil representere en fortetting som med sin byggehøyde ytterligere vil ta utsyn mot fjord, fjell og himmel. Kikut borettslag håper Trondheim kommune i denne saken realiserer sin visjon om at byen "skal ha et miljø som fremmer innbyggernes helse og trivsel", og at byggeprosjektet derfor avslås.

Trondheim kommune

Vurdering: I mai 2007 ble det fremmet et forslag som innebar ny bebyggelse på 10 etasjer. Dette forslaget ble behandlet i bygningsrådet 15.07.07 og avslått med den begrunnelse at gesimshøyden på bygningen måtte følge vedtatte bestemmelser i reguleringsplanen. Forslagstiller valgte å trekke planforslaget fra videre behandling. Bebyggelsesplanen som lå ute på offentlig ettersyn i august-september 2007, har samme gesimshøyde som vedtatte bestemmelser i reguleringsplanen.

7. Eierforeningen Elvehavn Brygge F, merknad datert 14.09.07

Eierforeningen mener at det bør være en jevn fordeling mellom boliger/forretning/kontor. Når det søkes om 90 % boliger mener eierforeningen at forutsetningene som lå til grunn for reguleringsplanen ikke følges. Med økt antall boliger vil det medføre økt trafikk og økt press på de små fellesarealene. Eierforeningen mener Kaibygg har en manko på 12 parkeringsplasser til egne beboere i området Nedre Elvehavn (bygg A-O). Eierforeningen mener utbygger må ferdigstille og seksjonere leilighetene i byggene på området i dag før de kan få tillatelse til å bygge flere bygg på området. Kjøperne i bygg E og F ble ikke informert om at flere beboere i flere bygg skal kjøre gjennom deres parkeringsanlegg. Dette krever tinglyst gjennomkjøringsrett, noe utbygger ikke har kontraktsfestet. Eierne i bygg E og F vil ikke tillate tinglyst gjennomkjøringsrett da det har mange ulemper for dem; innbrudd, støv, støy og større risiko for ulykker i parkeringskjelleren. Eierforeningen er i tvist med utbygger om 41 parkeringsplasser, og mener at så lenge det er en mulighet for at disse parkeringsplassene ikke kan benyttes av andre bygg, kan en heller ikke tillate en utbygging på Snippen uten at det er tatt høyde for at disse 41 parkeringsplassene kan erstattes.

Vurdering: Det er ikke satt krav til fordeling mellom bolig og næring i reguleringsplanen. I reguleringsplanen er det forutsatt at uteareal for boliger skal være på takterrasse, noe som har medført en reduksjon av antall boenheter i bygningen fra maksimalt 35 til maksimalt 28 boliger. Av bygningens totale areal (BRA) utgjør nå boligene ca. 67 %. Når det gjelder merknad om parkering er dette forhold som er en tvist mellom Kaibygg i Nedre Elvehavn AS og eierforeningene i blokk E og F. Snippen vil som de øvrige boligblokkene få innkjøring til boligparkeringen helt øst i området. Nedre Elvehavn AS bekrefter at Snippen har tinglyst rett til adkomst til den planlagte parkeringskjelleren og at Snippen vil ha både beboerparkering og gjesteparkering på egen grunn.

Oppsummering av endringer etter offentlig ettersyn:

- Dimensjonering av rundkjøring er økt fra 10 m til 12 m i ytre radius.
- Bygningsvolumet er tilpasset utvidelsen av rundkjøringen på området.
- Utvidet planområdet pga. utvidelse av rundkjøring og noe endret system for gang- og sykkelveg fra Dyre Halses gate og opp til Nidelv bro i forhold til gjeldende reguleringsplan.
- Formålet offentlig park er endret til offentlig plass, og situasjonsplanen for området er endret.
- Maksimalt tillatt antall leiligheter er redusert fra 35 til 28 boenheter.
- Utearealet for beboerne på Snippen løses på takterrasse og private balkonger. Felles takterrasse er utvidet fra 400 m² til ca. 725 m².
- Bygningens arkitektoniske uttrykk er foreslått noe endret.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet og avgrensning

Bebyggelsesplanens avgrensning er vist på plankartet. Området er 3.135 m², og omfatter den nordvestre delen av Elvehavn Brygge. Planen er avgrenset av Nidelv bro, Nidelva, Rosenborgbassenget og eksisterende boligbebyggelse på Elvehavn Brygge.

Bebyggelsen

Nord for adkomstgaten karakteriseres bebyggelsesstrukturen av frittstående boligblokker

Trondheim kommune

med maksimalhøyder som varierer mellom 8 og 9 etasjer. Syd for adkomstgaten og ut mot bassenget, ligger en tilsvarende stripe med noe lavere boligblokker i 6 og 7 etasjer. Bebyggelsesmønsteret gir optimale lys- og solforhold i relasjon til den relativt tette utbyggingen.

Bebyggelsens arkitektoniske karakter kan defineres som typisk samtidsarkitektur. Materialbruken varierer mellom tegl, pussede flater, platematerialer og glassfelt. Utenpåhengte og hvilende balkonger på søyler karakteriserer bebyggelsen, der de øverste etasjer er gitt avvikende materiale i forhold til underliggende etasjer. Dette bidrar til å dempe og bryte ned bebyggelsens høyder.

Utearealene mellom bebyggelsen og langs Rosenborgbassenget er gitt en urban karakter med høy kvalitet i materialbruk og utforming.

Utnyttelsen av området er relativt høy. Fullt utbygd vil det på Nedre Elvehavn bli i overkant av 500 leiligheter i 15 boligblokker. Leilighetsstørrelsene varierer fra ett-roms til større familieleiligheter.

Arealbruk

Dagens arealbruk er lagerplass og riggområde for den senere utbyggingen av boligene på Elvehavn Brygge. Tomten omgis av boligbebyggelse mot øst, Rosenborgbassenget og Nidelven mot syd og vest. Mot nord går Nidelv bru med biltrafikk og bakenforliggende jernbanetrafikk.

Landskap

Arealet ligger på et tidligere oppfylt fjære/strandområde og er i likhet med øvrige deler av Nedre Elvehavn innvunnet landområde gjennom oppfylling. Tomtens topografi karakteriseres av et nivå mot øst der tilførselsveien for boligbebyggelsen ender. Herfra faller terrenget ca. 2 m ned mot nytt nivå mot sør og vest. Arealet er her omrammet av en spuntkonstruksjon. Nidelv bru ligger ca. 2,5 m høyere enn adkomstnivået mot Dyre Halses gate og vil nåes via en regulert fotgjengerrampe med stigningsforhold ca. 1:10.

Arealet har gode solforhold, men den nye bebyggelsens fremskutte beliggenhet mot elva gjør den noe utsatt for vind fra nord og nordvest.

Grunnforhold

Grunnen består av utfylt masse med god stabilitet. Fyllmassene består av sand, silt, grus og leire med varierende sammensetning. Original grunn består øverst av silt med en overgang til finkornig marine silt- og leiravsetninger til stor dybde. De marine avsetninger er middels fast til fast og er ikke sensitiv eller kvikk. Den tidligere utbygging på Elvehavn Brygge har vist at bebyggbarheten er god.

Det er ingen forurensning i grunnen fordi dette området ligger perifert i forhold til skipsverftets beddinge og dokker. Det er heller ingen kulturminner i grunnen.

Naturforhold /rekreasjon

Området har som oppfyllingsområde og ut fra tidligere bruk ingen verdi som natur- eller rekreasjonsområde, og det er heller ikke benyttet til lek eller lignende aktiviteter for barn og unge.

Trafikkforhold

Kjøreadkomst til planområdet skjer via Elvehavn Brygges interne adkomstgate, Dyre Halses gate, som er tilknyttet Nedre Elvehavns øvrige gatenett.

Trondheim kommune

Adkomstgaten har en kjørebredde på 6 meter, med fortau på begge sider og felt med kantsteinsparkering. Trafikksikkerheten anses som god.

Parkering

Parkering for hele området er i felles parkeringsanlegg under bebyggelsen, med innkjøring helt øst i Dyre Halses gate.

Kollektivtilbud

Området har et svært godt kollektivtilbud. Flere bussruter har holdeplasser i nærheten, både i Innherredsveien og gamle Dyre Halses gate. Ved Strandveiparken ligger i tillegg Lademoen holdeplass for jernbane.

Støy

Planområdet er utsatt for støy fra trafikk på Nidelv bru og jernbanetrafikk (Meråkerbanen). Støyvurderinger er foretatt i forbindelse med gjeldende reguleringsplan for Elvehavn Brygge og tidligere utbygginger.

Energiforsyning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Kommunaltekniske anlegg

Vann- og avløpsnett i området har kapasitet for å ta imot den planlagte bebyggelsen.

Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsplanformål

Byggeområde:	Bolig /forretning /kontor (maksimalt 4.800 m ² BRA)
Offentlige trafikkområder:	Gang- sykkelveg/ plassareal
Spesialområder:	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg virksomhet Privat småbåtanlegg i sjø- og vassdrag

Det gjøres oppmerksom på at areal regulert til brygge i Rosenborgbassenget i gjeldende reguleringsplan, er foreslått omregulert til privat småbåtanlegg i sjø- og vassdrag. Det er likevel ikke planlagt småbåthavn i området, men formålsendringen er foreslått for å få samsvar med gjeldende reguleringsplan for Rosenborgbassenget.

Bebyggelsens funksjon, plassering og utforming

Bebyggelsen er bevisst plassert tilbaketrukket på tomten for å ivareta sikt mot elverommet fra Dyre Halses gate og for å frigjøre et større offentlig plassareal mot Rosenborgbassenget.

Bebyggelsen på Snippen er gitt en avrundet form. Plasseringen setter bygningen i sammenheng med andre individuelle bygg langs elvefronten, men formen vil være forskjellig og vise noe helt nytt.

I 1. etasje er bebyggelsen inntrukket både i sør og i øst, og inntrekningen er vist som offentlig trafikkområde på plankartet. Perspektivtegninger i orienteringsvedlegg nr. 3 viser ikke den inntrukne etasjen i sør, men inntrekningen er sikret i plankart og bestemmelser.

Bebyggelsen vil inneholde parkeringskjeller, kontor/forretning i sokkel, 1. etasje og 2. etasje. Det kan etableres maksimalt 28 leiligheter i 3. – 6. etasje. På plan 7 er det planlagt en takterrasse. Heishus på takterrasse kan være inntil 4 meter høyt.

Trondheim kommune

I næringsdelen i sokkel, 1. etasje og 2. etasje er det estimert å etablere ca. 30-40 arbeidsplasser.

I boligdelen vil leiligheter varierer i størrelse fra 48 m² til 150 m². Det er gjennom bestemmelsene sikret at leilighetene skal ha en variasjon i størrelse, og i gjennomsnitt være større enn 85 m² BRA. Alle leilighetene får egne balkonger.

Det stilles krav til at fellesareal for boligene, og 50 % av boligene skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til universell utforming.

Offentlig plassareal

Et viktig element i bebyggelsesplanen, og ved utforming av bygningen, har vært å komprimere bygningsvolumet for å oppnå et større ubebyggt areal på bakkeplan. Innenfor planområdet vil et areal på ca. 1600 m² være uten bebyggelse og benyttes til offentlig plassareal. Det offentlige plassarealet har god tilgjengelighet, gode solforhold og er skjermet for støy fra Nidelv bro og jernbane. Området er noe utsatt for vind fra nord og nordvest.

Det offentlige uteoppholdsarealet er utformet med tanke på opphold og ferdsel for offentligheten. Området kan på sikt bli en sentral tomt i bybildet for ferdsel, særlig om Nyhavna utvikles med bybebyggelse og gangbro over Rosenborgbassenget etableres.

Tilgjengeligheten til området for gående og syklende er godt ivaretatt i flere retninger:

- Fotgjengerrampe fra Nidelv bro til fortau på nordsiden av Dyre Halses gate.
- Trapp mellom bebyggelsens nordside og opp til Nidelv bro og ned til kaikant.
- Fortau på sørsiden av Dyre Halses gate er videreført forbi rundkjøring og gjennom offentlig plass og ned til kaikant.
- Åpen gangforbindelse langs kaikanten videre under Nidelv bro og mot Nyhavna, samt trapp opp til Dyre Halses gate.

Plassarealet sør for rundkjøringen skal utformes som et skrått amfi/trapp med sittemuligheter vendt mot syd og Rosenborgbassenget. Nedenfor amfiet er det planlagt et skråstilt plenareal som avsluttes med en bred sittekant mot kaia langs Rosenborgbassenget.

På kaia langs Nidelva planlegges et åpent plassareal. I dette området skal det også etableres sitteelementer som gir muligheter for opphold. Det skal i tillegg bygges en nedsenket trekai som gir muligheter for opphold og nær kontakt med vannspeilet i Nidelva.

Det offentlige arealet nærmest bygningen skal også gis et offentlig preg. Det tas sikte på at områdene ved inngang mot nord og øst driftes privat. Det er også planlagt gjestesykkelparkering i et offentlig regulert areal ved inngang mot nord som må påregnes at driftes privat.

Det er satt krav om at alle offentlige trafikkområder skal opparbeides med høy og robust kvalitet på utforming og materialbruk og i tråd med prinsipper for universell utforming før det gis ferdigattest for bebyggelsen i planområdet.

Uterom for boligene

Uteoppholdsareal for boligene skal etableres på felles takterrasse og på private balkonger.

Trondheim kommune

Takterrasse skal opparbeides med grøntareal og anlegg for opphold og lek. Det er planlagt at takterrassen skal opparbeides med ulike uterom med tanke på ulike bruk og ulike aldersgrupper, i hovedsak som vist på orienteringsvedlegg nr. 3b og 5. Mellom de ulike uterommene på takterrassen er det planlagt etablert vegetasjon i plantekasser med pergolaer for skjerming for innsyn, vind og vær. Takhagen har en størrelse på 725 m².

Alle leilighetene skal etableres med private balkonger. Gjennomsnittlig størrelse på balkongene er 9 m². Noen leiligheter er planlagt med to balkonger. Balkongene som vender ut mot Nidelv bro er støyutsatte og det må gjennomføres støybeskyttelsestiltak.

Planområdet ligger i indre sone med minimumskrav om 30 m² uteareal pr. 100 m² BRA til boligformål eller pr. boenhet. Det innsendte materialet viser at størrelsen på takterrasse og private balkonger er større enn minimumskravet dersom det oppnås god støybeskyttelse av arealene.

Uteopphold på bakkeplan kan skje på opparbeidet offentlig plass sør og vest for boligene, samt et større park- og lekeområde i Strandveiparken og offentlig inngjerdet lekeplass innerst i Rosenborgbassenget.

Parkeringsløsning

All parkering for bebyggelsen skal skje under bakken. Det tillates imidlertid å etablere 1 biloppstillingsplass forbeholdt drift og vedlikehold av pumpestasjon på område for kommunalteknisk virksomhet på plankartet. Parkeringsanlegget i kjeller etableres i forlengelse av det eksisterende anlegg under bebyggelsen, med innkjøring helt øst i Dyre Halses gate. Innkjøring i øst gir begrenset trafikk inn i området. Det er planlagt 32 parkeringsplasser for bebyggelsen på Snippen; 28 for boligdelen og 4 for næringsdelen. Parkeringsdekningen vil være i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser for området. Sykkelparkeringsdekningen skal også være i tråd med reguleringsbestemmelsene og omfatter totalt 43 plasser.

Parkeringsanlegget er godt tilrettelagt for alle brukergrupper med inngang til heis og trapperom. Det blir innpasset parkeringsplasser med større bredde for bevegelsehemmede. Sykkelparkering for beboerne planlegges innendørs og for besøkende på utendørs stativer.

Infrastruktur

Kjøreatkomst til planområdet vil være fra den interne gaten på Elvehavn Brygge, Dyre Halses gate. Denne vil ende i en snuplass på plassen foran den nye bebyggelsen på Snippen. Det er etablert fortau på begge sider av gaten. Fortauet vil bli ført videre ned til kaifronten via trapp og rampe fra plassen foran bebyggelsen. Dyre Halses gate er tilknyttet Trenerys gate i øst og trafikken føres videre til den store rundkjøringen i Innherredsveien.

Snuplassen for enden av gaten etableres i henhold til reguleringsplanens bestemmelser. Etter krav fra kommunen måtte snuplassen utvides etter offentlig ettersyn, noe som hadde konsekvens for bygningsvolumet. Både adkomstgate og snuplass skal være ferdigstilt før brukstillatelse for bebyggelsen gis.

Varelevering vil skje fra egne vareinnganger på gateplan.

Plan for vann og avløp vil foreligge ved søknad om rammetillatelse for bebyggelsen. Tilknytning til offentlige nett etableres øst for planområdet, hvor det finnes fellesanlegg for vann og avløp.

Renovasjonsanlegg, trafostasjoner og understasjoner skal integreres i bygningsmassen eller lokaliseres

Trondheim kommune

under terreng.

Grunnforhold

Vurderinger av de geotekniske forholdene er utført av Multiconsult, notat datert 30.11.06. Utbyggingen omfatter krevende geotekniske problemstillinger. Rapporten beskriver oppfølgende undersøkelser og avbøtende tiltak. Det vil være behov før geoteknisk oppfølging i byggeperioden både i forhold til byggegropetablering og fundamenteringsarbeidene. En endelig plan for geoteknisk oppfølging må fastlegges under detaljprosjekteringen.

Skolekapasitet og barnehagedekning

Bispehaugen skole har svært god kapasitet. Det er full barnehagedekning i Trondheim og det er etablert barnehage på Nedre Elvehavn.

Støy

Planområdet er utsatt for støy fra trafikk på Nidelv bru og jernbanetrafikk (Meråkerbanen). Støyvurderinger er foretatt i forbindelse med gjeldende reguleringsplan for Elvehavn Brygge og tidligere utbygginger.

For den planlagte bebyggelsen på Snippen vil nødvendige avbøtende tiltak ivaretas ved prosjektering, blant annet av fasade, slik det er gjort i den øvrige bebyggelsen.

Konsekvenser av planforslaget

Verken utnyttelse eller utbyggingsformål endres i forhold til gjeldende regulering.

Planlagt gjennomføring

Elvehavn Brygge er et av de siste byggeområdene på Nedre Elvehavn. Hele utbyggingen av området er utført i tidsrommet 2003 – 2007.

Planlagt bebyggelse forventes å bli oppført umiddelbart etter vedtak av bebyggelsesplanen. På denne måten vil byggearbeidene i området skje i forlengelse av de øvrige byggearbeidene på Elvehavn Brygge og området bli ferdigstilt så raskt som mulig.

Konsekvenser i anleggsfasen

Under anleggsperioden vil området bli belastet med anleggstrafikk og støy fra byggearbeidene. I reguleringsbestemmelsene er det tatt inn krav om at plan for støybeskyttelse av omgivelsene mot anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk skal foreligge og godkjennes samtidig med søknad om byggetiltak.

Forbindelsen gjennom planområdet til undergangen under Nidelv bro kan bli delvis eller helt utilgjengelig under deler av byggeprosessen. Forbindelsen brukes hovedsakelig som tursti til Nyhavna-området, men bruksmulighetene i dag er ytterligere redusert på grunn av utbyggingen i forbindelse med Nordre avlastningsveg og Pirbroa. Forbindelsen over Nidelv bro til Brattøra er fortsatt tilgjengelig via alternativ gang- og sykkelvei nord for eksisterende bebyggelse på Elvehavn Brygge. Forslag til avbøtende tiltak er at anleggsområdet legges mellom Nidelv bro og Pirbroa med forbindelse til planområdet for tyngre kjøretøy under Nidelv bro.

Konsekvenser for naboer og for barn og unge

Området benyttes i dag til lager plass og riggområde for utbyggingen på Nedre Elvehavn og det er derfor ikke registrert at barn og unge benytter arealet i dag. Barn som vil bo i de nye leilighetene på Snippen vil få

Trondheim kommune

lekearealer på takterrasse. Beboerne på hele Nedre Elvehavn vil få et nytt offentlig område på ca. 1600 m² som kan benyttes til oppholdsareal og lek. Ved offentlig ettersyn uttrykte Fylkesmannen seg kritisk til lekeområder ved kaikanten på grunn av sikkerheten, men området har nå fått annen utforming som anses som akseptabel også for barn og unge.

Nabobebyggelsen i øst vil få redusert utsikts- og solforhold i forhold til dagens situasjon, men bebyggelsens høyde og plassering er i tråd med gjeldende reguleringsplan for området. Planforslaget vil også medføre noe innsyn i forhold til leilighetene i eksisterende bygning som ligger nærmest felt C1 på Elvehavn Brygge. Bebyggelsens arkitektoniske uttrykk er noe endret og takterrassen er utvidet i forhold til planforslaget naboer kunne uttale seg til ved offentlig ettersyn, og rådmannen anbefaler derfor at byggesøknaden for prosjektet høres blant berørte parter og behandles politisk.

Trondheim kommune

Samfunnsmessige konsekvenser av tiltaket

Barnehagedekningen og skolekapasiteten ved Bispehaugen barneskole er god. Rosenberg ungdomsskole vil også få tilfredsstillende kapasitet når den blir ferdig utbygd. Det forventes ikke at planforslaget vil ha vesentlig konsekvenser for skolekapasitet og barnehagedekning.

Det er satt av få parkeringsplasser til ny kontorvirksomhet i parkeringskjeller. Det vil være naturlig for besøkende å benytte seg av gjesteparkering på bakkeplan i Dyre Halses gate. Planforslaget vil derfor kunne medføre noe økt trafikk, samt ytterligere press på eksisterende parkeringsplasser i Dyre Halses gate ettersom planforslaget ikke omfatter flere bakkeparkeringsplasser for besøkende.

Gang- og sykkelveg i rampe mellom Dyre Halses gate og Nidelv bro og inngangssone i nord har et stigningsforhold som er brattere enn prinsippene for universell utforming som anbefaler et maksimalt stigningsforhold på 1:15. Rampene har stigningsforholdene 1:12 og 1:9,5, og det kan redusere tilgjengeligheten for rullestolbrukere til forbindelsen over Nidelven.

Økonomiske konsekvenser for kommunen av tiltaket

Reguleringsplanen for Snippen legger til rette for nye offentlige trafikkområder som gang- og sykkelveg, plassareal og snuplass samt til rette for et offentlige friområde som skal opparbeides parkmessig og innholde anlegg for opphold og lek. Utbygger har rekkefølgekrav i forhold til opparbeidelse av de offentlige anleggene, men den offentlige plassen og trafikkområder vil innebære utgifter for Trondheim kommune i forhold til drift- og vedlikehold. Det er imidlertid intensjoner om å inngå utbyggingsavtale om drift- og vedlikehold av noe av det offentlige arealet dersom det er områder på den offentlige plassen som skal beplantes, samt drift og vedlikehold av noen av inngangsonene til bygningen.

Rådmannens vurdering

Forholdet til overordnede mål og tidligere vedtak

Utbyggingen av felt C1 vil fullføre utbyggingen av Elvehavn Brygge som byområde i samsvar med de intensjoner som er lagt for området.

Bebyggelsesplanforslaget er begrenset til arealet innenfor felt C1 i gjeldende reguleringsplan for Elvehavn Brygge. Det tidligere forslaget til reguleringsendring for ny bebyggelse var utvidet til omfatte areal for ny gangbro over Rosenborgbassenget. Dette forslaget forutsatte en økt høyde på bebyggelsen. Forslaget ble etter bygningsrådets vedtak trukket fra videre behandling av forslagsstiller. Rådmannen så svært positivt på muligheten for å få realisert en ny gangbro her for ytterligere å styrke sammenhengen i gangvegnettet fra Nyhavna og sørover. Det foreliggende forslaget forholder seg til gjeldende reguleringsplan, og det er derfor ikke grunnlag for å kreve at det reguleres og etableres ny gangbro, men det er tatt med en bestemmelse om at område for offentlig plass skal utformes på en slik måte at gangbro kan etableres i fremtiden.

Bebyggelsesplanen oppfyller målsetningen med reguleringsplanen for Nedre Elvehavn som er:

- å tilrettelegge for at området skal videreutvikles til et attraktivt bolig- og næringsområde, hvor boligtypene skal stimulere til en variert beboersammensetning.
- å legge til rette for at området knytter seg sammen til omliggende områder på en naturlig måte og ivaretar et godt samvirke mellom bolig, næring, offentlige trafikkområder, uterom/utearealer og tiliggende friområder.

Vurdering av planforslaget

Planlagt arealbruk

Arealbruken er i tråd med gjeldende reguleringsplan for området. Det er i reguleringsplanen vurdert at

Trondheim kommune

bebyggelsen kan inneholde bolig, forretning og kontorer, og at uteoppholdsarealer for boliger skal være på takterasse. Maksimalt antall boliger som kan etableres i planområdet er redusert i forhold til planforslaget ved offentlig ettersyn for å oppnå intensjonen i reguleringsplanen om at uteareal for boliger skal kunne etableres i bygningen og at det etableres et offentlig plassareal på bakkeplan mot Rosenborgbassenget og Nidelva.

Næringsdelen i prosjektet er økt etter offentlig ettersyn, og antall arbeidsplasser er estimert til ca. 30-40.

Rådmannen finner at dette er en sentral tomt i Trondheim som er egnet både til næring og nye boliger. Området er sentralt i byen i dag, og kan bli enda mer sentral i bysammenheng dersom det etableres gangbro over Rosenborgbassenget og Nyhavna utvikles til en ny bydel.

Planlagt bebyggelse og uterom

Plasseringen av den planlagte bebyggelsen vurderes som positiv for Elvehavn Brygge som boligområde og byområde. Gaterommet i Dyre Halses gate åpnes mot vest med fritt utsyn mot elva, og det skal opparbeides et større solrikt offentlig område mot Rosenborgbassenget. Sett i sammenheng med Rica Nidelven Hotell, det nye konferansesenteret til hotellet på motsatt side og Gjensidigebygget (Trekanten) på den andre siden av Rosenborgbassenget, vil planforslaget medføre en ytterligere visuell innsnevring av det åpne elverommet langs Nidelva. Det samlede bygningsvolumet på felt C1 blir ikke større enn gjeldende reguleringsplan tillater, men bygningen er gitt en annen form som byplanmessig gir området bedre kvaliteter.

Rådmannen er skeptisk til den tydelig horisontale oppdelingen som bearbeidede skisser etter offentlig ettersyn i orienteringsvedlegg nr. 3 viser. Intensjonen i prosjektet som lå ute til offentlig ettersyn var at bygningen skulle representere et punkt som avsluttet bebyggelsen på Nedre Elvehavn med en glatt, enkel og en bevisst kontrast til de mange karnapper og inntrekk som preger nabobebyggelsen på Elvehavn Brygge. De bearbeidede skisser etter offentlig ettersyn viser en repetisjon av sokkelen bebyggelsen i Dyre Halses gate har. Bebyggelsen langs elva er preget av vertikalitet og rådmannen synes det er viktig at det videreføres, særlig på denne sentrale tomten. Rådmannen har derfor tilføyd en bestemmelse i § 6.1-4 om at fasaden mot elva skal ha et vertikalt uttrykk. For å sikre at bebyggelsen får en god utforming anbefaler rådmannen at byggesøknaden legges frem til behandling i bygningsrådet på grunn av bygningens sentrale beliggenhet og synlighet i bybildet.

Utearealer er ivaretatt ved mindre balkonger til hver leilighet og en større felles terrasse på taket. Rådmannen finner at utformingen av takterrassen er god, og at den egner seg for flere ulike aldersgrupper. Uteoppholdsarealet er i tråd med reguleringsplanen og tilfredsstillende uteromsnormen i forhold til både arealstørrelse og kvalitet. Muligheter for tilfredsstillende uteoppholdsrom for beboerne er dessuten styrket med et offentlig solrikt plassareal ut mot Rosenborgbassenget og Nidelva. Innenfor Elvehavn Brygge er det også etablert et offentlig lekeareal innerst i Rosenborgbassenget og det er kort avstand til de øvrige offentlige arealene på Nedre Elvehavn og til Strandveiparken.

Utbyggingen vil ikke generere vesentlig mer trafikk inn i området, da innkjøring til parkeringsanlegget ligger helt øst i Dyre Halses gate. Trafikk for varelevering eller annen nødvendig trafikk forventes å være liten. Næringsdelen i det nye prosjektet er beskjedne og skal ikke medføre belastende trafikk, men vil gi noe mer press på parkeringsplassene på bakkeplan i Dyre Halses gate.

Miljøforhold

Noen balkonger og takterrasser er forutsatt støyskjermet for å oppnå tilfredsstillende kvaliteter. Det kan også nevnes at miljøforholdene i området kan bli bedre dersom Nidelv bro får en endret situasjon når

Trondheim kommune

Nordre avlastningsveg tas i bruk. Det offentlige plassarealet mot Rosenborgbassenget har fått en skjermet plassering ettersom den nye bebyggelsen skjermer det meste av støy fra biltrafikk på Nidelv bro og fra jernbane.

Konklusjon

Forslag til bebyggelsesplan anses som tilstrekkelig belyst og er i tråd med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen, og rådmannen anbefaler at bebyggelsesplan med bestemmelser for Nedre Elvehavn, felt C1, sist endret 23.02.09, vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 03.03.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Bebyggelsesplan, sist endret 23.02.09
Saksvedlegg 2: Bestemmelser, sist endret 23.02.09

Orienteringsvedlegg 1 : Oversiktskart, datert 02.07.07
Orienteringsvedlegg 2 : Gjeldende regulering med planlagt bebyggelse datert 02.07.07
Orienteringsvedlegg 3a : Perspektiv av ny bebyggelse
Orienteringsvedlegg 3b : Perspektiv av ny bebyggelse, med takterrasse
Orienteringsvedlegg 3c : Perspektiv av ny bebyggelse fra bakkeplan
Orienteringsvedlegg 3d : Perspektiv av ny bebyggelse fra Dyre Halses gate
Orienteringsvedlegg 4 : Illustrasjonsplan av utomhusarealer på Snippen
Orienteringsvedlegg 5 : Illustrasjon av planlagt takterrasse
Orienteringsvedlegg 6a : Illustrasjon av planlagt bebyggelse sett fra øst
Orienteringsvedlegg 6b : Illustrasjon av planlagt bebyggelse sett fra Bakke bro
Orienteringsvedlegg 7 : Modellfoto, datert 02.07.07
Orienteringsvedlegg 8 : Oppriss langs Nidelva og langs Elvehavn Brygge, datert 02.07.07
Orienteringsvedlegg 9a : Sol /skyggediagram - vårjevndøgn, datert 02.07.07
Orienteringsvedlegg 9b : Sol /skyggediagram – midtsommer, datert 02.07.07
Orienteringsvedlegg 9c : Sol /skyggediagram – midtsommer, fasader, datert 02.07.07
Orienteringsvedlegg 10 : Brev fra fylkesmannen, datert 18.11.08

Utrykt orienteringsvedlegg 1: Reguleringsplan for Elvehavn Brygge, plankart og bestemmelser

Utrykt orienteringsvedlegg 2: Snippen felt C1, forslag til bebyggelsesplan

Kopi av saksfremlegg og vedtak. Delegert vedtak 13.08.07

Utrykt orienteringsvedlegg 3: Øvrige dokumenter i saken