

## Saksframlegg

---

### DETALJREGULERING AV ELGESETER GATE 55 OG 57

### SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 08/33296-49

---

Saksbehandler: Kari Elisabeth Paulsen

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

#### **Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Elgeseter gate 55 – 57, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket studio 4 arkitekter as, datert 20.11.09, senest endret 12.05.11 med bestemmelser senest datert 12.05.11.

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

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

## Trondheim kommune

### ... Sett inn saksutredningen under denne linja

#### Sammendrag

Planforslaget skal gi rammer for utbygging av eiendommene Elgeseter gate 55 – 57 med blandet eller alternativ bruk til kontor, forretning og undervisning, med samlet areal på ca 15 000 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen kan oppføres i maksimalt 5 etasjer pluss parkeringskjellere og takoppbygg for tekniske installasjoner. Rådmannen mener at den planlagte bebyggelsen har en volumoppbygging som er akseptabel, men at det er viktig at bebyggelsen brukes og utformes slik at gatebildene ikke blir monotone.

Professor Brochs gate forutsettes oppgradert. Mot nord er det vist et åpent rom, foreslått regulert til felles torg med eventuell senere bebyggelse på naboeiendommen i nord, Elgeseter gate 53, som eies av Statsbygg.

Planforslaget er endret noe som følge av merknader, blant annet er foreslått overflateparkering for butikk tatt ut, all parkering er foreslått lagt i kjeller. Antall avkjørsler for bil er redusert til en. Vareleveringsløsninger som medfører rygging skal ikke tillates. Disse endringene er gjort av hensyn til trafikksikkerhet. Foreslåtte utkrageringer av bebyggelsen over gate og tilsvarende bygging av kjeller under offentlig gate er tatt ut. Dette vil gi bedre gatemiljø og bedre plass til offentlige installasjoner i gategrunnen. Det er også gjort noen justeringer av bestemmelsene som følge av merknader fra offentlige interesser.

Forslagsstiller har vært forelagt forslag til endringer. De mener at det bør kunne bygges utover fortausarealet fordi dette er privat eiendom i dag. De er også uenige i at det ikke skal tillates flere avkjørsler og at det ikke skal tillates rygging over fortau. De mener at løsninger med stopp i gata for varelevering vil være like farlig. Rådmannen viser til at hensyn til trafikksikkerhet og offentlig tilgjengelighet er viktige premisser for arealdisponeringen og til høringsuttalelsene blant annet fra Statens vegvesen.

#### Bakgrunn

Komplett planforslag er innsendt 04.01.11. Planforslaget er utarbeidet av studio 4 Arkitekter AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver REN Elgeseter AS.

Planområdet er på ca 4,8 dekar og omfatter eiendommene Elgeseter gate 55 og 57 på ca 3,4 da, som eies av tiltakshaver, samt offentlig trafikkareal.

Området er uregulert og omfattes av kommunedelplan for Elgeseter fra 1999. Denne planen viser området som offentlig bebyggelse, undervisning og forskning. Kommunedelplanen viser 5 etasjes bebyggelse og et åpent rom mot naboeiendom i nord.

## Trondheim kommune



### Tidligere vedtak og planpremisser

#### Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med overordnet plan, unntatt formål arealbruk, det vises til byplankontorets vurdering under.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Følgende tema er utredet:

- Forurenset grunn
- Rasfare
- Trafikksikkerhet
- Luftkvalitet
- Støy fra biltrafikk

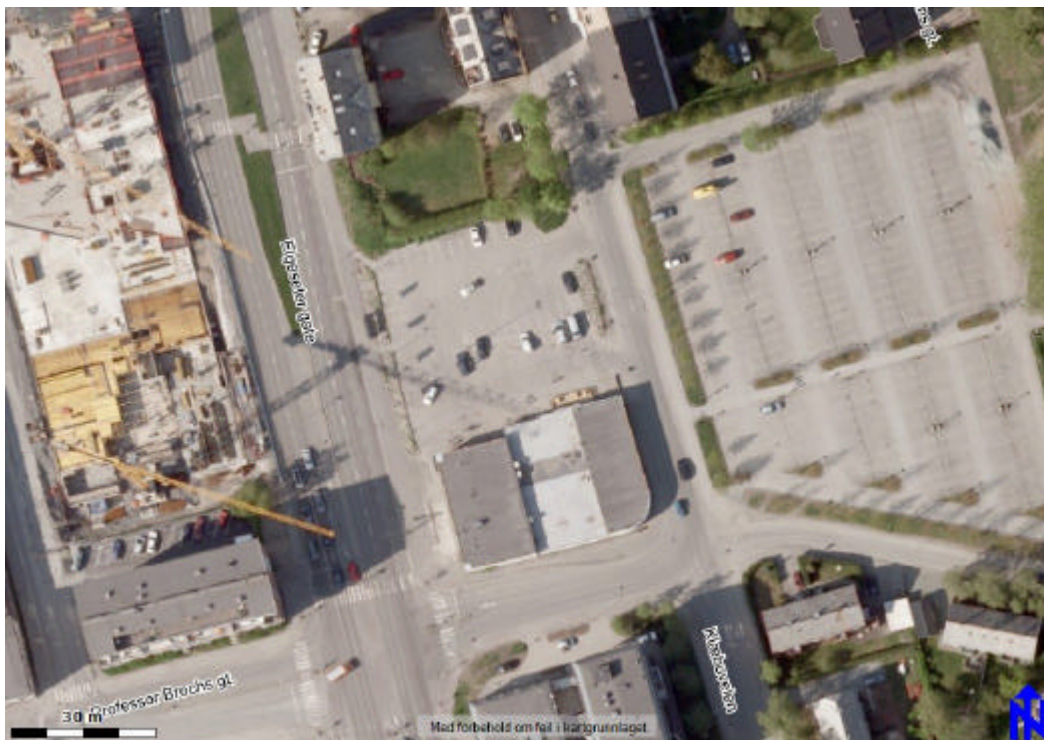
#### Planprogram

Planprogram ble fastsatt av bygningsrådet 19.05.09. Det ble utarbeidet konsekvensutredning i samsvar med programmet, men etter samråd er planforslaget endret, slik at tiltak i planen ikke lenger medfører krav om konsekvensutredning. Høyden på bebyggelsen er redusert slik at planforslaget ikke lenger er i strid med gjeldende kommunedelplan, og planen omfattes derfor ikke lenger av § 3 i forskrift om konsekvensutredning. Ny bebyggelse er redusert til maksimalt 15 200 m<sup>2</sup> BRA, fratrukket eksisterende bebyggelse og parkeringsareal, vil nettoarealet komme under 15 000 m<sup>2</sup> som er grensen for tiltak som alltid skal behandles etter forskriften, jf. forskriftens § 2.

## Trondheim kommune

Det vises til avsnitt under om virkninger av planen.

### Planområdet, eksisterende forhold



Området ligger langs Elgeseter gate, nord for Professor Brochs gate vest for Klæbuveien. Området grenser til den ubebygde eiendommen 405/101 som eies av Statsbygg. Nord for denne ligger det to bygårder med boliger. Øst for Klæbuveien ligger Hesthagen som eies av NTNU, hvor det er planlagt utbygging av det såkalte Innovasjonssenteret.

#### Arealbruk

Området brukes i dag til dagligvarebutikk og overflateparkering med ca 48 bilparkeringsplasser. Det brukes ikke av barn og unge eller andre til lek og rekreasjon.

#### Forhold i grunnen

Utredning fra Rambøll Norge AS fra 06.12.2010 (vedlegg 9) bygger på kvartærgeologisk kart og tidligere undersøkelser i området, og konkluderer med at det er ikke påvist kvikkleire i planområdet. Det er derfor ikke nødvendig å utrede planforslaget i forhold til NVEs veileder 1/2008.

Tomten ligger på gammel elvegrunn, overdekt med tidligere rasmasser. Dette gjør at de øvre lag av løsmassene kan være inhomogene. Grunnundersøkelser for naboeiendommen viser fast tørrskorpeleire og middels til fast leire i dybden. Det er påvist noe fastere leirmasser for planområdet, men det må utføres supplerende grunnundersøkelser før videre prosjektering av bygg.

Skråningen opp mot Gløshaugen er beregnet i tidligere prosjekter og anses som god.

I "Aksomhetskart forurenset grunn" er planområdet vist med historiske opplysninger om tidligere forurensende virksomhet. Det var tidligere en bensinstasjon på området og det kan blant annet være nedgravde drivstofftanker.

## **Trondheim kommune**

Det er utført grunnundersøkelser av Norsas, 13.09.09, vedlegg 8. Undersøkelsene tilsier at det må utarbeides en tiltaksplan før området kan bebygges.

## **Trondheim kommune**

Ledningskart viser at det ikke vil bli konflikt mellom offentlige ledninger og planlagt bebyggelse (vedlegg 5). Ledningsnettets kapasitet er ikke vurdert.

### Stedets karakter

Planområdet ligger i en terrengmessig flat sone mellom Gløshaugen i øst og elveskråningen i vest. Dette er også en overgangssone mellom 1900-talls-byen med rutenettplan og bygårder, og den moderne etterkrigsbyen med vegpreg, til dels høy blokkbebyggelse og parkeringsplasser.

### Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i grunnen i området. Eksisterende bebyggelse er klassifisert som kulturminne som eksempel på tidlig bensinstasjon i innfarten til byen.

### Tilgjengelighet og vegsystem

Området har god tilgjengelighet med bil til hovedvegnettet, Elgeseter gate. Det er i dag tilfredsstillende avvikling i kryss. Alle viktige gater har fortau og gir god tilgjengelighet for myke trafikanter. Kollektivtilgjengeligheten er svært god. Klæbuveien er hovedsykkelrute og det er planlagt sykkelfelt her.

### Trafikkforhold

Elgeseter gate har stor trafikk, med støy over anbefalte grenseverdier (rød støysone). Luftforurensingen i området bryter med luftforurensingsforskriften når det gjelder støv og eksos (PM<sub>10</sub> og NO<sub>2</sub>).

Klæbuveien og Gløshaugvegen i øst er stengt for gjennomkjøring og har relativt liten biltrafikk. Virksomheten på planområdet produserer i dag ca 1307 bilturer totalt i gjennomsnitt i døgnet over året. Det vises til trafikkanalyse fra Asplan Viak (vedlegg 7). Krysset professor Brochs gate – Elgeseter gate er et definert ulykkespunkt.

### Energi

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

## **Innspill til planforslaget før første gangs behandling**

Innspill fra parter som også har gitt høringsuttalelse gjengis ikke.

*KLP* (eier av eiendom på den andre siden av Elgeseter gate), ønsket innregulering av et parkeringshus, det er ikke imøtekommet i planforslaget.

*Statsbygg* ønsket at det ble tatt hensyn til byggbarheten for deres naboeiendom i nord, dette er imøtekommet i planforslaget.

### *Borettslaget Nasjonalforeningens eldresenter (nabo i øst)*

Borettslaget ønsket å få til en bedre atkomstløsning fra Prof. Brochs gate for beboerne i borettslaget. I den forbindelse ønsker de at den eksisterende rabatten på kommunens eiendom (gnr. 405 bnr. 106) ikke reguleres til beplantning eller annet som gjør det vanskelig for beboerne å komme ut til fortauet.

Atkomsten ligger utenfor planområdet og angår ikke dette planarbeidet. Borettslaget må ta opp spørsmålet med Trondheim kommune som grunneier.



## Trondheim kommune

### *Syklistenes landsforening*

Påpekte at utbyggingen av denne tomten måtte ta hensyn til hovedruten for sykkeltrafikk som går i Klæbuveien. For at kjøreatkomst til innendørs parkering og forretningsparkering i minst mulig grad skal komme i konflikt med hovedruten for sykkeltrafikk, bør denne ligge i Prof. Brochs gate.

Dersom man på tross av disse ønskene planlegger kjøreatkomsten i Klæbuveien, må en tydelig plassering av sykkeltrafikken i Klæbuveien utformes.

Forslaget om innkjøring fra Professor Brochs gate vil medføre fare for tilbakeblokkering og dårlig fremkommelighet for kollektivtrafikken i Elgeseter gate og kan ikke imøtekommes, for øvrig er innspillet ivaretatt i planforslaget.

### **Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn**

#### *Sør-Trøndelag fylkeskommune*

De peker på at det er problematisk med Klæbuveien som gang- og sykkelåre, og regner med at kommunen som planmyndighet tar tak i dette temaet og finner en akseptabel løsning for inn- og utkjøring i dialog med tiltakshaver.

Bestemmelse § 4.3 *Bygningen skal plasseres med sitt hovedvolum mot Elgeseter gate* bør suppleres med en bestemmelse som sier noe mer konkret om byggelinje.

*Rådmannens kommentar:* Bestemmelse § 4.3 er endret i samsvar med merknaden, for øvrig vises det til beskrivelsen under.

#### *Fylkesmannen i Sør-Trøndelag*

Viser til at overflateparkering bør reduseres av hensyn til god arealutnyttelse og for å spare grønne arealressurser. Mener at det er viktig at sikkerheten for gående og syklister tas vare på.

*Rådmannens kommentar:* Rådmannen er enig i synspunktene, det foreslås at planforslaget endres slik at overflateparkering ikke tillates.

#### *Politiet*

Politiet mener at en vareleveringsløsning som medfører rygging over fortau og sykkelfelt i et anlegg av denne størrelsen ikke bør forekomme. Klæbuveien er her hovedrute for gående og syklende inn mot sentrum og har en stor del myke trafikkkanter fra Gløshaugen. Løsningen med rygging legger et stort ansvar på sjåførene som skal levere til anlegget, og påvirker deres arbeidshverdag og deres krav til et betryggende HMS-arbeid. De mener at siktsoner må gis prioritet og større vekt enn estetikk og arealutnyttelse.

*Rådmannens kommentar:* Rådmannen er på prinsipielt grunnlag enig med Politiet. Det foreslås at merknaden imøtekommes ved at det kun tillates en innkjøring for bil til bygningen, felles for varelevering og bilparkering og at det ikke tillates løsning for varelevering som medfører rygging over fortau.

#### *Statens vegvesen*

Viser til at det er mange myke trafikkkanter i området. Det må derfor være gode siktlinjer. De peker blant annet på at rygging over fortau skaper konflikter og at det bare bør være en innkjørsel.

Videre skriver de at luft- og støykvaliteten medfører at det må bygges særskilte anlegg for ventilasjon og at støyisolasjonen må være god, innendørs støy skal tilfredsstillende støykrav som er 30 dbA for undervisning.

## Trondheim kommune

*Vilkår for egengodkjenning:* T-1442 og NS 8175 kl c (30 dBA for skole) må settes inn i bestemmelsene.

*Rådmannens kommentar:* Planen er endret i samsvar med merknaden, det vises til kommentar over. Reguleringsbestemmelse er endret i samsvar med merknaden.

### *NTNU*

NTNU peker på at området reguleres til privat utbygging, ikke til offentlig byggeområde som angitt i kommunedelplanen for området. Samtidig pågår det et arbeid med utviklingen av en urban campus i regi av Trondheim kommune. I dette arbeidet skal en blant annet kartlegge arealressursene for NTNU og øvrige utdanningsinstitusjoners langsiktige behov for utvidelse. Det vil si i et 20-års perspektiv. Arealet som omfattes av reguleringsplanen ligger i området som vil være det mest sentrale utviklingsområdet for NTNU framover. NTNU vil ha behov for mer areal i fremtiden.

For NTNU vil det derfor være viktig å avklare om reguleringsplanen med bestemmelser legger til rette for at eiendommen utvikles slik at den nå eller i fremtiden kan utnyttes til undervisnings- og/eller forskningsformål.

For NTNU er det videre viktig at trafiksikkerhet for gående og syklende til og fra området ivaretas på en tilfredsstillende måte i planen. Planen må heller ikke legge begrensninger for at NTNU i fremtiden kan nytte sin eiendom på en hensiktsmessig måte.

### *Rådmannens kommentar:*

Området Hesthagen - Dalsenget ble i 1980- årene pekt ut som alternativ utviklingsakse for universitetet i Trondheim, for å bevare Lerkendal boligområde som da var regulert til offentlig formål, universitet. Avtalen ble fulgt opp i kommunedelplanen for Elgeseter fra 1999 som viser området som offentlig byggeområde for universitet og forskning. I ettertid er området blitt solgt til REN Elgeseter som nå står som tiltakshaver for dette planforslaget.

I oppstarten av planarbeidet for Elgeseter gate 55-57 ble det tatt kontakt med NTNU for å avklare deres eventuelle interesser i saken, uten at det kom noe svar.

Rådmannen er enig i at området er et viktig utviklingsområde i en urban campus, slik også Dalsenget og Holtermanns veg 1 vil være. Siden disse områdene er blitt privatisert siden 1999, må det forutsettes at utviklingen av campus her skjer i samarbeid med de private aktørene. Rådmannen mener at dette også må være tilfelle for Elgeseter gate 55- 57. Alternativet vil være å regulere til offentlig formål. Da vil eier straks vedtaket er gjort kunne kreve innløsning etter plan- og bygningslovens § 15-2 etter at bebyggelsen er fjernet. Siden bebyggelsen har liten verdi vil det være aktuelt. Det er i første instans kommunen som blir ansvarlig for erstatningen. Rådmannen kjenner også til at tiltakshaver er interessert i å bruke bygningen til undervisnings- og forskningsformål og reguleringsforslaget åpner da også for dette.

På dette grunnlaget foreslås det at regulert eierforhold ikke endres.

### *Fortidsminneforeningen*

Foreningen har ingen merknader mot riving av bebyggelsen i planområdet, da dennes autensitet er betydelig redusert ved ombygginger.



## Trondheim kommune

De mener at det viste ”torget” nord i planområdet bør være et offentlig areal med fri ferdsel, noe annet vil være i konflikt med urban tradisjon og bør avvises dersom arealet skal kalles torg.

Foreningen peker også på at illustrasjonene viser at tomte skal bebygges med en sammenhengende bygning med et ensartet og monotont fasadetrykk mot Elgeseter gate og Klæbuveien. Illustrasjonene viser en bygning med utpreget horisontalt preg, mens bygårdsbebyggelsen lenger nord er preget av vertikalitet. De mener at illustrasjonen ikke følger opp forslag til reguleringsbestemmelse § 4.3 om en oppdeling av fasaden med en skalering som er tilpasset skalaen i den omliggende bebyggelsen. De anbefaler at bebyggelsen gis saltak som er tilpasset stedskarakteren i den omliggende kvartalsbebyggelsen. De peker på at med et saltak vil de tekniske installasjonene inkluderes i en loftsetasje.

Det peker også det prinsipielle ved at andre etasje krager 0,75 meter over fortauet. De mener at det er en trend å krage bygninger ut over gate og antyder at dette henger sammen med et ønske om å tilrane seg mer areal. Etter foreningens mening er virkningen negativ, utkrager har verken hevd i urbane miljøer eller i god byggeskikk.

### *Rådmannens kommentar:*

Begrepet torg er en planteknisk betegnelse. Det åpne arealet vil fungere som en forplass og skal gi lys og atkomst til planlagt bebyggelse på tomte nordfor. Det har ingen rolle som ferdselsåre for allmennheten og bør kunne eies og drives som et privat areal. Men arealet ivaretar sikt mellom Elgeseter gate og Gløshaugen bak og gir luft i gaterommet og lys til bygningene.

Som det går fram av beskrivelsen under er dette stedet en overgangssone mellom den gamle 1800-tallsbyen med bygårder med saltak og den moderne etterkrigsbyen. Den planlagte bebyggelsen relaterer seg først og fremst til kontorbebyggelsen på Dalsenget og Holtermanns veg 1 og boligblokkene rundt krysset som alle har et modernistisk preg.

Det anbefales ikke å imøtekomme merknaden når det gjelder takform.

Når det gjelder forslaget om utkraging over offentlig areal vil rådmannen etter en nærmere vurdering si seg enig med merknadsstilleren. Kommunale enheter har også pekt på at en utbygging under kommunalt vegareal kan gjøre det vanskelig med fremføring av ledninger og lignende. Det foreslås derfor at planforslaget endres slik at utkraging over og kjeller under fortau ikke foreslås.

Dette betyr at byggelinjene i Klæbuveien blir trukket en meter tilbake i forhold til bygårdsbebyggelsen lenger nord. Siden den planlagte bebyggelsen representerer en helt annen bygningstypologi, mener vi at dette er akseptabelt, samtidig som det gir noe mer luft i gata som også kommer til å få et stort bygg på østsiden, når det planlagte innovasjonsbygget til NTNU blir realisert.

### *Endring av planforslaget som følge av merknader fra kommunale enheter*

Planforslaget er også endret som følge av merknader fra kommunale enheter. Bestemmelse § 7.1 krav til anlegget og § 7.2 krav til forurenset grunn er justert og det er lagt inn en ny § 7.4 om krav til geoteknisk prosjektering. Det er også tatt inn bestemmelse om materialbruk i fasade som minimerer refleksstøy.

Det må avsettes tilstrekkelig areal til den tekniske infrastrukturen i fortauet. Det er derfor ikke akseptabelt at privat kjeller går inn under fortau og planen er foreslått endret på dette punktet.

## Trondheim kommune

### Beskrivelse av planforslaget

#### Bebyggelsen

##### Arealbruk

Planområdet reguleres til bebyggelse og anlegg, med underformål kombinert kontor, undervisning og forretning samt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med underformål privat torg, offentlig kjøreveg og fortau.

Forretningsareal skal ikke overstige bruksareal 3 000 m<sup>2</sup>.

Det anslås at kontorarealet kan gi plass til rundt 300 arbeidsplasser.

##### Bebyggelsens volum

Bygeområdet tillates utbygd inntil 100 % BYA.

Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i tillatt BRA. Bebyggelsens høyde er foreslått til maks kote 46,2. I tillegg tillates takoppbygg med tekniske installasjoner. Disse skal ikke overstige kote 50 og trekkes inn fra gesims minimum 10 meter i nord og sør og minimum 5 meter i øst og vest. Takoppbygg vil få en høyde på maks 3,8 meter og kan bare utgjøre 15 % av bebygd areal BYA. Takoppbygget kan da bli maksimalt 450 m<sup>2</sup>.

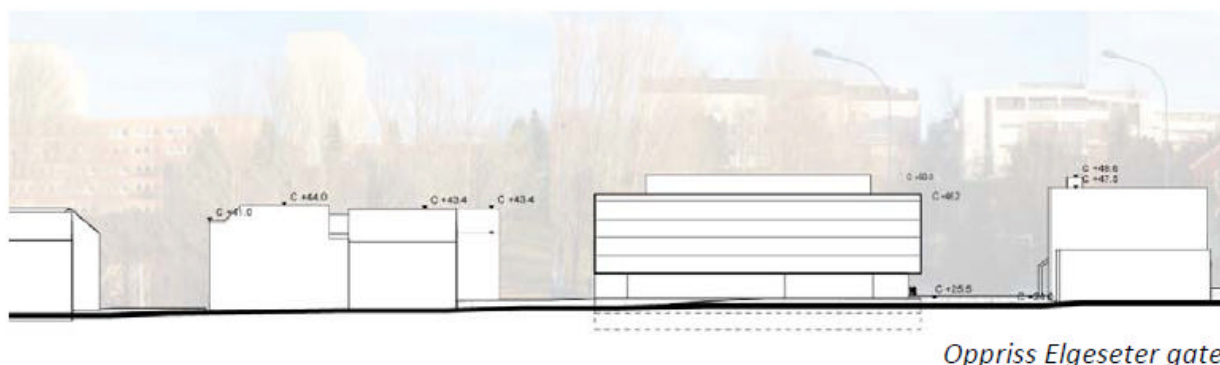
Bebyggelsens høyde vil være 23 meter fra Elgeseter gate og 21 meter fra Klæbuveien. Det tillates maksimalt 5 etasjer. Det totale bruksarealet over terreng vil da bli i underkant av 15 000 m<sup>2</sup>.

##### Bebyggelsens utforming

Planforslaget sikrer at bebyggelsens hovedvolum legges i byggelinje mot Elgeseter gate.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes med et godt helhetlig preg med en oppdeling av fasadene som er tilpasset skalaen i den omliggende kvartalsbebyggelsen for øvrig. Publikumsinngang skal plasseres mot Klæbuveien og/eller Professor Brochs gate. Foran viktige publikumsinnganger skal det være tilstrekkelig stort forrom tilbaketrukket fra fortau, og inngangene skal være fysisk skilt fra kjøreareal.

Det foreslås å tillate en innkjøring med bil. Plassering av denne er ikke fastlagt, men den skal ha tilstrekkelig avstand til krysset i sør.



Figuren viser oppriss fra Elgeseter gate. Gløshaugen i bakgrunnen. Nasjonalforeningens borettslags bygning til høyre.

## **Trondheim kommune**

### Varelevering, parkering og avfallsløsning

Avkjørsel skal ha tilstrekkelig sikt mot fortau og sykkelfelt.

Bilparkering skal skje i kjeller. Det er ikke foreslått avvik fra parkeringsnorm.

Det skal ikke tillates vareleveringsløsning som medfører rygging over fortau og fremtidig sykkelfelt.

Avfallshåndtering skal skje innenfor bebyggelsen. Det skal legges til rette for avfallssug.

### Samferdselsanlegg

Professor Brochs gate inngår i planforslaget og reguleres til offentlig kjøreveg og fortau som vist på plankartet. Den foreslåtte ombyggingen med nytt tverrsnitt og strammere linjeføring og med refuge for bedre fotgjengerkryssing skal gjennomføres samtidig med utbyggingen av planen.

Fortau langs Klæbuveien innreguleres 3 meter bredt.

Planområdet omfatter også fortau og holdeplass for buss langs Elgeseter gate, og viser en ny og bedre løsning for holdeplasskur ved busslomme.

Det foreslåtte torget nord for bebyggelsen skal opparbeides med grønne elementer og ha fri sikt og tilgjengelighet gjennom området til Elgeseter gate og Klæbuveien for bebyggelsens behov. Torget skal ikke ha bilparkering. Torget skal være fellesareal også for naboeiendommen i nord, Elgeseter gate 53.

### Planlagt gjennomføring

Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensningsforskriftens kapittel § 2-6, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Tiltaksplanen skal inneholde en redegjørelse for utførte miljøtekniske grunnundersøkelser, vurdering av risiko for spredning av forurensning under terrenginngrepet samt en redegjørelse for hvordan massen skal disponeres.

Krav til beskyttelse av naboer og trafikkanter mot støy, støv og trafikkfare under anleggsfasen er sikret i bestemmelse.

### Virkinger av planforslaget

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

##### *Forhold i grunnen*

Planen sikrer at eventuell forurensning i grunnen vil tas hånd om på en tilfredsstillende måte. Det vises til planbestemmelse § 7.2.

Det er stilt krav om at geoteknisk prosjektering skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse.

##### *Konsekvenser for trafikkøkning*

Det er beregnet at antall bilturer vil øke til 3527 som følge av utbyggingen, dvs. noe over en dobling i forhold til i dag i Professor Brochs gate. Det er ikke foreslått parkeringstilgjengelighet for bil ut over gjeldende maksimumsnorm. Trafikk av fotgjengere og syklistene vil øke. De største trafikale konsekvensene vil komme i krysset Professor Brochs gate – Klæbuveien. Dette krysset forutsettes ombygget og strammet opp. Overflateparkering blir redusert i forhold til i dag.

##### *Økt støy og luftforurensning*

Utbyggingen vil medføre økt støy og luftforurensning i Klæbuveien og professor Brochs gate på grunn av trafikkøkningen. Utbyggingen vil også medføre økt støy og luftforurensning i Elgeseter gate, slik at

## Trondheim kommune

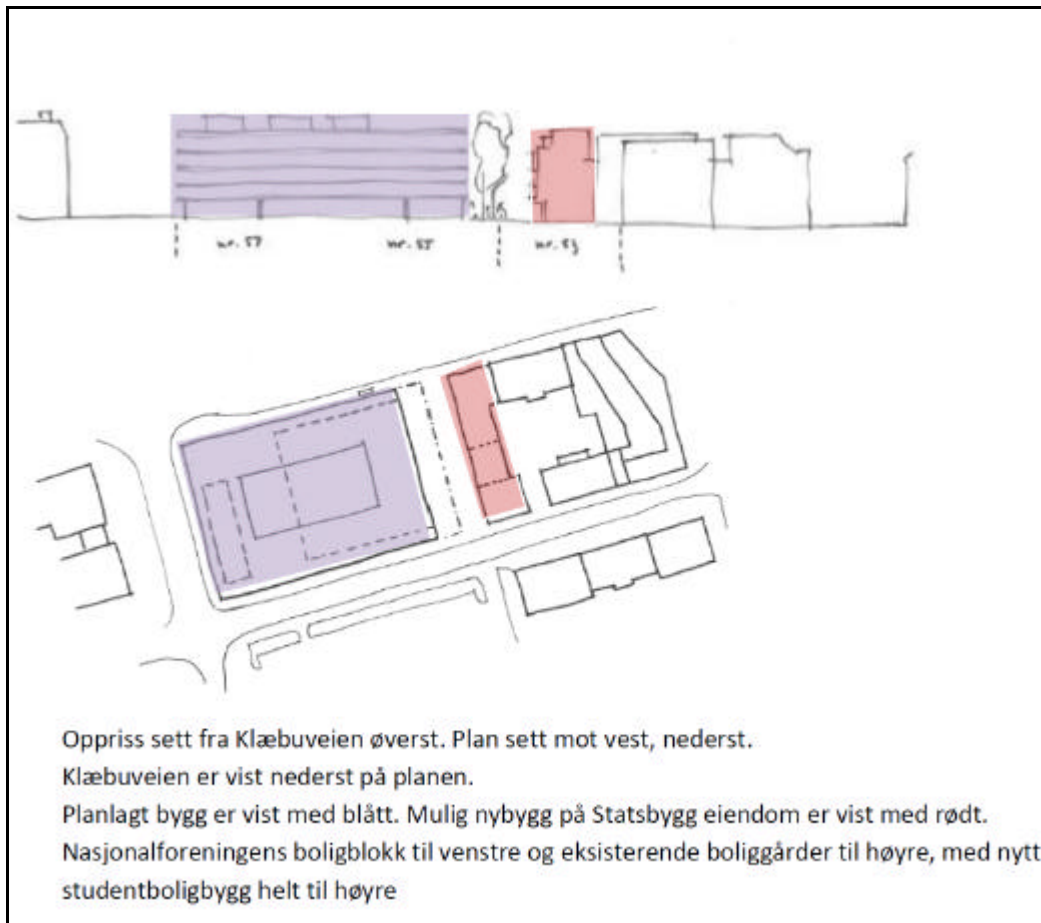
grenseverdiene her vil bli ytterligere overskredet. Det vises til kommentar under. Det er ikke planlagt uteområder innenfor planområdet, det såkalte torget er en lysavstand til mulig framtidig bebyggelse på nabotomt i nord. Boliger i Klæbuveien 100 og nederst i Gløshaugveien vil bli berørt av trafikkøkningen i Professor Brochs gate.

Fasade mot sør og nord vil kunne reflektere støy fra Elgeseter gate mot boliger her. Det er stilt krav i planbestemmelse om at fasaden skal utformes slik at refleksjonsstøy minimeres.

### *Trafikkavvikling og trafiksikkerhet*

Det stilles krav om samtidig opparbeidelse av ny utforming av Professor Brochs gate samt fortau langs øvrige gater. Dette er gunstig for trafiksikkerheten. Med bare en avkjørsel for bil til tomte som i dag og forbud mot planløsning som medfører rygging av varebiler over fortau, vil sikkerheten ivaretas på en tilstrekkelig måte.

### Virkninger for bylandskap, bebyggelsesstruktur, kulturminner og estetikk



Bebyggelsen inngår i kvartalsstrukturen. Det planlagte torget gjør det mulig å avslutte den uferdige bygårdskvartalet på nordsiden på en naturlig måte slik at bebyggelsen på Elgeseter gate 55 blir et eget kvartal.

Bebyggelsen er stor. Høydene er tilpasset høydene på det såkalte ENOVAbygget på vestsiden av Elgeseter gate. Det er viktig at bygningen får et fasadeuttrykk som motvirker monotomi. For øvrig vises det

## **Trondheim kommune**

til rådmannens kommentar til Fortidsforeningens merknad over. Klæbuveien er en trang gate og høydevirkningen vil bli kraftig. Det er blant annet derfor foreslått å flytte byggelinjen 1 meter tilbake i forhold til i høringsforslaget.

Den eksisterende bebyggelsens antikvariske verdi er redusert i forhold til opprinnelig verdi pga. bygningsmessige endringer, fjerning av denne vil derfor ikke ha avgjørende konsekvenser for kulturarven. Det er stilt krav om fotodokumentering før riving.

### *Virkninger for sol- og skyggeforhold*

Den planlagte bebyggelsen vil for tidspunkt mellom kl. 8.00 og 18.00, som vist i sol- og skyggestudier, ikke kaste skygge på uteareal til boliger sør for planområdet. Boligbebyggelse nord for planområdet vil få mer skygge midt på dagen ved tidspunkt på året med lave solvinkler. Skyggeeffekten midtsommer vil ikke berøre selve boligbebyggelsen, kun ubebygde eiendommer som i dag leies som ekstra uteareal for boligene, men som er planlagt utbygd på sikt.

Tidlig på dagen vil det være skygge i Elgeseter gate, senere på ettermiddagen i Klæbuveien. På Hesthagen i øst er det i dag en parkeringsplass som planlegges utbygd med kontor- og undervisningslokaler. Sol og skyggekart er vist i vedlegg 4.

### *Virkninger for energiforbruk*

En kompakt utnyttning av eiendommene som planforslaget viser, gir en arealeffektiv bygningsform. Dette er en forutsetning for å oppnå et lavt totalforbruk av energi til drift av bygningen. Videre har formen stort indre volum i forhold til omhyllingsflate, slik at varmetapet gjennom ytterkonstruksjonene reduseres. Det indre volumet kan glassoverdekkes og dette kan påvirke energibruk og temperaturforhold betydelig. Ved å glassoverdekke og halvklimalisere den indre gårdsplassen vil en kunne bruke den som et friskluftbasseng og evt. reserve for vertikale føringer. Glassgård gir mulighet for å utnytte solstrålingen til oppvarming uten ekstra installasjoner i bygget, og varmetapet fra kontorarealene blir mindre.

### *Samlet vurdering av virkninger for barn- og unge*

Planforslaget får liten virkning for barns og unges oppvekstvilkår fordi barn bruker området lite i dag, og fordi det ikke er planlagt lekeplasser. Det vil bli økt skygge på midlertidig uteareal til boligbebyggelsen i nord. Klæbuveien er skoleveg, og trafikksikkerheten vil bli tilstrekkelig ivarettatt.

### *Samlet vurdering av planen virkninger for befolkningens helse*

Planforslaget medfører at biltrafikken vil øke i et område som er sterkt miljøbelastet fra før. Planforslaget legger også til rette for økt bruk av et område som er sterkt forurensset i dag.

Samtidig vil den sentrumsnære beliggenheten tett opp mot kollektivbuen og sentrale gang- og sykkelårer medføre at brukerne av bygget vil ha gode muligheter til å velge andre og mer helsefremmende transportformer enn bil, samt at en mer perifer lokalisering også ville ha medført økt biltrafikk i området.

Det tillates reguleringsformål undervisning, dette er i bestemmelse presisert til å gjelde mennesker over 18 år. På grunn av forurensingssituasjonen er det ikke ønskelig å etablere andre skoleformer enn for voksne (høgskole – universitetsnivå). Det vil si at formål kontor og undervisning vil stå likt når det gjelder de helsemessige utfordringene som brukerne får.

Utbyggingen vil medføre at beboere i området som har store miljøbelastninger fra før, vil bli utsatt for mer trafikkstøy og luftforurensing enn i dag. Det vil også bli dårligere solforhold på uteareal til boliger i nord noe

## **Trondheim kommune**

som vil virke helsemessig negativt.

### Avveining av konsekvenser

Det har vært stilt spørsmål om ytterligere fortetting i dette området er ønskelig før en langsiktig løsning på miljøforholdene er på plass. I denne avveiningen har Rådmannen lagt vekt på at dette er et viktig område for "Studiebyen", og at fortetting langs kollektivaksene er positivt for å få folk til å velge miljøvennlige transportformer. Utvikling av Elgeseter gate som miljøgate må behandles i en større sammenheng, og rådmannen vil gå videre med dette i samarbeid med Statens Vegvesen.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Rådmannens vurdering og anbefaling**

Området ligger sentralt i den fremtidige "Studiebyen", den bynære delen av studievirksomheten i Trondheim. Hesthagenområdet vil i åra som kommer få økt fokus som et viktig utviklingsområde for undervisning og forskning, ikke minst med realisering av det såkalte Innovasjonssenteret i NTNU sin regi på Hesthagen øst for planområdet. Store deler av undervisningstilbudet til Høgskolen i Sør-Trøndelag er planlagt til Øya – Kalvskinnet området. Det har blant annet vært på tale at den Økonomiske Høgskolen leier seg inn i den planlagte bebyggelsen. Det er derfor usikkert hvilken bruk bebyggelsen vil få, men tiltakshaver ønsker primært å etablere butikk i 1. etasje.

Planen bør sikre at en utbygging gir kvaliteter til byen, til gaterom og plasser, fordi bymessighet og attraktiv bebyggelse gir en attraktiv studieby og stimulerer innovative miljøer. Det er særlig viktig at 1. etasje ut mot gater og plasser brukes og utformes på en attraktiv måte.

Bebyggelsen er stor, 21 meter høy fra Klæbuveien, tilsvarende 7 "normale" etasjer og med et relativt stort takoppbygg som er høyere enn en normal etasje, og som vil være godt synlig både fra Elgeseter gate og fra Gløshaugen. Men som snittillustrasjonene viser, er bebyggelsen tilpasset det såkalte ENOVA- bygget på den andre siden av Elgeseter gate og volumet vurderes som akseptabelt. (Vedlegg 3)

Med den planlagte bebyggelsen og utviklingen i området for øvrig, vil gang- og sykkeltrafikken øke vesentlig i fremtiden. Det er særlig viktig at det er sikre og trivelige forhold for myke trafikanter og det er lagt stor vekt på dette når det er foreslått endringer i det innsendte forslaget.

Forslagsstiller har vært forelagt rådmannens forslag til endringer etter høringsrunden.

De er uenig i forslaget om å innskrenke antallet bilatkomster til en og mener at det bør kunne tillates rygging over fortau og sykkelbane. Når det gjelder varelevering mener de at det er en bedre løsning å rygge inn i bygget slik at lasting/ lossing kan skje innendørs framfor at varebil skal stå langs fortau og sperre både fortau og sykkelfelt. Rådmannen vil tilføye at det også kan finnes andre og bedre løsninger enn stopp i gata på denne tomte som er relativ stor. De er også uenig i at det ikke skal tillates at bebyggelsen får krages ut over del av planlagt fortau og at parkeringskjeller ikke kan bygges inn under fortau på samme måte på areal som er privat areal i dag.

Selv om det er ønskelig at det bygges bymessige gatehus, særlig mot Elgeseter gate, mener vi utbyggingsområdet er stort nok til å løse de interne trafikkbehovene på egen grunn på vanlig måte. Og det er også vanlig at eldre gater må utvides inn på privat eiendom når områder bygges ut.

## **Trondheim kommune**

### Konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med avtaler gjort i oppstartsmøte 26.09.08.

Planen har en tilstrekkelig planfaglig kvalitet.

Det anbefales at planforslaget kan vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 24.05.2011

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### **Vedlegg:**

- Vedlegg 1: Reguleringskart senest datert 12.05.11
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser senest datert 12.05.11
- Vedlegg 3: Illustrasjoner
- Vedlegg 4: Kart som viser skyggevirkning

**[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)**