

KALVSKINNET – ENDRING AV REGULERINGSPLAN R0118ap

ÅPNING AV TO ALLMENINGER VED NIDELVA

OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 08/34186-16 (137281/09)

Saksbehandler: Jon Sivert Granhaug

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge endring og oppheving av deler av reguleringsplan for Kalvskinnet r0118ap ut på offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune, byplankontoret, datert 7.1.2011, og i bestemmelser datert 7.1.2011.

Arealet som skal oppheves er vist på vedlagt illustrasjon datert 7.1.2011.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

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

Sammendrag

Foreslåtte endringer av gjeldende reguleringsplan for Kalvskinnet (r0118ap) har to hovedformål:

- Gjeldende reguleringsplan for Kalvskinnet (r0118ap) oppheves for arealet regulert som offentlig friområde langs Nidelva nedenfor eiendommene Sverres gate 2, 2A, 2B, 4 og Elvegata 1.
- To av fire allmenninger ned mot Nidelva, som i dag ikke er tilgjengelig for allmennheten, reguleres til offentlig friområde. Dette gjelder allmenningen i forlengelsen av Arkitekt Christies gate og allmenningen i forlengelsen av Bispegata.

For oversiktens skyld vises det til vedlagte reguleringsplan for Kalvskinnet og kartillustrasjon som viser arealet hvor regulering skal oppheves.

Planarbeidet er en oppfølging av flere politiske vedtak som omfatter ”hjerterpromenaden”, reguleringsplanen for Kalvskinnet og vedtak i forhold til allmenningene. For nærmere beskrivelse av disse vedtakene vises det til påfølgende del om ”Tidligere vedtak og planpremisser”.

Igangsetting av reguleringsendringene ble behandlet som egen sak 19.5.2009.

I hovedsak videreføres reguleringsbestemmelsene for Kalvskinnet i nytt planforslag.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Trondheim kommune, byplankontoret.

Følgende eiendommer berøres av planforslaget:

<i>Gnr/Bnr:</i>	<i>Adresse:</i>	<i>Hjemmelshaver:</i>
403/67	Arkitekt Christies gate 6	Kirsten Mykland
403/69	Arkitekt Christies gate 8	Greta og Olav Torgeir Onsager
403/88	Sverres gate 4	Klubbsekskapet Harmonien
403/89	Sverres gate 4b	Kirsti og Olav Kviteng
403/104	Elvegata 1	Ragnar Nordvik og Tove Sagmo Gregussen
403/105	Elvegata 1a	Else Mæhle
403/106	Erkebispegården	Trondhjems Asylselskap
403/107	Elvegata 1c	Karen R. S. Ekker
403/108	-	Kirsti og Olav Kviteng
403/410	Elvegata 3	Anne Isabel Udbye
403/111	Friareal	Trondheim kommune
403/245	Pb. 6666 St Olavs plass 0129 Oslo	Clemens Eiendom KS

Tidligere planer og vedtak

Spørsmålet om tilgangen til Nidelva i dette området har vært tatt opp gjennom en rekke tidligere planer og vedtak. Idéen om et sammenhengende friområde langs elva ble første gang regulert i Midtbyplanen fra 1981. For å gi en oversikt over historikken, er tidligere planer og vedtak som gjelder tilgangen til elva på Kalvskinnet kort referert nedenfor.

- *Reguleringsplan for Midtbyen, stadfestet 28.08.1981*

Midtbyplanen regulerer et sammenhengende friområde langs Nidelva på strekningen fra Marinen til

Trondheim kommune

området ved Ila kirke. Midtbyplanen har sin planavgrensning midt i Nidelva. Formåls grensen mellom boligformål og friområdet langs elva følger ikke eiendomsgrensene mot elva slavisk, men strekker seg noe inn på enkelte av eiendommene på strekningen. Midtbyplanen er ikke gjennomført på dette punktet, dvs at friområdet ikke er ervervet av kommunen, og planen er nå for gammel til at friområdereguleringen kan gjennomføres gjennom ekspropriasjon. Plankartet for den opprinnelige Midtbyplanen følger som vedlegg 7.

- *Reguleringsplan for Kalvskinnnet, r0118ap, ("Kalvskinnnetplanen"), vedtatt 24.04.2008*
Kalvskinnnetplanen erstatter Midtbyplanen for store deler av Kalvskinnnet. Planavgrensningen følger imidlertid Midtbyplanens formåls grense mellom boligformål og offentlig friområde langs elva for strekningen mellom Elvegata 1A og Ila kirke. Det vil si at Midtbyplanen fortsatt er gjeldende for friområdet på denne strekningen. På strekningen sørøstover for Elvegata 1A til Marinen vest, går planavgrensningen til midt i Nidelva og erstatter dermed Midtbyplanen på denne strekningen. Her er det regulert en ny smal turveg/friområde utenfor eiendomsgrensene til tilstøtende boligeiendommer og til Klubbsselskapet Harmonien. Den delen av friområdet i Midtbyplanen som lå inne på de tilstøtende private eiendommene, ble dermed omregulert til boligformål og allmenntilgjengelig formål (Klubbsselskapet Harmonien). Denne planen er formelt vedtatt av Bystyret, men under sluttbehandlingen ble det også vedtatt følgende formulering, jf følgende utdrag av Bystyrets vedtak i sak 38/08, 24.04.08:

"Det vises til pågående prosesser, både det store løftet med opprustningen av Torvet og Hjertepromenaden. For byen er Torvet det viktigste prosjektet, og må ikke forsinkes. Utviklingen av hjertepromenaden må finne mindre kontroversielle og rimelige løsninger, og hvor man i denne omgang nøyer seg med de minst kontroversielle områder/strekninger."

Reguleringsplanen for Kalvskinnnet følger som vedlegg 5.

- *Vedtaket om "Hjertepromenaden", 17.06.2008*
Som det framgår av vedtaket over, foregikk det arbeid med et forprosjekt for "Hjertepromenaden" parallelt med sluttbehandlingen av Kalvskinnnetplanen. "Hjertepromenaden" innebar en plan for en sammenhengende turvegforbindelse langs vannet omkring Midtbyen. Her ble forslaget om en offentlig turvegforbindelse på hele strekningen langs elva på Kalvskinnnet foreslått på nytt. Konkret ble det foreslått at den delen av forbindelsen som ikke inngikk i Kalvskinnnetplanen, dvs. strekningen fra Elvegata 1A til Ila kirke, skulle reguleres på nytt. Bygningsrådet vedtok imidlertid i siste behandling av forprosjektet for "Hjertepromenaden" følgende (sak 112/08, 17.06.2008 pkt 1):

"Hjertepromenaden plasseres som vist på kartillustrasjonen Hjertepromenaden, revidert forprosjekt, datert 13.5.2008, saksvedlegg 1 med unntak av strekningen Nidareid bru - Marinen Vest som i stedet legges i Bispegata/ Elvegata. De fire allmenningene mellom Nidelva og Elgesetergata åpnes opp som del av promenaden." (*feil gatenavn – her menes Elvegata).*

- *Sak under eventuelt på Bygningsrådets møte 17.06.08*
I samme møte som Bygningsrådet behandlet "Hjertepromenaden", ble det fattet følgende vedtak under eventuelt:

"Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker ber rådmannen utarbeide endringer i gjeldende reguleringsplan for Kalvskinnnet, slik at området fra Elvegata 1 til Sverres gate (nedsiden av det gamle festningsverket/der eksisterende gangvei slutter) tas ut av planen."

Vedtaket innebærer at det skal gjennomføres en reguleringsendring slik at turvegen/friområdet som nå er regulert i Kalvskinnnetplanen langs elva på strekningen sørøstover for Elvegata 1A til Marinen vest,

Trondheim kommune

bortreguleres. Dette vedtaket, sammen med vedtaket om "Hjertepromenaden" over, er utgangspunktet for reguleringsendringen som fremmes nå.

- *Forespørsel om igangsetting av reguleringsendring, Bygningsrådets vedtak 19.05.2009*
Før dette reguleringsarbeidet ble igangsatt, fremmet rådmannen en sak til Bygningsrådet hvor følgende vedtak ble fattet (sak 65/09):

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker er enig i at det igangsettes arbeid med endring av reguleringsplan for Kalvskinnets r0118ap, og gir følgende råd til planarbeidet.

Planens avgrensning reduseres mot Nidelva for eiendommene Sverres gate 2, 2A, 2B, 4 og Elvegata 1 ved at planavgrensning legges til formålsgrensa mellom friområde og boligområde/allmenntillegget formål i reguleringsplan for Kalvskinnets.

Det foreslås at reguleringsplan for Kalvskinnets endres for å tilrettelegge for åpning av de fire allmenningene mellom Nidelva og Elgesetergata som en del av Hjertepromenaden.
(*feil gatenavn – her menes Elvegata)*

Reguleringsplanen endres på disse stedene:

- *Allmenningen i forlengelsen av Arkitekt Christies gate reguleres til offentlig friområde.*
- *Deler av allmenningen i forlengelsen av Bispegata reguleres til offentlig friområde.*

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet - dagens bruk av allmenningene



Eksisterende situasjon for området rundt Arkitekt Christies gates allmenning. T.h.: utsnitt av gjeldende reguleringsplan med omriss for nytt planforslag markert med rødt.

Allmenningen i forlengelse av Arkitekt Christies gate benyttes i dag som atkomstveg for boligeiendommene; Sverres gate 4b og Arkitekt Christies gate 8. Det står en garasje på allmenningen, som brukes av Sverres gate 4b. I skråningen og videre ned mot Nidelva brukes allmenningen som hageareal av tilstøtende private eiendommer; Klubbsselskapet Harmonien i sør, Elvegata 1 og Sverres gate 4b nord for allmenningen.

Trondheim kommune



Eksisterende situasjon for området rundt Bispegatas allmenning. T.h.: utsnitt av gjeldende reguleringsplan med omriss for nytt planforslag markert med rødt.

For allmenningen i forlengelse av Bispegata er øvre del en del av atkomsten til boligeiendommen Elvegata 3 og atkomsten til Midtbyen barnehage, eid av Trondhjems Asylselskap. For nedre del er allmenningsarealet en del av Barnehagens bakgårdsareal hvor barnehagen blant annet har sin rømningstrapp. Tilstøtende eiendommer er en blanding av privat og offentlig grunn; Trondhjems Asylselskap i sør, boligeiendommen Elvegata 3 i nord samt et offentlig friareal i nord.

Vedlagt plankart viser også et større felt regulert til grønnstruktur. Dette er en videreføring fra gjeldende reguleringsplan r0118ap. Arealet benyttes i dag som en del av atkomstveg for Elvegata 1a, Elvegata 1c og Elvegata 1.

Arealet som foreslås regulert til "kjøreveg" er resterende felles atkomstveg for eiendommene Elvegata 1a, Elvegata 1c og Elvegata 1. I reguleringsplanen for Kalvskinnet var denne stripa regulert til friområde. Siden "Hjertepromenaden" ikke skal gå langs elvebredden omreguleres dette arealet til felles kjøreveg. Omreguleringen er i tråd med dagens bruk og endrer ikke dagens situasjon for berørte naboer.

Historikk, allmenningenes opprinnelse

Eiendommene langs elvestrekningen inngikk i festningsverkene; fra "Dronningens Bastion" (Ila Kirke) til "Exerceerbatteriet" (Krysset Sverres gate og Schirmers gate). I følge Kongelig Resolusjon av 12. des. 1816 ble det vedtatt å utparsellere og selge deler av disse forsvarsanleggene til boligtomter samt å anlegge offentlige vegareal. Eiendommene ble kort tid etter solgt ved offentlig auksjon. Vedlegg nr. 4 viser hvordan de nye eiendommene skulle bli samt utparsellering av 3 nye vegger (allmenninger) ned til elva.

Kalvskinngata er opparbeidet i dag. De øvrige to allmenningene vises som umatrikulert kommunal grunn som går ned til Nidelva. Trondheim kommune har plikter og eierskap til allmenningene som det framgår av panteboken. Det siteres fra pantebok nr. 21, s. 4: "Vejene ryddiggjøres, anlægges og vedlikeholdes paa Trondhjems byes bekostning, ligesom den deel av af pæleverket ved elven der begrænder gaden."

Grunnforhold

Forurensning i grunnen og kvikkleireforhold

Begge allmenningene ligger innenfor sonen hvor det er mistanke om forurenset grunn – byjord iht. kommunens aktsomhetskartet. Allmenningene ligger utenfor registrerte kvikkleiresoner iht. Trondheim kommunes aktsomhetskart. Det er trolig sand og finsand i øvre lag av grunnen.

Flom, erosjon og skred

Iht. "Tilstandskartlegging av elvebredden innen Trondheim kommune, NVE oppdragsrapport A 1/2009" er det elvas søndre del mot Øya som er undersøkt. I forhold til elvas nordre del mot Midtby siden ligger det stabiliserende mur/steinanlegg mot elva.

Trondheim kommune

Offentlige ledninger/ kummer

I grunnen av begge allmenningene ligger det V/A – ledninger som må hensyntas i forhold til tilgjengelighet og vedlikehold. Kummene i enden av begge allmenningene er regnvannsoverløpskummer. Ved svært kraftig regnvær vil fortynnet kloakk gå ut i elva. Dette skjer maksimum 200 timer i løpet av et år og er knapt nok merkbart i forhold til lukt. Det går også en avløpsledning som fører kloakk til renseanlegget langs elva. Kummene er koblet til denne.

Kulturminner i grunnen

Planområdet ligger innenfor ”Middelalderbyen Trondheim”. Det er spesielt massene som ligger over kote +12 hvor det kan være kulturminner. For feltet o_T1 ligger eksisterende atkomstveg og øverste del av skråningen over kote +12. I begge traseene for allmenningene ligger det som nevnt V/A ledninger slik at grunnen her er tidligere gravd i. For begge feltene o_T2 og o_F H570 er det delene som i dag nyttes som atkomstveger som ligger over kote +12.

Rekreasjon og biologisk mangfold

Allmenningene som foreslås åpnet opp for allmennheten er i dag ikke offentlig tilgjengelige ned til Nidelva. Siden Hjertepromenaden ikke skal gå langs Nidelva på denne strekningen, vil allmenningene få en viktig rolle ved at de sikrer offentlig atkomst og kontakt med Nidelva.



Begge allmenningene er en del av Nidelvkorridoren og har i en større sammenheng store naturverdier og friluftverdier. Områdene langs Nidelva er på kommunens viltkart definert som ”svært viktige viltområder”. Allmenningen i forlengelsen av Bispegata har viktig regional verdi i henhold til kart 2a om naturtyper etter DN – Håndbok nr. 13 på bakgrunn av at denne har tilknytning til et større friområde (illustrasjon t.v. er et utsnitt av dette). I tillegg har deler av hageanleggene nærmest Nidelva viktig regional verdi iht. samme kart. Begge allmenningene er i dag påvirket av menneskelige aktiviteter i forhold til dyre – og fugleliv.

(Illustrasjon: Trondheim kommune - Byplankontoret)

Stedets karakter

Allmenningene skråner ned mot Nidelva og er sør-vestvendte med god soleksponering. De ligger som del av elvas kant, og følger dermed både skråningens retning og bebyggelsens orientering. Høydeforskjellen mellom gatenivå og elvekanten er for begge allmenningene forholdsvis stor. Tilrettelegging av traseene krever dermed en del terrenginngrep.



Allmenningene påvirkes indirekte av omkringliggende bebyggelse som kan kategoriseres i to typer; ”tett bybebyggelse” (mørk rosa farge) og ”åpen eneboligbebyggelse” (lys rosa farge). Langs Nidelva er det et belte med åpent eneboligbebyggelse. De røde sirklene viser nedre del av allmenningene – Bispegatas øverst, Arkitekt Christies gates nederst.

Trondheim kommune



I denne delen av Midtbyen ligger en markant skråning (grønn markering på illustrasjonen) mellom byen og elva. For allmenningen i forlengelse av Bispegata blir passasjen ned til vannet en bevegelse ut fra tett bybebyggelse, ned skråningen med den åpne eneboligbebyggelsen og ned til elvekanten. På denne måten opprettholder allmenningen sammenhengen mellom bybebyggelsen og landskapet.

(Illustrasjon: Begge Trondheim kommune – byplankontoret)

Allmenningen i forlengelse av Bispegata ligger i direkte kontakt med skråninga. Den kan også i større grad ses i sammenheng med den åpnere eneboligbebyggelsen, idet den ligger helt inntil barnehagen. Dette kan skape uklarhet til hva som er privat og hva som er offentlig grunn. En utforming av allmenningen anbefales derfor utført på en slik måte at plassen tydelig fremstår som offentlig.

Allmenningen i forlengelsen av Arkitekt Christies gate ligger lengre fra bebyggelsen. Åpen bybebyggelse smelter sammen med den tette bybebyggelsen i samme retning som allmenningens gateløp representerer. Plassen/elvekanten der allmenningen ender kan, ved riktig utforming av atkomsten til denne, lettere oppfattes som et offentlig sted.

Trafikkforhold

Øverste del av begge allmenningene benyttes i dag som atkomstveg for tilliggende eiendommer. Atkomstsituasjonene i dag er uproblematisk, og det er ikke registrert trafikkulykker her.

Samråds - og medvirkningsprosess

Igangsatt planarbeid ble kunngjort den 18.8.2009.

I tillegg til interne møter er det avholdt egne samrådsmøter med berørte naboer 22. og 29. september 2010.

Innkommne merknader ved oppstart av planarbeidet

8.9.2009, *Fylkesmannen i Sør – Trøndelag*

Fylkesmannen mener traséen langs Nidelva må realiseres. Det pekes på betydningen av økt tilgang for allmennheten, samtidig som tiltaket sannsynligvis har liten effekt i forhold til de andre verdiene og interessene knyttet til elvekorridoren. Endelig uttalelse oversendes når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Kommentar:

Det er politisk vedtatt at "Hjertepromenaden" ikke skal gå langs elvebredden her. Rådmannen fremmer derfor et planforslag der offentlig tilgjengelighet ned til Nidelva sikres ved at de to allmenningene åpnes opp.

6.10.2009, *Norges vassdrags – og energidirektorat (NVE)*

NVE bemerker viktigheten av at geoteknisk fagkyndig får vurdert om de planlagte tiltakene har tilstrekkelig sikkerhet mot flom, erosjon og skred. NVE viser til retningslinjene 1/2008 og TEK. Likeså er det viktig at de planlagte tiltakene ikke øker faren for flom, erosjon og utglidninger.

Rapporten "*Tilstandskartlegging av elvebredden innen Trondheim kommune, NVE oppdragsrapport A 1/2009*" beskriver erosjonsforholdene i de deler av Nidelva og Gaula som ligger i

Trondheim kommune

Trondheim kommune. Det må synliggjøres hvordan de allmenne interessene (dyre- og planteliv, rekreasjon og landskapsbildet) vil bli berørt av planlagt reguleringsplan. Reguleringsplanen må ikke hindre drift – og vedlikehold på eventuelle kraftoverføringsanlegg.

Kommentar:

Trondheim kommunes geoteknisk fagkyndig har vurdert tiltakene og anser de som uproblematiske i forhold til økt fare for flom, erosjon, skred og utglidning.

Øvre lag av grunnen består trolig av sand og finsand. For å unngå at vannet graver i løsmasser rundt traséene og at tiltakene har tilstrekkelig sikkerhet mot flom, erosjon og skred, vil geoteknisk fagkyndig også bistå i prosjekteringen. Dette er sikret i reguleringsbestemmelse § 3.2.

Rapporten som NVE viser til, er omtalt i avsnittet om ”Flom, erosjon og skred” under temaet ”Grunnforhold”.

I forhold til de allmenne interessene (dyre - og planteliv og rekreasjon), vises det til avsnittet om ”Rekreasjon og allmenne interesser” under hovedtemaet ”Beskrivelse av planens utforming”.

I forhold til de allmenne interessene av landskapsbildet vises det til avsnittet om ”Stedets karakter” under hovedtemaet ”Beskrivelse av planforslaget, eksisterende forhold”.

25.9.2009, Sør – Trøndelag fylkeskommune

Ingen merknader eller vilkår for egengodkjenning til det igangsatte planarbeidet.

22. og 29. september 2010, samrådsmøter med berørte naboer

22.9.2010, Allmenningen i forlengelsen av Ark. Christies gate, merknader fra berørte naboer

1. Det spørres om det er behov for disse allmenningene siden det allerede er to slike allmenninger på Kalvskinnnet. Fra Øya kan også Nidelva oppleves i dag.
2. Vedlikehold av eksisterende friområder og steder med mulighet for universell utforming burde prioriteres.
3. Naboene mener planlagt allmenning mangler sammenheng, at den blir kostbar med lav nytteverdi og at aktuelle brukere blir få. Videre mener de at allmenningen blir en korridor mellom 2 garasjer og privat beplantning, og at den kan bli et gjemmested for uønsket aktivitet som skaper utrygghet. De er også usikre på om atkomsten vil bli trafiksikker nok.
4. Det går et kloakkrør ut i elva fra allmenningen og området er tidligere brukt som avfallsplass.
5. Naboene etterspør om området har noe historisk verdi.
6. Til slutt er det ønskelig at politikerne kommer på befaring før planforslaget vedtas.

Rådmannens kommentar:



Sa

1. For de to allmenningene som det henvises til vises det til kartutsnitt, hvor de røde pilene viser allmenningene det refereres til. På bakgrunn av at ”Hjertepromenaden” ikke skal gå langs Nidelva er det viktig å sikre bedre offentlig tilgjengelighet ned til elva på andre måter. Det vises også til delen om ”Rådmannens vurderinger”.
2. Eksisterende friområder forvaltes iht. kommunens vedlikeholdsplaner. Rådmannen er enig i at det er en svakhet at allmenningene ikke kan bli universelt utformet. Dette skyldes det bratte terrenget. Det

Trondheim kommune

vises til avsnittet om "Universell utforming" under hoveddelen om "beskrivelsene av planforslaget."

3. Allmenningens sammenheng i en større helhet er nærmere utdypet under avsnittet "Stedets karakter". For anslåtte kostnader vises det til avsnittet "Økonomiske konsekvenser for kommunen". Allmenningen i Arkitekt Christies gate har en bredde som varierer mellom 4 - 6,5 meter og er ca 96 m lang. Ca 30 meter av lengden ligger i en skråning. De siste 26 metrene ned mot elva ligger i det bredeste partiet, og sørger for at området åpner seg mot elva.
For å unngå uønsket aktivitet og utrygghet for naboene, fins det grep som bidrar til å gjøre et område attraktivt å ta i bruk. Et virkemiddel er å sørge for at materialer og vedlikehold holder en høy standard slik at området er rent og pent, og får en god attraksjonsverdi. Et sted med jevnlig besøkende blir et dårlig "gjemmested".
Trafikksikkerheten for brukere i den øverste del av allmenningen anses å være akseptabel.
4. Langs hele Nidelva på Kalvskinnet står det slike kummer for overløpsvann langs elvebredden. Det vises til avsnittet om "Offentlige ledninger/ kummer" under hoveddelen "Beskrivelse av planforslaget – eksisterende forhold".
5. For historikken bak allmenningene vises det til avsnittet "Historikk, allmenningenes opprinnelse."
6. Rådmannen vil organisere en befarings dersom Bygningsrådet ønsker dette.

29.9.2010, Allmenningen i forlengelsen av Bispegata, merknader fra berørte naboer

Verken barnehagen eller eier av Elvegata 3 er direkte negative til planforslaget. De peker imidlertid på en del momenter som må vurderes nærmere:

1. Naboene mener området har store naturverdier, og er et viktig tilholdssted for dyr og fugler som ikke må forstyrres.
2. Barnehagen inngikk i 2007 en avtale med kommunen, der de fikk rett til å disponere deler av den aktuelle allmenningen. Hvordan ivaretas denne avtalen med å åpne opp allmenningen her?
3. Udbye i Elvegata 3 har en båtplass som ønskes opprettholdt.
4. Barnehagen er bekymret for å få redusert uteareal og konsekvenser dette får i forhold til hvor mange barn de kan ha. Allmenningen må utformes og tilrettelegges slik at barnehagen kan bruke området som et positivt tilskudd til eget uteareal. Barnehagen må involveres i utformingen av denne plassen.
5. Det må tas hensyn til dagens parkering for Elvegata 3, samt atkomst for henting og levering til barnehagen og nærliggende skole. Dagens veg er også laget for å kunne håndtere svingradius på større kjøretøy, som forsyner barnehagen med sand/grus. Dette må ivaretas. Det er sterk strøm i elva. Utformingen må sikre at det blir trygt å ferdes.
6. Tilslutt etterspørres det de økonomiske konsekvensene allmenningen får.

Rådmannens kommentar:

1. Det vises i sin helhet til avsnittet om "Rekreasjon og biologisk mangfold".
2. Avtalen som det vises til omfatter atkomstrett fra Bispegata til barnehagen og til Elvegata 3 hvor atkomsten ligger på kommunens grunn. Det legges opp til at eksisterende atkomst som det vises til skal nyttes som en del av allmenningen. Atkomstforholdene for Elvegata 3 og barnehagen vil ikke endres.
3. Udbye har i dag en båtlagringsplass ut mot Nidelva. Det foreslås at dette forholdet avklares nærmere før 2. gangsbehandling.
4. Allmenningens konstruksjon vil ikke legge beslag på uterommet som barnehagen nytter i dag, men i stedet bli et supplement. Barnehagen vil være en av brukergruppene og barnehagen vil involveres i utformingen av konstruksjonen.
5. Parkering for Elvegata 3 opprettholdes. Dagens mulighet for henting og levering av barn til barnehagen og nærliggende skole endres ikke. Det samme gjelder for å forsyne barnehagen med sand/grus.
6. For de økonomiske konsekvensene vises det til avsnittet "Økonomiske konsekvenser for kommunen".

Trondheim kommune

Beskrivelse av planens utforming

Planlagt arealbruk

BEBYGGELSE OG ANLEGG:	Boligbebyggelse
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:	Kjøreveg (f_K)
GRØNNSTRUKTUR:	Turveg (o_T1 og o_T2), friområde (o_F H570)
HENSYNSSONER:	Bevaring kulturmiljø Hensyn Landskap S1, Nidelvkorridoren

Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse

Arealformålet "boligbebyggelse" på plankartet omfatter i dag en mindre del av hagen på eiendommen Elvegata 1. Regulering til "boligbebyggelse" er en tilbakeføring til Midtbyplanens arealformål og en konsekvens av at "Hjertepromenaden" ikke legges ved elvekanten. Området er en del av 100-metersbeltet samt en del av Nidelvkorridoren. Det tillates derfor ikke noen form for ny bebyggelse i området. Se også Kalvskinnetplanens bestemmelse § 5.3-2.

Samferdselsanlegg og - teknisk infrastruktur: Kjøreveg (f_K)

Arealet omfatter en stripeparsell som tilhører Trondhjems asylselskap. Dette arealet benyttes i dag som atkomstveg for Elvegata 1a, Elvegata 1c og Elvegata 1. Atkomstretten videreføres, jf. reguleringsbestemmelse § 6.1.

Grønnstruktur: Friområde (o_F H570)

Arealet regulert til "grønnstruktur – friområde" (o_F H570) er en videreføring av reguleringen i Kalvskinnet reguleringsplan. Deler av arealet benyttes i dag som atkomstveg for Elvegata 1a, Elvegata 1c og Elvegata 1. Atkomstretten for disse eiendommene videreføres, jf. reguleringsbestemmelse § 7.2.

Arealet skal opparbeides som et bymessig parkareal og det tillates ikke oppført bygninger innenfor friområdet. Fjerning av større trær og annen verdifull vegetasjon skal godkjennes av kommunen.

Grønnstruktur: Turveg (o_T1 og o_T2)

Arealene regulert til turveg (o_T1 og o_T2) vil bli opparbeidet og åpnet opp for allmennheten. For begge feltene stilles det krav om at konstruksjonene skal ha høy arkitektonisk kvalitet, jf. reguleringsbestemmelse § 7.1. Tilpasning til eksisterende terreng er svært viktig.

Allmenningene skal opparbeides på en slik måte at de bidrar til å fremme allmennhetens tilgjengelighet ned til Nidelva.

Allmenningen (o_T1) i forlengelsen av Arkitekt Christies gate reguleres i sin helhet på offentlig grunn. I dag står det oppført en garasje tilhørende Sverres gate 4b som må flyttes. Det foreligger en klausul (datert 21.1.1957) som forplikter eier av garasjen å flytte denne når bygningsrådet måtte bestemme dette. Eier er også klar over avtalens innhold. Dagens atkomst via allmenningen til Sverres gate 4b og Arkitekt Christies gate 8 opprettholdes.



Allmenning planlegges opparbeidet som et trappesystem med avsatter. Materialmessig foreslås det bruk av et lyst, solid materiale (for eksempel hvit betong eller hvit stein) som er enkelt å vedlikeholde. Konstruksjonen skal være godt tilpasset terrenget. Viktige kvaliteter å få fram er den direkte forlengelsen av Arkitekt Christies gate og kontakten

Trondheim kommune

med vannet/ elvekanten.

(Illustrasjon: Trondheim kommune – byplankontoret)

Tilgjengelighet og vedlikehold til rørene som ligger i grunnen i allmenningen ivaretas ved at elementene lar seg flytte og tilbakelegges på en enkel og skånsom måte.

Allmenningen (o_T2) i forlengelse av Bispegata reguleres i hovedsak på kommunal grunn, i tillegg er det behov for å regulere en mindre del av eiendommen til Elvegata 3. Dagens atkomst for Elvegata 3 og Midtbyen barnehage, opprettholdes. Allmenningparsellen går inntil barnehagens nordvest-vegg hvor barnehagen har sin branntrapp. Branntrappa kan opprettholdes med foreslåtte trasévalg.

Allmenning planlegges opparbeidet med en trappekonstruksjon og en sti, som ender på en oppholdsplass nede ved elvebredden. For å få til en mest mulig skånsom terrengmessig løsning tas eksisterende atkomstveg i bruk. Dette medfører et behov for makeskifte med eiendommen Elvegata 3 på en slik måte at opparbeidet hage kan opprettholdes. Materialmessig foreslås det her brukt tre for å få en lettere



konstruksjon som legges oppå terrenget og i større grad vil ”smelte” med omgivelsene. Konstruksjonen foreslås lagt vegg – i vegg med Elvegata 3 sitt uthus. Utformingen av oppholdsplassen er ikke bestemt i planen men denne må være på en slik måte at barnehagen kan nyttegjøre seg den sikkerhetsmessig og funksjonelt, samtidig som den ikke stikker seg ut i landskapsrommet.

Etter arbeidstid brukes barnehagens utearealer av barn i nabolaget. Ved å ta seg gjennom barnehagens uteareal kan grupper som er lettere bevegelseshemmet ta seg fram til allmenningens oppholdsplass.

(Illustrasjon: Trondheim kommune – byplankontoret)



Eierforhold – makeskifte

For å få gjennomført allmenningen i forlengelsen av Bispegata tilsier planlagt trasé, terrengets helning og planlagt konstruksjon at en mindre del av eiendommen Elvegata 3 må benyttes. Det foreslås derfor at kommunen erverver denne gjennom makeskifte, evt. eksproprierer arealet som trengs for å få gjennomført traséen.

Universell utforming

Selv om atkomstene til elva ikke kan tilfredsstille kravene til universell utforming, skal opparbeidelsen av allmenningene skje slik at områdene blir tilgjengelig for flest mulig. Et trappesystem vil øke tilgjengeligheten i forhold til dagens situasjon.

Ved nærmere utforming og prosjektering av allmenningene vil det fokuseres på gode trappetrinn, gelender, avsatsar til å hvile/sitte på og lignende, som vil bidra til at de fleste brukergupper kan få oppleve

Saksfremlegg - arkivsak 08/34186-16 (137281/09)

Trondheim kommune

allmenningenes kvaliteter.

Ilabekken er et sammenlignbart prosjekt. Her ble det laget en trapp som tar opp et større terrengfall på en del av traseen opp mot demninga. Erfaringer fra dette prosjektet viser at turstien, med trappa, har fått svært mange brukere. Trappa har bidratt til at bymarka er mer tilgjengelig enn før, idet den bratte skråninga har blitt enklere å bestige. Selv om tiltaket ikke gir tilgang for alle, er det en klar forbedring av tilgangen i forhold til det som var. Sett fra et folkehelseperspektiv er slike tiltak alltid en fordel.

Rekreasjon og allmenne interesser

Allmenningene må ses på som en del av grønnstrukturen langs Nidelva og i Midtbyen. Midtbyplanen synliggjør også denne viktige sammenheng. Foreslått opparbeiding av allmenningene muliggjør i større grad tilgjengelig rekreasjon fra Midtbyen.



De allmenne interessene som dyre – og planteliv berøres ikke nevneverdig mer med planlagte tiltak enn dagens situasjon. Begge allmenningene er i dag påvirket av menneskelig aktivitet.

Et sammenlignbart prosjekt er på vestsiden av St. Olav sykehus, hvor det er etablert installasjoner likt de som foreslås for allmenningene. Disse installasjonene er først og fremst planlagt som en del av utvidelsen av St. Olav sykehus, men de er tilgjengelig for allmennheten.



Intensjonen her har vært å kunne ta i bruk elverommet og gi en opplevelse for de som bruker sykehusområdet. Trappa er godt tilpasset terrenget slik at det er mulighet for dyr å komme seg forbi både på nedsiden og oversiden.

Kostnadene for denne konstruksjonen har vært ca kr 100 000.

Forurensning i grunnen og kvikkleireforhold

Med søknad om tiltak som vil kunne berøre grunnen i skråningen ned mot Nidelva, skal det foreligge geoteknisk vurdering. Før det gis igangsettningstillatelse for tiltak, skal kommunen (miljøenheten) forelegges og godkjenne tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn jf. forurensningsforskriftens kap. 2. Begge forholdene er sikret i reguleringsbestemmelse § 3.2.

Gjennomføring/ framdrift

Pr. dags dato er det ikke avsatt midler for gjennomføringen av allmenningene. Gjennomføringen er derfor usikker.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er behov for et makeskifte med Elvegata 3 for å realisere trasévalget for Bispegata allmenning.

Kostnadsoverslaget for begge allmenningene til sammen er anslått til en øvre ramme på ca 1,6 mill. For allmenningen i forlengelsen av Arkitekt Christies gate er den største usikkerheten ved tilpasningen til

Trondheim kommune

terrenget og materialvalg.

For allmenningen i forlengelsen av Bispegata er det utforming/ materialbruk av oppholdsplassen som er den største usikkerheten. Det er ikke satt av midler til prosjektet i kommunens budsjett/økonomiplan.

Det vil bli noe økt driftsansvar som følge av nye offentlige anlegg.

Rådmannens oppsummering og konklusjon

Forslaget om å gjøre de to allmenningene offentlig tilgjengelige og oppheving av friområdet langs Nidelva som er regulert i Kalvskinnets reguleringsplan, er en oppfølging av tidligere vedtak.

Midtbyen er omgitt av vann med Nidelva og kanalen. For Trondheims befolkning er dette en kvalitet som både har helsefremmende og estetiske kvaliteter. Det er begrensede muligheter til å komme seg trygt ned til vannspeilet. Offentlig tilgjengelighet og opparbeidelse av allmenningene vil gi Trondheims befolkning en mulighet til å oppleve Nidelva på en ny måte.

Planlagte allmenninger må ses på som et supplement til Midtbyens rekreasjonsmuligheter, hvor tilgjengeligheten til elvebredden vil styrke folks forståelse av elvas rolle i byen.

Sammenhengen i landskapsrommet, Nidelvkorridoren

Planlagte allmenninger må ses i sammenheng med andre eksisterende offentlige rom langs Nidelva. Samlet bidrar disse til å styrke tilgjengeligheten til Nidelva, samtidig som Nidelvkorridorens bevaringshensyn i forhold til biologisk mangfold ivaretas.

Det ene offentlige rommet er lokalisert der Gangbrua starter (på Midtby siden) i enden av Kalvskinns gate. Deler av plassen nyttes i dag til parkering. På grunn av sin plassering nær en trafikkert gang-/ sykkelbru, har plassen et stort potensial i forhold til å tilby en bruksverdi for de som passerer. Her er det lite som skal til, både kostnadmessig og av opparbeidelse, for å tilrettelegge for ny bruk. Ved for eksempel å tilrettelegge for en universelt utformet fiskeplass, vil også stedets beliggenhet ved elva understrekes. Vedlegg 6 illustrerer hvordan dette kan bli.

Det andre offentlige rommet er en del av Marinens friområde. Det ligger vest for Elgeseter bru, nær eiendommen Sverres gate 2. Kommunen har også her en overvannskum. Denne kummen ligger utenfor forstøtningsmurene som går langs Nidelva. Dette åpner for en utsiktsplass, hvor man helt tett på vannet kan se langt langs elva i begge retninger. Også her er det lite som skal til for å oppnå en utforming som øker bruksverdien. Det vises til vedlegg 6.

Allmenningen i forlengelsen av Bispegata

Denne allmenningen anslås å bli den mest kostbare å gjennomføre. I øvre del av allmenningen er det tenkt å ta i bruk eksisterende atkomstveg. Dette er uproblematisk i forhold til trafiksikkerhet og positivt siden det da blir en kortere strekning å opparbeide. Ved elvebredden foreslås en opparbeidelse av en offentlig oppholdsplass. Endelig utforming av denne er ikke bestemt i planforslaget. I forhold til berørte naboer anses makeskiftet med nabo i Elvegata 3 som aktuelt, og for Midtbyens barnehage ivaretas rømmingsmulighetene via branntappa. Noe av barnehagens bakgårdsareal berøres. Det er viktig at Midtbyens barnehage tas aktivt med i utformingen av allmenningen.

Allmenningen i forlengelse av Arkitekt Christies

Det er svært viktig at denne allmenningen får en høy kvalitetmessig utforming siden den vil ligge i et relativt åpent hagelandskap, samt vil bli godt synlig fra motsatt side av Nidelva. Motstanden fra naboene her er vesentlig. Det at det åpnes for offentlig tilgjengelighet tett på private hager,

Trondheim kommune

har ført til frykt for hva det *kan* medføre av uønsket aktivitet. Det er viktig å presisere at opparbeidelsen i sin helhet vil ligge på grunn som er offentlig i dag, og som har vært det siden 1816.

Det er forståelse for frykten for uønsket aktiviteter nede ved elvekanten, men det finnes grep som oppfordrer til ønsket aktivitet som for eksempel høy standard på materiale, godt vedlikehold og belysning. Det planlegges heller ikke noe form for oppholdsplass nede ved elvekanten, i stedet vil det bli mulighet for opphold på avsatsene eller i selve trappa.

Trondheim kommune

Rådmannen mener at åpningen av allmenningene for offentligheten kan være et viktig grep i retning av å styrke Midtbyens offentlig rom og rekreasjonsområder. Det understrekes at allmenningene pr i dag er regulert til private byggeformål (bolig og barnehage) i Kalvskinnetplanen. Når det regulerede friområdet på deler av strekningen langs elva fjernes, mener rådmannen det er viktig at allmenningene sikres som offentlig areal for framtida gjennom regulering til offentlig friområde, selv om det pr. i dag ikke er avsatt kommunale midler til opparbeidelse.

Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

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

Rådmannen i Trondheim, 22.02.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

- Vedlegg 1: Reguleringskart datert 7.1.2011
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser sist endret 7.1.2011
- Vedlegg 3: Kart som viser areal som utgår datert 7.1.2011
- Vedlegg 4: Eiendomskart fra 1816
- Vedlegg 5: Kalvskinnet reguleringsplan, plankart
- Vedlegg 6: Illustrasjoner (Trondheim kommune – byplankontoret)
- Vedlegg 7: Midtbyplanen, plankart