

Saksframlegg

FINALEBANEN

REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 07/26940-60 (137432/09)

Saksbehandlere: Kari Elisabeth Paulsen / Sissel Arctander

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Finalebanen som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak datert 17.10.08, senest endret 20.08.09, og i bestemmelser senest endret 20.08.09.

Vedtaket fattes i henhold til § 27.2 plan- og bygningsloven av 1985.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

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

Sammendrag

Planforslaget er fremmet av Asplan Viak AS på vegne av Helsebygg MidtNorge og Trondheim Parkering. Hensikten med planen er å legge til rette for 250 parkeringsplasser for St. Olavs hospital i en parkeringskjeller under bydelsparken Finalebanen. Finalebanen reguleres til offentlig park. Planforslaget skal sikre at bydelsparken reetableres og oppgraderes og at det etableres et tilbud til brukerne av parken i anleggsfasen.

Forslaget er en oppfølging av et prinsippvedtak i formannskapet som på bakgrunn av en henvendelse fra St. Olavs Hospital, stilte seg positiv til å etablere 250 nye parkeringsplasser for sykehuset på Øya. Dermed øker antall parkeringsplasser med 139 i forhold til forutsetningene i reguleringsplanen for sykehuset. Rådmannen mener at dette kan forsvares i forhold til kommunens restriktive parkeringspolitikk fordi sykehuset er en så viktig institusjon. Flere høringsinstanser har pekt på at det er helsemessig uheldig at trafikkbelastningene i Elgeseter gate øker som følge av planen. Det er rådmannens syn at den økte biltrafikk må reguleres med trafikktiltak i gaten og for øvrig gjennom generelle maksimalrammer for etablering av parkeringsplasser.

Fra idrettshold er det fremholdt at ballbanen må tilrettelegges for helårs, gjerne organisert fotballspill, med kunstgress. Planforslaget er endret, slik at det ikke tas stilling til banebelegg nå. I arbeidet med byggeplanen diskuteres det er løsning med både kunstgress og islegging.

Det har vært en utfordring i planarbeidet å sikre et tilstrekkelig rekreasjons- og leketilbud i den nesten ett år lange anleggsfasen. Det er stilt vilkår om å etablere en midlertidig, mindre lekeplass for små barn med en liten ballplass i nærheten, samt at det skal gis informasjon til beboere om alternative friområder. Det legges vekt på at parkens standard skal oppgraderes ved gjennomføringen av anlegget og planen anbefales godkjent.

Bakgrunn

Komplett planforslag er mottatt 17.2.2009 fra Asplan Viak AS på vegne av tiltakshaver Helsebygg MidtNorge i samarbeid med Trondheim Parkering KF.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

- Gnr/bnr 404/326 eier Nordea Bank Norge AS
- Gnr 404/460 og 404/572 eier Trondheim kommune, samt kommunal gategrunn

Tidligere vedtak i saken

Formannskapet gjorde i møte 12.2.2007 (sak 44/07) slikt vedtak:

Formannskapet tilrår at Trondheim parkering KF går videre med planlegging av nye parkeringsanlegg for St. Olavs Hospital under følgende forutsetninger:

Ut over de 860 parkeringsplassene som skal lokaliseres innenfor sykehusområdet, kan det settes i gang planarbeid og/eller arbeid med avtaler for etablering av nye plasser som øremerkes for bruk til sykehuset med inntil 250 plasser i nærheten av sykehusområdet øst for Nidelva og ytterligere 250 eller flere plasser på vestsiden av Nidelva med atkomst til Osloveien. Det skal totalt reserveres minst 600 plasser for besøkende.

Trondheim kommune

Formannskapet stiller seg positiv til det planlagte forsøket med el-buss i shuttle mellom parkeringsplassene og St. Olav, eventuelt Gløshaugen.

Bygningsrådet fastsatte i møte 19.08.08 (sak 139/08) planprogram for reguleringsaken.

Det ble vedtatt å utrede tre alternativ for det underjordiske parkeringshuset.

Viktige utredningstema var konsekvenser for bruken av bydelsparken, for byform, vegetasjon og dyreliv, konsekvenser for trafikk og trafikksikkerhet og for økt støy og luftforurensing i parken.

Kunngjøring og varsling til berørte parter er utført i samsvar med loven.

Bygningsrådet vedtok i møte 19.05.09 (sak 66/09) å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Planstatus

Planområdet er vist som eksisterende grønnstruktur i kommuneplanens arealdel og er regulert til offentlig friområde: bydelspark, ballfelt, skøytebane og liknende, i reguleringsplan for sykehuset R197m fra 2004. I planbestemmelsen § 4.2 står det at området F2 (Finalebanen) skal nyttes til bydelspark, ballfelt, skøytebane og lignende. Det står også at Einar Tambarskjelves gate ikke skal brukes til anleggstrafikk.

Planområdet, eksisterende forhold

Området er på 16 dekar. Einar Tambarskjelves gate og Edvard Griegs gate er lokalgater som omkranser parken i sør og vest. En av byens sykkelruter passerer nærmest parken på østre side, langs Udbyes gate som også er samlegate for boligområdet i sør. Finalebanen binder sammen sykehusområdet mot vest og nord, med boligområdene Marinevold og Dalsenget sørover og næringsvirksomhet/kontor/universitetsrelatert virksomhet mot øst/nordøst. I kommunens forvaltning har Finalebanen status som bydelspark.

Bydelsparken

Finalebanen er en grønn lunge i et ellers tettbygd og trafikkert område. Hekker og terrengformasjoner rundt området bidrar til å skjerme aktivitetene inne i parken mot både trafikkstøy, støv og innsyn, særlig fra øst. I det nordøstlige hjørnet står det en del store, gamle trær og inne i parken er det plantet trær som forsterker terreng og oppholdssoner.

Finalebanen har flere ulike funksjoner som sikrer en variert bruk. I vest er det en grusbane på ca. 40 m x 70 m, en 7er bane. Deler av banen islegges vinterstid. Det er plassert benker mellom trærne og sitteplassene er skjermet av terreng og vegetasjon. En fontene, flere velholdte blomsterbed og annen beplantning med varierte former og strukturer er viktige opplevelseselementer. Lekefunksjonene er husker, klatrelek, svinglek, sandbasseng og rutsjebane. Det er gode muligheter for parallell bruk av de ulike områdene. Kanting og elementer er utført av granittstein. Stiene har grusdekke. Det er en tydelig bevegelseslinje diagonalt gjennom parken mellom nordvest og sørøst. Store deler av parken er tilgjengelig for barnevogner og rullestoler.

Brukere av parken

Parken benyttes av beboere i bydelen, studenter, arbeidstakere som jobber i nærområdet, Kalvskinnet skole, barnehager i området og fotballklubben Kvik. Både skolen og barnehagene oppgir at de bruker parken gjennomsnittlig en gang i uka. Kvik oppgir at de benytter fotballbanen to til fire ganger i uka, særlig høst og vår.

Trondheim kommune

Aktiviteten i bydelsparken er knyttet til rekreasjon i vid forstand; lek med følge av voksne, lek uten følge av voksne, samlingspunkt, uorganisert idrett som ballspill og skøyting, og organisert idrett (hjemmebane for FK Kvik). Bydelsparken benyttes også av folk som tar pause fra ulike typer gjøremål i omgivelsene (arbeid og handel).

Barn i følge med voksne kommer i hovedsak fra nærområdet til parken, og da særlig områder sør for Olav Kyrres gate siden det er andre leke- og rekreasjonsmuligheter på Nidarø. Personer som ønsker å gå på skøyter eller spille ball kommer fra hele bydelen, også nord for Olav Kyrres gate. Registreringen av bruken av bydelsparken viser at en del ungdommer og voksne benytter parken og fotballbanen til uorganisert aktivitet og møteplass. Det vurderes at disse i større grad bor lengre unna bydelsparken, og også utenfor bydelen. Siden Elgeseter gate er så trafikkert, utgjør denne en fysisk barriere mot Finalebanen for de som bor på østsiden.



Gangadkomst

Det er gangadkomst til parken fra alle sider. Fra sør og vest er det en relativ trygg atkomst. Fra nord og øst er atkomsten mer utrygg på grunn av større biltrafikk. Alle kryssinger over bilgater er oversiktlige og gode i en gjennomført og ryddig gatestruktur.

Grønnstruktur og dyreliv

Området har en viktig funksjon som hekke-, skjule- og trekkområder for fugler og mindre dyr, men er ikke et sjeldent eller spesielt verdifullt område når det gjelder arter eller naturtyper.

Byform

Trekker langs gatene definerer både parkrommet og gaterommet, i en relativt stram kvartalsstruktur. Mot Einar Tambarsskjelvels gate i sør er det to rekker med trær. I tillegg avgrenser én meter høye hekker parken mot sør og vest. Bunnprisbygget utgjør den østlige veggen i Udbyes gate, mens boligbebyggelsen på Marinevold utgjør en bakvegg i Einar Tambarsskjelvels gate, og Laboratoriesenteret i Edvard Griegs gate. I

Trondheim kommune

nord står Medisinsk teknisk forskningsssenter som en fondvegg mot parken. Alle gateløpene har klare og tydelige romavgrensninger med unntak av østsiden av Udbyes gate.

Teknisk infrastruktur

Under planområdet går det en del større offentlige ledninger, blant annet en avløpsledning, en høyspentledning og en fjernvarmeledning.

Trafikk

Finalebanen ligger i dag eksponert mot Elgeseter gate, som er hovedinnfartsåre til Midtbyen. Elgeseter gate er sterkt trafikkert med en årsgjennsnitt på over 30 000 kjøretøy. Trafikkmengden og lokalklimatiske forhold gjør at luftforurensning er et problem i parken på enkelt dager. I 2007 var det 41 døgn med grenseoverskridelser for svevestøv (PM10) i gaten. Den gjennomsnittlige verdien for hele 2007 var imidlertid under grenseverdien. Antall døgn med grenseoverskridelser var i 2007 det laveste som er registrert siden målingene begynte. Registreringer viser også at grenseverdien for årsgjennomsnittet for NO² i Elgeseter gate ble overskredet i 2007. Forurensningen spres til parken. Trafikkbelastningen (ÅDT 2006) på vegnettet rundt Finalebanen er vist på figuren under.



Trafikkbelastning på veinettet omkring planområdet (årsgjennsnitt 2006)

Hovedsykkelruta inn til sentrum følger Udbyes gate i vest forbi planområdet.

Øvrige rekreasjonstilbud i bydelen

Som vist på områdekartet (vedlegg 4), er det flere friområder/lekeareal i nærheten av Finalebanen:

- A. Inne i boligområdet på Marinevold ligger et privat fellesområde med blant annet et forsamlingshus for beboerne. For det meste flat plen. Er mest attraktivt for barn i barneskolealder.
- B. Kommunal tomt i Tellefsens gate som har vært brukt til barnehage. Utearealet er på litt over et mål. Noen lekeapparater. Tomta ligger rett sør for Finalebanen.

Trondheim kommune

- C. Sykehusparken ligger 100 m vest for Finalebanen. Nyetablert park. Rekreasjonskvaliteter med vann og beplantning. Plen som kan benyttes til aktivitet. Godt egnet for parallelle aktiviteter.
- D. Sykehusområdet er i ferd med å vokse opp som en bydel med sitteplasser og gårdshager som kan benyttes av hele bydelen. Mest brukt til lunch og rekreasjon. Mest egnet til et voksent publikum.
- E. Høyskoleparken er en av byens største grønne lunger som har kvaliteter for brukere i flere aldersgrupper. Det er blant annet et par plenflater der som er godt egnet for løkkefotball. Parken ligger ca 300 m øst for Finalebanen og strekker seg over et areal på godt over 150 daa. Elgeseter gate må krysses.
- F. Agnar Mykles plass er en nyopparbeidet park ca 650 m nord for Finalebanen. Den inneholder noe lekestativ og sitteplasser. Ikke egnet for balleik. Parken har størst bruksverdi for barn og voksne.
- G. Øya stadion ligger litt over 1000 m nordvest for Finalebanen. På selve stadion er det plena i midten som har størst bruksverdi som friområde. Det kan brukes til uorganisert aktivitet såfremt aktiviteten følger reglene som gjelder på området og foregår i overensstemmelse med idrettsaktiviteten på stadion. Nord for stadionområdet er det opparbeidet en lekeplass med apparat for barn i flere aldersgrupper. Sett i sammenheng med Nidelvkorridoren, gjør dette at stadion er et friområde som vil være attraktivt for alle aldersgrupper.
- H. Marinen ligger på andre siden av elveslyngen ca 800 m nord for Finalebanen. Den er i likhet med stadionområdet attraktiv og godt egnet for flere aktiviteter for barn og voksne i alle aldre.

Innspill og merknader til planforslaget

Det ble avholdt møte med offentlige etater 24.06.08 og holdt et informasjonsmøte med beboerne i området 21.08.08 i Helsebygg Midt- Norge sine lokaler på kveldstid.

Sammendrag av innkomne innspill

Etter varsel om igangsatt arbeid med reguleringsplanen kom det innspill fra fotballklubben Kvik, Elgeseter velforening, Sør-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Disse har også kommet med høringsuttalelser som er gjengitt under. Videre forelå det innspill fra Barnas representant og Marinevold velforening og fra kommunale enheter.

Marinevold Velforening skrev blant annet at det er viktig at aktivitetstilbudet og rekreasjonsmulighetene ikke reduseres for at det i det hele tatt skal være akseptabelt å bygge p-kjeller under Finalebanen. Et fullgodt kvalitativt tilbud i bydelsparken kan eksempelvis sikres med et nærmiljøanlegg, bevaring /utvikling av eksisterende parkanlegg, vannfontene og lekeanlegg. Det er videre viktig at trafikken i området reguleres slik at den ikke medfører økt risiko for barna i området og at trafikkstøy holdes på et minimum.

Barnas representant var opptatt av at evt. anleggstid blir kortest mulig. I anleggstida er det viktig at det skaffes til veie midlertidige areal for både organisert og uorganisert lek. Det er videre viktig at bydelsparken tilrettelegges for alle aldersgrupper, men generelt er det størst behov for aktiviteter for "mellomaldersgruppa". I anleggsperioden er det viktig at området sikres på best mulig måte. Erfaringsmessig bør planleggingen av dette arbeidet påstartes så tidlig som mulig. Angående detaljutformingen av bydelsparken bør barn og unge involveres direkte i detaljprosjekteringsfasen.

Rådmannens kommentar:

Begge innspillene er søkt ivare tatt i planforslaget.

Trondheim kommune

Høringsuttalelser og merknader

Sør-Trøndelag fylkeskommune har ingen merknader til planforslaget.

Norges vassdrags- og energidirektorat viser til at det ikke er avmerket kvikkleire i området, men at det ikke kan utelukkes. De ber om at det tas inn en planbestemmelse om undersøkelse av grunnen.

Rådmannens kommentar:

Området er undersøkt og det er ikke funnet kvikkleireforekomster. Det vises til notat fra Multiconsult, orienteringsvedlegg 7.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag viser til at hoveddelen av trafikken til sentrum går gjennom kollektivbuen, der fortettingen med arbeidsplasser primært skal foregå. Fordi hovedvegssystemet og særlig Elgeseter gate har så stor forurensing av biltrafikk, fraråder Fylkesmannen at antall parkeringsplasser for sykehuset økes med 139 plasser i forhold til maksimalkravet på 1000 plasser i reguleringsplanen. De mener at planen kan bidra til å uthule ambisjonene om å redusere biltrafikken i dette området med blant annet kollektivsatsingen.

Fylkesmannen stiller ingen vilkår om egengodkjenning av planen, men ber om at kommunen gir prioritet til arbeidet med en ny, helhetlig plan for parkeringsløsninger på Øya. Denne planen må ha som formål fortsatt å ha en restriktiv holdning til ansatteparkering. En slik plan må gi klare føringer for, og legges til grunn for, senere utbygginger i dette området.

Statens vegvesen skriver i sin uttalelse at utbygging av parkeringsplasser under Finalebanen legger til rette for økt bilbruk som medfører ytterligere forsinkelser og kødannelser i Elgeseter gate, et område som allerede har kapasitetsproblemer. De arbeider for at folk skal velge miljøvennlige transportformer som gange, sykkel og kollektivmidler. Etter kollektivomleggingen i Elgeseter gate er det registrert en nedgang i personbiltrafikken og denne nedgangen vil raskt kunne innhentes ved utbygging av den planlagte parkeringskjelleren i dette området.

Statens vegvesen er derfor betenkt over en utbygging som tilrettelegger for økt privatbilkjøring, og som vil medføre økte forsinkelser og kødannelser. Helsebelastningen for beboerne i området vil også forverres. De peker på utbygging av parkeringsplasser på Marienborg som et alternativ.

Skulle utbyggingen medføre ytterligere kø og miljøproblemer i Elgeseter gate, vil det i sterkere grad måtte tas i bruk signalregulering for å begrense trafikkmengdene samt beholde en god kollektivavvikling. Dette vil medføre større forsinkelser på hovedvegnettet for den øvrige trafikken.

Vegvesenet har ingen vilkår for egengodkjenning.

Elgeseter velforening, Laila Hassel

Velforeningen er engstelig for at utbyggingen vil føre til økt trafikk i bydelen. De viser til alternative lokaliseringer som Elgeseter gate 16-18, men særlig Marienborg hvor parkeringskapasiteten bør heller økes slik at Finalebanen kan ligge som en grønn oase mellom all den planlagte øvrige utbyggingen i området.

Rådmannens kommentar:

Merknadene fra Fylkesmannen, Statens vegvesen og Elgeseter velforening er ikke foreslått tatt til følge, det vises til kommentar i Rådmannens vurdering under.

Trondheim kommune

Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Rådet gir slik uttalelse:

KFU vil peke på at det også må holdes et fokus på tilgjengelighet i anleggsperioden.

Ved reetablering av Finalebanen etter anleggsperioden ber KFU om at erfaringer med universell utforming av uteareal gjort i prosjekter i perioden som Pilotkommune for universell utforming, blir lagt til grunn.

Rådmannens kommentar:

Merknaden er imøtekommet.

Idrettsrådet i Trondheim

Rådet viser til at det er stor mangel på idrettsanlegg i Trondheim, særlig for uorganisert bruk. I bydelen er det lang veg til alle fotballbaner og underdekning i forhold til behovet.

Grusbaner er lite attraktive, mens kunstgressbaner er framtida for fotballen. Å opprettholde Finalebanen med dagens standard, en standard som er historisk, vil derfor være en løsning som etter deres mening svekker tilbudet for barn og unge i området. De peker på at kunstgressbaner kan islegges, men at dette byr på utfordringer. De mener at det er viktig å få høyest mulig bruksfrekvens, med stigende middeltemperatur vil en kunstgressbane bli mer brukt enn en grus- og isbane. Rådet skriver videre at dagens bane faktisk brukes til trening og heimekamper for fotballklubben Kvik, og at ombyggingen vil medføre at klubben faktisk står uten en fullverdig erstatning fordi det er mangel på fotballbaner i hele Trondheim i dag. De viser til at det står i saksfremstillingen at fotballklubben ikke har rett på erstatningsareal fordi området formelt ikke går inn i området for organisert bruk. De mener at det er en betydelig svakhet i planarbeidet at behovet for idrettsanlegg i nærmiljøer ikke er utredet.

Det vises også til utbyggingen på Elgeseter gate 16-18, som vil gi en større befolkning i området og at et idrettsanlegg er med på å utvikle samhold og identitet i et nærmiljø. Idrettsrådet er av den formening at den fremlagte planen ikke i tilstrekkelig grad tar innover seg den samfunnsutviklinga som skjer og endring av anleggskrav for utøvelse av både organisert og uorganisert aktivitet. Idrettsrådet ønsker derfor følgende tilføyelse til bestemmelsenes § 5: Det skal legges til rette for etablering av kunstgressbane på størrelse med dagens 7erbane hvor deler kan islegges om vinteren.

Fotballklubben Kvik

Fotballklubben er ikke uenig i bygging av parkeringskjeller, men mener fremdeles at ballbanen ikke skal anlegges som grusbane, men som en kunstgressbane på ca 57 x 40 meter. De viser til at forholdene for fotballspill i bydelen er dårlige, etter at stadion ble utbygd som friidrettsbane og Lerkendal ikke er noe alternativ. Rosenborgbanen er for langt unna. Derfor er det kun Finalen som er et realistisk alternativ. De mener at planen viser den billigste og dårligste løsningen og ikke viser en løsning som følger opp intensjonen i bestemmelsene om en oppgradering med høy kvalitet i materialbruk, detaljering og utførelse. Det vises til at lokalområdet Øya – Midtbyen ikke har noen kunstgressbane eller ballbinge og at kunstgress er standarden i alle anlegg med ambisjoner om høy bruksfrekvens hos barn og unge. De mener at det kan anlegges en mindre skøytebane på 40 x 20 meter ved siden av kunstgressbanen, slik at det ikke blir konflikt. Denne mindre banen kan for eksempel brukes til basketbane om sommeren. Klubben er også uenig i utformingen med skjermede sitteområder som de mener legger opp til fortsatt rusmisbruk i parken og mener generelt at planen vil begrense aktivitetsmulighetene for de minste.

Det bør legges til rette for en skatepark som tilbud til de større ungdommene. Det bør også lages sittebenker rundt isbanen og kunstgressbanen, ikke benker gjemt i busker og trær som vist i planforslaget. Fotballklubben mener også at kunstgressbanen bør prioriteres for organisert bruk til aldersgruppe 6-14

Trondheim kommune

mandag til torsdag mellom klokka 16 og klokka 20. Det er lagt ved en skisse som illustrerer forslagene. Denne er vist i orienteringsvedlegg 6.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen vil fastholde at Finalebanen skal reguleres til en bydelspark med en ballbane, ikke til et idrettsanlegg. Planforslaget er justert slik at banebelegg på ballplassen ikke er bestemt i reguleringsplanen, det er kun foreslått at det skal være mulig med islegging. I arbeidet med byggeplanen som pågår parallelt med reguleringsprosessen, har det nylig vært avholdt medvirkningsmøte blant annet med naboer og barn fra Kvik fotballklubb. Naboene ønsket seg en mindre ballbane. Det ble enighet om å arbeide videre med en løsning tilnærmet den som Kvik foreslår i sin merknad, en mindre 5er bane med kunstgress og en supplerende hard flate som kan brukes til trening og som kan islegges om vinteren.

Trondheimsregionens friluftsråd

Det påpekes at det må sikres trygt opphold og trygg ferdsel for brukerne av det reetablerte Finalebanen. Finalebanen og bruken av den er svært viktig i et tett bebygd område og det er derfor viktig at hele plassen reetableres som vist i planforslaget etter anleggsperioden.

Det må også settes vilkår om at det etableres en midlertidig lekeplass i anleggsperioden og at det informeres om dette i forkant.

Rådmannens kommentar:

Merknaden er imøtekommet i planforslaget.

Beskrivelse av planforslaget

Bydelsparken foreslås regulert til offentlig friområde. Trappehus, nedkjøringsrampe og parkeringskjeller foreslås regulert som offentlig bebyggelse, sykehus. Plankartet er delt i to plan for å sikre de to formålene.

Alle tiltak skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Planen er endret på dette punkt etter høringen:

1. Etter henvendelse fra Helsebygg er reguleringsbestemmelse § 8. 4 justert til *Det tillates ikke anleggstrafikk i Einar Tambarskjelves gate vest for Udbyes gate*. Presiseringen *vest for Udbyes gate* er tilføyet av praktiske grunner.
2. Etter innspill fra miljøenheten er det foreslått et tillegg i § 8.6 om at anleggsplanen også skal inneholde plan for renhold og støvdemping i influensområdet.
3. Ordet grusbane er endret til bane i illustrasjonsplanen.
4. Etter at kommunens fagansvarlige har vurdert tilstanden til trærne langs Udbyes gate mer grundig, har en kommet til at disse er i dårlig stand og bør skiftes ut. Plankartet er derfor endret slik at vern av trær er begrenset til de store tregruppene i nordøstre hjørne av parken.

Offentlig byggeformål, parkering for sykehus

Planen viser et underjordisk parkeringsanlegg på maksimalt 6170 m² BRA med plass til maksimalt 250 biler.

Overkant dekke på parkeringsanlegget skal ikke overstige kote 17,6. Dette tilsvarer om lag nivået på gatene rundt. Det vises til snittegning, orienteringsvedlegg 5.2. Det kreves i bestemmelse at dekke over kjelleren skal dimensjoneres til å tåle minimum 1 meter matjord oppå.

Trondheim kommune

To mindre bygninger mot Edvard Griegs gate skal romme trapp og heis samt lufterør fra parkeringsanlegget. Trappehuset i nordenden med heis, tillates bygget 4,5 meter høyt, mens trappehuset i sør tillates bygget 4 meter høyt.

Parkeringshuset skal ha kjøreatkomst fra Edvard Griegs gate med kjøretning mot nord og Olav Kyrres gate. Nedkjøringsrampen er lagt i dagens gategrunn, mens fortauet er plassert noe inn i parken, og med samme bredde som i dag. Over deler av atkomsten reetableres parkeringsplasser og fortau, slik at den opprinnelige gateplanen kan beholdes så langt som mulig. Rampen skal sikres forsvarlig med gjerder. Gjerdene skal være mest mulig transparente, og det tillates ikke takkonstruksjon over rampen. Bom for betalingskontroll etableres inne i selve parkeringshuset.

Planbestemmelsene sikrer at det utarbeides en skiltplan som skal vise hvor besøkende til St. Olavs Hospital kan finne informasjon om ledige parkeringsplasser.

5 % av parkeringsplassene skal etter parkeringsnormen ha universell utforming. Plassering av slike plasser er imidlertid mest gunstig på bakken nær innganger. Den endelige lokaliseringen av slike plasser vil skje i forbindelse med en helhetlig gjennomgang av sykehusets parkeringsplasser. Det er derfor ikke stilt krav om 5 % dekning i dette anlegget.

Offentlig friområde, bydelspark

Planforslaget sikrer at bydelsparken reetableres som et grønt byrom med mulighet for mange ulike typer bruk, blant annet ballbane som kan islegges om vinteren. Området skal opparbeides for varierte aktiviteter tilpasset brukere i alle aldersgrupper og med ulike funksjonsnivå. Det skal legges til rette for gode gangtraséer gjennom parken, blant annet mellom nordvestre hjørne og sørøstre hjørne.

Alle større trær i parken bevares eller erstattes. Trerekkene som i dag danner en ramme mot parken i øst, sør, vest vil fjernes på grunn av anlegget. Planbestemmelsene sikrer at det plantes nye trekker. Dermed opprettholdes den grønne rammen av trær rundt parken. I planen kreves det at trær som skal bevares skal beskyttes i anleggsfasen.

Planforslagets bestemmelser stiller krav til at parken skal utformes slik at ulike typer bruk kan foregå parallelt. Det kreves at vegetasjon, materialbruk og utforming har høy kvalitet, og at parken kan by på sanselige og visuelle opplevelser gjennom hele året.

Den planlagte høyden på parkeringskjelleren medfører at terrenget blir hevet med gjennomsnittlig en meter i forhold til i dag. Det kreves at parkeringskjellerens konstruksjon skal tåle et matjordlag på en meter, det muliggjør hekker, busker og trær oppå parkeringshuset. Terreng kan også formes ved å bruke opp til 1,5 meter med lette masser og 0,5 meter tykt jorddekke over. Det vil være mulig å bygge opp tilsvarende terreng som i dag.

Planforslaget sikrer tilgjengelighet fra alle sider også etter utbyggingen. Det skal etableres et gjerde mellom parken og Edvard Griegs gate, som skal forhindre at barn kommer ut i gaten eller inn i parkeringshuset.

Parken skal utformes slik at støy og støv fra Elgeseter gate og fra Udbyes gate dempes slik at det kommer på samme nivå eller helst lavere enn i dag.

Vedlagte illustrasjonsplan (Saksvedlegg 3) angir en grov disponering av parkarealet. Detaljplan skal

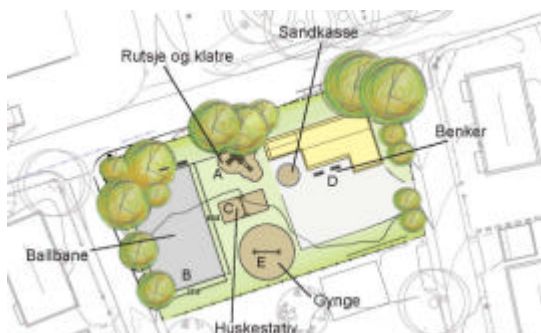
Trondheim kommune

utarbeides i forbindelse med byggesak. Det vises også til illustrasjonstegninger i vedlegg 5.

I anleggsfasen skal brukere informeres om alternative lekeplasser på Øya, herunder erstatningsbaner for uorganisert ballspill og skøyter. Dette skal skje gjennom skilting ved Finalebanen, og varsling per post til alle beboere i Elgeseter bydel.

Trondheim kommune

Planlagt gjennomføring



Anleggsfasen anslås til 12 måneder. Kun trelunden i parkens nordøstre hjørne og en tverrforbindelse i parkens nordende vil være åpen for bruk i anleggsfasen. Prosjektet planlegges ferdigstilt innen utgangen av 2010.

Spunting i Edvard Griegs gate vil medføre at gata stenges i 1-2 uker. Flytting av rør fra grunnen under Finalebanen til Udbyes gate vil medføre stenging av Udbyes gate i 1-2 måneder.

Planbestemmelse § 8 sikrer at det i anleggsfasen skal etableres et midlertidig lekeområde i trafiksikker avstand fra dagens park. Dette lekeområdet skal utstyres med en liten ballplass 12x20 meter, huskestativ og gynge samt benker, og ha et grønt preg. Sykehuset har leieavtale på kommunens eiendom Tellefsens gate 2 og planlegger å oppgradere denne som lekeplass i anleggsfasen. Tegningen over viser hvordan tomte er planlagt opparbeidet.

De foreslåtte bestemmelsene stiller krav om at opparbeidelsesplan skal utarbeides i samråd med kommunen, og være godkjent av kommunen før det gis rammetillatelse til tiltak. Dette sikrer at plan for parken kan sette premisser for utforming av parkeringskjelleren. Arbeidet med byggeplanen er satt i gang. Det vises til illustrasjon i orienteringsvedlegg 5.1, som viser utkast til forprosjekt.

Med søknad om tillatelse skal det også følge anleggsplan som blant annet viser trafikklinjler for anleggstrafikk og endringer i kjøremønstre på grunn av periodevise stegninger av gater.

Virknings av planforslaget

I planprogrammet var det forutsatt utredning av tre alternativer, samt 0-alternativet som er dagens situasjon og også planlagt situasjon. Alternativ 1 og 2 besto av to ulike rampeløsninger i Edvard Griegs gate, og alternativ 3 besto av adkomstrampe fra Udbyes gate. Alternativet med nedkjøring i Udbyes gate viste seg å være helt urealistisk og alternativ 1 og 2 var så like at det ikke var nødvendig å utrede dem hver for seg. I samråd med kommunen ble det derfor besluttet å utrede kun to alternativ, dagens situasjon og et alternativ med nedkjøring i Edvard Griegs gate.

Under hvert utredningstema skilles det mellom konsekvenser av planforslaget for permanent situasjon, dvs etter at tiltak er gjennomført slik planen forutsetter, og konsekvenser i anleggsfasen.

Bruken av friområdet

Permanent situasjon

Tiltaket vil hverken endre bruksmulighetene eller området attraktivitet nevneverdig. Fjerning av trær og noe av det grønne preget kan redusere attraktiviteten inntil nye trær vokser til. Nye lekeapparater og en bedre tilrettelegging for ungdom, kan bli populære som nye attraksjoner. Tiltaket vil ikke endre området identitetsskapende betydning i bydelen.

Etter ferdigstillelse vil tiltaket i liten grad påvirke bruken av bydelsparken, da innhold og aktiviteter i parken

Trondheim kommune

forblir de samme. Nedkjøringsrampen vil i liten grad berøre aktiviteten på dekket, eller bevegelseslinjene oppå bakken. Det er ingen typer brukere av området som påvirkes mer enn andre.

Anleggsfasen

Bortsett fra trelunden i nord, vil bydelsparken være utilgjengelig i anleggsperioden på 12 måneder. Krav om etablering av midlertidig lekeplass vil gi et tilbud til de mindre barna i nrområdet, men tomte er relativt liten. Konsekvenser for mulighet for ballspill og rekreasjon for større barn fra et større område, vil være at disse gruppene må bruke de områdene som finnes fra før og som er beskrevet over. Det er foreslått at det skal gis informasjon om disse områdene på informasjonstavler på Finalebanen. Den negative konsekvensen vil dermed være størst for de noe eldre barna.

Biltrafikk

Permanent situasjon

Etablering av 250 parkeringsplasser på Finalebanen skal primært erstatte etablerte parkeringsplasser som i dag leies av sykehuset andre steder i bydelen, eller som bygges ned innenfor sykehusområdet.

Det totale parkeringsantallet for sykehuset skal i 2011 være 1139 plasser på Øya. Sammen med 250 planlagte plasser på Marienborg, vil sykehuset da disponere totalt 1389 plasser. I dag disponerer sykehuset 1575 plasser hvorav 1228 på Øya; i parkeringsanlegget i Olav Kyrres gate, i andre parkeringsanlegg og overflateparkeringsplasser på sykehusområdet og ved leie av private parkeringsplasser i bydelen. Noen av disse leide plassene vil erstattes av utbygging, noen vil opprettholdes som parkeringsplasser for nye leietakere.

Beregningene viser at tiltaket vil gi en økt trafikkbelastning i Elgeseter gate på ca 500 kjøretøy i årsgjennomsnitt. Denne økningen er vurdert som liten, sett i forhold til at Elgeseter gate i dag har en trafikk på over 30 000 kjøretøy. Det forventes derfor at trafikksituasjonen på hovedvegnettet i liten grad påvirkes av tiltaket. Siden kapasiteten på hovedvegnettet, spesielt i kryssene, allerede er overskredet deler av døgnet, må det forventes en viss økning i kødannelse i rushtiden, spesielt i ettermiddagsrushet.



Trafikk år 2010 uten tiltaket



Trafikk år 2010 med tiltaket

Årsdøgnetrafikken i Olav Kyrres gate og Edvard Griegs gate økes begge med 1500 kjøretøy i årsgjennomsnitt. Trafikkøkningen i disse gatene forventes ikke å medføre endrede avviklingsproblemer.

Trondheim kommune

Det forventes ikke noen vesentlig trafikkøkning i Udbyes gate som følge av tiltaket. Fartshumpene i Udbyes gate og kollektivfeltet i Elgeseter gate gjør at det er lite attraktivt for trafikk som skal sørover å benytte Udbyes gate. Sammenlignet med dagens situasjon vil det dessuten være større trafikkmengder i Elgeseter gate. Dette vil i seg selv føre til færre muligheter for trafikken fra Einar Tambarskjelves gate til å komme seg ut i Elgeseter gate, og det vil ikke være tidsbesparende å velge denne kjøreruta.

Anleggsfasen

Det skal ikke tillates anleggstrafikk i Einar Tambarskjelves gate vest for Udbyes gate. På grunn av en mulig stenging av Udbyes gate på grunn av ledningsarbeider, vil trafikk til boligområdet sør for planområdet og butikken, måtte kjøre via Edvard Griegs gate, og dermed skape mer trafikk i Einar Tambarskjelves gate i en periode. Det er stilt krav om støyvurderinger.

Fremkommelighet for gående, syklende og for utrykningskjøretøy

Permanent situasjon

Planen endrer ikke tilbudet for gående og syklende i området. Siden det ikke er forventet noen trafikkøkning i Udbyes gate som følge av tiltaket vil det ikke ha noen konsekvenser for hovedsykkelruta.

Trafikkøkningen i Olav Kyrres gate og Edvard Griegs gate vil ikke medføre større konsekvenser for fotgjengere og syklister siden begge gatene har tosidige fortau og lav hastighet. Det vurderes at trafikkøkningen som følge av tiltaket ikke vil ha konsekvenser for barnas skoleveg.

Utrykningskjøretøy til/fra St. Olav Hospital har i dag adkomst via Olav Kyrres gate fra øst og via Cecilienborgbrua fra vest. I store deler av døgnet er det tilstrekkelig kapasitet på vegnettet slik at beredskapstrafikk til/fra sykehuset har god fremkommelighet. I dagens situasjon kan det være avviklingsproblemer på hovedvegnettet uten at det har vist seg å føre til dårlig framkommelighet for beredskapstrafikken. Det vil være framkommeligheten på hovedvegnettet som har størst betydning for utrykningskjøretøyene. Tiltaket påvirker i liten grad trafikken på hovedvegnettet, og det vurderes at tiltaket ikke vil påvirke framkommeligheten for utrykningskjøretøy i vesentlig grad. Olav Kyrres gate har god kapasitet og sykehusområdet er et fleksibelt vegsystem slik at utrykningskjøretøy vil ha muligheten for alternative ruter om det er framkommelighetsproblemer innen sykehusområdet.

En til to måneders stenging av Udbyes gate for etablering av nye rør fører til at trafikk til boliger sør for planområdet vil måtte kjøre om Edvard Griegs gate og Einar Tambarskjelves gate.

Planlagt opparbeidelse av sykkeltrase i Udbyes gate må utsettes.

Økt støy og luftforurensing for brukerne av parken

Permanent situasjon

Selv om trafikken i Edvard Griegs gate øker, viser beregninger at økning av støyen ikke vil overstige minimumsnormen på 55 dB. Det er derfor ikke foreslått støyskjermingstiltak.

Økningen av trafikk vil også medføre noe økning i luftforurensing, men denne vurderes å bli marginal. Det er gunstig at trafikken ledes til Olav Kyrres gate.

Utkastene til lufterørene vil være ca. 4 meter over bakken, og vurderes ikke å gi sjenerende eksos for brukerne eller vegetasjonen i bydelsparken. Det er uproblematisk å utforme vifter på en måte som ikke gir sjenerende støy til bydelsparken.

Trondheim kommune

I anleggsfasen

Det er ikke redegjort for støy og støv i anleggsfasen. Det vises til krav om anleggsplan der disse forholdene skal ivaretas.

Konsekvenser for dyreliv

Etter ferdigstillelse vurderes tiltakets konsekvens for biologisk mangfold til å være liten.

I anleggsfasen vil Finalebanelen sin attraktivitet som hekke-, skjule- og trekkområde bli dårligere. De store trærne som står igjen i nord vil fremdeles være der, men andelen grønt vil være redusert. Når anlegget er ferdig vil det i en periode være mindre attraktivt enn i dag. Med god og variert planting og etter at ny vegetasjon har vokst seg til vil situasjonen bli som i dag.

Vegetasjon

Permanent situasjon

Planforslaget medfører ingen permanent negativ konsekvens for dyreliv og vegetasjon. Trær som fjernes skal i hovedsak replantes, og det er stilt krav til kvaliteten på nye trær.

Anleggsfasen

Gjennomføring av tiltaket, herunder nødvendig omlegging av offentlige ledninger i området, blant annet hovedavløpsledning, høyspentledning og fjernvarmeledning, medfører at samtlige trær i søndre og vestlige trekk må fjernes. Trekk mot Udbyes gate har dårlig kvalitet og det er ønskelig å fjerne denne, det er også gunstig for anlegget. Trær som skal vernes skal beskyttes i anleggsfasen.

Konsekvenser for byform

Permanent situasjon

Siden planforslaget sikrer at parken reetableres omtrent som i dag, gir tiltaket på lenger sikt ikke noen negativ konsekvens for byformen. Konsekvensene av nye bygningsanlegg som nedkjøringsrampe og trappetårn med utluftingsrør ansees som ubetydelige. Rampen plasseres i gaterommet. Trappehusene plasseres i en trekk mot Edvard Griegs gate. Dermed bryter de hverken med gaterom eller parkrom. Eksisterende vegetasjon må delvis erstattes. De nye trærne vil trenge tid på å vokse seg like store og frodige som dagens vegetasjon og det er derfor stilt krav om størrelse og kvalitet på nye trær.

Anleggsfasen

I anleggsperioden vil det grønne preget naturlig nok være svekket.

Samlet vurdering av virkninger for barn og unge

Konsekvensene av tiltaket for barn og unge er i hovedsak knyttet til at bydelsparken stenges i anleggsperioden på inntil 12 måneder. Etter at tiltaket er ferdigstilt vil de negative konsekvensene for barn og unge være noe økt trafikk på vestsiden av parken, men denne vurderes som så liten at den ikke vil påvirke gang- og sykkeltrafikken eller barnas skoleveg på noen vesentlig måte.

Avveining av virkninger

De negative konsekvensene med stengning av parken i anleggsperioden og trafikkøkning, må veies opp mot de store fordelene som parkeringsanlegget vil ha for sykehusets brukere. Siden tomte er kommunal, vil prosjektet få en forutsigbar framdrift, en sannsynlig gjennomføring og vil også være vesentlig billigere enn alternativ på private tomter i nærområdet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Frrområdet omfatter et privat eid areal på 882 m², som etter at planvedtak er gjort, kan kreves innløst av

Trondheim kommune

kommunen i medhold av plan- og bygningsloven. Ut over dette medfører planforslaget ingen utgifter for kommunen.

Gjennomføring av tiltak etter planen forventes derimot å gi noe lavere drifts- og fornyelseskostnader, fordi ledninger legges om og fornyes, og fordi en ny park vil gi lavere drifts- og fornyelseskostnader enn dagens anlegg.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Utbygging av nytt sykehus på Øya er et svært viktig grep for å utvikle en mer kollektivbasert by. Samtidig er det behov for å sikre en rimelig god biltilgjengelighet for besøkende og ansatte.

Litt forenklet kan en si at de 250 parkeringsplassene som sykehuset nå ønsker å bygge på Finalebanen representerer de plassene som var planlagt i underkjeller i parkeringsanlegget i Olav Kyrres gate, en underkjeller som ikke ble realisert av teknisk/økonomiske årsaker.

Den opprinnelige reguleringsplanen for sykehuset hadde en maksimalramme på 1000 parkeringsplasser for biler på Øyasiden, i tillegg til plasser på Marienborg. Dette var oppfattet som relativt restriktivt, sykehuset selv mente den gang at de hadde behov for 1600 plasser. Det er nå planlagt totalt 889 plasser inne på selve sykehusområdet og 250 plasser på Finalebanen, det totale tilbudet på Øyasiden blir etter dette 1139 plasser, en økning på 139 plasser i forhold til reguleringsplanen. I tidligere behandling i saken har formannskapet vedtatt at andel besøkparkering skal være minimum 600 plasser.

Øya sykehjem og parkeringstilbudet der på 97 plasser er da holdt utenfor dette regnskapet. Det finnes i dag en del midlertidige parkeringsplasser, blant annet på utbyggingstomter. Tilbudet til brukerne av sykehuset vil dermed ikke økes vesentlig, fordi disse plassene vil bli fjernet etter hvert. Det vises til vedlegg 7, Parkeringsregnskap for St Olavs Hospital.

Dette planforslaget vil, som all øvrig utbygging i hele sentrumssonen, medføre at trafikkbelastningen i Elgeseter gate vil øke over døgnet. Det vil ha som konsekvens at fremkommelighetsproblemene for biltrafikken vil øke, med mer kø, særlig om morgen og kveld. Helsebelastningen for trafikanter og beboere langs gaten vil øke. Som det går fram av konsekvensutredningen er grenseverdier for luftforurensing allerede overskredet på visse dager. Antallet dager med for mye luftforurensing vil følgelig øke. Kommunens miljøfaglige rådgivere fraråder derfor planer og tiltak som bidrar til å øke vegtrafikken i Elgeseterområdet. Sett fra et miljø- og helsesynspunkt ville det vært mer gunstig å bygge et alternativt parkeringstilbud på Marienborg, slik Elgeseter velforening foreslår. Det foregår forhandlinger med private grunneiere om å etablere ytterligere 250 parkeringsplasser for sykehuset på Marienborg, men saken er ikke avklart og tiltakshaver vurderer det som lite aktuelt å få økt dette antallet vesentlig.

Fortettingspolitikken er basert på at arbeidsplassintensive virksomheter skal lokaliseres nær sentrum og nær hovedkollektivåre. Dette medfører stadig økt trafikk i Elgeseter gate. Dette dilemmaet kan etter Rådmannens mening bare håndteres med restriksjoner på bruken av Elgeseter gate til biltrafikk, restriksjoner som sikrer at anbefalte grenseverdier for luft- og støyforurensing ikke overskrides, samtidig som tilgjengelighet for kollektivtrafikk og gang-sykeltrafikk sikres.

Fylkesmannen ber om at det utarbeides en ny parkeringsplan for Øyaområdet før det behandles flere utbygginger med nye parkeringsplasser her. Etter Rådmannens mening bør det i stedet vurderes en tilstramming av de generelle maksimalkravene for ny næringsparkering i hele indre sone, i dag tillates det

Trondheim kommune

0,75 plass pr 100 m² BRA. Det kan for øvrig opplyses at Asplan-Viak har regnet ut at parkeringsdekningen for sykehuset vil ligge rundt 0,6 plass pr 100 m².

Den alternative lokaliseringen for parkeringsanlegget på Elgeseter gate 16-18 er ikke utredet i denne saken. Rådmannen er enig med tiltakshaver i at det bare vil være aktuelt å realisere dette alternativet dersom anlegget som er foreslått under Finalebanen ikke kan gjennomføres. Anlegget under parken har første prioritet, fordi det som opplyst er ca 10 millioner rimeligere, og også er forutsigbart når det gjelder gjennomføring.

Det er satt som vilkår i planen at et alternativt aktivitetstilbud skal sikres i anleggsperioden, men dette er ikke fullgodt i forhold til dagens bruk når det gjelder ballspill. I og med at det dreier seg om en såpass kort periode, mener rådmannen det er akseptabelt.

Rådmannen vil på dette grunnlaget anbefale at planforslaget vedtas.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 01.09.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1:	Reguleringskart senest endret 20.08.09
Saksvedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser senest endret 20.08.09
Saksvedlegg 3:	Illustrasjonsplan senest endret 20.08.09
Orienteringsvedlegg 1:	Oversiktskart merket Asplan Viak, datert 19.03.09
Orienteringsvedlegg 2:	Illustrasjonstegninger
Orienteringsvedlegg 3:	Høringsuttalelse fra fotballklubben Kvik
Orienteringsvedlegg 4:	Notat fra Multiconsult as om grunnforhold
Orienteringsvedlegg 5 (utrykt):	Konsekvensutredning hovedrapport, merket AsplanViak, revidert 16.02.09.