

Saksframlegg

ELGESETER GATE 49

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 08/10074

Saksbehandler: Marthe Mollan

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bystyret vedtar reguleringsplan for "Elgeseter gate 49" som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Pir II Arkitektkontor AS, senest datert 28.04.09, med bestemmelser senest datert 29.04.09.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for at Studentsamskipnaden i Trondheim (SiT) kan etablere ca. 120 studentboliger på eiendom gnr. 405, bnr. 95 i Elgeseter gate 49.

Planforslaget avviker fra kommunedelplan for Elgeseter når det gjelder forhold som høyde, plassering, boliger i 2. etasje, gjennomgående leiligheter, utforming, uterom og parkering.

Selv om det er forholdsvis mange avvik fra kommunedelplan for Elgeseter, mener rådmannen at planforslaget er i tråd med hovedformålet i planen ettersom det legges til rette for fortetting på en kompakt måte innenfor et etablert boligområde samt oppgradering av gate, plass og parkrom på en bymessig måte.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag hadde innsigelse til planforslaget inntil hensynet til støy og lokal luftforurensning var tilstrekkelig ivarettatt. Fylkesmannen har i brev av 28.04.09 trukket sin innsigelse til planen og kommunen kan egengodkjenne planforslaget dersom krav om lydisolering og balansert ventilasjon tas inn i bestemmelsene.

Bestemmelsene er revidert blant annet i forhold til vilkår fra fylkesmannen. Med bakgrunn i dette, samt rådmannens vurderinger og behovet for nye studentboliger i Trondheim, anbefales det at planforslag for Elgeseter gate 49 vedtas.

Bakgrunn

Den europeiske arkitektkonkurransen "European 9" for unge europeiske arkitekter ble arrangert våren 2007, og det spanske arkitektkontoret MEK vant konkurransen på Trondheims prosjekt.

Trondheim er en utpreget studentby med ca. 28 000 studenter. Studentsamskipnaden i Trondheim er per i dag hovedaktør for bygging av nye studentboliger i Trondheim. Pr. i dag bor ca. 13 % av studentene i SiT-boliger. Samskipnadens mål er 20 % dekningsgrad i Trondheim. SiT's boligbygging gjennomføres ved hjelp av statsstøtte.

Reguleringsplan for Elgeseter gate 49 fremmes av Pir II Arkitektkontor AS på vegne av Studentsamskipnaden i Trondheim (SiT). Planforslaget er utført i samsvar med kommunens reguleringsveileder.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr. 404/77, 95, 317, 419, 420	Trondheim kommune (SiT har opsjon på kjøp av gnr. 405/95)
Gnr. 405/36	Sameiet Klæbuveien 54
Gnr. 405/97	Borettslaget Elgeseter gate 51
Gnr. 405/101	Statsbygg

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Pir II Arkitektkontor, datert 24.09.08, bestemmelser sist endret 29.04.09, saksvedlegg 1 og 2.

Planstatus

Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel er området vist som bybebyggelse. Kommunedelplan for Elgeseter vedtatt

Trondheim kommune

30.09.99, gjelder foran kommuneplanens arealdel. Planområdet er i kommunedelplan avsatt til bybebyggelse og boligområde.

Eiendommen som skal bebygges er avmerket som felt 11 i kommunedelplanen og bestemmelsene for dette feltet sier blant annet at det skal oppføres bygårder ut mot Klæbuveien med boliger som i volum, formspråk og materialbruk er tilpasset den omkringliggende bygårdsbebyggelse. Bebyggelsen skal ha adkomst fra Klæbuveien og Abels gate.

Gjeldende reguleringsplaner i området

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner for eiendom gnr. 405 bnr. 95. I planforslaget inngår også del av Dalsenget torg, som i reguleringsplan r0417 "Teknobyen, Dalsenget torg", vedtatt 01.03.01, er avsatt til gate, parkering og en fotgjengerundergang under Elgeseter gate.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er 5200 m² og ligger i Elgeseter gate, ca. 1,6 km sør for Trondheim sentrum.



Dagens bebyggelse og bruk i planområdet

Planområdet er ikke bebyggt med unntak av en midlertidig godkjent sykkelbod. Eiendom gnr./bnr. 405/95 benyttes til 16 parkeringsplasser, og er utleid til beboere i området.

Bebyggelsesstruktur i området

Planområdet ligger i et område med fragmentert bebyggelse av forskjellig karakter. De tilliggende områdene som ligger vest for Elgeseter gate består hovedsakelig av næringsbebyggelse. Teknobyen og Teknostallen grenser inntil planområdet. KLP's nye kontorbygg i 7 etasjer på motsatt side av Elgeseter gate er under oppføring. Nord for planområdet er det boligbebyggelse bestående av leilighetsblokker på 5 etasjer. Den tilliggende delen av området som ligger øst for Elgeseter gate og Klæbuveien, består utelukkende av bygårdsbebyggelse på 4-5 etasjer.

Trondheim kommune

Kulturminner

I temakartet byform, som tilhører kommunedelplan for Elgeseter, er bebyggelsen som grenser inntil

Trondheim kommune

planområdet avsatt til antikvarisk bevaringsområde. I kommunedelplanen er det markert ei siktlinje gjennom planområdet.

Landskap

Planområdet ligger på en grus/asfaltert flate mellom Nidelva og Gløshaugen i en bymessig sone mellom grøntdraget langs Nidelva i vest og Høyskoleparken i øst i skråning opp mot Gløshaugen.

Grunnforhold

Aktsomhetskartet for forurenset grunn, som også er et temakart til kommuneplanens arealdel, viser at planområdet ikke har forurenset grunn som Trondheim kommune har opplysninger om.

Det er ikke påvist kvikkleire i området, jf. aktsomhetskart for kvikkleire.

Trafikk

Elgeseter gate har årsdøgntrafikk på 30 000. Den høye trafikkmengden innebærer en stor miljøbelastning med hensyn til luftforurensning og støy. Planområdet har ingen eksisterende inn- eller utkjøringer til Elgeseter gate. I Elgeseter gate er det registrert forholdsvis høye tall på trafikkulykker. Langs Elgeseter gate er det brede fortau på begge sider. Innenfor planområdet foregår kryssing av Elgeseter gate i et lysregulert, sakset gangfelt. Det er gode gang- og sykkelforbindelser inntil planområdet. Hovednett for sykkel ligger både i Klæbuveien og i Udbyes gate. Elgeseter gate er en av to hovedinnsfartsåre til Trondheim sentrum. Dette bidrar til at planområdet er tilknyttet det beste kollektivtilbudet i Trondheim.

Miljøforhold

Planområdet er utsatt for trafikkstøy, ligger i rød støysone og har støynivå over 70 dB.

Luftkvaliteten er ikke tilfredsstillende for området. Forurensningsforskriftens grenseverdier for lokal luftkvalitet har årlig vært overskredet både for svevestøv PM₁₀ (unntatt i 2008) og NO₂. Forurensningen fra PM₁₀ har blitt forbedret de siste årene gjennom bruk av ulike virkemidler. Det er ikke registrert den samme positive trenden for NO₂. Tiltaksutredning for NO₂ skal lages i 2009. Dette vil muliggjøre en positiv trend også for NO₂, dersom vurderingene i utredningen blir fulgt opp med relevante tiltak.

Energiforsyning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Planprosess

Kunngjøringsannonse om igangsatt reguleringsarbeid ble annonsert i Adresseavisa 26.04.08.

Berørte naboer, gjenboere og myndigheter med innsigelsesadgang ble varslet i brev datert 28.04.08.

I tillegg til lovpålagt varsling og annonsering av offentlig ettersyn ble det arrangert åpent møte i SiT's lokaler 20.05.08. Alle berørte naboer/gjenboere ble invitert til dette møtet i varselbrevet.

Det ble avholdt felles samrådsmøte den 03.06.08, der KLP, miljøenheten, stabsenhet for byutvikling og byantikvaren møtte.

Det kom inn fire merknader etter varsel om oppstart/samråd fra Sameiet Klæbuveien 54, Politiet, Sør-Trøndelag fylkeskommune og fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Første gangsbehandling

Planforslaget ble behandlet i bygningsrådet 28.10.08 og enstemmig vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i

Trondheim kommune

perioden 15.11.08 – 15.12.08. Se utrykt orienteringsvedlegg nr. 1.

Høringsuttalelser og merknader

Ved offentlig ettersyn kom det inn 9 høringsuttalelser. Høringsuttalelsene er i det følgende forkortet og omformulert. Det vises til utrykt orienteringsvedlegg nr. 5 med kopi av samtlige merknader.

1. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 16.12.09

Fylkesmannen finner at hensynet til støy og luftforurensning jf. retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) og forurensningsforskriftens § 7 om lokal luftkvalitet, ikke er tilstrekkelig ivare tatt i forslag til reguleringsplan for Elgeseter gate 49 og har derfor innsigelse til planforslaget.

Rådmannens kommentar: Bakgrunnen for at rådmannen anbefalte boliger i et område i rød støysone var blant annet at uteoppholdsarealet som er avsatt for beboerne på bakkeplan og terrasser mot sør har tilfredsstillende støynivå, at prosjektet har andre uteområder som regnes som tillegg til uterommet, at prosjektet har andre kvaliteter for opphold for beboerne som stort fellesareal i bygningen, nærheten til Høyskoleparken, bidrag til gjennomføring av grønn akse fra Gløshaugen til Nidelva, samt det faktum at prosjektet skal nyttes til studentboliger med maksimal størrelse på 20 m² BRA. En så liten boenhet gjør at rådmannen vurderer at boligene ikke kan være av permanent art og heller ikke er egnet som bosted for barn. Dersom bebyggelsen på et senere tidspunkt skal nyttes til større boenheter må det gjøres en vurdering gjennom ny plan eller byggesak.

Etter innsigelse fra fylkesmannen er det gjort følgende endringer for å imøtekomme innsigelsen:

- Hyblens fellesareal (kjøkken, spiserom, stue) og terrasse er etter offentlig ettersyn foreslått flyttet fra 3. etasje til 2. etasje, noe som medfører færre boenheter i 2. etasje og noe bedre støyforhold på terrasse.
- Plantegningene er endret i forhold til plassering av hybler. I det reviderte forslaget har ingen hybler i hele bygningen vindu ut mot Elgeseter gate.
- Konkretisering av bestemmelser for innestøy, utestøy og krav til anleggsperioden.

Fylkesmannen hadde innsigelse til planforslaget jfr. merknad beskrevet nedenfor. Under vilkår om at krav om lydisolering og balansert ventilasjon tas inn i reguleringsbestemmelsene trekker fylkesmannen innsigelsen i brev av 28.04.09. Fylkesmannen anmoder dessuten kommunen på det sterkeste å foreta en helsefaglig vurdering av planen med hensyn til luftkvalitet og innendørs støy.

2. Sør-Trøndelag Fylkeskommune, brev datert 19.11.08

Det anføres at planen avviker fra kommunedelplanen for Elgeseter, men det menes likevel at prosjektet passer inn i rammen når det gjelder målestokk og plassering. Bygningen får et spesielt uttrykk, men det uttrykkes at dette er forsvarlig i og med at dette skal være et pilotprosjekt.

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området.

3. Statens vegvesen, brev datert 11.12.08

Statens vegvesen har forståelse for at området ønskes utnyttet, men de mener det ikke er egnet til boligformål da både støy og luftforurensningen er meget høy. Vegvesenet synes det er uheldig at utearealet fraviker i så stor grad fra uteromsnormen. Vegvesenet ønsker ikke å bli stilt til ansvar for problemene beboerne vil kunne få ved å bosette seg i et forurenset område som Elgeseter gate.

Det bes om at det tas inn et tillegg i bestemmelsene om at planlegging/prosjektering av T1-T3 må skje i nært samarbeid med Statens vegvesen. Utbygging av den nye lyskryssingen må avklares i en utbyggingsavtale.

Trondheim kommune

Rådmannens kommentar: Bakgrunnen for å gå ned på kommuneplanens krav i forhold til uteareal er det redegjort for ovenfor. Etablering av nytt lyskryss er avklart med Statens vegvesen. Det tas ikke inn i bestemmelsene at utforming av torg og fotgjengerundergang (T1-T3) skal skje i nært samarbeid med vegvesenet fordi det stilles krav om detaljert reguleringsplan for dette området.

4. Statsbygg, brev datert 02.12.08

Det forutsettes at felles adkomst i felt FA gjelder kun for eiendommene Elgeseter gate 51, 53 og Klæbuveien 54.

Rådmannens kommentar: Felles adkomst i felt FA skal kun benyttes til adkomst for de tre nevnte eiendommene og dette er sikret juridisk gjennom bestemmelsene § 5.1.

5. KLP, brev datert 15.12.08

Det anføres at planforslaget går på bekostning av 16 offentlige p-plasser som inngår i gjeldende reguleringsplan for Dalsenget torg, og det uttrykkes bekymring for parkeringskapasiteten i Dalsenget-området om de 16 p-plassene ikke kan utbygges. Forslagsstiller bør finne en erstatning for disse 16 plassene innenfor planområdet.

Rådmannens kommentar: De 16 offentlige parkeringsplassene i området i dag er kun midlertidige inntil området blir opparbeidet til offentlig plass, jf. kommunedelplanen. Merknad fra KLP er derfor ikke tatt til følge. Selv om flere i nrområdet har uttrykt bekymring for parkeringsdekningen i områder finner rådmannen at det er bedre for bydelen at området opparbeides til en offentlig urban plass enn at området benyttes til parkering.

6. Styret Klæbuveien 51, Sameiet Parken, e-post datert 15.12.08

Det reageres på størrelsen på bygget, og da spesielt høyden.

Rådmannens kommentar: Gjennom planprosessen har tilpasning til omkringliggende bebyggelse vært et hovedtema. Bygget har tilbaketrasket øverste etasje fra nabobebyggelsen i sør, og vegg mot øst er skrådd for å gi bedre sol/lysforhold for bebyggelsen på motsatt side av Klæbuveien. Planforslaget legger opp til en maks mønehøyde som tilsvarer mønehøyden på Elgeseter gate 51. Maks gesimshøyde tilsvarer maks gesimshøyde på Klæbuveien 54.

7. Sameiet Klæbuveien 51/Klæbuveien 49 v/Jørg Høyland, e-post datert 12.15.08

Generell skepsis til etablering av studentboliger i området, og at antallet beboere vil bli for høyt. Dette vil også ha konsekvenser for parkeringsdekningen i området.

Rådmannens kommentar: Prosjektet ivaretar hensynet til nabobebyggelse i forhold til størrelse og utforming som beskrevet ovenfor. I forhold til boformen det legges opp til, vil SiT ha kontroll med beboeroppfølgning i form av husverter. SiT har god erfaring med denne ordningen fra tilsvarende prosjekter, f.eks. Bloksberg med 140 enheter. I forhold til parkering vises det til rådmannens kommentar ovenfor.

8. Syklistenes landsforbund, brev datert 12.12.08

Det anføres at gjestesykkelparkering bør anlegges ved inngangen til bebyggelsen, og at 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet bør være et minstekrav. I tillegg anføres det at et antall parkeringsplasser i kjelleren bør gjøres tilgjengelige for Trondheim Bilkollektiv.

Rådmannens kommentar: I planforslaget er det hjemlet at hver boenhet maksimalt kan være 20 m² BRA, og det er fra SiT sin side lagt opp til kun en beboer pr. boenhet. Rådmannen mener derfor at det er tilstrekkelig med 1 sykkelparkeringsplass og tar derfor ikke Syklistenes landsforbunds innspill om 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet til følge. I forhold til tilrettelegging for bilparkeringsplasser for

Trondheim kommune

Trondheim Bilkollektiv er SiT åpen for å vurdere at parkeringsplasser i kjeller gjøres tilgjengelige for T.B., men ønsker ikke dette juridisk bindende i bestemmelsene.

9. Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, datert 25.11.08

KFU oppfordrer SiT og Trondheim kommune til å sikre at universell utforming også blir gjeldende for byggets innvendige løsninger. Det oppfordres videre til at noen boenheter bygges slik at de kan benyttes av mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Rådmannens kommentar: Rådmannen finner at bestemmelse § 3.9 er tilfredsstillende i forhold til å ivareta ønsket om at boenheter kan benyttes av mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Oversikt over endringer i plan og bestemmelsene etter første gangs behandling:

Endring av plankart: Eksisterende fortau langs Elgeseter gate er eget formål på plankartet.

Endring av bestemmelser:

- § 3.1: Tillegg om at det ikke tillates etablert boliger med vinduer direkte mot Elgeseter gate.
- § 3.7: Presisering av at uteoppholdsarealet som medregnes i bestemmelsen om 2 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, skal være på bakken og på felles terrasse i 2. etasje mot sør, og at innhuk og takterrasser og lignende over 2. etg. regnes som supplerende uteareal.
- § 7.1: Tillegg om at støyverdier for innendørs støy ikke må overskride verdiene i NS 8175 klasse C, både fra innendørs kilder og intern virksomhet, samt tillegg om at bygningen skal lydisoleres.
- § 7.2: Presisering av at nedre grenseverdi for gul sone (55 dBA) skal tilstrebes på områder som regnes som uteoppholdsareal for boligene. Dersom nedre grenseverdi ikke oppnås etter skjerming på deler av uteoppholdsarealet, skal støynivået ikke overstige døgnekvivalent støynivå på 60 dBA. Takterrasser over 5. etasje og offentlig plass har færre kvaliteter, og regnes kun som supplerende uteareal ettersom tilfredsstillende støynivå er vanskelig å oppnå.
- § 7.3: Tillegg om at bygningen skal ha balansert ventilasjon.
- § 7.5: Plan for renhold og støvdemping på byggeområdet og i tilknytning til transport inn og ut av området i bygge- og anleggsperioden skal foreligge og godkjennes samtidig med søknad om tiltak. Det skal stilles miljøkrav til maskiner/utstyr som benyttes i anleggsperioden.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Forholdet til overordnet plan

Oversikt over avvik fra kommunedelplan for Elgeseter:

- Høyde: Kommunedelplanen for Elgeseter angir tillatt bygningsvolum på 3-5 etasjer. Planforslaget legger opp til maksimal byggehøyde på 5 etasjer med en inntrukket 6. etasje. Maksimal kotehøyde i planforslaget er c+44,0. Kotehøyde på gatenivå er for øvrig c+24,0.

- Plassering av bygning: I planforslaget er det foreslått bebyggelse på deler av området som er avsatt til åpen plass i kommunedelplanen for Elgeseter. Den åpne plassen er en del av Sverre Pedersens reguleringsplan fra 1914.

- Boliger i 2. etasje ut mot Elgeseter gate: Kommunedelplanen for Elgeseter angir at det ikke skal etableres nye boliger i de to nederste etasjene i områder som i kommunedelplanen er vist som bybebyggelse på plankartet. I planforslaget er det foreslått at det åpnes opp for hybler i 2. etasje innenfor bybebyggelsen, men at disse ikke skal ha vindu som vender ut mot Elgeseter gate.

- Gjennomgående boliger: Kommunedelplanen for Elgeseter angir at nye boliger langs Elgeseter gate skal

Trondheim kommune

være gjennomgående. Planforslaget legger opp til boligenheter ut mot fasadene og fellesfunksjoner i midtsonen av bygget for å oppnå lett tilgjengelighet til fellesfunksjonene fra alle boligenhetene.

- **Utforming:** Kommunedelplanen for Elgeseter angir at det i området mot Klæbuveien skal oppføres bygårder med boliger som i volum, formspråk og materialbruk er tilpasset den omkringliggende bygårdsbebyggelsen. I planforslaget er det lagt opp til et innovativt uttrykk, som i formspråk og materialbruk og delvis volum, skiller seg ut fra omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen vil fullføre karréstrukturen slik det legges opp til i kommunedelplanen.

- **Uterom:** I kommuneplanens arealdel § 7 er minimumskravet for uterom for boliger i indre sone 30 m² pr. 100 m² BRA til boligformål eller pr. boligenhet. I planforslaget er det foreslått at det minimum skal være 2 m² uterom pr. boenhet (dvs. 6 m² pr. 100 m² BRA boligformål).

- **Parkering:** I kommuneplanens arealdel § 7 er minimumskravet for parkering for boliger i indre sone 0,5 parkeringsplass pr. 70 m² BRA eller boenhet. I planforslaget er det åpnet for at det kan etableres parkeringskjeller som kan romme inntil 25 parkeringsplasser, samt bodareal. Det skal minimum etableres 10 parkeringsplasser som skal benyttes til handicap- og gjesteparkering.

Planlagt arealbruk

Området reguleres til følgende reguleringsformål med underformål:

- Byggeområde: Boliger med tilhørende anlegg (B1, B2)
- Offentlige trafikkområder: Kjøreveg (T3), fortau og torg (T1, T2)
- Fellesområder: Felles avkjørsel (FA)



Skisse som viser planlagt bebyggelse fra vest (Elgeseter gate).

Planlagt bebyggelse

- **Formål:** Bebyggelsen skal i hovedsak nyttes til boliger. Det er i bestemmelsene satt krav om at det skal etableres næringsvirksomhet i 1. etasje mot Elgeseter gate. I bestemmelsene åpnes det også opp for at det kan etableres næringsvirksomhet på det øvrige arealet i 1. etasje, samt i 2. etasje.

- **Volum og høyde:** Innenfor området foreslås det at det åpnes opp for en ny bygning for studentboliger med et totalt bruksareal på ca. 4300 m² BRA. Byggehøyden som er foreslått er 5 etasjer med en inntrukket 6. etasje. Eksisterende nabobebyggelse mot sør (Elgeseter gate 51 og Klæbuveien 54) har en mønehøyde på henholdsvis c+43,6 og c+42,3. Nybygget vil maksimum ha samme mønehøyde som møne på Elgeseter gate 51. Ny bebyggelse planlegges med en nedtrekking til minimum kote 38,6 inn mot gavlene. Mellom gavlene er det regulert en terrasse som kan krages ut fra 2.- 4. etasje. Bebyggelsen vil få inntrukket 6. etasje mot Abels gate. Gesimshøyden mot Klæbuveien vil være tilsvarende øvre gesimshøyde på eksisterende bebyggelse i Klæbuveien 54. Fra og med gesims skal bygningsvolumet skrås opp mot maks regulert kotehøyde.

Trondheim kommune

- *Utforming av ny bygning*: I byggets form er det foreslått en friere stilling i situasjonen både når det gjelder hovedform med knekt hjørne ut mot Elgeseter gate/Abels gate og i utforming av taklandskapet på bygningen. Reguleringsplanen legger opp til en tilbaketrukket 1. etasje ut mot plassen mot Abels gate slik at man kan opprettholde intensjonen om plassens størrelse i den overordnede planen. Bakgrunnen for dette er at plassgulvet skal gå inn under bygningen, og danne gulvet for fellesfunksjoner på plan 1. På denne måten vil bygningen ha en tydelig henvendelse inn mot plassrommet.

Trondheim kommune

- *Innvendige løsninger*: Arkitekten har hatt målsetning om å skape innovative studentboliger, både i byggets utforming og innvendige løsninger, blant annet med stort felles kjøkken for alle hyblene.

- *Universell utforming*: Boligene og næringsarealet i Elgeseter gate 49 vil utformes med universell utforming. Det vil tilrettelegges for HC-parkering i kjeller med direkte adkomst til hver etasje med heis. Krav til universell utforming skal også ivaretas ved opparbeidelse av uteoppholdsareal.

Uterom

I planforslaget er det i bestemmelsene foreslått at det avsettes minimum 2 m² uterom pr. boenhet, det vil si ca. 6 m² uterom pr. 100 m² BRA til boligformål noe som avviker fra kommuneplanbestemmelsene § 7. Uterommet er planlagt som felles terrasse i 2. etasje og plassareal på bakkenivå mot sør. Dette arealet er i tråd med forskriftskrav i forhold til støy. Offentlig plass og takterrasser over 2. etasje er tillegg til arealet som skal regnes som uteareal for boligene.

Parkering

Minimumskravet for parkering for nye boliger i sone for indre by er ikke oppfylt. I planforslaget foreslås det at parkeringskjeller skal inneholde minimum 10 bilparkeringsplasser, sykkelparkering og bodar. Parkeringsplassene skal benyttes til gjesteparkering og HC-parkering. SiT viser til tilsvarende studentboligprosjekter andre steder i Trondheim, og deres erfaring er at studenter tilpasser seg eksisterende forhold. SiT stiller for øvrig fjernparkeringsplasser på Moholt disponible for beboerne. Det skal tilrettelegges for 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet i kjeller eller ute.

Offentlig plass

Planforslaget legger til rette for opparbeidelse av offentlige byrom på hver side av Elgeseter gate. De offentlige plassene skal være tilgjengelige for alle. Plassen mot Teknobyen henger sammen med uteområdene for det nye KLP-bygget som er under oppføring. Plassen øst for Elgeseter gate (T1) er ca. 650 m², mens plass i vest (T2) er 1120 m². Torgene T1 og T2 adskilles av Elgeseter gate, som utgjør område T3 i reguleringsplan.

I forbindelse med planarbeidet er det knyttet rekkefølgebestemmelser til opparbeidelse av torg på område T1 på plankartet og til flytting av lyskryss sør for planområdet til område T3 på plankartet. Område T1 skal opparbeides med en variasjon mellom grønne soner og fast dekke. Det skal tas nærmere stilling til utforming og kostnadsfordeling for torg T1 gjennom utomhusplan i forbindelse med byggesøknad og gjennom utbyggingsavtale med kommunen.

Infrastruktur

- *Gang- og sykkelundergang*: I planen er det ikke rekkefølgekrav i forhold til gjennomføring av en planfri kryssing av Elgeseter gate. Studentboligprosjektet vil ikke belastes med et rekkefølgekrav for gjennomføring av gang- og sykkelundergang under Elgeseter gate. I planforslaget er det foreslått at plassering og utforming av ny gang- og sykkelundergang under Elgeseter gate må godkjennes gjennom detaljert reguleringsplan, samt gitt i bestemmelsene at det ikke tillates tiltak for områdene T1, T2 og T3 som er til hinder for etablering av undergang under Elgeseter gate.

- *Avkjøring*: Avkjøring til parkeringskjeller i Elgeseter gate 49 skal skje fra Klæbuveien. Kjøring til inngang ved for eksempel flytting og søppeltømming skal også skje fra Klæbuveien.

- *Vann, avløp, fjernvarme*: Studentboligene vil bli tilknyttet det offentlige vann- og avløpssystemet, samt fjernvarmenettet.

Trondheim kommune

Miljøforhold

- *Støyskjerming*: Området er støyutsatt, og støysonekart for området viser at planområdet ligger innenfor rød sone, noe som angir at området har en støybelastning på mer enn 65 dBA. For å få tilfredsstillende lydnivå i alle rom i bygningen skal det etableres en tung veggkonstruksjon med lydisolerte vinduer mot Elgeseter gate. Det som medregnes som utearealer for boligene har tilfredsstillende støynivå.

- *Tiltak mot luftforurensing*: For å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet innendørs skal det etableres et balansert ventilasjonssystem. Luftkvaliteten på uterommene til boligene er ikke tilfredsstillende, og tiltak er ikke foreslått i planen. Hovedproblemet ved luftkvaliteten er at NO₂ ligger over grenseverdifikriftene, og kommunen vil selv gjøre en tiltaksutredning for NO₂ i 2009.

- *Avfallshåndtering*: SiT vurderer to alternative løsninger for avfallshåndtering for studentboligene; nedgravde avfallskontainere eller avfallssug. Det vurderes å etablere en felles avfallsløsning med Elgeseter gate 51 og Klæbuveien 54.

Planlagt gjennomføring

Byggestart for studentboligene planlegges høsten 2009, og endelig ferdigstillelse høsten 2010.

Konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser for byform, estetikk

Den nye bygningen vil avslutte karrèbebyggelsen slik kommunedelplanen forutsetter. Prosjektet har en nyskapende form og vil stå i kontrast til formspråket til bygningene i nærheten. Prosjektet tilpasser seg høyden til bygningene som ligger inntil planområdet.

Konsekvenser for sosiale forhold, rekreasjonsinteresser og barn og unges interesser

Området er ikke egnet til lek og opphold i dag. Torg skal opprustes slik at området vil få et bymessig preg samt fremstå som en sammenhengende del av det åpne beltet fra Nidelva til Gløshaugen. Området er lite egnet til langvarig opphold på grunn av sin beliggenhet ved Elgeseter gate som er svært utsatt for forurensning i form av støy og støv. Det arbeides parallelt med å etablere en grønn og urban akse fra Gløshaugen til Nidelva der Samskipnaden i Trondheim vil bidra. I dette prosjektet jobbes det med tilrettelegging av områder for barn og unge blant annet gjennom eksempelvis akebakke ved Gløshaugen, oppholds- og lekeareal ved Nidelva og andre opplevelser langs aksene mellom Gløshaugen til Nidelva.

Ny bebyggelse på den i dag åpne plassen vil gi reduserte solforhold for nabobebyggelse, spesielt eksisterende bebyggelse langs Abels gate og Klæbuveien 51.

Konsekvenser for miljø

Nye boliger i Elgeseter gate 49 vil ligge i et område som er utsatt for luftforurensing og støy. Ytterligere fortetting i Elgeseter gate vil generelt øke støy- og luftforurensningen særlig fordi det bidrar til en "korridoreffekt" hvor støy reflekteres i fasadene på begge sidene og svevestøvet får redusert mulighet til å luftes ut og derfor forverres forurensningssituasjonen i gaten. Utbyggingen vil gjøre det vanskeligere for Trondheim kommune å oppnå nye krav fra 2010 til årsmidlet for NO₂.

Konsekvenser for trafikale forhold

Trafikken til og fra studentboligene vil i liten grad påvirke årsdøgntrafikken i Elgeseter gate. I forbindelse med utbygging i Elgeseter gate 49, må det etableres en ny adkomst til planområdet fra Klæbuveien, samt til

Trondheim kommune

planlagt parkeringskjeller.

Trondheim kommune

Planforslaget tilrettelegger for en fremtidig etablering av ny fotgjengerundergang under Elgeseter gate. Ved eventuell gjennomføring vil gang- og sykkelforbindelsene i området bedres og intensjonene i kommunedelplanen om et sammenhengende sykkelveinett sikres.

Eksisterende lysregulerte overgang i plan over Elgeseter gate ca. 60 meter sør for planområdet skal i forbindelse med gjennomføring av planforslaget flyttes til område T3 på plankartet. Det vil gi en bedre lokalisering og en bedre utforming enn eksisterende "sakseovergang" over Elgeseter gate.

16 eksisterende parkeringsplasser som leies ut til beboere i området forsvinner, og vil ikke erstattes. I parkeringskjeller vil parkeringsplassene bli forbeholdt besøkende og hc-plasser for ny bebyggelse. At minimumskravet til parkering fravikes kan medføre økt press på soneparkeringen i gatene i området, noe som vil være en vesentlig konsekvens for beboerne i området.

Konsekvenser for lokalt næringsliv

Ca. 120 nye studentboliger vil bidra til en større kundegruppe for det eksisterende kollektivtransportsystemet og det lokale næringslivet i området.

Konsekvenser i anleggsperioden

Planområdet ligger ved en av hovedfartsårene for gang- og sykkeltrafikk inn til byen. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent plan for gående/syklende i området i anleggsperioden. Anleggsperioden vil gi ulemper for omgivelsene i form av støy og støv. Det kreves plan for både støybeskyttelse mot anleggsstøy og anleggstrafikk og plan for renhold og støvdemping i byggeområdet i anleggsperioden.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Trondheim kommune leier i dag ut 16 parkeringsplasser på dette området, og det er inntekter som vil forsvinne ved byggestart. Opparbeidelse av torg må avklares i en utbyggingsavtale.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Vurdering i forhold til overordnede planer

Deltakelse i arkitektkonkurransen European9 resulterte i et nyskapende prosjekt som vil stå i kontrast til omkringliggende bygårdsbebyggelse i forhold til formspråk og materialbruk.

En del av området som er avsatt til plass i tråd med Sverre Pedersens reguleringsplan fra 1914 foreslås nå bebyggt. Reguleringsplanen legger imidlertid opp til en tilbaketrasket 1. etasje ut mot plassen mot Abels gate slik at man kan opprettholde noe av intensjonen i den overordnede planen.

Et annet avvik fra kommunedelplan for Elgeseter er at det tilrettelegges for fire boenheter i 2. etasje innenfor bybebyggelsen. Etter offentlig ettersyn er det lagt til i bestemmelsene § 3.1 at det ikke tillates etablert boenheter som kun har vinduer direkte mot Elgeseter gate.

Avvik fra kommuneplanen når det gjelder uterom og parkering er beskrevet nedenfor.

Selv om det er forholdsvis mange avvik fra kommunedelplan for Elgeseter, mener rådmannen at planforslaget tilfredsstiller hovedformålet om fortetting på en kompakt måte og oppgradering av gate, plass og parkrom på en bymessig måte.

Trondheim kommune

Vurdering av bebyggelsen

Rådmannen finner at bebyggelsens form og uttrykk er nyskapende, og finner det spennende at det bygges et studentboligprosjekt der man har utenlandske arkitekter. Rådmannen synes det er særlig positivt at det er en bærekraftig miljøtankegang som er nedfelt i arkitekturen. Rådmannen antar at de innvendige løsningene i bygningen vil vekke stor interesse i og med at det tenkes helt nytt i forhold til åpenhet i bygningen og tilretteleggingen av fellesareal.

Det er viktig at bygningen får tilfredsstillende lyd- og luftnivå, noe som synes ivaretatt ved at det etableres tung veggkonstruksjon med lydisolerte vinduer og balansert ventilasjonssystem.

Høydetilpasning i forhold til omkringliggende bebyggelse har vært et vesentlig tema i planprosessen. Det foreslåtte volumet ligger ikke over mønehøyde på bygninger i sør og tilpasser seg gesimshøyden og skrå takform i Klæbuveien 54. Ut mot bebyggelsen i nord er det 5 etasjer og en inntrukket 6. etasje. Gesimshøyden tilpasser seg bygningene nord for Abels gate. Denne bebyggelsen vil få de største konsekvensene i forhold til lys- og solforhold i og med at de i dag har en åpen plass foran seg i sør. Området er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse i inntil 5 etasjer, og rådmannen mener konsekvenser for naboene bør være akseptable.

Ut mot Elgeseter gate vil 6 etasjer være den dominerende høyden til den nye bebyggelsen. Rådmannen mener Elgeseter gate tåler denne byggehøyden vurdert i forhold til annen bebyggelse i gata. Mot nabobebyggelse i Elgeseter gate 51 er det gjennom planen sikret at byggehøyden trekkes ned minst 2 etasjer mot bygningens gavl. Rådmannen finner dette grepet positivt i og med at bygningen, som er spesiell i form og uttrykk, får mer luft og avstand fra den eldre bebyggelsen.

Bygningens plassering følger byggelinjen til bebyggelsen i Klæbuveien 51 langs Abels gate. Plasseringen avviker noe fra området som er avsatt til byggeområde i kommunedelplanen, men rådmannen ga i arkitektkonkurransen ikke uttrykk for at dette var en premiss i oppgaven. Det er uansett avsatt et torgareal nord for bygningen som synes tilstrekkelig stort, særlig ettersom 1. etasje er inntrukket for store deler av arealet ut mot torget og på hjørnet mot Elgeseter gate. Rådmannen synes grepet med å tilpasse seg byggelinjen til Klæbuveien 51 er tilfredsstillende.

Studentboligprosjektet har ikke direkte gjennomlyste boliger, men det er lagt opp til et stort fellesareal (kjøkken, spiserom, stue). Rådmannen har derfor vurdert at krav om gjennomgående leiligheter ikke synes å være like nødvendig i dette prosjektet som for vanlige leiligheter.

Vurdering av uterommene

Avviket fra kommuneplanbestemmelsene § 7 vedrørende uterom er begrunnet med at boenheter på maksimalt 20 m² BRA ikke er egnet som bosted for barn, og dersom bebyggelsen på et senere tidspunkt skal nyttes til større boenheter må det gjøres en vurdering gjennom ny plan eller byggesak. Avviket er også begrunnet med at prosjektet har en del andre kvaliteter for opphold for beboerne som stort fellesareal i det indre av bygget, andre balkonger i tillegg til det som medregnes i uterommet, opparbeidelse av offentlig plass, etablering av ny fotgjengerkryssing, nærheten til høyskoleparken til Gløshaugen og bidrar til en grønn akse fra Gløshaugen til Nidelva.

På arealet som regnes som uterom for boligene vil det være tilfredsstillende støynivå i forhold til forskriften. Når det gjelder luftkvaliteten til utearealet vises det til vurdering av miljøforholdene nedenfor.

Vurdering av miljøforhold

Trondheim kommune

Innendørs støy i bebyggelsen løses ved å overholde NS 8175, klasse C. Utendørs støynivå er, som fylkesmannen også sier i sin uttalelse, ikke optimalt, men akseptabelt.

Når det gjelder luftforurensning er NO₂-verdiene vanskeligst å oppnå i forhold til grenseverdiforskriften. Svevestøv PM₁₀ lå i 2008 under grenseverdiene. Folkehelsens luftkvalitetskriterier angir strengere retningslinjer enn forskriftene, og refererer spesielt til svake grupper som barn og eldre. Miljøenheten skriver blant annet i orienteringsvedlegg nr. 4 at området er lite akseptabelt med hensyn til helse, spesielt vil det ikke være tilrådelig å bo der for mennesker med luftveislidelser. Dårlig luftkvalitet er et generelt problem i et større område med mange boliger på Elgeseter. Rådmannen mener det må gjøres andre tiltak for å bedre luftkvaliteten i området som å øke piggfriandelen, forsterke vinterrenhold og bedre renholdsmaskineriet.

Innendørs luftkvalitet ivaretas med balansert ventilasjon. Utendørs luftkvalitet er mer usikker fordi analysen som er gjennomført for planområdet viser at grenseverdiene for utearealene ikke er overskredet, mens registreringstall fra målestasjon i nærheten viser at konsentrasjonen av NO₂ overskrider grenseverdiene, jf. uttrykt orienteringsvedlegg nr 2.

Rådmannen mener etter en samlet vurdering at miljøforholdene er akseptable.

Vurdering av trafikk

Rådmannen mener at utbyggingen i svært beskjeden grad vil bidra til økning i trafikkveksten i området ettersom planområdet har et svært begrenset antall parkeringsplasser og studentboligene lokaliseres så nær Gløshaugen.

Rådmannen mener at minimumskravet for parkering kan avvikes ettersom det legges opp til mange små boenheter for studenter og fordi det bidrar til målsetningen om å begrense veksten i biltrafikk i området. Rådmannen finner det imidlertid positivt at det skal etableres en parkeringskjeller for hc- og gjesteparkering, samt sykkelparkering.

Ettersom vegvesenet ikke krever gjennomføring av en gang- og sykkelundergang under Elgeseter gate i forbindelse med dette prosjektet, finner rådmannen at det er viktig med en detaljert reguleringsplan for selve undergangen med større fokus på plassering og utforming når gjennomføring blir aktuelt.

Trondheim kommune

Rådmannens konklusjon

I arkitektkonkurransen og i planprosessen etterpå har det vært fokus på den arkitektoniske karakteren i prosjektet og dette er i stor grad bundet opp i plan og bestemmelser for området.

Planforslaget innebærer etablering av boliger i et område som ligger i rød støvsone og som er utsatt for luftforurensning. Samtidig er det ønskelig med en fortetting nær sentrum og nær hovedkollektivårer. Fortetting av området med boliger er i tråd med overordnede målsettinger i kommunedelplanen for Elgeseter og samordnet areal- og transportplanlegging. Tilgjengelighet for kollektivtrafikk og gang- og sykkeltrafikk i området er svært god. Rådmannen mener at tiltakene som er satt i bestemmelsene gir akseptable betingelser for støy og luftforurensning.

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, og med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planen har en god utforming og er utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for planfremstilling. Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 12.05.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringsplan, målestokk 1:1000, datert 24.09.08, sist endret 28.04.09

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 29.04.09

Orienteringsvedlegg 1: Situasjonsplan, målestokk 1:500

Orienteringsvedlegg 2: Oppriss fra øst av bygning, datert 23.09.08

Orienteringsvedlegg 3: Brev av 28.04.09 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Orienteringsvedlegg 4: Merknad fra Miljøenheten, datert 15.12.08

Orienteringsvedlegg 5: Fysisk modell

Utrykt orienteringsvedlegg 1: Saksprotokoll og saksfremlegg fra bygningsrådet 28.10.08

Utrykt orienteringsvedlegg 2: Årsrapport fra Miljøenheten; Luftkvalitet i Trondheim 2007

Utrykt orienteringsvedlegg 3: Revidert støyrapport fra COWI, datert 26.01.09

Utrykt orienteringsvedlegg 4: Revidert luftforurensningsrapport fra COWI, datert 28.01.09

Utrykt orienteringsvedlegg 5: Planbeskrivelse datert 24.09.08, merknader ved offentlig ettersyn og kopier av sakens øvrige dok.