

Saksframlegg

ABELS GATE 5

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR NY ADKOMST SAMT MIDLERTIDIG
PARKERING TIL TEKNOBYEN

KLAGEBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 04/14585

Saksbehandler: Morten Svarstad

Tiltakshaver: KLP Eiendom

Klagere: Advokat Gjetnes på vegne av Elgesetergt. 58 AS, Dalsenget Borettslag og Asplan
Viak Trondheim AS

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt klage på vedtak i delegasjonssaker nr. FBR IR 2558/04 og FBR IT 3210/04.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner ikke at klagene tilfører saken nye momenter som gir grunnlag for å endre ovennevnte vedtak.

Klagen tas ikke til følge. Vedtak i delegasjonssaker nr. FBR IR 2558/04 og FBR IT 3210/04 opprettholdes.

Sakene sendes fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Saksutredning

Behandling i henhold til plan- og bygningsloven § 15 av klager på vedtak i delegasjonssaker nr. FBR IR 2558/04 og FBR IT 3210/04, mottatt henholdsvis 22.10.04, 25.10.04 og 03.01.05.

Innledning/sammendrag

Det gjøres oppmerksom på at klagebehandling av de to ovennevnte saker behandles under ett i herværende saksfremlegg. Dette på bakgrunn av den nære sammenheng mellom disse sakene.

Plan- og bygningsenheten mottok 15.04.04 søknad om tillatelse til tiltak på eiendommen Abels gate 5.

Søknaden gjelder opparbeidelse av ny kjøreadkomst til Teknobyen fra Professor Brochs gate langs gang-/sykkelvegen "Heimdalsruta" øst for Teknostallen fram til "Dalsenget torg" ved Abels gate. Søknaden omfatter videre midlertidig parkeringplass på Dalsenget torg, samt opparbeiding av nye parkeringsplasser for Elgeseter gate 58A på egen grunn. Sistnevnte er erstatning for leide plasser på kommunal grunn som inngår i det regulerte trafikkarealet som adkomstvegen skal anlegges på. Det er allerede i dag etablert midlertidig parkeringsplass på Dalsenget torg med adkomst fra Udbyes gate/Abels gate, driftet av Trondheim parkering. Tegninger som følger saken viser adkomst til parkeringsplassen på Dalsenget torg både fra Udbyes gate/Abels gate og via den nye adkomstvegen fra Professor Brochs gate.

Søknaden ble godkjent i vedtak av 01.10.04 i delegasjonssak nr. FBR IR 2558/04 (saksvedlegg 1). Vilkår i vedtaket var at adkomst til midlertidige p-plasser på Dalsenget Torg i sin helhet skjer fra Prof. Brochs gate.

Plan- og bygningsenheten mottok 22.10.04 og 25.10.04 skriftlig klage på ovennevnte vedtak fra Elgesetergt. 58 AS og Dalsenget Borettslag (saksvedlegg 3 og 4).

Plan- og bygningsenheten mottok 07.07.04 videre søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan når det gjelder anlegging av 54 midlertidige parkeringsplasser på areal regulert til utbyggingsformål (område for kontorbebyggelse).

Søknaden ble godkjent i vedtak av 26.11.04 i delegasjonssak nr. FBR IT 3210/04 (saksvedlegg 2).

Plan- og bygningsenheten mottok 03.01.05 skriftlig klage fra Asplan Viak AS på vegne av KLP Eiendom (saksvedlegg 5).

Det legges til grunn at klagen er fremsatt til rett tid og av klageberettiget person, jf. forvaltningsloven §§ 28, 29 og 30.

Formannskapet har i møtet 12.04.05 vedtatt at saken, behandling av utbyggingsavtalen, skal utsettes i påvente av en planmessig vurdering av området. Opparbeiding av det offentlige regulerte trafikkarealet forutsetter godkjenning av utbyggingsavtale med kommunen før arbeid kan igangsettes.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt av bystyret 27.03.2003. Eiendommen er vist som eksisterende bybebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan Elgeseter, K 236, vedtatt av bystyret 30.09.1999. Området er

Trondheim kommune

vist som område for offentlig bebyggelse.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 417, vedtatt av bystyret 01.03.2001. Eiendommen er regulert til offentlig trafikkområde, uddifferensiert trafikkareal, samt byggeområde for kontorbebyggelse med Dalsenget torg.

Klagen

Klage fra Elgesetergate 58 AS

Det anføres at det ikke er god arealplanlegging at man flytter trafikkbelastningen fra Udbyesgate/ Abels gate til Elgeseter gate 58. Klager hevder det finnes løsninger som ikke er vurdert som de anser for å være bedre egnet som adkomst til Teknobyen.

Det anføres at flytting av adkomst vil medføre at Elgeseter gate 58 vil bli ytterligere belastet med trafikk på tre sider av bygget, samtidig som man mister 22 p-plasser.

Klager anfører videre at det ikke foreligger særlige grunner som gjør at det kan dispenseres fra kravet om bebyggelsesplan.

Klage fra Dalsenget Borettslag

Klager bifaller klage fra Elgesetertgt 58 vedrørende alternativt forslag på vestsiden av Teknostallen.

Klager stiller spørsmålstegn ved om adkomsten til Teknobyen er lovlig. Det påpekes videre at p-plasser på Dalenget Torg ikke er vist på noen reguleringsplan. Det vises til brev datert 18.06.04.

Klage fra Asplan Viak Trondheim AS

Det klages på at det kun er godkjent 32 midlertidige p-plasser på arealet nord for Elgeseter gate 58. Det ble søkt om til sammen 58 plasser på dette området. Klager mener at antallet p-plasser bør økes noe sammenlignet med dagens godkjenning.

Det vises for øvrig til klagene som er vedlagt i sin helhet som saksvedlegg 3, 4 og 5.

Vurdering/begrunnelse

Vedr. arealplanleggingen

I forbindelse med herværende klagebehandling er det foretatt en planmessig vurdering av adkomst- og parkeringsløsninger i Teknobyområdet. Denne vil bli inkorporert i dette saksfremlegget.

Reguleringsplanen er blitt til gjennom en omfattende og grundig prosess hvor de berørte parter er varslet og gitt muligheten til å komme med merknader/ innspill vedrørende reguleringsforslaget, jf. plan- og bygningsloven kap. VII.

Gjeldende reguleringsplan vedtatt 01.03.2001 viser et uddifferensiert offentlig trafikkareal som en forlengelse av Udbyes gate fra Abels gate, sørover langs Teknostallen og Holtermanns veg 1 og fram til undergang ved Stavne bru. Innafor dette arealet skal den viktige sykkelvegen "Heimdalsruta", samt biladkomst til de regulerte (og delvis bebygde) byggeområdene nord og sør for Professor Brochs gate, gjennomføres.

Trafikkarealet ble ikke detaljregulert i 2001 da kommunen og Statens vegvesen ikke kom til enighet om gatetverrsnittet. Spørsmålet gjaldt først og fremst om sykkel og bil kunne "blandes" i ei gate som bare var ei adkomstgate (og blindgate). Gatetverrsnittet ble forutsatt løst i bebyggelsesplan som skulle utarbeides før

Trondheim kommune

garasjeanlegg og videre utbygging av eiendommen Holtermanns veg 1 (felt E og F i reguleringsplanen) kunne igangsettes.

Hovedadkomst til Teknobyområdet er regulert fra Professor Brochs gate. På reguleringstidspunktet forelå planer for utbygging av Elgeseter boulevard som i tillegg åpnet for en begrenset adkomst via Abels gate, som høyre inn i Abels gate og høyre ut i Elgeseter gate.

Adkomst i dag er delvis via Udbyes gate, delvis via Professor Brochs gate.

Parkering for området er i hovedsak planlagt løst i nytt parkeringsanlegg på parkeringsplassen foran Holtermanns veg 1 (felt E i reguleringsplanen), delvis under Teknobyen innovasjonssenter (felt B) via forlengelsen av Professor Brochs gate, og delvis under nybygg langs Elgeseter gate mellom Abels gate og boligblokka i Elgeseter gate 58 (felt C) via foreliggende planlagte adkomstgate. I dagens situasjon er det i påvente av utbygging av parkeringsanlegg i Holtermanns veg 1 i tillegg til parkeringskjeller under og bakkeparkering vest for innovasjonssenteret (på byggetomt for neste byggetrinn av felt B), tillatt midlertidig parkering på det fremtidige Dalsenget torg ved Abels gate. I dag har denne parkeringsplassen adkomst fra Udbyes gate.

Da utbyggingstakten og -rekkefølgen i Teknobyområdet ble annerledes enn tenkt på reguleringstidspunktet, samt at Elgeseter boulevard ble skrinlagt og bruken av Abels gate som begrenset adkomstgate dermed ble uaktuell, ble det aktuelt å bygge adkomstgata til Teknobyen mellom Professor Brochs gate og Udbyes gate på et tidligere tidspunkt enn planlagt. Behovet er begrunnet først og fremst med dagens uklare adkomstforhold til Teknobyen innovasjonssenter.

Kun strekningen Abels gate-Professor Brochs gate er aktuell å bygge nå, da det ikke foreligger planer for bygging av garasjeanlegget på felt E. Parkeringsanlegget skal iht. rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen bygges før vestre del av felt B (innovasjonssenteret) skal utbygges. Det ble derfor akseptert å fremme utbygging av adkomstvegen som en byggesak med dispensasjon fra kravet om bebyggelsesplan, men med utvidet høring bl.a. til Statens vegvesen. Dette ble gjort, og man kom fram til en løsning som separerte gående, syklende og kjøretrafikk i hver sine felt. Dette betraktes som en trafiksikker, men noe arealkrevende, løsning.

Midlertidig parkeringsplass på det kommende Dalsenget torg (ved Abels gate) blir bare tilgjengelig via kjøreadkomsten fra Professor Brochs gate. Gang- og sykkelbanene innsnevres ved overgangen til Udbyes gate for å hindre snikkjøring med bil fra denne sida. Dagens løsning med felles gang- og sykkelbane gir større muligheter for snikkjøring enn den planlagte separerte løsningen vil gi. Adkomsten til Teknobyen innovasjonssenter blir mer entydig, i det all publikums-/ansatteadkomst nå blir fra Professor Brochs gate, mens det i dag er adkomst både fra Udbyes gate og fra Professor Brochs gate. Noen offentlige avgiftsplasser i Abels gate blir imidlertid tilgjengelig kun fra Udbyes gate/Abels gate.

Trafikksikkerheten forventes å øke ved den nye løsningen. Ved kryssing ved Professor Brochs gate nordfra kommer syklistene nå lenger unna hushjørnet på teknostallen, og de blir dermed mer synlig for bilistene i Professor Brochs gate.

Sikkerheten for fotgjengere øker også ved at syklistene og fotgjengere skilles.

Det forventes videre mindre kryssing av gang-/og sykkelbaner ved inngangspartiet til innovasjonssenteret. Det forutsettes at mye av drosje-/tilbringertjenesten til innovasjonssenteret, som i dag krysser og delvis

Trondheim kommune

benytter gang-/sykkelvegen, ved den nye løsningen vil benytte biladkomsten fram til snuplassen ved Dalsenget torg, uten å måtte krysse gang-/sykkelbanene (nødvendig syketransport til legesenteret må imidlertid krysse).

Løsningen er en forbedring for boligområdene i Abels gate og Udbyes gate, i det trafikk som i dag går i disse gatene fram til Teknobyen etter den nye løsningen vil gå fra Professor Brochs gate iht. gjeldende reguleringsplan.

Vedr. forslag til adkomst vest for Teknostallen

Klager anfører at ved å legge adkomsten vest for Teknostallen og videre forbi Innovasjonssenteret til midlertidig parkering på Dalsenget Torg, vil hele trafikkbelastningen bli overført til utbygger.

Etter rådmannens vurdering vil en slik løsning være uhensiktsmessig. Området vest for Teknostallen, der innkjøringen er i dag, er regulert til byggeområde kontor med BYA på 97 %. Når reguleringsplanen er gjennomført vil dagens innkjøring flyttes lenger vest, mot areal avsatt til barnehage. Dette vil bli en unaturlig adkomst i forhold til felt C. Når det likevel skal opparbeides gang- sykkel- og adkomst veg mellom Teknostallen og Elgeseter gt. 58, finner rådmannen det lite hensiktsmessig å anlegge adkomst til parkering på Dalsenget Torg via adkomst vest for Teknostallen og videre forbi Innovasjonssenteret, mellom felt A og B, da Dalsenget Torg skal opphøre som parkeringsareal i fremtiden.

Parkering på Dalsenget Torg er kun midlertidig. I det felt C skal bygges ut vil p-plassen på Dalsenget Torg forsvinne og bli erstattet av parkering i p-kjeller under utbygging på felt C, 80 plasser.

I traseen mellom Teknostallen og Innovasjonssenteret er det ønskelig med så lite trafikk som mulig. Denne ligger i tur-/gangsoner mellom Nidelvkorridoren og Gløshaugen. I planarbeidet er det videre lagt vekt på å bedre tilgjengeligheten for funksjonshemmede til det nye senteret.

De eventuelle ulempene dette vil påføre Elgester gate 58, er etter rådmannens vurdering ikke mer enn hva som må påregnes i Trondheim sentrum.

Etter en samlet vurdering finner rådmannen ikke grunn til å foreslå en annen adkomst enn reguleringsplanen viser. Sett i sin helhet er dette etter rådmannens skjønn den mest hensiktsmessige løsning for området.

Vedr. dispensasjon

Når det gjelder dispensasjonsvurderingen vises det til rammetillatelse av 01.10.04 i delegasjonssak nr. FBR IR 2558/04. Rådmannen har ikke noe å tilføye denne vurderingen.

Vedr. parkeringsdekning

Boligblokka i Elgeseter gate 58 vil iht. gjeldende reguleringsplan miste parkeringsplassene de i dag leier på kommunens areal vest for eiendommen, der den nye adkomstgaten er regulert og planlagt.

Reguleringsplanen viser 14 p-plasser for boligeiendommen på bakken langs den nordre grensa av eiendommen. Det er en nærliggende løsning at Elgeseter gate 58 AS leier seg inn i framtidig parkeringanlegg som skal bygges i området for å bevare arealet vist som parkering på egen grunn som oppholdsareal i stedet. Som en kortsiktig løsning er leie av areal på midlertidig parkeringsareal nord for eiendommen en nærliggende løsning. Rådmannen vil i tillegg bemerke at det i reguleringsplanen er avsatt areal til parkering på egen grunn. Dette vil kunne fungere som parkering til en varig og mer hensiktsmessig løsning er etablert.

Trondheim kommune

Det ble ved behandling av reguleringsplanen ført en streng linje mht. parkeringsdekning. Ved bystyrets behandling av saken ble administrasjonens forslag til parkeringsdekning endret fra 0.8 til 0.74 p-plasser pr. 100 m² kontorareal. Veiledende parkeringsnorm for sentrale bydeler tilsier 1 p-plass pr. 100 m² kontorareal.

Parkeringsdekninga var et stort og viktig tema i planprosessen, og et resultat av overordnede føringer både i rikspolitiske retningslinjer, transportplan og kommunedelplan Elgeseter, der en av hovedmålsettingene er å begrense bilveksten i biltrafikken bl.a. ved å begrense arbeidsplassparkeringen.

Ved vurdering av godkjenning av midlertidige parkeringsplasser både på Dalsenget torg og deretter på areal rett nord for boligblokka Elgeseter gate 58, er reguleringsplanens strenge retningslinjer lagt til grunn. Plan- og bygningsenheten har ikke sett det som riktig politikk å tillate en særlig høyere parkeringsdekning selv om situasjonen er midlertidig. Grensa ved behandling av sistnevnte midlertidige parkeringsplass ble derfor satt ved det antallet biler som i driftssituasjonen for ferdig utbygd Teknoby til sammen var forutsatt sluppet inn den nye adkomstvegen og ned i p-kjeller under nybygg i felt C/inn på eiendommen Elgeseter gate 58. Dette medførte at bare 32 av de omsøkte 58 plassene på ny midlertidig parkeringsplass nord for Elgeseter gate 58 ble tillatt.

Parkeringsregnskap ettersendt klagen fra KLP viser at både i dagens situasjon (inkl. etablert parkering på Dalsenget torg), godkjent situasjon og omsøkt situasjon overstiges regulert parkeringsdekning, mens bare den omsøkte (og ikke godkjente) situasjon overstiger veiledende normtall i parkeringsvedtekt for sentrale bydeler.

Trondheim kommune

Konklusjon

Rådmannen finner ikke at klagen tilfører saken nye momenter som gir grunnlag for å endre vedtakene i delegasjonssaker nr. FBR IR 2558/04 og nr. FBR IT 3210/04.

Rådmannen i Trondheim, 24.05.2005

Inge Noreide
rådmann

Arnt Ove Okstad
direktør

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningsjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Vedtak av 01.10.04 i delegasjonssak nr. FBR IR 2558/04
Saksvedlegg 2: Vedtak av 26.11.04 i delegasjonssak nr. FBR IT 3210/04
Saksvedlegg 3: Klage mottatt 22.10.04 fra adv. Gjetnes på vegne av Elgesetergate 58 AS
Saksvedlegg 4: Klage mottatt 25.10.04 fra Dalsenget Borettslag
Saksvedlegg 5: Klage mottatt 05.01.04 fra Asplan Viak på vegne av KLP Eiendom
Saksvedlegg 6: Kommentar på klage i brev fra Asplan Viak mottatt 11.01.05
Saksvedlegg 7: Ytterligere begrunnelse på klage fra adv. Gjetnes på vegne av Elgesetergate 58 AS
Saksvedlegg 8: Kommentar til klage, mottatt 21.02.05 fra Asplan Viak
Saksvedlegg 9: Kart og illustrasjoner i forhold til ny adkomst og parkering

Orienteringsvedlegg 1: Reguleringskart med bestemmelser
Orienteringsvedlegg 2: Evaluering av dagens parkeringsdekning, utarbeidet av Asplan Viak
Orienteringsvedlegg 3: Oversiktskart, målestokk 1:4.000
Orienteringsvedlegg 4: Ortofoto