

# Saksframlegg

---

**HÅKON JARLS GATE 1 OG 12, ØYA SYKEHJEM**

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER**

**SLUTTBEHANDLING**

Arkivsaksnr.: 05/35414

---

Saksbehandler: Ingrid Risan

**Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Håkon Jarls gate 1 og 12, Øya sykehjem, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak, senest datert 13.03.2006 med bestemmelser senest datert 13.03.2006.

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

## **Trondheim kommune**

### **Saksutredning:**

#### **Sammendrag**

Hensikten med planarbeidet har vært å legge til rette for utbygging av nytt korttidssykehjem for Trondheim kommune, samlokalisert med legesenter, utdanning og forskning for HiST og NTNU.

Hovedutfordringen har vært å få plassert de ønskede bygningsvolumene inn på en knapp tomt, uten at dette får for store negative konsekvenser for omgivelsene. Videre har det vært en utfordring å finne en god og sikker løsning for gang-/sykkelvegen gjennom planområdet, samt tilfredsstillende parkeringsløsninger.

Rådmannen konkluderer med at det fremlagte planforslaget er akseptabelt, til tross for at volumene er store.

#### **Bakgrunn**

Planforslaget ble innsendt 22.12.2005 av Asplan Viak som forslagsstiller, på vegne av grunneier/utbygger Trondheim eiendom. Det innsendte planforslaget er vist i uttrykt orienteringsvedlegg 9.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

- 404/311, Håkon Jarls gate 1
- 404/318, Håkon Jarls gate 12
- 404/9, gategrunn (delvis omfattet)
- 404/338, gategrunn (delvis omfattet)
- 404/454, gategrunn (delvis omfattet)

Hensikten med planen er å gi plass til nytt korttidssykehjem, samlokalisert med legesenter, utdanning og forskning.

#### **Planprosess**

Reguleringsarbeidet er lovlig kunngjort og varslet henholdsvis 19.10.2005 i Adresseavisen og 20.10.2005 i brev til grunneierne.

#### Innspill til planen før første gangs behandling

Beboere i Bergljots gate 5 ønsket en grønn buffersone mellom sykehjemmet og boligbebyggelsen. De foreslo å skyve bebyggelsen mot sør og øke høyden inn mot rundkjøringa i Olav Kyrres gate til 8-9 etasjer, med lavblokker i 4 etasjer langs Mauritz Hansens gate og øst for gang-/sykkelvegen (Håkon Jarls gates forlengelse).

Innspillet ble i noen grad forsøkt ivaretatt i det utlagte planforslaget ved at det ble tilrettelagt for et signalbygg i 8 etasjer inn mot rundkjøringa og samtidig redusert noe på volumene inn mot boligbebyggelsen i nord.

Barnas representant var opptatt av å sikre skolevegen i anleggsperioden. Dette ble ivaretatt i bestemmelsene.

Statens vegvesen var bekymret for faren for økt trafikkbelastning i Elgeseter gate, og pekte på nødvendigheten av å begrense arbeidsplassparkering og i stedet tilrettelegge for besøksparkering. Dette ble fulgt opp i reguleringsbestemmelsene.

Trondheim parkering var bekymret for den generelle parkeringskapasiteten på sykehusområdet.

## Trondheim kommune

Fra byantikvaren ble det uttrykt bekymring for den kompakte og høye utbyggingen, og påpekt nødvendigheten av arkitektonisk koordinering med utbygging på St. Olavs Hospital. Sistnevnte ble forsøkt ivaretatt i bestemmelsene.

Innspill mht. støy og miljøforurensning samt krav til universell utforming ble ivaretatt i bestemmelsene.

### Førstegangs behandling

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR DF 3432/05 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det vises til uttrykt orienteringsvedlegg 8.

### Høringsuttalelser og merknader

De private merknadene er lagt ved i orienteringsvedlegg 2.

*Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 06.02.2006:*

Ingen merknader.

Vilkår for egengodkjenning: ingen.

*Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 13.01.2006:*

Det påpekes at et byggevolum på 8 etasjer vil gjøre bebyggelsen relativt dominerende, og det bør tilstrebes å dekke utbyggingsbehovet innafor et byggevolum på 6 etasjer som er mer samsvarende med omkringliggende bebyggelse. Det vises til byantikvaren når det gjelder forholdet til den verneregulerte "Edda radiofabrikk" (Elgeseter gate 2). Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Vilkår for egengodkjenning: ingen.

### *Kommentar:*

Etter resultat av arkitektkonkurranse for prosjektet er byggevolumet redusert til 6 etasjer med tilbaketrukket 7. etasje, og hvor fløy mot nordvest er trappet ned til 6 etasjer. Fløy øst for gang-/sykkelvegen er på 5 etasjer. Forholdet til Edda-bygget er ivaretatt, i og med at den nye bebyggelsen nå er helt løsrevet fra dette.

*Statens vegvesen, datert 23.01.2006:*

Det påpekes at sykkelparkeringsplasser må ha bredde min. 0.6 m, noe som medfører større behov for areal enn planforslaget viser. Det anbefales å ta inn i bestemmelsene at vesentlig del av sykkelparkering for ansatte/studenter skal tilrettelegges innendørs.

Vilkår for egengodkjenning: ingen.

### *Kommentar:*

Det er beregnet brukt sykkelstativ av typen "Publicus" fra Ørsta stål som er benyttet ellers på sykehusområdet. Bredde pr. plass er 0.5 m, noe som oppfattes som tilfredsstillende. Rådmannen har ikke funnet å kunne kreve innendørs sykkelparkering, men er enig i at det bør tilstrebes å etablere dette.

*Politiet, datert 05.02.2006:*

Politiet er skeptisk til forventet trafikkøkning, og er inneforstått med at kommunen ønsker en restriktiv

## Trondheim kommune

parkeringspolitikk. Det påpekes imidlertid at sykehuset ikke bare er et lokalsykehus, og at det derfor må være forberedt for at privatbiler vil utgjøre en stor del av trafikken. Det er viktig å legge til rette for god besøkparkeringsplass, og Politiet mener det er riktig å etablere et parkeringshus ved innkjøringen til sykehusområdet. Taket på antall parkeringsplasser oppfattes som for lavt, og bes vurdert på nytt. Plasser for ansatte bør begrenses til fordel for plasser for besøkende. Det bes videre om at det tas hensyn til muligheten for trygg og god varelevering, slik at tunge kjøretøy ikke blir til hinder for andre trafikkkanter. Det må pålegges utbygger å utarbeide en god plan for trafikkavvikling rundt anleggsstedet.

### *Kommentar:*

I fremlagt planforslag er tak på 120 parkeringsplasser beholdt uendret, men kravet om at dette skal regnes av sykehusets kvote på 1000 plasser er tatt ut av reguleringsbestemmelsene. Varelevering vil skje inne i bygget fra Mauritz Hansens gate, spesielt store varebiler leverer på utsida av bygget på gavlen mot nord-vest under brua, se illustrasjonsplan orienteringsvedlegg 3. Krav om utarbeiding av plan for anleggstrafikken er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

### *Foreningen til Norske Fortidsminnersmerkers Bevaring, datert 30.01.2006:*

Foreningen har innvendinger til foreslått høyde på 8 etasjer, og mener dette, til tross for avtrapping mot nabobebyggelse, vil bli svært dominerende mot omgivelsene. Foreningen stiller seg videre kritisk til idéen om bruforbindelse over Mauritz Hansens gate, da dette er et bygningselement som vil forstyrre inntrykket av gateløpet.

### *Kommentar:*

Mht. høyder vises det til kommentar til fylkeskommunens uttalelse. Rådmannen er for så vidt enig i at bruforbindelse over Mauritz Hansens gate kan virke forstyrrende på gateløpet. Formildende er at brua kommer forholdsvis høyt, pga. terrengfall vil fri høyde under brua bli ca. 7 m. Det er videre tatt inn i bestemmelser at brua skal tilstrebes plassert normalt på gateløpet og ha en horisontal utforming for å dempe virkningen.

### *Helsebygg Midt-Norge (HBMN), datert 06.02.2006:*

HBMN mener planforslaget også bør omfatte bruforbindelse fra Mauritz Hansens gate 4 til Øya sykehjem.

Da planforslaget omfatter en del av sykehusets reservekapasitet må reguleringsplanen synliggjøre andelen av revidert reservekapasitet.

Planforslaget framstår som en kombinasjon av kvartalsbebyggelse som i sykehusområdet for øvrig, og et areal avsatt til punkthusbebyggelse. Av arkitektoniske hensyn er det viktig at et eventuelt tårn får nødvendig slankhet, og gjerne tilbaketrukket fra gateliv mot sør.

Minimum 120 parkeringsplasser må etableres og komme i tillegg til 1000 plasser på sykehusområdet, og ikke inkludert i disse. Det er imidlertid viktig at organisering av denne parkeringen inngår i samlet parkeringsordning for sykehusområdet. Det påpekes at det pr. i dag er for lite besøkparkeringsplasser i området.

Plankart som viser hvordan gang- og sykkeltrafikk ivaretas i anleggsperioden må utarbeides, herunder riggplassering. Sykehjemmet skal bygges samtidig med nytt sykehus, og anleggstrafikken vil utgjøre en belastning for området, noe som krever koordinering. Dette bør hensyntas i reguleringsbestemmelsene.

### *Kommentar:*

## Trondheim kommune

Bygging av bru mellom Mauritz Hansens gate 4 og tomte for Øya sykehjem er fullt mulig innafor gjeldende reguleringsplan for sykehusområdet. Denne muligheten videreføres i foreliggende planforslag (se bestemmelse § 4.3).

I grunnlagsmaterialet for reguleringsplanen for sykehusområdet ligger den vestlige del av planområdet inne som reserveareal med ca. 7000 m<sup>2</sup>. At denne tomte nå sammen med den østlige del av planområdet reguleres for et betydelig større areal, vil ikke si at det "spises" av reservearealet for sykehuset med mer enn de 7000 m<sup>2</sup> som var tiltenkt denne tomte.

Mulighet for punkthusbebyggelse er nå fjernet, og det foreslås å tillate 7 etasjer hvorav den øverste er tilbaketrasket. Det foreslås å regulere gesimshøyde i fasadeliv for 6 etasjer på kote +39.8, gjeldende plan viser +40.1. Gesimshøyden på den tilbaketrente 7. etasjen blir kote +43.1. Tilsvarende er gesimshøyder for bebyggelsen i byggefase 2 for sykehuset kote +42.6 mot Olav Kyrres gate (vest i området). Forslag til bestemmelser forutsetter at formingsprinsipper for arkitektur på sykehusområdet skal legges til grunn for utformingen av bebyggelsen.

Mht. parkering: se kommentar til Politiets merknad.

Bestemmelse § 3.4 stiller krav til plan for gang- og sykkeltrafikkavvikling i anleggsperioden, herunder riggplassering.

*Grimstad og Tønsager AS pva. Børre Rogstad, Elgeseter gate 2, datert 07.02.2006:*

Det påpekes at sykehjemmet vil få en dominerende høyde i forhold til Elgeseter gate 2 (Edda-bygget), som er et bygg spesialregulert for bevaring. Det foreslås at sykehjemmets østfløy reduseres med en etasje. Dersom sykehjemmet har behov for dette arealet kan 2. og 3. etasje i Elgeseter gate 2 tilbys disponert for sykehjemmet for å kompensere for reduksjon i golvareal.

*Kommentar:*

Forslaget om å disponere 2. og 3. etasje i Elgeseter gate 2 har vært forelagt Trondheim eiendom, som ikke finner å kunne nyttiggjøre seg dette tilbudet. Høyden på østfløya er derimot redusert med ca. 2.3 m i forhold til forslag som ble lagt ut til offentlig ettersyn. Etasjetallet er ikke redusert, kun etasjehøyden. I tillegg er mellombygg mellom de to byggene fjernet, slik at østfløya nå er frittliggende med avstand ca. 4.5 m fra Edda-bygget.

*Tapper & Co advokatfirma DA pva. eierne av Elgeseter gate 6, datert 07.02.2006:*

Eierne har ingen innsigelser til planforslaget, selv om gjennomføringa naturligvis vil innebære ulemper. Naboene ser videre positivt på at store trær på eiendommen fjernes, spesielt gjelder dette to større trær i grenselinja mot sør som er til stor sjenanse og som ønskes fjernet. Det vil bli satt stor pris på at den etablerte praksis med adkomst via porten ut til Håkon Jarls gate blir videreført.

*Kommentar:*

Det blir kun fjernet trær som er nødvendige for gjennomføringen av byggeprosjektet, dette gjelder imidlertid i praksis alle de store trærne på eiendommen. Adkomst til eiendommene Elgeseter gate 4 og 6 vil bli opprettholdt fra Håkon Jarls gate mellom Edda-bygget og den nye østfløya av sykehjemmet, i det det reguleres inn en felles avkjørsel her.

*Aksel M. Stokke, Bergljots gate 5, seksjon 8, datert 11.01.2006:*

Det vises til tidligere innsendte betraktninger med alternativt skisseforslag der det er foreslått lagt inn

## Trondheim kommune

grøntareal i stedet for enetasjes fløy og femetasjers fløy mot nord, samt gesimshøydebegrensning til kote +32 på sørvestre del. Som erstatning foreslås å øke sørøstre del til 8-9 etasjer for å oppnå ønsket golvareal på 17.000 m<sup>2</sup> over bakkenivå. Det er foretatt en vurdering av byggehøydene og funnet at byggeprosjektet på denne måten vil ligge innafor de foreslåtte gesimshøydene, og dessuten gi minst mulig sjenanse for de mest berørte naboene.

*Sameiet Bergljots gate 5, datert 12.01.2006:*

Sameiet har forståelse for det offentlige behov for å nyttiggjøre seg tomta. Eiendommen danner i dag en front mot det nye sykehuset, og med det nye utbyggingsforslaget føles det som om sykehuset stadig rykker nærmere. Det er derfor ønskelig å ha en "oase" mellom boligeiendommen og sykehuset. I dag er det et grønntareal her. Arealet ble for noen år siden forsøkt omregulert til veg, men dette fikk ikke politisk gjennomslag i bystyret.

Det fryktes at hyblifisering av leilighetene blir mer aktuelt når eiendommen framstår mindre attraktiv pga. den kompakte løsningen på naboeiendommen.

Det påpekes at fronten mot deres eiendom pga. den enetasjes fløya er blitt veldig kompakt, og de stiller seg bak alternativt forslag fra Aksel Stokke, der den enetasjes fløya er erstattet av høyere bebyggelse mot sør.

Anlegget blir liggende unaturlig nært eksisterende boligbebyggelse, delvis mindre enn 4 m, og det etterspørres med hvilken hjemmel bebyggelsen er plassert i strid med plan- og bygningsloven (pbl) § 70.2 når det gjelder avstand.

*Anna-Marie Strøm, Håkon Jarls gate 10, datert 17.01.2006:*

Strøm støtter de innvendinger som er gjort til planforslaget av beboerne i Bergljots gate 5, og mener at hennes eiendom i enda sterkere grad vil bli forringet som følge av den skisserte utbygging.

Det oppfattes videre som besynderlig at byantikvaren ikke har gjort anmerkninger til at hele det aktuelle området i sin tid tilhørte Elgeseter kloster.

*Kommentarer til merknader fra beboerne i Bergljots gate 5 og Håkon Jarls gate 10:*

Det fremlagte planforslaget tar i noen grad hensyn til kommentarene. Fløya mot nord er trukket tilbake slik at det blir en større grønn buffersone mellom sykehjemmet og boligbebyggelsen, men til gjengjeld er høyden øket fra en til to etasjer. Negativt er at fløy på vestsida av gang-/sykkelvegen er øket fra 5 til 7 etasjer mot nordøst. Dette oppfattes som mest negativt for Håkon Jarls gate 10, men orienteringen sørøst for denne eiendommen tilsier at dette ikke vil få så stor påvirkning mht. solforhold på ettermiddagstid, se sol-/skyggediagram, orienteringsvedlegg 5.

Ingen bebyggelse blir nå liggende nærmere nabogrense mot boligeiendommer enn 4 m. Dersom den hadde det, slik tilfellet var i forslaget utlagt til offentlig ettersyn, er det nettopp gjennom et reguleringplanvedtak at bygninger kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 m, jf. pbl § 70.2:

*"Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. VI eller VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter".*

Dette vil si at det i en plan (for eksempel en reguleringsplan) som utarbeides med hjemmel i pbl kap. VI eller VII kan bystyret bestemme at en bygning kan ha en mindre avstand enn 4 m til nabogrense.

## Trondheim kommune

### Endring av planforslaget etter offentlig ettersyn

Etter at resultatet av arkitektkonkurranse for sykehjemmet forelå, og etter høringsrunden, er planforslaget bearbeidet. Volumene er fordelt utover slik at ingen del av bebyggelsen nå går opp i 8 etasjer, dvs. idéen om et signalbygg er forlatt, men dette har også medført at høyden er øket fra 5 til 7 etasjer på bebyggelsen langs vestsida av gang-/sykkelvegen. Den laveste delen av bebyggelsen er derimot trukket lenger unna nabogrensa mot nord.

En skisse til et bearbeidet forslag ble på bakgrunn av økning i høyde på deler av prosjektet sendt de berørte naboene til orientering. Som respons på denne henvendelsen er det innkommet følgende merknader:

*Grimstad og Tønsager AS pva. Børre Rogstad, Elgeseter gate 2, datert 28.02.2006:*

Det ses som positivt at høyden på østfløya er redusert med et par meter, og at mellombygg mellom dette og Edda-bygget er fjernet. Det er imidlertid uforståelig at etasjehøyden må være 5.4 m i første etasje der det stort sett bare skal være kontor, og det bes om at totalhøyden reduseres ytterligere. Økningen av høyden på fløy vest for Håkon Jarls gate med 5.2 m vil medføre en dramatisk reduksjon av solinnstråling, og virke høyt i forhold til vernet nabobebyggelse. Endringen vil samlet medføre en betydelig forverring av forholdene for Elgeseter gate 2.

*Anna-Marie Strøm, Håkon Jarls gate 10, datert 27.02.2006:*

Des ses på som positivt at den enetasjes fløya er trukket tilbake, selv om den nå er øket til to etasjer. Det kan imidlertid ikke godtas at fløya langs gang-/sykkelvegen er øket til 7 etasjer i hele lengden. Dette vil medføre tap av dagslys og sollys, og bety en verdiforringelse av slikt omfang at dette vil utløse verdiforringelseskrav.

*Aksel M. Stokke, Bergljots gate 5, datert 24.02.2006:*

Det ses på som positivt at byggelinja er trukket tilbake mot nord, men det påpekes samtidig at hovedbyggene er blitt jevnt over høyere. Det bes om at disse trappes ned på fløyendene som vist på vedlagte skisse. Dette arealtapet kan tas igjen ved en tilsvarende økning av midtblokken.

### *Kommentar:*

Rådmannen har forståelse for disse synspunktene, selv om økning av høyde på fløya langs gang-/sykkelvegen ikke vil påvirke solforholdene på ettermiddagstid midtsommers i særlig grad for noen av eiendommene. Det vises til sol-skyggediagram, se orienteringsvedlegg 5. Så høy bebyggelse (5-7 etasjer) vil uansett påvirke dagslysforhold. Mht. etasjehøyde i østfløyas første etasje er denne redusert til 4.4 m, se snitt, orienteringsvedlegg 6.2. Golv i andre etasje må korrespondere med golv i hovedbygget på vestsida av gang-/sykkelvegen pga. bruforbindelsen mellom byggene.

## **Beskrivelse av anbefalt planforslag**

### Planstatus

#### *Kommuneplanens arealdel*

I kommuneplanens arealdel vedtatt 19.02.2004, sist endret 25.08.2005, er planområdet vist som byggeområde, eksisterende bybebyggelse.

#### *Kommunedelplan Elgeseter*

I kommunedelplan Elgeseter, K 236, vedtatt 30.09.1999, er planområdet vist som offentlig bebyggelse med 3-5 etasjer. Østre del av planområdet er markert som Felt 3 og er omfattet bl.a. av bestemmelsene § 5.4-1:

## Trondheim kommune

*"Området skal brukes til undervisning, forskning, sykehusfunksjoner eller offentlig administrasjon."*

### *Reguleringsplan for St. Olavs Hospital*

Vestre del av planområdet ligger innafør reguleringsplan for St. Olavs Hospital, R 197 m, vedtatt 29.04.2004. Området har benevnelsen O6 og er vist med maksimal gesimshøyde kote +40.1.

I §2 Byggeområder står det i punkt 2.3.2:

*"Områdene skal nyttes til sykehusformål, forskning, undervisning og tilknyttede anlegg som pasienthotell og barnehage, med supplerende funksjoner så som post, bank, kiosk."*

Alle bestemmelser i reguleringsplan for St. Olavs Hospital som oppfattes som relevante for reguleringen av Øya sykehjem er tatt med i planforslaget.



*Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for St. Olavs Hospital*

### *Gangveg under Elgeseter gate*

Ved utarbeidelse av planen er det tatt høyde for en eventuell gangtunnel under Elgeseter gate som vist i tidligere planer for Elgeseter boulevard. Den planlagte gangtunnelen er tenkt knyttet på gangforbindelsen sørover under Olav Kyrres gate.

Østfløya (øst for gang-/sykkelvegen) er plassert så langt mot nord at det er mulig å etablere gangtunnelen på et seinere tidspunkt.

### *Antikvarisk klassifisering*

Ingen bebyggelse innafør planområdet er registrert som verneverdig i antikvarisk klassifikasjon av bebyggelsen i sentrale byområder i temakart til kommuneplanens arealdel.

### Planområdet, eksisterende forhold

Bebyggelsen i planområdet benyttes i dag til undervisning, og består av bygg fra 1 til 4 etasjer.

Bebyggelsen vest for gang-/sykkelvegen ligger på en høyde ca. 2 m over nivået på foreslått høyde på 1. etasje i planforslaget.



## Trondheim kommune

Det er flere store og gamle trær inne på området, men det er liten sjanse for å bevare noen av disse da byggeaktiviteten vil berøre det aller meste av tomta.

Gang-/sykkelvegen som deler planområdet i to er skoleveg til Kalvskinnet skole, samtidig som det er del av hovedruta for gang-/sykkeltrafikk fra sentrum til Heimdal.

Størrelsen på planområdet er ca. 6850 m<sup>2</sup>.

### Beskrivelse av revidert planforslag

#### *Arealbruk*

Arealene i planen reguleres i hovedsak til offentlig bebyggelse. Det reguleres sykkelveg og gangveg gjennom området, og mot Olav Kyrres gate i sør reguleres et større område til annet vegareal for å gi plass til en framtidig forbindelse under Elgeseter gate. Mot Håkon Jarls gate reguleres et trafikkområde til gate med fortau. Det er lagt inn en felles avkjørsel fra Håkon Jarls gate som sikrer adkomsten til eiendommene Elgeseter gate 4 og 6.

#### *Bebyggelse*

Bebyggelsen deles i to deler med hoveddelen beliggende mellom Håkon Jarls gate (gang-/sykkelvegen) og Mauritz Hansens gate, og en mindre bygning, østfløya, øst for Håkon Jarls gate. Bygningene knyttes sammen med ei bru i 2. etasje. Sykehjemmet knyttes sammen med sykehuset og pasienthotellet med ei bru over Mauritz Hansens gate. Planen muliggjør også bru over til Mauritz Hansens gate 4.

Den tyngste delen av bebyggelsen vil ligge mot Olav Kyrres gate/Mauritz Hansens gate i sør og på vestsida av gang-/sykkelvegen, og oppføres i 7 etasjer der den øverste etasjen er tilbaketrukket. Bebyggelsen er trappet ned en etasje mot nordvest, og trukket noe unna nabogrensa mot nord vis-a-vis Bergljots gate 5 for å opprettholde en grønn buffer mot nabobebyggelsen.

Fløya på østsida av gang-/sykkelvegen oppføres i 5 etasjer.

Hovedinngangen legges ut mot rundkjøringa i Olav Kyrres gate, og varemottak/parkeringskjeller mot Mauritz Hansens gate lengst mot nordvest.

#### *Byggehøyder*

Golv i 1. etasje ligger på kote +17.0. Maksimal gesimshøyde på bygg vest for gang-/sykkelvegen (område O6 A) er kote +43.1 (7. etasje), kote +39.8 (6. etasje) og kote 26.6 (2. etasje). Maksimal gesimshøyde på bygg øst for gang-/sykkelvegen (område O6 B) er kote +35.6. Det vises til snitt, orienteringsvedlegg 6.

#### *Arealberegninger*

Innafor reguleringsplanen foreslås det tillatt bebygd et maksimalt areal på 25 500 m<sup>2</sup> (T-BRA). Av dette kan det bygges maksimalt 17 200 m<sup>2</sup> over bakken (definert som kote 17.0). 8 300 m<sup>2</sup> kan bygges som kjellerareal i to etasjer, hvor deler av arealene inn mot Mauritz Hansens gate vil kunne bygges som lyse arealer (sokkeletasje).

#### *Parkeringsløsning*

Nye parkeringsplasser som blir etablert i forbindelse med sykehjemmet blir bygd i kjelleretasjene med innkjøring fra Mauritz Hansens gate. Behovet for antall p-plasser i området er vurdert, og bruk av veiledende normtall i parkeringsvedtekten til plan- og bygningslovens § 69 tilsier at behovet for Øya

## Trondheim kommune

sykehjem ligger på mellom 50 – 100 parkeringsplasser.

Det er både i samrådsfasen og i høringsrunden ved offentlig ettersyn pekt på at dagens parkeringssituasjon for sykehuset er svært anstrengt og langt fra tilfredsstillende. I forbindelse med planarbeidet for St. Olavs Hospital har sykehuset estimert et behov på 1360 p-plasser totalt for sykehuset. Her er det forutsatt at sykehuset får tilgang på parkeringsplasser utenfor sykehusområdet. Innafor sykehusområdet er det i gjeldende planer kun gitt plass til ca. 880 biler, herav 241 i p-huset i Olav Kyrres gate. I reguleringsplanen for sykehuset er det forutsatt at dette tallet ikke skal overskride 1000 plasser. I planforslaget tillates maksimalt 120 parkeringsplasser i kjeller under bygget. Det forutsettes i bestemmelsene at besøksparkering skal prioriteres framfor arbeidsplassparkering.

Bygging av parkeringshus i tilknytning til Øya sykehjem gir muligheter for å tilby et p-anlegg i området som vil ligge svært sentralt. I forbindelse med reguleringsplanbehandlingen av St. Olavs Hospital (vedtatt 29.04.2004) er det vedlagt en flertallsmerknad til reguleringsplanen: *"Bystyret er bekymret for den fremtidige parkeringssituasjonen ved St. Olavs Hospital. Vi vil med dette oppfordre utbygger til å gå nye runder med sikte på å øke antall parkeringsplasser."*

### *Sykkelparkering*

I parkeringsplan for St. Olavs Hospital er dimensjoneringen for sykkelparkering 0.35 plasser pr. samtidig tilstedeværende.

Ut fra overordnet program vil det være ca. 350 ansatte og 890 studenter. Det er rimelig å regne med at alle vil være til stede samtidig, noe som gir behov for  $1240 \times 0.35 = 434$  sykkelplasser. Vanlig bredde på en sykkelparkingsplass er 0.5 m. Det tilsier et behov for ca. 220 m med sykkelparkering. Sykkelparkering er i hovedsak plassert langs gang-/sykkelvegen og på nordøst i område O6 A. Det tilstrebes å tilby noe innendørs sykkelparkering i forbindelse med planlagt p-anlegg i kjeller.

### *Rekreasjonsområder*

Areal som blir etablert på bakken, vil i hovedsak være beregnet på studenter og vil måtte opparbeides med det i tankene. Det meste av utearealet tilhørende sykehjemmet vil være takterrasser og luftbalkonger i tilknytning til rom og fellesrom.

"Snarveien" fra Bergljots gate til Mauritz Hansens gate opprettholdes, likeledes skal det tilstrebes å opprettholde snarveien fra Håkon Jarls gate til Mauritz Hansens gate.

Byggingen av sykehjemmet vil medføre at de store trærne som står på tomta i dag må fjernes.

### *Transport*

Biladkomsten til bygget vil skje fra Mauritz Hansens gate, via Elgeseter gate og Olav Kyrres gate. Lengst sør i Mauritz Hansens gate vil det bli etablert en lomme for av- og påstigning, mens resten av gata vil ha langsgående parkering som i dag. Varelevering vil foregå i kjelleretasjen med adkomst fra Mauritz Hansens gate, spesielt store biler leverer på utsida av bygget på gavlen mot nord-vest under brua. Gående og syklende vil ha god tilgjengelighet fra Håkon Jarls gate, der det skal legges til rette for sykkelparkering.

Tomta har et godt kollektivtilbud ved nærheten til Elgeseter gate og Olav Kyrres gate.

### *Barn og unges interesser*

Planområdet er ikke registrert brukt som leke- og oppholdsareal for barn og unge, men gang-/sykkelvegen

## **Trondheim kommune**

gjennom planområdet som skiller dette i to er brukt om skoleveg til Kalvskinnet skole. Det er lagt inn krav i bestemmelsene om at skolevegtraséen skal sikres i anleggsperioden.

### *Tilgjengelighet for orienterings- og bevegelsehemmede*

Det er stilt krav i bestemmelsene om universell utforming for bebyggelse og utearealer.

### *Gjennomføring og samtidig ferdigstillelse av tiltak*

Sykehjemmet skal bygges i perioden fra juni 2006 til desember 2007. Utomhusarealene med tilhørende inndeling av gang-/sykkelvegen skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

## **Konsekvenser**

### *Konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål:*

Planforslaget er i tråd med arealbruk forutsatt i kommuneplan og kommunedelplan. Høyde på bebyggelsens volum er øket i forhold til kommunedelplanens forutsetning.

### *Konsekvenser for natur og miljø:*

#### *-vegetasjon*

Eiendommen har tidligere vært benyttet som sommerresidens for en av byens kjøpmenn, og den småknausete tomta med flere store og gamle edelløvtrær er rester etter hageanlegget. Den massive utbyggingen medfører at både terrenget og trærne forsvinner.

Det er i temakart til kommuneplanens arealdel ikke registrert biologisk mangfold innafor planområdet.

#### *-byggeskikk*

Eksisterende lavblokkbebyggelse fra 1960-tallet bli revet, og erstattet med høyere og mer kompakt bebyggelse.

### *Samfunnsmessige konsekvenser:*

#### *-av trafikk, støy, forurensing*

Det må påregnes noe økning i trafikken i området som følge av utbyggingen. Trafikken vil hovedsakelig belaste Elgeseter gate og i liten grad den tilstøtende boligbebyggelsen nord for planområdet, da adkomst skjer via Olav Kyrres gate og inn Mauritz Hansens gate med parkering i kjeller. Selve virksomheten vil ikke medføre økt støy.

Anleggsvirksomheten vil medføre ulemper for de nærmeste naboene, både i form av økt trafikk, støy og støv. Tomta har likevel en relativt gunstig plassering, da store deler av den grenser ut til veg og med kort veg til viktige kommunikasjonsårer.

Det er utarbeidet geotekniske rapporter både mht. grunnforhold og forurensning. Det er stilt krav i bestemmelsene om tiltaksplan for opprydding i forurenset grunn.

#### *-for barn og unge*

Barn og unge bruker i liten grad eiendommen, med unntak av at skolevegen til Kalvskinnet skole går langs gang-/sykkelvegen som deler området i to. Det kreves at skolevegen skal sikres i anleggsperioden. Planforslaget forutsetter en opprydding og en forbedring av trafikkløsningen i området.

#### *-for funksjonshemmede*

Reguleringsbestemmelsene forutsetter universell utforming både av bygninger og uteområder.

## Trondheim kommune

*-for naboer/gjenboere*

Planforslaget innebærer store volumer, høyder og høy utnyttelse, og det er forståelig at en utbygging av denne størrelse ikke oppfattes som positiv for tilliggende nabobebyggelse. Gjeldende reguleringsplan hjemler bebyggelse i 5 etasjer over hele tomte, delvis med avstand bare 4 m fra nabogrensa. Fremlagt planforslag øker avstanden til boligeiendommene nord for planområdet (avstand ca. 10-15 m) i forhold til gjeldende plan på en strekning, men øker høyden fra 5 til 7 etasjer der bebyggelsen blir liggende nærmest nabogrensa (minste avstand ca. 5.5 m), samt ut mot rundkjøringa. For eiendommene Håkon Jarls gate 10 og Elgeseter gate 2 vil det være uheldig å få en 7 etasjers bygning i stedet for en 5 etasjers bygning såpass tett innpå mht. dagslys-/solforhold. For Bergljots gate 5 oppfatter rådmannen at endringen er positiv i det det blir større avstand til bebyggelsen. Mht. solforhold er tilbaketrekking av bebyggelsen fra nabogrensa gunstig også for Håkon Jarls gate 10, med større åpning mot sørvest.

## Trondheim kommune

### *Økonomiske konsekvenser for kommunen:*

Ut over kostnader ved bygging av selve sykehjemmet med tilhørende utearealer, vil opparbeiding av den regulerte gang-/sykkelvegen samt snumulighet/oppgradering av Håkon Jarls gate nord for planområdet belastes kommunen.

### **Rådmannens vurdering, konklusjon og anbefaling**

#### *Volumer, byform*

I planforslaget som var utlagt til offentlig ettersyn var det lagt til rette for en utpreget solitærbebyggelse i 8 etasjer (kote +48.7) mot sør. Arkitektkonkurransen som er avgjort i mellomtida har avklart at det ikke er hensiktsmessig for sykehjemmet med denne type bebyggelse, men at det er mer hensiktsmessig med færre etasjer og i stedet større areal pr. etasje.

Det ble før første gangs behandling vurdert å rive de to murgårdene ut mot Elgeseter gate (nr. 4 og 6) for å innlemme disse i sykehjemsprosjektet, noe som kunne gitt en mindre kompakt utbygging og en klarere byplansituasjon. Dette ble imidlertid ikke gått videre med da det ikke var gjennomførbart innafor forutsatt tidsramme og økonomisk ramme. Murgårdene er i kommunedelplanen forutsatt revet for gjennomføring av en eventuell Elgeseter boulevard. Når det nå igangsettes reguleringsplanarbeid for ny Elgeseter gate er det sannsynlig at disse bygningene bortreguleres. Arealet som blir liggende igjen mellom østfløya i det nye sykehjemmet og Elgeseter gate vil da kunne opparbeides parkmessig og bli et presentabelt inngangsparti til sykehusområdet.

Rådmannen er fortsatt av den oppfatning at volumene er svært store, men mener de ikke virker avskrekkende. Vedlagte volumstudier (se orienteringsvedlegg 4) gir et inntrykk av volumene sett fra Elgeseter bru og fra Elgeseter gate ved krysset med Olav Kyrres gate. Høydene avviker heller ikke vesentlig fra høydene inne på sykehusområdet. Øverste gesimshøyde er 0.5 m høyere enn gesimshøyde på sykehusets vestre del. Sykehjemmets øverste gesimshøyde er i tillegg tilbaketrasket fra fasadeliv, i motsetning til sykehusets maksimale gesimshøyde.

#### *Parkering*

Når det gjelder trafikkmengde og parkering finner rådmannen det svært viktig å begrense arbeidsplassparkering i området, dette av hensyn til kapasiteten i Elgeseter gate og overordnede prinsipper om reduksjon av arbeidsplassparkering. Reguleringsbestemmelsene forutsetter at besøksparkering skal prioriteres foran arbeidsplassparkering. Hvordan dette er løst skal dokumenteres på parkeringsplan som skal følge søknad om rammetillatelse.

I planforslag utlagt til offentlig ettersyn var det forutsatt mulighet for utbygging av maksimalt 120 parkeringsplasser innafor planområdet. Det var foreslått å beregne dette av de 1000 plassene som ligger inne i reguleringsplan for hele sykehusområdet.

Det har kommet flere innspill, bl.a. fra Helsebygg Midt-Norge og Politiet, som påpeker den vanskelige parkeringssituasjonen for besøkende til sykehusområdet. HBMN ber om at ikke de tillatte 120 plassene tas av sykehusets 1000 plasser.

I forbindelse med samlokaliseringsprosess for NTNU/HiST pågår det et utredningsarbeid mht. trafikksituasjonen i Elgeseterområdet. Det skal i vår igangsettes et reguleringsplanarbeid for Elgeseter gate. Det er foreslått i innsendt reguleringskisse for Elgeseter gate 16-18 å innregulere nytt offentlig parkeringshus. Trafikk- og parkeringssituasjonen i Øya/Elgeseter-området, inklusive sykehusområdet, vil i forbindelse med planarbeidene/samlokaliseringsprosessen bli gjennomgått helhetlig. Rådmannen finner på

## Trondheim kommune

denne bakgrunn det ikke riktig på nåværende tidspunkt å foreslå at de tillatte parkeringsplassene i sykehjemmet må inngå i sykehusets parkeringskvote, og dette er derfor tatt ut av bestemmelsene etter offentlig ettersyn.

For å avhjelpe den vanskelige parkeringssituasjonen for besøkende til sykehusområdet er det viktig at det i forbindelse med bygging av sykehjemmet blir bygd et antall parkeringsplasser i tilknytning til dette.

### *Trafikkløsninger*

Trafikksituasjonen i Håkon Jarls gate i overgangen mellom kjøregate og gang-/sykkelveg er pr. i dag forholdsvis kaotisk, med vareleveranser, besøkstrafikk/-parkering blandet med hovedruta for gang-/sykkel (Heimdalsruta) og skolevegtrafikken. Dette var heller ikke godt nok løst i forslaget som lå ute til offentlig ettersyn. Det mangler bl.a. en god måte å snu på før kjøregata går over i gang-/sykkelveg.

Etter arkitektkonkurransen og bearbeiding av sykehjemsprosjektet er det nå plassert legesenter i østfløya. Selv om hovedadkomst til hele anlegget er via hovedinngang til hovedbygget i rundkjøringa i Olav Kyrres gate, må det påregnes at spesielt en del taxitrafikk til legesenteret likevel vil komme til å gå Håkon Jarls gate. Dette har øket behovet for å finne gode snu-/stoppemuligheter for enden av kjøregata for å hindre bruk av gang-/sykkelvegen til dette formålet. Sykehjemsfløya på vestsida av gang-/sykkelvegen er også rykket noe nærmere nabogrensa etter bearbeiding av planforslaget, noe som har vanskeliggjort plassering av snuhammer på arealet mellom denne fløya og Håkon Jarls gate 10.

Det har vært ønskelig å rydde opp i denne situasjonen i forbindelse med foreliggende planforslag, men det har pga. presset framdrift i saken ikke vært tid mellom første og andre gangs behandling til å utvide planområdet for å komme i havn med en omforent løsning med de grunneiere som blir berørt. Rådmannen ønsker derfor å komme tilbake med en reguleringsendring for trafikkløsning i Håkon Jarls gate nord for planområdet. Foreliggende planforslag viser derfor løsning innafor den opprinnelige planavgrensinga som det kan bygges videre på nordover Håkon Jarls gate. Illustrasjonsplan (se orienteringsvedlegg 3) viser hvordan rådmannen tenker at dette kan løses. Forslaget har vært framlagt for Statens vegvesen, som var positive til løsningsforslaget.

Rådmannen har ikke foreslått å stille rekkefølgekrav til gjennomføring av opparbeiding av trafikkarealene nord for planområdet. Dette betyr at gjennomføringa ikke belastes utbyggingsprosjektet, men må finansieres over det ordinære investeringsbudsjettet. Rådmannen mener det er svært viktig av hensyn til den store gang- og sykkeltrafikken i dette området at vegomleggingen gjennomføres i forbindelse med utbyggingen av sykehjemmet.

Forslagsstiller har vært forelagt det anbefalte planforslaget og har ikke merknader.

## Trondheim kommune

Rådmannen er av den oppfatning at volumer og høyder er store, men finner dette ut fra en totalvurdering å være akseptabelt i den tette bysituasjonen.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Håkon Jarls gate 1 og 12, Øya sykehjem, godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 21.03.2006

Håkon Grimstad  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart med planomriss

Orienteringsvedlegg 2: Kopi av private merknader

Orienteringsvedlegg 3: Illustrasjonsplan

Orienteringsvedlegg 4: Volumstudier

Orienteringsvedlegg 5: Sol-skyggediagram

Orienteringsvedlegg 6: Snitt

Orienteringsvedlegg 7: Illustrasjon av vinnerutkast fra arkitektkonkurransen

Utrykt orienteringsvedlegg 8: Kopi av saksmateriale sak FBR DF 3432/05

Utrykt orienteringsvedlegg 9: Innsendt planforslag

Utrykt orienteringsvedlegg 10: Merknader, samråd, møtereferat etc.

Utrykt orienteringsvedlegg 11: Formveileder RIT 2000