

Saksframlegg

KLÆBUVEIEN 18-20, GNR/BNR 405/228 OG 405/16

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 05/26763

Saksbehandler: Kari Elisabeth Paulsen

FORKLARING:

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Klæbuveien 18-20, gnr./bnr. 405/228 og 405/16, ut til offentlig ettersyn i 30 dager, samtidig som det sendes på høring.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Plan arkitekter, sist endret 01.06.07 og i reguleringsbestemmelser sist endret 01.06.07.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 27-1.

Trondheim kommune

Sammendrag

Planen omfatter omdisponering av verneverdig tidligere elektrisitetsverksbygning til boligformål samt et nytt boligbygg i 3 etasjer pluss sokkel sør for dette. Eksisterende tilbygg til verneverdig bygg foreslås revet for å gi plass til en overdekket parkeringskjeller og et uteareal delvis oppå denne. Naboer i vest protesterer mot nybygget. Naboene mener også at utearealene skal reguleres som fellesområde for parkering og lek. Høyden på nybygget er redusert med en etasje i forhold til innsendt forslag. Rådmannen foreslår at det skal vurderes ytterligere noe høydereduksjon fram til sluttbehandling, for øvrig anbefales forslaget.

Hensikt med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for boligutvikling i eksisterende bygning og nybygg mot Klæbuvegen.

Beskrivelse av planforslag og planprosess

Bakgrunn

Privat forslag til reguleringsplan er mottatt 07.05.07. Planforslaget fremmes av Plan arkitekter på vegne av Maja Eiendom. Svein Skibnes Arkitektkontor AS står for prosjektering av bygg.

Planen omfatter eiendommene gnr. bnr., 405/16, eier Maja utvikling AS og 405/228, eier Trondheim Energiverk Nett.

Den etterfølgende beskrivelsen bygger på forslagsstillers beskrivelse av planforslaget. Byplankontoret har gjort tilføyelser og endringer for å belyse forslaget bedre.

Oppstart og varsling

Igangsetting av reguleringsarbeidet ble kunngjort i Adresseavisen 01.03.2007. Berørte naboer ble varslet i eget brev datert 13.02.2007 og 27.02.2007. Kopi av brev, annonse og adresseliste er lagt ved saken.

Planstatus

Planstatus – overordnede planer og styringsverktøy

Kommunedelplan for Elgeseter, vedtatt 30.09.99, viser planområdet markert som boligområde med tillatt bygningsvolum på 3-5 etasjer, og som antikvarisk bevaringsområde.

Planområdet er uregulert.

Beskrivelse av planområdet

Beliggenhet, bydel, avgrensning og størrelse planområde

Planområdet omfatter totalt ca 3,9 daa, ligger mellom Elgeseter gate og Klæbuveien, se vedlagt oversiktskart (orienteringsvedlegg 1). Omgivelsene preges av tett bystruktur med boliger, næringsformål og rekreasjonsområder. Det er kort vei til sentrum.

Området avgrenses i øst Høgskoleparken. Der stiger terrenget umiddelbart bratt mot Gløshaugen.

Ca. 50 meter nord for planområdet ligger Elgeseterparken som er en større bydelspark.

Mot sør ligger et større bygg fra 50-tallet som blant annet rommer et større parkeringsanlegg.

Trondheim kommune

Mot vest er det et gårdsrom som er omkranset av leilighetsbygg.

Topografi – landskap - solforhold

Hele planområdet ligger langstrakt i nord-sør retning med et vestvendt skrånende terreng ned mot bygård/blokkbebyggelse mot vest. Laveste nivå på eiendommen ligger mot nordvest på kote 20,5. Klæbuveien ligger inn til planområdet på høyest nivå på kote 23,5. Terrenget faller en del fra vestsiden av bygget i Klæbuveien 20. Gårdsrommet mellom bygningene til Klæbuveien 20, Tormods gate 6 og Einar Tambarskjelves gate 2 er et stort og åpent rom som i dag inneholder noe parkering og et plenområde samt gjerder, flaggstang etc. Det er enkelte mindre sprang med små murer. I nordøst ligger det et grønt skrånende område med epletrær.

Parkarealer til Gløshaugen grenser mot området i øst, med kraftig trevegetasjon som danner et markant trekk i bybildet.

Det er en åpen portåpning i Snorre gate 9 mot Elgeseterparken. Dette er rester av en eldre forbindelse gjennom området, men denne er nå privatisert.

Området er solfylt fra morgen og frem til ettermiddag. Kveldstid lager blokka i Einar Tambarskjelves gate 2 skygge i gårdsrommet. Fra høst til vår er gårdsrommet stort sett skyggelagt fra ettermiddagstid. Solforhold med ny bebyggelse, er vist på vedlegg for solstudie.

Eksisterende bebyggelse og bruk

Bebyggelsen er lokalisert sammenhengende parallelt langs Klæbuveien med et fasadesprang mellom Klæbuveien 18 og 20.

Klæbuveien 20 er en murgård forblendet med teglstein i to etasjer pluss loft og kjeller. Bygningen har en tårnkonstruksjon på tak. Bygget var opprinnelig en transformatorstasjon for Trondheim energiverk bygd i 1927 med en grunnflate på 440 m² og et bruttoareal på ca. 1860 m². Bygget er tegnet av arkitekten Hagbarth Schytte-Berg og er i følge byantikvaren en karakteristisk og en ytterst fint formet teglstensbygning i nyklassisistisk stil. Byantikvaren har også gitt uttrykk for at den åpne plassen inn mot Klæbuveien rett syd for bygningen utgjør en svært viktig forutsetning for den positive eksponering i landskap og gatebilde.

Sammenbygd med den gamle trafostasjonen i sør ligger en likeretter og generatorhall bygget i 1941. Dette er et toetasjes bygg i tegl med grunnflate på 104 m². Dette bygget er i følge byantikvaren et godt eksempel på tilpasningsarkitektur.

Borettslaget Einar Tambarskjelves gate 2 fikk på 60-tallet gjerdet inn en del av tomten til Klæbuveien 20 for å benytte areal til parkeringsplass. Grøntareal mot sør har også vært utleid til dette borettslaget i forbindelse med barnehagedrift i to av leilighetene, samt til generelt oppholdsareal for borettslaget.

På Klæbuveien 18 ligger en eksisterende trafostasjon som er bygd i nyere tid og som er i full drift.

Forurensning av grunnen- magnetfelt

Området er ikke undersøkt med hensyn på forurensninger i grunnen, men det er kommet signaler fra kommunen om at området ligger nær forurenset grunn.

Magnetfeltet fra de elektriske installasjonene i transformatorstasjonen i Klæbuveien 18 er lavt og berører bare den gamle trafobygningens nordvestre hjørne. Trondheim Energi vil om nødvendig sørge for ytterligere

Trondheim kommune

skjerming slik at det kan godkjennes av Trondheim kommune for boligformål. Det vises til notat vedrørende magnetfelt ved Paulinelund transformatorstasjon, målinger i nabobygg utarbeidet av Sintef 20.04.2007. Måleresultatene viser at uten tiltak vil magnetfeltet på verst tenkelige sted i ny bolig være 1,8 µT. Med kondensatorbatteriene inne og ute til forskjellig tid gir dette et snitt på 1,0 µT.

Barn- og unges bruk - rekreasjonsområder

Det er ikke registrert konkret at området brukes av barn i dag, men det grønne området i sørøst har vært brukt som uteoppholdsareal for borettslaget Einar Tambarskjelves gate 2. Barrierer i området er i dag inngjerding mellom alle bygårdene. Det er ikke mulig å gå gjennom området på grunn av inngjerding.

Transport

Området har kjøreadkomst fra Klæbuveien og fra Elgeseter gate via Tormods gate. Det er stor trafikk i Elgeseter gate med vanskelige avkjørselsforhold. Trafikken i Klæbuveien er liten fordi gaten er stengt like sør for planområdet. Klæbuveien er en hovedrute for sykkel.

Skoleveg til Singsaker skole og Berg skole går via hovedsykkel- og gangtrase i Klæbuveien og Eidsvollsgate. I Eidsvollsgate er det fortau og gang/sykkelveg med lysregulering, og Klæbuveien er stengt for gjennomgangstrafikk. Skolevegen er tilfredsstillende.

Kollektivtilbudet i området er meget bra.

Støy

Området er i dag noe utsatt for støy fra Elgeseter gate. Nærmere beskrivelse av støykilder finnes i vedlagt rapport fra COWI Veitrafikkstøy og fasadeisolasjon av 27.04.2007.

Energiforsyning

Området ligger innenfor kommunens konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilrettelegges for dette.

Samråd- og medvirkningsprosess

Beskrivelse av prosess

Rammesøknad 2006

Det ble i 2006 behandlet søknad om rammetillatelse for riving, tilbygg og bruksendring av eksisterende bygg samt nytt boligbygg. I behandlingen ble det stilt vilkår som medførte utarbeidelse av denne planen.

Oppstart av planarbeid

Det ble avholdt samrådsmøte for naboer i området 19.02.2007. Samrådsmøte med Trondheim Energi ble avholdt 20.03.2007. Innkalling kommunalt samråd ble sendt til følgende adressater: Trondheim kommune ved barnas representant, byantikvaren, boligenheten, miljøenheten, Trondheim byteknikk og fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune. Kommunalt samrådsmøte ble avholdt 18.04.2007. Det er i tillegg avholdt flere arbeidsmøter med kommunen i planprosessen. Alle møtereferat ligger vedlagt som utrykte vedlegg. I etterkant av møtene har det vært dialog og innspill fra de ulike aktørene.

Sammendrag av merknader og innspill med kommentar fra forslagsstiller

Barnas representant, var eneste deltaker i samrådsmøte 18.04.2007. Han spurte om sikre adkomstmuligheter for barn til Høyskoleparken.

Trondheim kommune

Kommentar: Klæbuveien er stengt for gjennomkjøring like ved planområdet så sikker kryssning er uproblematisk.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 30.04.2007. De har ingen spesielle merknader vedrørende barn og unge, miljøvern og samfunnssikkerhet. Endelig uttalelse vil komme når planen legges ut til offentlig høring.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 04.05.2007, anbefaler bevaring av fasader til gammel trafo. Dersom det bygges karnapper må det synliggjøres at de er nye hengt på det gamle med lette konstruksjoner og det anbefales reversible løsninger. Det bør unngås endring av fasade mot Klæbuveien. Bygningen bør fotodokumenteres før endring. Nytt bygg B synes å være i høyeste laget ut fra nærhet til eksisterende boliger og den verneverdige bebyggelsen og de anbefaler at høyden ikke overskrider møne- og gesimshøyde på bygg A.

Kommentar: Høyder på bygg B er redusert ved at den tilbaketrukkne toppetasjen er fjernet. Mot Klæbuveien er gesimshøyden vist på ca. 9,5 m mens nabobygningen har en gesimshøyde på ca. 7,5 m og møne på ca. 12,5 m. Et tilsvarende høydesprang finnes i dag mellom bygg A og ny trafobygning på nordsiden. Karnappene på byggets vestfasade er noe redusert i utstrekning.

Fasader for bygg A bevares i sin helhet mot Klæbuveien. Det skal adderes på karnapper/balkonger på vestfasade, men dette forutsettes løst på en nennsom måte i nær kontakt med byantikvar. Krav om fotodokumentasjon er tatt inn i bestemmelse.

Miljøenheten Trondheim kommune, datert 07.05.2007. Området ligger nært registrert forurensset grunn og enheten er enig i de foreslåtte bestemmelsene som ivaretar dette. Trafostasjonen i nord krever spesiell omtanke vedrørende magnetfeltet i de nærmeste boligene i planlagt omdisponert bygning. De anbefaler tiltak for å bringe gjennomsnittlig magnetfelt under 0,6 μ T.

Kommentar: Kravet er ivaretatt i bestemmelse.

Panark as, datert 07.05.2007, uttalelse på vegne av BL Einar Tambarskjelves gate 2 som er nabo i vest. Det vises til orienteringsvedlegg 3. De mener borettslaget ligger trangt til og mangler egne arealer til parkering og utendørs lek og opphold. De viser til at borettslaget har brukt utearealene rundt trafostasjonen til opphold og parkering. De ønsker å opprettholde utearealet og den parkeringsdekningen som de har i dag og hvor de har leid plasser på naboeiendom Klæbuveien 20 i mange år. De foreslår at det sentrale grøntområdet reguleres som fellesområde. For borettslaget er den visuelle kontakten med Høyskoleparken av stor betydning. En utbygging av grøntområde sør for bygg A vil hindre den direkte kontakten fra søndre del av blokka til borettslaget. Det ligger ved skisse til løsning med parkering delvis inn i dette grønne området. I tillegg vises felles lek/oppholdsareal mot Klæbuveien 20 uten nytt boligbygg.

BL Einar Tambarskjelves gate 2, datert 07.05.2007. Merknaden gjengis i sammendrag, det vises til orienteringsvedlegg 4. De hevder at planforslaget kun tar for seg Klæbuveien 18 og 20 uten å ta hensyn til konsekvenser for tilstøtende tomter og bebyggelse, og at deres innspill ikke har blitt tatt hensyn til i prosessen, med samrådsmøter som de ikke har vært innkalt til. De mener det ikke er forsvarlig med noe nybygg i grøntområde sør for bygg A og det er flere momenter som taler mot nybygging her. Dette gjelder bevaring av åpne plasser og leke- og rekreasjonsareal, parkeringsbehov, negative følger for de ytterste oppgangene til BL Einar Tambarskjelves gate 2 og åpenhet mot vegetasjon i høyskoleparken. Illustrasjoner med forklarende tekst fra Panark underbygger deres momenter. De viser til byggesaken, og mener nybygget ikke er vesentlig endret siden den gang det ble avvist i byggesak.

Trondheim kommune

Borettslaget er negativ til å miste sin parkering og sitt uteoppholdsområde som de har leid av Trondheim energiverk. De vil primært opprettholde sine parkeringsplasser på terreng, og skisserer en løsning der deler av uteoppholdsarealet i sørøst benyttes til parkering for dem. Denne løsningen forutsetter at det ikke blir noe nytt bygg. Subsidiært kan de vurdere å kjøpe seg inn i garasjen med noen plasser, og er generelt positive til foreslåtte parkeringsløsning med tildekket garasje under opparbeidet grøntareal. Dagens parkeringsdekning for BL Einar Tambarskjelves gate 2 er på smertegrensen og må opprettholdes på sitt nivå.

For å sikre at leke og oppholdsarealet blir tilgjengelig for beboere i eksisterende bebyggelse må det etter borettslagets mening inn i reguleringsbestemmelsene at dette skal være et fellesområde.

Kommentar:

Når det gjelder merknader fra Panark og BL Einar Tambarskjelves gate 2, vises det til at det i møte med disse ikke kom fram noen konkrete forslag om å innlemme deres eiendom i planen. Det har vært åpnet for flere møter med borettslaget underveis i prosessen, med flere henvendelser og invitasjon til å foreslå møtetidspunkt. Forut for reguleringsprosessen har det også vært avholdt flere møter med borettslaget. Det samrådsmøtet som det vises til var for øvrig et eget samråd med kommunale og statlige aktører.

Nybygget som er foreslått i planen er i tråd med kommunedelplanen både mht. plassering og høyde. Forslagsstiller er av den oppfatning at riving av eksisterende tilbygg og oppføring av et nytt bygg vil gi en mer åpen situasjon med et sammenhengende grøntareal. Kvartalet vil da omramme et stort og luftig gårdsrom som er relativt unikt i en slik bysammenheng. Dette vurderes som en bedre planmessig løsning enn å la eksisterende bygg stå. Riving av tilbygget muliggjør også full parkeringskjeller noe som igjen fører til at man unngår parkering på terreng. Bygg B vil få noe større avstand til BL Einar Tambarskjelves gate 2 enn det eksisterende tilbygg til trafobygning har i dag, og siden nybygget nå er redusert med en etasje, skulle forholdet for blokka totalt sett ikke bli vesentlig forverret enn forholdene i dag. Den visuelle kontakten med høyskoleparken vil bli mindre, men dette mener forslagsstiller er en naturlig følge av fortetting i et eksisterende relativt kompakt bymiljø. Effekten vil være redusert i forhold til skissene fra Panark fordi nybygget er senket en etasje.

Borettslaget har lenge parkert på eiendommen til Trondheim energiverk, gjennom en leieavtale. For å utnytte området optimalt med grøntareal og p-kjeller er det ikke lenger mulig å opprettholde denne parkeringsløsningen. Det vil være muligheter for borettslaget å sette noen biler på egen tomt inn mot veggen, men det blir trangt. Området har i dag soneparkering, og det er i så sentrumsnære områder ikke gitt at alle beboere skal kunne parkere på egen tomt. Borettslaget vil ha muligheter til å være med i soneparkeringsordningen og dekke opp sitt parkeringsbehov på den måten. Utbygger har også sett at det er mulig for borettslaget å utvikle sitt eget gårdsrom i vest med en nedsenket parkeringsløsning dersom de ønsker det. Det er laget en meget grov skisse (orienteringsvedlegg 5) som synliggjør denne muligheten. Utbygger åpner også for at parkeringskjelleren som skal bygges i gårdsrommet kan utvides for å gi rom til noen av borettslagets biler, dersom noen av borettslagets medlemmer ønsker å kjøpe seg inn i kjelleren. Det er rom for å utvide kjelleren til en maksløsning med ca. 29 plasser, mens Klæbuveien 20 har selv behov for ca. 14 (med en parkeringsdekning på 0,5).

Ved å flytte parkeringen under bakken og rive eksisterende tilbygg vil det bli et stort og sammenhengende grøntareal i gårdsrommet på ca. 1500 m². Forslagsstiller mener at dette er en bedre løsning enn å dele opp de grønne områdene i to slik som Panark og borettslaget forslår. Området vil få en størrelse og lokalisering som muliggjør mer aktivitet og mer lek enn når arealene blir små, samtidig som utearealet blir bedre skjermet mot trafikkstøy fra Elgeseter gate. Området er foreslått regulert til privat areal, men utbygger åpner for at omkringliggende naboer kan få del i området gjennom en privatrettslig avtale som sikrer

Trondheim kommune

rettigheter og forpliktelser. Det er ikke planlagt at grøntarealet skal gjerdes inn. Dette vurderes som en god kompensasjon for det grønne området som forsvinner i sørøst.

Beskrivelse av planforslaget

Arealbruk

Trafo i Klæbuveien 18 reguleres til trafo og fareområde. I nord er det vist en ny felles adkomst for Klæbuveien 18 og 20 samt Tormods gate 6, med plass for 3 besøkparkeringsplasser. I sør er det vist en offentlig gangveg som forlengelse av Einar Tambarskjelves gate til Klæbuveien. For øvrig er planområdet foreslått regulert til boligformål. Eksisterende bygg som skal bevares reguleres til spesialområde bevaring.

Bebyggelse

T-BRA boligformål:	2100 m ²
Bebygd areal bygg A:	510 m ²
T-BRA bygg A:	1250 m ²
Bebygd areal bygg B:	200 m ²
T-BRA bygg B:	850 m ²
Tomteutnyttelse for boligområde (snitt): 53,4 % TU	

Areal under terreng er ikke regnet inn i T-BRA (p-kjeller og boder). Prosjektet inneholder totalt ca. 28 leiligheter, minimum 30 % av leilighetene skal være større eller lik 70 m² (3 og 4 roms).

Nybygget, bygg B reguleres i 3 etasjer med en gesimshøyde på 9,5 m over gatenivå og med sokkel mot vest. Den eksisterende bygningen, bygg A, har til sammenlikning en gesims på ca. 7,5 m fra gate og mønehøyde på ca. 12,5 m.

Plankartet viser omriss av bygg B inkludert balkonger og karnapper.

Avstanden mellom byggene er 5 m. Det forutsettes at brannsikring løses i byggesaken, for eksempel gjennom sprinkling av fasade, uten at det går ut over bokvaliteten.

Boliger

Hovedgrepet er å skape et romslig grønt og sluttet kvartalsgårdsrom med gode bruksmuligheter. Dette uterommet skal utformes og få kvaliteter slik at det kan bli et vesentlig tilskudd også for eksisterende beboere i kvartalet. Samtidig etableres et underjordisk parkeringsanlegg med adkomst fra Klæbuveien. Det foreslås derfor å rive sidefløya fra 1941 for å åpne rommet og det foreslås i stedet innpasset en ny bygning (Bygg B) mot Klæbuveien i sør for å avslutte rommet.

Bygg B har gangadkomst fra sør. Adkomst fra parkeringskjeller til bygg B er via kjeller i bygg A og ut dør i sørvest.

I bestemmelsene er det satt inn krav om minimum 30 % leiligheter større eller lik 70 m² (3 og 4 roms), for å sikre en andel store familieleiligheter.

Eksisterende trafobygg

Bruken av bygget blir som før. Adkomst til anlegget blir fra Klæbuveien og fra ny felles adkomst i nord og vest. I tillegg vil det være muligheter for inntransport av trafoer over grøntareal i vest. Denne muligheten bygger på en eksisterende privatrettslig avtale og sikres rent fysisk gjennom bestemmelse.

Trondheim kommune

Bygningsmessig utforming

Nybygget i sør skal utformes som en moderne hjørnebygning med flatt tak og takterrasse. Området rommer flere særpregede bygninger fra ulike tidsepoker. Forslagsstiller vurderer nybygget som et godt komponert volum i bybildet og i forhold til nabobygningen. Bygget er tenkt utført i lys puss med et rolig fasadeuttrykk som vil bli bearbeidet i samråd med byantikvar med hensyn til forholdet til nabobygningen. Det er satt krav om 10 % universell utforming.

Det er lagt vekt på at den vakre og bevaringsverdige bygningen Paulinelund fra 1927 får en utforming som i størst mulig grad bevarer fasade og tak på front og side. Fasade mot øst og sør forblir uendret. Mot gårdsrommet åpnes det for å supplere den eksisterende fasaden med karnapper/ balkonger. I kombinasjon med bevaring av uttrykket på øvrige vinduer vil dette i følge forslagsstiller gi fasaden et balansert uttrykk som er forenlig med bevaringshensynet.

Parkering - avfall

Det foreslås en parkeringsdekning på minimum 0,5 plass pr. boenhet. Hoveddelen av parkeringen skal legges i kjeller. Kjelleren legges med fall slik at den stikker opp av bakken i nord, men ligger under grøntarealet i sør. Dette gjør at innkjøringen til parkeringsanlegget blir slak, samtidig oppholds- og lekearealet blir liggende høyt og solrikt. Parkeringplasser tilpasset bevegelseshemmede skal plasseres nærmest heis.

I tillegg er det på illustrasjonsplanen vist tre gjesteplasser på terreng (to ved felles adkomst og en ved p-kjeller).

Sykkelparkering er tenkt i kjeller og i sokkel i bygg B, med krav om min 1,5 plass pr boenhet. Samlingsplasser for renovasjonsbeholdere skal plasseres i kjeller.

Utomhusarealer

Samlet uteoppholdsareal til felles bruk for boligene innenfor planområdet er på ca. 1500 m², dvs. ca. 53 m² pr. boenhet. Arealet skal opparbeides med lekeapparater, oppholdssoner og område for aktivitet (balløkke) og med vegetasjon, murer og beplantning for å sikre lune oppholds- og møtesoner, og for å ta opp nivåforskjellene i rommet. Området ligger delvis oppå parkeringskjeller, men har stedvis god overdekning. Uterommet har adkomst flere kanter, delvis via korte trapper. Tilgang for bevegelseshemmede skal være fra sør. Det vises til vedlagt illustrasjonsplan/utomhusplan.

Infrastruktur

Vegsystem

Planen viser ny felles bilatkomst til Klæbuvegen i nord og gangatkomst til Klæbuvegen i sør.

Vann- og avløp

Bebyggelsen skal tilknyttes kommunale vann- og avløpsledninger i Klæbuveien.

Magnetfelt fra trafo

Planen sikrer gjennom bestemmelse at det utføres tiltak som reduserer verdier for magnetfelt til det nivået som helsemyndighetene aksepterer på 0,6 µT. Aktuelt tiltak redusert brukstid på batterier. Dette vil gi en antatt årsmiddel på 0,6 µT.

Støy

Bebyggelsen er delvis støyutsatt fra Elgeseter gate. Resultatet av utførte støymålinger viser at støyen ligger under anbefalte grenseverdier for planlagte boliger unntatt bygg B, 1. etasje mot øst og hele fasaden mot sør. Krav til vinduer vil for disse fasadene kun være standard isolerglass. Skjerming av balkonger i bygg A

Trondheim kommune

anses ikke som nødvendig da støymålinger viser nivå under utendørskravet. Skjerming av balkong mot sør i bygg B kan vurderes, men da alle leiligheter vil ha tilbud om tilfredsstillende uteopphold på arealer som tilfredsstiller støykravene i gårdsrommet, er det ikke stilt krav i planen om skjerming av disse. Det vises til vedlagt støyrapport fra COWI Veitrafikkstøy og fasadeisolasjon av 27.04.2007.

Konsekvenser av planforslaget

Oppfylld av kommunedelplanens hovedmålsettinger

Hovedmål å bevare og utvikle kulturverdier som det åpne, grønne preget, rekreasjonsverdier samt bomiljø i eksisterende bebyggelse og landskap:

Det åpne grønne preget i området styrkes etter forslagsstillers mening gjennom planforslaget, ved at gårdsrommet blir større, mer sammenhengende og mer grønt fordi parkering flyttes under bakken.

Bevaring og utbygging i samsvar med steds karakteren, samt at gate-, plass- og parkrom oppgraderes på en bymessig måte

Karakteren på nytt boligbygg vil kontrastere eksisterende eldre bygninger, men byggets volum tilpasses omkringliggende bebyggelse. Eksisterende bygning som omdisponeres til boligformål skal beholde fasadene i sin helhet mot gate, men med addering av balkonger/karnapper på fasade mot gårdsrommet. Byggelinjene i byplanen fra 1884 opprettholdes ved å plassere nytt bygg i fasadelinje langs omkringliggende gaterom.

Avvik fra overordnede planer og kommunale vedtekter og retningslinjer

Det foreslås å redusere parkeringskravet fra 1 plass pr. bolig som i gjeldende vedtekt, til 0,5 plass pr. bolig slik det er foreslått i høringsutkastet til kommuneplanens arealdel. Det vises til at området har god kollektivdekning, er sentrumsnært og at det er ønske om å redusere biltrafikken i området.

Det avsatte lekeplass/fellesarealet på 1500 m² er ca. 100 m² mindre enn det samlede kravet i gjeldende lekeplassvedtekt. Det hevdes at dette er akseptabelt fordi det bare er 28 boliger i området og at kvaliteten på arealet er god. Det vises også til ny uteromsnorm der det legges opp til at lekeplassarealet skal øke jevnt med bebyggelsens størrelse.

Konsekvenser for natur og miljø

Forurensning i grunnen

Det er sikret i bestemmelse at det før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal avklares hvorvidt det foreligger jordforurensning i reguleringsområdet. Dersom det er forurensninger i grunnen skal disse være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydding må ha funnet sted.

Samfunnsmessige konsekvenser

Antikvariske verdier

Eksisterende sidefløy fra 1940-tallet som foreslås fjernet er av byantikvar definert som en godt eksempel på tilbygg fra sin tid. En fjerning av tilbygget vil imidlertid være positivt med hensyn til eksponering av hovedbygningens arkitektur og for å tilføre gårdsrommet kvaliteter. For øvrig er verneinteresser ivaretatt.

Trondheim kommune

Barn- og unges interesser

Det er få indikasjoner på at den såkalte eplehagen i sør brukes aktivt av barn og unge i dag.

Det legges opp til et nytt stort og åpent lekeareal i gårdsrommet som vil kunne bli tilbud for barn- og unge innenfor planområdet. Strøket har store grøntområder med trafikkssikker atkomst i nærheten.

Tilgjengelighet for alle

Det foreslås at alle leiligheter i bygg B skal gis universell utforming. For eksisterende bygg A vil bevaringsreguleringen gjøre en full tilpasning i alle leiligheter og alle innganger vanskelig og utbygger stilles fritt til å foreta den tilpasningen som er mest hensiktsmessig. Gårdsrommet vil ellers være tilgjengelig for bevegelseshemmede via adkomst fra sør.. Det legges inn HC-parkering i kjeller med heisadkomst til bygg A og adkomst til bygg B via kjellerutgang i sørvest.

Vurdering og konklusjon

Saken reiser spørsmål om boligfortetting i et eksisterende boligområde med relativt høy tetthet fra før. Tomta til det tidligere e-verksanlegget har tidligere vært benyttet av naboer til overflateparkering og uteopphold samt siktrom mot Høyskoleparken. Situasjonen kan sammenliknes med utbyggingen i Klæbuveien 26 litt lenger sør i gata med en tre etasjers bygård på areal som tidligere ikke var bebygd. I den saken ble det inngått privatrettslig samarbeid med naboene om opparbeidelse og bruk av uteareal i gårdsrommet. I denne saken er det som det går fram av merknaden fra naboen ikke oppnådd tilsvarende privatrettslig avtalegrunnlag. Rådmannen finner det noe vanskelig å foreslå at privat areal skal reguleres til fellesareal, så lenge det ikke skapt noe grunnlag for samarbeid mellom partene. Rettighetene må i så fall eksproprieres av kommunen. Alternativet med å regulere en offentlig lekeplass for hele kvartalet anbefales heller ikke, fordi området er for lite, ligger delvis over parkeringskjeller og har for privat karakter. En slik løsning ville også skape driftsutgifter for kommunen. Kvartalet er omkranset av store offentlige grøntareal i Høyskoleparken og Elgeseterparken, den siste med lekeplass med trafikkssikker atkomst.

Det er positivt at utbygger sier seg villig til å inngå en privatrettslig avtale om felles bruk av arealet, men dette er reguleringsaken uvedkomne. Panark foreslår også at den såkalte eplehagen sør for det verneverdige bygget blir regulert som tilleggsparsell til borettslaget Einar Tambar skjelvestgate 2 til parkeringsplass og uteoppholdsareal, jf. Panarks skisse nr. 5 (orienteringsvedlegg 3). Rådmannen vil heller ikke anbefale en slik løsning. Når det gjelder dårlig parkeringsdekning mener vi at det bør kunne etableres flere soneplasser i Klæbuveien. Verdifulle areal i indre by bør for øvrig ikke brukes til overflateparkering.

Når det gjelder tap av sikt mot Høyskoleparken og innsyn, er vi enige med forslagsstiller i at dette langt på vei kompenseres ved at tilbygget som i dag står midt i rommet rives, slik at siktrommet her blir større enn i dag, i tillegg til at rommet opparbeides som grøntareal. Når det gjelder høyden på nybygget har vi anbefalt overfor forslagsstiller at dette ble redusert med ytterligere en etasje på søndre halvpart. Men forslagsstiller ønsket å fremme planforslaget slik det foreligger nå. Rådmannen vil anbefale at planforslaget legges ut på høring, men vil vurdere høyden på nytt før sluttbehandlingen.

Trondheim kommune

Rådmannen finner for øvrig at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, i tilstrekkelig grad i samsvar med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen og utarbeidet i henhold til Trondheim kommunes retningslinjer for planfremstilling. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 12.06.2007

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1:	Plankart, senest endret 01.06.07
Saksvedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser, senest endret 01.06.07
Saksvedlegg 3:	Illustrasjonsplan, datert 16.05.07
Orienteringsvedlegg 1:	Oversiktskart
Orienteringsvedlegg 2:	Sol- og skyggekart
Orienteringsvedlegg 3:	Merknad fra Panark as
Orienteringsvedlegg 4:	Merknad fra BL Einar Tambarskjelves gate 2
Orienteringsvedlegg 5:	Skisse fra tiltakshaver som viser mulig utnyttelse av gårdsrom, datert 15.05.07
Orienteringsvedlegg 6:	Snitt og modellfoto
Utrykt orienteringsvedlegg:	Kopier av sakens dokumenter: annonser, brev, øvrige innspill og møtereferat
Utrykt orienteringsvedlegg:	Støyrapport, COWI, 27.04.2007