

Saksframlegg

KALVSKINNET – ENDRING AV REGULERINGSPLAN r118ap

ÅPNINGER AV TO ALLMENNINGER VED NIDELVA

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 08/34186-54

Saksbehandler: Jon Sivert Granhaug

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar endring og oppheving av deler av reguleringsplan for Kalvskinnet r0118ap som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune, byplankontoret, senest datert 1.7.2011 med bestemmelser senest datert 1.7.2011.

Arealet som skal oppheves er vist på vedlagt illustrasjon datert 7.1.2011.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Foreslåtte endringer av gjeldende reguleringsplan for Kalvskinnet (r0118ap) har to hovedformål:

- Gjeldende reguleringsplan for Kalvskinnet (r0118ap) oppheves for arealet regulert som offentlig friområde langs Nidelva nedenfor eiendommene Sverres gate 2, 2A, 2B, 4 og Elvegata 1.
- To av fire allmenninger ned mot Nidelva, som i dag ikke er tilgjengelig for allmennheten, reguleres til offentlig friområde. Dette gjelder allmenningen i forlengelsen av Arkitekt Christies gate og allmenningen i forlengelsen av Bispegata.

For oversiktens skyld vises det til vedlagte gjeldende reguleringsplan for Kalvskinnet og kartillustrasjon som viser arealet hvor regulering skal oppheves.

Planarbeidet er en oppfølging av flere politiske vedtak som omfatter "hjerterpromenaden", reguleringsplanen for Kalvskinnet og vedtak i forhold til allmenningene.

Igangsetting av reguleringsendringene ble behandlet som egen sak i bygningsrådet 19.5.2009.

I hovedsak videreføres reguleringsbestemmelsene for Kalvskinnet i nytt planforslag.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Trondheim kommune, byplankontoret.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

<i>Gnr/Bnr:</i>	<i>Adresse:</i>	<i>Hjemmelshaver:</i>
403/67	Arkitekt Christies gate 6	Kirsten Mykland
403/69	Arkitekt Christies gate 8	Greta og Olav Torgeir Onsager
403/88	Sverres gate 4	Klubbsekskapet Harmonien
403/89	Sverres gate 4b	Kirsti og Olav Kviteng
403/104	Elvegata 1	Ragnar Nordvik og Tove Sagmo Gregussen
403/105	Elvegata 1a	Else Mæhle
403/106	Erkebispegården	Trondhjems Asylselskap
403/107	Elvegata 1c	Karen R. S. Ekker
403/108	-	Kirsti og Olav Kviteng
403/410	Elvegata 3	Anne Isabel Udbye
403/111	Friareal	Trondheim kommune
403/245	Pb. 6666 St Olavsplass 0129 Oslo	Clemens Eiendom KS

Tidligere vedtak og planpremisser

Spørsmålet om tilgangen til Nidelva i dette området har vært tatt opp gjennom en rekke tidligere planer og vedtak. Idéen om et sammenhengende friområde langs elva ble første gang regulert i Midtbyplanen fra 1981. For å gi en oversikt over historikken, er tidligere planer og vedtak som gjelder tilgangen til elva på Kalvskinnet kort referert nedenfor.

- *Reguleringsplan for Midtbyen, stadfestet 28.8.1981*

Midtbyplanen regulerer et sammenhengende friområde langs Nidelva på strekningen fra Marinen til

Trondheim kommune

området ved Ila kirke. Midtbyplanen har sin planavgrensning midt i Nidelva. Formålsgrensen mellom boligformål og friområdet langs elva følger ikke eiendomsgrensene mot elva slavisk, men strekker seg noe inn på enkelte av eiendommene på strekningen. Midtbyplanen er ikke gjennomført på dette punktet, dvs. at friområdet ikke er ervervet av kommunen, og planen er nå for gammel til at friområdereguleringen kan gjennomføres gjennom ekspropriasjon. Plankartet for den opprinnelige Midtbyplanen følger som vedlegg 7.

- *Reguleringsplan for Kalvskinnnet, r0118ap, ("Kalvskinnnetplanen"), vedtatt 24.4.2008*
Reguleringsplanen for Kalvskinnnet erstatter Midtbyplanen for store deler av Kalvskinnnet. Planavgrensningen følger imidlertid Midtbyplanens formålsgrense mellom boligformål og offentlig friområde langs elva for strekningen mellom Elvegata 1A og Ila kirke. Det vil si at Midtbyplanen fortsatt er gjeldende for friområdet på denne strekningen. På strekningen sørøstover for Elvegata 1A til Marinen vest, går planavgrensningen til midt i Nidelva og erstatter dermed Midtbyplanen på denne strekningen. Her er det regulert en ny smal turveg/friområde utenfor eiendomsgrensene til tilstøtende boligeiendommer og til Klubbsselskapet Harmonien. Den delen av friområdet i Midtbyplanen som lå inne på de tilstøtende private eiendommene, ble dermed omregulert til boligformål og allmenntilgjort formål (Klubbsselskapet Harmonien). Denne planen er formelt vedtatt av Bystyret, men under sluttbehandlingen ble det også vedtatt følgende formulering, jf følgende utdrag av Bystyrets vedtak i sak 38/08, 24.4.2008:

"Det vises til pågående prosesser, både det store løftet med opprustningen av Torvet og Hjertepromenaden. For byen er Torvet det viktigste prosjektet, og må ikke forsinkes. Utviklingen av hjertepromenaden må finne mindre kontroversielle og rimelige løsninger, og hvor man i denne omgang nøyer seg med de minst kontroversielle områder/strekninger."

Reguleringsplanen for Kalvskinnnet følger som vedlegg 5.

- *Vedtaket om "Hjertepromenaden", 17.6.2008*
Som det framgår av vedtaket over, foregikk det arbeid med et forprosjekt for "Hjertepromenaden" parallelt med sluttbehandlingen av reguleringsplanen for Kalvskinnnet. "Hjertepromenaden" innebar en plan for en sammenhengende turvegforbindelse langs vannet omkring Midtbyen. Her ble forslaget om en offentlig turvegforbindelse på hele strekningen langs elva på Kalvskinnnet foreslått på nytt. Konkret ble det foreslått at den delen av forbindelsen som ikke inngikk i reguleringsplanen for Kalvskinnnet, dvs. strekningen fra Elvegata 1A til Ila kirke, skulle reguleres på nytt. Bygningsrådet vedtok imidlertid i siste behandling av forprosjektet for "Hjertepromenaden" følgende (sak 112/08, 17.6.2008 pkt 1):

"Hjertepromenaden plasseres som vist på kartillustrasjonen Hjertepromenaden, revidert forprosjekt, datert 13.5.2008, saksvedlegg 1 med unntak av strekningen Nidareid bru - Marinen Vest som i stedet legges i Bispegata/ Elvegata. De fire allmenningene mellom Nidelva og Elgesetergata åpnes opp som del av promenaden." (*feil gatenavn – her menes Elvegata).*

- *Sak under eventuelt på Bygningsrådets møte 17.6.2008*

I samme møte som Bygningsrådet behandlet "Hjertepromenaden", ble det fattet følgende vedtak under eventuelt:

"Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker ber rådmannen utarbeide endringer i gjeldende reguleringsplan for Kalvskinnnet, slik at området fra Elvegata 1 til Sverres gate (nedsiden av det gamle festningsverket/der eksisterende gangvei slutter) tas ut av planen."

Trondheim kommune

Vedtaket innebærer at det skal gjennomføres en reguleringsendring slik at turvegen/friområdet som nå er regulert i reguleringsplanen for Kalvskinnets langs elva på strekningen sørøstover for Elvegata 1A til Marinen vest, bortreguleres. Dette vedtaket, sammen med vedtaket om "Hjertepromenaden" over, er utgangspunktet for reguleringsendringen som fremmes nå.

- *Forespørsel om igangsetting av reguleringsendring, Bygningsrådets vedtak 19.5.2009*

Før dette reguleringsarbeidet ble igangsatt, fremmet rådmannen en sak til Bygningsrådet hvor følgende vedtak ble fattet (sak 65/09):

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker er enig i at det igangsettes arbeid med endring av reguleringsplan for Kalvskinnets r0118ap, og gir følgende råd til planarbeidet:

Planens avgrensning reduseres mot Nidelva for eiendommene Sverres gate 2, 2A, 2B, 4 og Elvegata 1 ved at planavgrensning legges til formålsgrænse mellom friområde og boligområde/allmennyttig formål i reguleringsplan for Kalvskinnets.

Det foreslås at reguleringsplan for Kalvskinnets endres for å tilrettelegge for åpning av de fire allmenningene mellom Nidelva og Elgesetergata som en del av Hjertepromenaden.
(*feil gatenavn – her menes Elvegata)*

Reguleringsplanen endres på disse stedene:

- *Allmenningen i forlengelsen av Arkitekt Christies gate reguleres til offentlig friområde.*
 - *Deler av allmenningen i forlengelsen av Bispegata reguleres til offentlig friområde.*
- *Bygningsrådets vedtak om å legge endring og oppheving av deler av reguleringsplan for Kalvskinnets r0118ap ut på offentlig ettersyn samtidig som det sendes på høring (sak 17/11 i møte 22.3.2011).*

Planområdet, eksisterende forhold

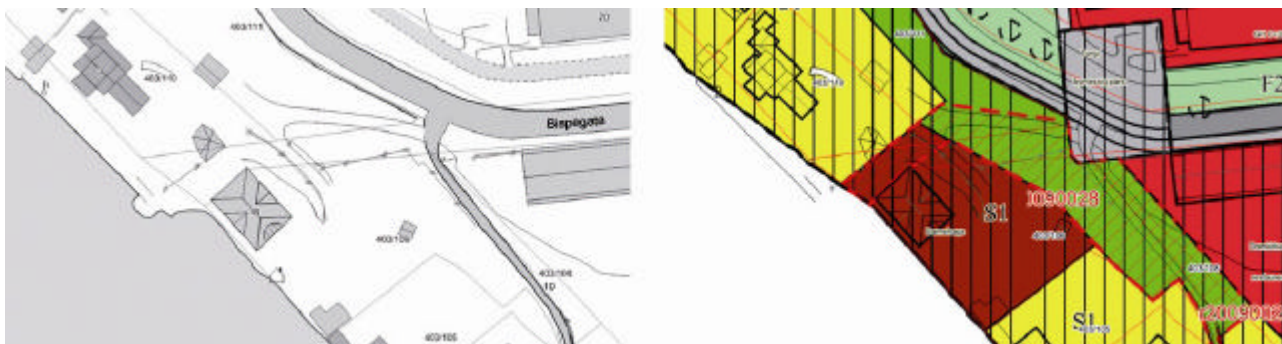
Beliggenhet - dagens bruk av allmenningene



Eksisterende situasjon for området rundt Arkitekt Christies gates allmenning. T.h.: utsnitt av gjeldende reguleringsplan med omriss for nytt planforslag markert med rødt.

Allmenningen i forlengelse av Arkitekt Christies gate benyttes i dag som atkomstveg for boligeiendommene; Sverres gate 4b og Arkitekt Christies gate 8. Det står en garasje på allmenningen, som brukes av Sverres gate 4b. I skråningen og videre ned mot Nidelva brukes allmenningen som hageareal av tilstøtende private eiendommer; Klubbsekskapet Harmonien i sør, Elvegata 1 og Sverres gate 4b nord for allmenningen.

Trondheim kommune



Eksisterende situasjon for området rundt Bispegatas allmenning. T.h.: utsnitt av gjeldende reguleringsplan med omriss for nytt planforslag markert med rødt.

Allmenningen i forlengelse av Bispegata er øvre del av en del av atkomsten til boligeiendommen Elvegata 3 og atkomsten til Midtbyen barnehage, eid av Trondhjems Asylselskap. For nedre del er allmenningsarealet en del av Barnehagens bakgårdsareal hvor barnehagen blant annet har sin rømningstrapp. Tilstøtende eiendommer er en blanding av privat og offentlig grunn; Trondhjems Asylselskap i sør, boligeiendommen Elvegata 3 i nord samt et offentlig friareal i nord.

Vedlagt plankart viser også et større felt regulert til grønnstruktur. Dette er en videreføring fra gjeldende reguleringsplanen for Kalvskinnet r0118ap. Arealet benyttes i dag som en del av atkomstveg for Elvegata 1a, Elvegata 1c og Elvegata 1.

Arealet som foreslås regulert til "kjøreveg" er resterende felles atkomstveg for eiendommene Elvegata 1a, Elvegata 1c og Elvegata 1. I reguleringsplanen for Kalvskinnet var denne stripa regulert til friområde. Siden "Hjertepromenaden" ikke skal gå langs elvebredden omreguleres dette arealet til felles kjøreveg. Omreguleringen er i tråd med dagens bruk og endrer ikke dagens situasjon for berørte naboer.

Historikk, allmenningenes opprinnelse

Eiendommene langs elvestrekningen inngikk i festningsverkene; fra "Dronningens Bastion" (Ila Kirke) til "Exerceerbatteriet" (Krysset Sverres gate og Schirmers gate). I følge Kongelig Resolusjon av 12. des. 1816 ble det vedtatt å utparsellere og selge deler av disse forsvarsanleggene til boligtomter samt å anlegge offentlige vegareal. Eiendommene ble kort tid etter solgt ved offentlig auksjon. Vedlegg nr. 4 viser hvordan de nye eiendommene skulle bli, samt utparsellering av 3 nye veger (allmenninger) ned til elva.

Kalvskinngata er opparbeidet i dag. De øvrige to allmenningene vises som umatrikulert kommunal grunn som går ned til Nidelva. Trondheim kommune har plikter og eierskap til allmenningene som det framgår av panteboken. Det siteres fra pantebok nr. 21, s. 4: "*Vejene ryddiggjøres, anlægges og vedlikeholdes paa Trondhjems byes bekostning, ligesom den deel av afpæleverket ved elven der begrændser gaden.*"

Grunnforhold

Forurensning i grunnen og kvikkleireforhold

Begge allmenningene ligger innenfor sonen hvor det er mistanke om forurenset grunn – byjord iht. kommunens aktsomhetskart. Allmenningene ligger utenfor registrerte kvikkleiresoner iht. Trondheim kommunes aktsomhetskart. Det er trolig sand og finsand i øvre lag av grunnen.

Flom, erosjon og skred

Trondheim kommune

Iht. ”Tilstandskartlegging av elvebredden innen Trondheim kommune, NVE oppdragsrapport A 1/2009” er det elvas søndre del mot Øya som er undersøkt. I forhold til elvas nordre del mot Midtbysiden ligger det stabiliserende mur/steinanlegg mot elva.

Offentlige ledninger/ kummer

I grunnen av begge allmenningene ligger det V/A – ledninger som må hensyntas i forhold til tilgjengelighet og vedlikehold. Kummene i enden av begge allmenningene er regnvannsoverløpskummer. Ved svært kraftig regnvær vil fortynnet kloakk gå ut i elva. Dette skjer maksimum 200 timer i løpet av et år og er knapt nok merkbart i forhold til lukt. Det går også en avløpsledning som fører kloakk til renseanlegget langs elva. Kummene er koblet til denne.

Kulturminner i grunnen

Planområdet ligger innenfor ”Middelalderbyen Trondheim”. Det er spesielt massene som ligger over kote +12 hvor det kan være kulturminner. For feltet o_T1 ligger eksisterende atkomstveg og øverste del av skråningen over kote +12. I begge traseene for allmenningene ligger det som nevnt V/A ledninger slik at grunnen her er tidligere gravd i. For begge feltene o_T2 og o_F H570 er det delene som i dag nyttes som atkomstveger som ligger over kote +12.

Rekreasjon og biologisk mangfold

Allmenningene som foreslås åpnet opp for allmennheten er i dag ikke offentlig tilgjengelige ned til Nidelva. Siden Hjertepromenaden ikke skal gå langs Nidelva på denne strekningen, vil allmenningene få en viktig rolle ved at de sikrer offentlig atkomst og kontakt med Nidelva.



Begge allmenningene er en del av Nidelvkorridoren og har i en større sammenheng store naturverdier og friluftverdier. Områdene langs Nidelva er på kommunens viltkart definert som ”svært viktige viltområder”. Allmenningen i forlengelsen av Bispegata har viktig regional verdi iht. til kart 2a om naturtyper etter DN – Håndbok nr. 13 på bakgrunn av at denne har tilknytning til et større friområde (illustrasjon t.v. er et utsnitt av dette). I tillegg har deler av hageanleggene nærmest Nidelva viktig regional verdi iht. samme kart. Begge allmenningene er i dag påvirket av menneskelige aktiviteter i forhold til dyre – og fugleliv.

Stedets karakter

Allmenningene skråner ned mot Nidelva og er sør - vestvendte med god soleksponering. De ligger som del av elvas kant, og følger dermed både skråningens retning og bebyggelsens orientering. Høydeforskjellen mellom gatenivå og elvekanten er for begge allmenningene forholdsvis stor. Tilrettelegging av traseene krever dermed en del terrenginngrep.



Allmenningene påvirkes indirekte av omkringliggende bebyggelse som kan kategoriseres i to typer; ”tett bybebyggelse” (mørk rosa farge) og ”åpen eneboligbebyggelse” (lys rosa farge). Langs Nidelva er det et belte med åpent eneboligbebyggelse. De røde sirklene viser nedre

Trondheim kommune

del av allmenningene – Bispegatas øverst, Arkitekt Christies gates nederst.



I denne delen av Midtbyen ligger en markant skråning (grønn markering på illustrasjonen) mellom byen og elva. For allmenningen i forlengelse av Bispegata blir passasjen ned til vannet en bevegelse ut fra tett bybebyggelse, ned skråningen med den åpne eneboligbebyggelsen og ned til elvekanten. På denne måten opprettholder allmenningen sammenhengen mellom bybebyggelsen og landskapet.

(Illustrasjon: Begge Trondheim kommune – byplankontoret)

Allmenningen i forlengelse av Bispegata ligger i direkte kontakt med skråninga. Den kan også i større grad ses i sammenheng med den åpne eneboligbebyggelsen, idet den ligger helt inntil barnehagen. Dette kan skape uklarhet til hva som er privat og hva som er offentlig grunn. En utforming av allmenningen anbefales derfor utført på en slik måte at plassen tydelig fremstår som offentlig.

Allmenningen i forlengelsen av Arkitekt Christies gate ligger lengre fra bebyggelsen. Åpen bybebyggelse smelter sammen med den tette bybebyggelsen i samme retning som allmenningens gateløp representerer. Plassen/elvekanten der allmenningen ender kan, ved riktig utforming av atkomsten til denne, lettere oppfattes som et offentlig sted.

Trafikkforhold

Øverste del av begge allmenningene benyttes i dag som atkomstveg for tiliggende eiendommer. Atkomstsituasjonene i dag er uproblematisk, og det er ikke registrert trafikkulykker her.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

22. og 29. september 2010, samrådsmøter med berørte naboer

I forhold til allmenningen i forlengelse av Arkitekt Christies gate omfatter merknadene i hovedsak frykt for uønsket aktiviteter og utrygghet for naboene.

I forhold til allmenningen i forlengelse av Bispegata er barnehagen og eier av Elvegata 3 (Udbye) ikke negative til planforslaget. Udbye har en båt plass som må ivaretas. Allmenningen må utformes og tilrettelegges slik at barnehagen kan bruke området og barnehagen må involveres i utformingen.

Rådmannens kommentar:

For å unngå uønsket aktivitet og utrygghet for naboene, fins det grep som bidrar til å gjøre et område attraktivt å ta i bruk. Et virkemiddel er å sørge for at materialer og vedlikehold holder en høy standard slik at området er rent og pent, og får en god attraksjonsverdi. Åpenhet rundt og belysning er andre

Trondheim kommune

virkemidler.

Udbyes båt plass og atkomsten fra båt plassen til elva ivaretas. Dette kan løses for eks. ved at deler av rampa kan svinges opp slik at båten kan dras forbi og ut i elva. Atkomst fra båt plassen ned til elva sikres i reguleringsbestemmelse § 7.1.

Barnehagen tas aktivt med i forhold til nærmere utforming av allmenningen i forlengelsen av Bispegata.

Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

9.5.2011, Fylkesmannen i Sør - Trøndelag

Selv om det ikke blir en gjennomgående strandpromenade langs Nidelva, er det positivt at det opparbeides atkomster som sikrer allmennheten tilgang til elvebredden. Det er viktig at det settes av ressurser slik at planens intensjon faktisk blir realisert.

Det sårbare elvenære miljøet må hensyntas i forbindelse med gjennomføringen. Derfor er det tatt inn en bestemmelse som sikrer at det skal gjennomføres en miljøteknisk undersøkelse før det gjøres tiltak i grunnen. Fylkesmannen har ingen vilkår for egengodkjenning.

1.4.2011, Sør Trøndelag fylkeskommune

Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Fylkeskommunen har ingen vilkår for egengodkjenning.

12.5.2011, Anne Isabel Udbye, Elvegata 3

Udbye har ingen store innvendinger mot å åpne opp allmenningen i forlengelsen av Bispegata. Det foreligger noen praktiske hensyn som må ivaretas. Det bør settes opp et gjerde mellom allmenningen og hennes eiendom samt at atkomsten til båten som ligger i en båtstø ved elva må opprettholdes. Det må stilles høye krav til utformingen. Udbye planlegger også å åpne opp en besøkshage som må ses i sammenheng med den offentlige tilgjengeligheten i området. Hun ber om å bli tatt med på råd når det gjelder de videre planene for allmenningen slik at disse kan samkjøres med hennes planer for besøkshagen.

Rådmannens kommentar:

Det tas inn bestemmelse slik at det tillates gjerde mellom allmenningen og Udbyes eiendom. Konkrete løsninger forutsettes avklart nærmere i detaljplan for opparbeidelsen av allmenningen. Det tas inn et tillegg til bestemmelsene § 7.1 som sikrer at berørte naboer får anledning til å uttale seg til opparbeidelsesplanene.

19.4.2011, Politiet

Politiet har ingen innvendinger mot planforslaget. Det er spesielt positivt at allmenningen ved gangbrua omdisponeres fra parkering til noe mer publikumsrettet. Politiet er enig at med riktig belysning og at områdene fremstår som åpne og med innsyn gir økt trygghet og sikkerhet.

Rådmannens kommentar:

Allmenningen ved gangbrua som politiet viser til omfattes ikke av denne planendringen, men det er i framtiden naturlig å se nærmere på opprusting også av denne som er regulert som offentlig friområde i Midtbyplanen. Rådmannen mener det er viktig at også politiet anser det som mulig å få opparbeidet allmenningen slik at trygghet og sikkerhet ivaretas.

Trondheim kommune

10.5.2011, Tove Gregussen og Ragnar Nordvik, Elvegata 1

Partene mener de blir veldig berørt av planen. Allmenningen i arkitekt Christies gate blir kun egnet for funksjonsfriske brukere. De mener ellers at tilgangen ned til Nidelva er god mange andre plasser, og at pengene heller kunne vært brukt til å oppgradere Marinen. De mener allmenningen blir en utrygg plass og et hjemmested for uønskede folk. De ber tilslutt politikerne om å ta en befaring.

Rådmannens kommentar:

Allmenningen i forlengelse av Arkitekt Christies gate kan ikke bli universelt utformet på hele strekningen, noe som skyldes terrengets stigningsnivå. Det vil allikevel bli fullt mulig for bevegelsehemmede å oppleve Nidelva fra øvre del av allmenningen.

I forhold til frykten for uønsket aktiviteter vises det til rådmannens tidligere kommentarer til innspillene før første gangsbehandling.

NVE, pr. telefon i uke 21

Iht. telefonsamtale med Ole Magne Espås hos NVE anses de geotekniske forholdene som ivaretatt og det foreligger ingen vilkår i saken.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

BEBYGGELSE OG ANLEGG:	Boligbebyggelse
SAMFERDSELSANLEGG OG	
TEKNISK INFRASTRUKTUR:	Kjøreveg (f_K)
GRØNNSTRUKTUR:	Turveg (o_T1 og o_T2), friområde (o_F H570)
HENSYNSSONER:	Bevaring kulturmiljø
	Hensyn Landskap S1, Nidelvkorridoren

Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse

Arealformålet "boligbebyggelse" på plankartet omfatter i dag en mindre del av hagen til eiendommen Elvegata 1. Regulering til "boligbebyggelse" er en tilbakeføring til Midtbyplanens arealformål og en konsekvens av at "Hjertepromenaden" ikke legges ved elvekanten. Området er en del av 100-metersbeltet samt en del av Nidelvkorridoren (S1). Det tillates derfor ikke fortetting i form av ny frittliggende bebyggelse i området, jf. reguleringsplan for Kalvskinnnet, bestemmelse § 5.3-2. Det gjøres oppmerksom på at bestemmelsene er bearbeidet noe etter høringen slik at gjeldende bestemmelser til byggeområde/bevaringsområde i Kalvskinnnetplanen er gjentatt i denne planen.

Samferdselsanlegg og - teknisk infrastruktur: Kjøreveg (f_K)

Arealet omfatter en stripeparsell som tilhører Trondhjems asylselskap. Dette arealet benyttes i dag som atkomstveg for Elvegata 1a, Elvegata 1c og Elvegata 1. Atkomstretten videreføres, jf. reguleringsbestemmelse § 6.1.

Grønnstruktur: Friområde (o_F H570)

Arealet regulert til "grønnstruktur – friområde" (o_F H570) er en videreføring av reguleringen i Kalvskinnnet reguleringsplan. Deler av arealet benyttes i dag som atkomstveg for Elvegata 1a, Elvegata 1c og Elvegata 1. Atkomstretten for disse eiendommene videreføres, jf. reguleringsbestemmelse § 7.2.

Trondheim kommune

Arealet skal opparbeides som et bymessig parkareal og det tillates ikke oppført bygninger innenfor friområdet. Fjerning av større trær og annen verdifull vegetasjon skal godkjennes av kommunen.

Grønnstruktur: Turveg (o_T1 og o_T2)

Arealene regulert til turveg (o_T1 og o_T2) vil bli opparbeidet og åpnet opp for allmennheten. For begge feltene stilles det krav om at konstruksjonene skal ha høy arkitektonisk kvalitet, jf. reguleringsbestemmelse § 7.1. Tilpasning til eksisterende terreng er svært viktig. Allmenningene skal opparbeides på en slik måte at de bidrar til å fremme allmennhetens tilgjengelighet ned til Nidelva. For detaljerte illustrasjoner se vedleggene 6.6-6.9.

Allmenningen (o_T1) i forlengelsen av Arkitekt Christies gate reguleres i sin helhet på offentlig grunn. I dag står det oppført en garasje tilhørende Sverres gate 4b som må fjernes eller flyttes. Det foreligger en klausul (datert 21.1.1957) som forplikter eier av garasjen å flytte denne når bygningsrådet måtte bestemme dette. Eier er også klar over avtalens innhold. Dagens atkomst via allmenningen til Sverres gate 4b og Arkitekt Christies gate 8 opprettholdes.



Allmenningen foreslås opparbeidet som et trappesystem med avsatser. Materialmessig foreslås det bruk av et lyst, solid materiale (for eksempel hvit betong eller hvit stein) som er enkelt å vedlikeholde. Konstruksjonen skal være godt tilpasset terrenget. Viktige kvaliteter å få fram er den direkte forlengelsen av Arkitekt Christies gate og kontakten med vannet/ elvekanten.

(Illustrasjon: Trondheim kommune – byplankontoret)

Tilgjengelighet og vedlikehold til rørene som ligger i grunnen i allmenningen kan ivaretas ved at elementene lar seg flytte og tilbakelegges på en enkel og skånsom måte.

Allmenningen (o_T2) i forlengelse av Bispegata reguleres i hovedsak på kommunal grunn, i tillegg er det behov for å regulere en mindre del av eiendommen til Elvegata 3. Dagens atkomst for Elvegata 3 og Midtbyen barnehage, opprettholdes. Allmenningsparsellen går inntil barnehagens nordvestvegg hvor barnehagen har sin branntripp. Branntrippa kan opprettholdes med foreslåtte trasévalg.

Allmenningen foreslås opparbeidet med en trappekonstruksjon og en sti, som ender på en oppholdsplass nede ved elvebredden. For å få til en mest mulig skånsom terrengmessig løsning tas eksisterende atkomstveg i bruk. Dette medfører et behov for makeskifte med eiendommen Elvegata 3 på en slik måte at



opparbeidet hage kan opprettholdes. Materialmessig foreslås det her brukt tre for å få en lettere konstruksjon som legges oppå terrenget og i større grad vil integreres i omgivelsene. Konstruksjonen foreslås lagt vegg i vegg med Elvegata 3 sitt uthus. Utformingen av

Trondheim kommune

oppholdsplassen er ikke bestemt i planen men denne må være slik at barnehagen kan nyttegjøre seg den sikkerhetsmessig og funksjonelt, samtidig som den ikke stikker seg ut i landskapsrommet.

Etter åpningstid brukes barnehagens utearealer av barn i nabolaget. Ved å ta seg gjennom barnehagens uteareal kan grupper som er lettere bevegelseshemmet ta seg fram til allmenningens oppholdsplass.

Virkninger av planforslaget



Eierforhold – makeskifte

For å få gjennomført allmenningen i forlengelsen av Bispegata tilsier planlagt trasé, terrengets helning og planlagt konstruksjon at en mindre del av eiendommen Elvegata 3 må benyttes. Det foreslås derfor at kommunen erverver denne gjennom makeskifte, evt. eksproprierer arealet som trengs for å få gjennomført traséen.

Universell utforming

Atkomstene til elva er ikke mulig å opparbeide i tråd med kravene til universell utforming. Men opparbeidelsen

av allmenningene må skje slik at områdene blir tilgjengelig for flest mulig. Et trappesystem vil øke tilgjengeligheten vesentlig i forhold til dagens situasjon. Ved nærmere utforming og prosjektering av allmenningene vil det fokuseres på gode trappetrinn, gelender, avsatser til å hvile/sitte på og lignende, som vil bidra til at de fleste brukergrupper kan få oppleve allmenningenes kvaliteter.

Ilabekken er et sammenlignbart prosjekt. Her ble det laget en trapp som tar opp et større terrengfall på en del av traseen opp mot demninga. Erfaringer fra dette prosjektet viser at turstien, med trappa, har fått svært mange brukere. Trappa har bidratt til at bymarka er mer tilgjengelig enn før, idet den bratte skråninga har blitt enklere å bestige. Selv om tiltaket ikke gir tilgang for alle, er det en klar forbedring av tilgangen i forhold til det som var. Sett fra et folkehelseperspektiv er slike tiltak alltid en fordel.

Rekreasjon og allmenne interesser

Allmenningene må ses på som en del av grønnstrukturen langs Nidelva og i Midtbyen. Midtbyplanen synliggjør også denne viktige sammenhengen. Foreslått opparbeiding av allmenningene muliggjør i større grad tilgjengelig rekreasjon fra Midtbyen.



De allmenne interessene som dyre – og planteliv berøres ikke nevneverdig mer med planlagte tiltak enn dagens situasjon. Begge allmenningene er i dag påvirket av menneskelig aktivitet. Et sammenlignbart prosjekt er på vestsiden av St. Olav sykehus, hvor det er etablert installasjoner likt de som foreslås for allmenningene. Disse installasjonene er først og fremst planlagt som en del av utvidelsen av St. Olav sykehus, men de er tilgjengelig for allmennheten.



Intensjonen her har vært å kunne ta i bruk elverommet og gi en opplevelse for de som bruker sykehusområdet. Trappa er godt

Trondheim kommune

tilpasset terrenget slik at det er mulighet for dyr å komme seg forbi både på nedsiden og oversiden. Kostnadene for denne konstruksjonen har vært ca kr 100 000,-.

Sammenhengen i landskapsrommet, Nidelvkorridoren

Planlagte allmenninger må ses i sammenheng med andre eksisterende offentlige rom langs Nidelva. Samlet bidrar disse til å styrke tilgjengeligheten til Nidelva, samtidig som Nidelvkorridorens bevaringshensyn i forhold til biologisk mangfold ivaretas.



Det ene offentlige rommet er lokalisert der Gangbrua starter (på Midtbysiden) i enden av Kalvskinnsgata. Deler av plassen nyttes i dag til parkering. På grunn av sin plassering nær en trafikkert gang-/ sykkelbru, har plassen et stort potensial i forhold til å tilby en bruksverdi for de som passerer. Her er det lite som skal til, både kostnadmessig og av opparbeiding, for å tilrettelegge for ny bruk. Ved for eksempel å tilrettelegge for en universelt utformet fiskeplass, vil også stedets beliggenhet ved elva understrekes. Det vises til vedlegg 6.2.

Det andre offentlige rommet er en del av Marinens friområde. Det ligger vest for Elgeseter bru, nær eiendommen Sverres gate 2. Kommunen har også her en overvannskum. Denne kummen ligger utenfor forstøtningsmurene som går langs Nidelva. Dette åpner for en utsiktsplass, hvor man helt tett på vannet kan se langt langs elva i begge retninger. Også her er det lite som skal til for å oppnå en utforming som øker bruksverdien. Det vises til vedlegg 6.5.

Forurensning i grunnen og kvikkleireforhold

Med søknad om tiltak som vil kunne berøre grunnen i skråningen ned mot Nidelva, skal det foreligge geoteknisk vurdering. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak, skal kommunen (miljøenheten) forelegges og godkjenne tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn jf. forurensningsforskriftens kap. 2. Begge forholdene er sikret i reguleringsbestemmelse § 3.4.

Gjennomføring/ framdrift

Pr. i dag er det ikke avsatt midler i budsjett/økonomiplan til opparbeidelse av allmenningene. Gjennomføringen er derfor usikker.

Konsekvenser av oppheving av deler av gjeldende regulering

Arealet som oppheves i gjeldende reguleringsplan for Kalvskinnset (r0118ap) blir formelt uregulert iht. plan – og bygningsloven. Deler av friområdet langs elva ble i Kalvskinnsetplanen omregulert til boligformål, men en smal sti ut i elva ble regulert til offentlig friområde. Når reguleringen av denne friområdestripa oppheves, er allmennhetens tilgjengelighet ikke lengre sikret på denne strekningen.

Friområdestripa som oppheves er i dag en del av Nidelva, og de retningslinjer i kommuneplanens arealdel

Trondheim kommune

for området vil da være førende. Området ligger innenfor Nidelvkorridoren hvor områdets naturpreg og grønnstruktur vektlegges særskilt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er behov for et makeskifte med Elvegata 3 for å realisere trasévalget for Bispegata allmenning.

Kostnadsoverslaget for opparbeidelse av begge allmenningene til sammen er anslått til en øvre ramme på ca 1,6 mill. For allmenningen i forlengelsen av Arkitekt Christies gate er den største usikkerheten ved tilpasningen til terrenget og materialvalg.

For allmenningen i forlengelsen av Bispegata er det utforming og materialbruk av oppholdsplassen som er den største usikkerheten.

Det vil bli økte driftsutgifter som følge av nye offentlige anlegg.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Forslaget om å gjøre de to allmenningene offentlig tilgjengelige og oppheving av friområdet langs Nidelva som er regulert i reguleringsplanen for Kalvskinnnet, er en oppfølging av tidligere vedtak.

Midtbyen er omgitt av vann med Nidelva og Kanalen. For Trondheims befolkning er dette en kvalitet som både har helsefremmende og estetiske kvaliteter. Det er begrensede muligheter til å komme seg trygt ned til vannspeilet. Offentlig tilgjengelighet og opparbeidelse av allmenningene vil gi Trondheims befolkning mulighet til å oppleve Nidelva på en ny måte.

Planlagte allmenninger må ses på som et supplement til Midtbyens rekreasjonsmuligheter, hvor tilgjengeligheten til elvebredden vil styrke folks opplevelse og forståelse av elvas rolle i byen.

Regulering av allmenningene til offentlig formål vil innebære en styrking av allmennhetens tilgang til Nidelva. Samtidig må det understrekes at opphevelse av regulert tursti nedenfor eiendommene Sverres gate 2, 2A, 2B, 4 og Elvegata 1 innebærer at tidligere regulert tilgjengelighet langs hele elvebredden ikke lengre er sikret. På strekningen nord for dette er Midtbyplanen fortsatt gjeldende i og med at friområdet langs elva her ligger utenfor Kalvskinneplanens avgrensing.

Allmenningen i forlengelsen av Bispegata anslås å bli den mest kostbare å gjennomføre. I øvre del av allmenningen er det tenkt å ta i bruk eksisterende atkomstveg. Dette er uproblematisk i forhold til trafiksikkerhet og positivt siden det da blir en kortere strekning å opparbeide. Ved elvebredden foreslås en opparbeidning av en offentlig oppholdsplass. Endelig utforming av denne er ikke bestemt i planforslaget. I forhold til berørte naboer anses makeskiftet med nabo i Elvegata 3 som aktuelt, og for Midtbyen barnehage ivaretas rømningsmulighetene via branntappa. Noe av barnehagens bakgårdsareal berøres. Midtbyen barnehage og berørt nabo bør tas aktivt med i utformingen av allmenningen.

Når det gjelder allmenningen i forlengelse av Arkitekt Christies gate er det svært viktig at denne allmenningen får en god kvalitetmessig utforming siden den vil ligge i et relativt åpent hagelandskap, samt at

Trondheim kommune

anlegget vil bli godt synlig fra motsatt side av Nidelva. Motstanden fra naboene her er vesentlig. Det at det åpnes for offentlig tilgjengelighet tett på private hager, har ført til frykt for hva det kan medføre av uønsket aktivitet. Det er viktig å presisere at opparbeidelsen i sin helhet vil ligge på grunn som er offentlig i dag, og som har vært det siden 1816.

Det er forståelse for frykten for uønsket aktiviteter nede ved elvekanten, men det finnes tiltak som reduserer faren for slik aktivitet som for eksempel høy standard på materiale, godt vedlikehold og god belysning. Det planlegges heller ikke oppholdsplass nede ved elvekanten for allmenningen i forlengelse av Arkitekt Christies gate, i stedet er det tenkt mulighet for opphold på avsatsene eller i selve trappa.

Rådmannen mener at åpningen av allmenningene for offentligheten er et viktig grep i retning av å styrke Midtbyens offentlig rom og rekreasjonsområder. Det understrekes at allmenningene pr i dag er regulert til private byggeformål (bolig og barnehage) i reguleringsplan for Kalvskinnnet. Når det regulerte friområdet på deler av strekningen langs elva fjernes, mener rådmannen det er særlig viktig at allmenningene sikres som offentlig areal for framtida gjennom regulering til offentlig friområde, selv om det pr. i dag ikke er avsatt kommunale midler til opparbeidelse.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 02.08.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Vedlegg 1: Reguleringskart datert 7.1.2011, sist endret 1.7.2011

Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser sist endret 1.7.2011

Vedlegg 3: Kart som viser areal som utgår datert 7.1.2011

Vedlegg 4: Eiendomskart fra 1816

Vedlegg 5: Kalvskinnnet reguleringsplan, plankart

Vedlegg 6.1 – 6.9: Illustrasjoner (Trondheim kommune – byplankontoret)

Vedlegg 7: Midtbyplanen, plankart

... Sett inn saksutredningen over denne linja