



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak

NR: FBR 68/19

Vår saksbehandler
Vidar Vollan

Vår referanse
18/13307-14
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
16.5.2019

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Området mellom Elgeseter bru og Vollafallet, detaljregulering, r20190005

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Området mellom Elgeseter bru og Vollafallet ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Agraff Arkitektur AS, datert 19.2.2019, sist endret 26.3.2019, i bestemmelser sist endret 13.5.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 13.5.2019

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler.



Planområdet vist med stiplet strek og areal for fylling vist med grønn strek.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byplan/

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Agraff Arkitektur AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Studentersamfundet i Trondhjem (SSIT)

Komplett planforslag forelå 14.2.2019.

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.



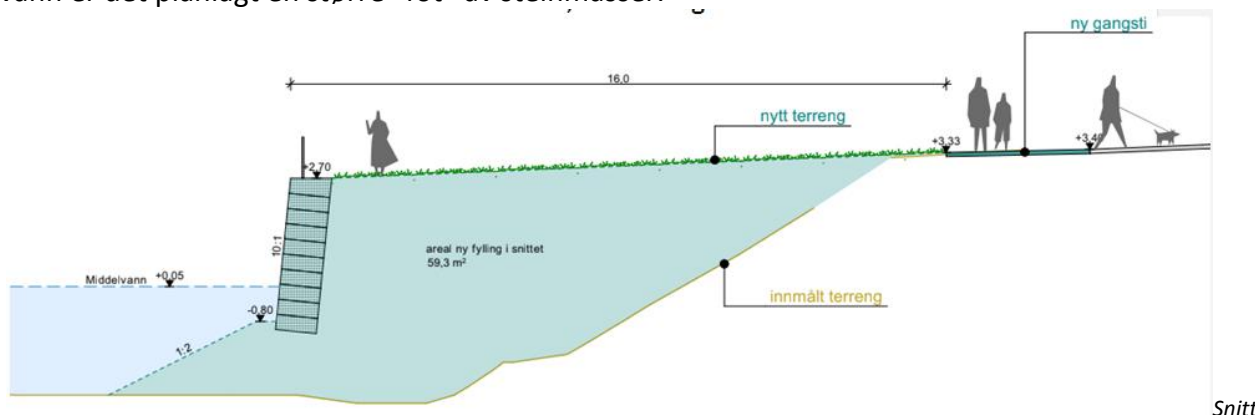
Fyllingen sett fra Marinen (til venstre) og fra Elgeseter bru (til høyre)

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for tiltak for å gjøre Fængselstomta bak Studentersamfundet geoteknisk stabil og bebyggbar. Fængselstomta ligger i et område med kvikkleire i grunnen. For å kunne legge til rette for bebyggelse på Fængselstomta er det nødvendig å sikre skråninga ned mot Nidelva mot skred. Dette er foreslått løst med en *motfylling*, som bygger seg maksimalt 16 meter ut i Nidelva og er 280 meter lang. På det aktuelle strekket er elva mellom 130–145 meter bred.



Illustrasjonsplan av fyllingen.

Fyllingen vil ligge fra vestenden av bolverket ved Nidelven terrasse, til om lag 30 meter vest for brufundamentene til Elgeseter bru. Fyllingen avsluttes med en skrånende vegg av murte steinblokker, med høyde cirka 3 meter, for å få mye vekt på lite areal. Dette er en mer effektiv løsning enn å avslutte fyllingen med skråninger, tilsvarende de som er i området i dag. Fyllingen skal bygges slik at den sett ovenfra blir en jevn bue ut mot elva. Denne formen er valgt for at fyllingen skal naturlig tilpasse seg omgivelsene og bli del av en helhetlig landskapsløsning. Under vann er det planlagt en større "fot" av steinmasser.



som viser fyllingen der den har størst utstrekning. Foten vil gå lengre ut der dybden i elva er større.

Den viktigste utfordringen i planarbeidet har vært å finne ut hvordan fyllingen kan gi geoteknisk sikkerhet mot utglidninger i ovenforliggende områder, inkludert Fængselstomta. Andre vesentlige utfordringer i planarbeidet har vært fyllingens påvirkning på strømningsforhold i elva, fyllingens påvirkning på vilkår for fisk og annet dyreliv og fyllingens virkninger i bybildet i et område som har store kulturminneverdier. Reguleringsformålet til arealet der fyllingen er planlagt blir Friområde, mens arealet i elva blir regulert til Friområde i sjø og vassdrag.

Geoteknikk

Fyllingen, også kalt *motfyllingen* eller *støttefyllingen*, er anslått til å omfatte cirka 15 000 kubikkmeter og regnes som et mellomstort tiltak etter Miljødirektoratet veileder. Fyllingen vil sikre skråningen ned mot Nidelva samtidig som den sikrer mot en skredhendelse på Bakklandet. Fyllingen forbedrer stabiliteten for eksisterende skråning og forhindrer også erosjon av elvekanten. Dermed reduseres risikoen for at byggearbeid eller naturgitte årsaker kan utløse en skredhendelse. Fyllingen vurderes av konsulent til å tilfredsstillende krav til områdestabilitet i henhold til NVE sin veileder, noe som gir lav risiko for kvikkleireskred.

Strømningsforhold

Fyllingen vil påvirke strømningsforholdene i Nidelva ved at strømningsarealet innsnevres noe og vannhastighetene dermed går noe opp. Dette kan medføre noe høyere erosjonsfare og at noe mindre fine sedimenter blir liggende i det aktuelle området. Stabil steinstørrelse ved ekstremflom ventes å øke i størrelsesorden 3 cm. En fullstendig erosjonssikring av det berørte området vurderes av konsulent å ikke være hensiktsmessig da det vil innebære et stort inngrep i elva. I stedet anbefales det at fyllingen dimensjoneres for å tåle aktuelle vannføringer og at skråningsfoten sikres noe ut over selve fyllingsområdet.

Fyllingen vil ha helt minimal effekt på flomvannstandene i Nidelva; det vil være i størrelsesorden 4 cm flomstigning ovenfor Elgeseter bru og avtagende oppstrøms.

Naturforhold og hensyn til levende organismer

Det er foretatt utredninger for hvilke konsekvenser utfylling i elva vil få for vannmiljø, ferskvannsorganismer og fisk, spesielt for laks og sjøørret som i størst grad kan bli negativt påvirket av dette tiltaket. Valg av feil løsning kan påvirke fisken negativt gjennom redusert habitatkvalitet og/eller vandringsmulighet. De største negative effektene knyttet til tiltaket forventes i anleggsfasen. Dersom tiltaket utformes riktig og gjennomføres hensynsfullt med tanke på det akvatiske miljøet forventes konsekvensene å bli små.

Kulturminner og virkninger i bybildet

Tiltaket medfører en stor visuell endring av elvefronten i et viktig byområde der man ser mange av Trondheims viktigste kulturminner og identitetsbærere. Det må derfor vises omtanke til utformingen av steinmuren slik at den får den ønskede visuelle virkningen i bybildet og som en del av elvekanten. Over rassikringen vil det bli etablert et parkareal som vil være et godt utgangspunkt for å oppleve kvalitetene i området og landskapsrommet, og se utsikten til mange av Trondheims viktigste landemerker som Nidarosdomen, Marinen, Erkebispegården, Elgeseter bru, Studentersamfundet, Kristiansten festning, Gamle Bybro, Bakklandet og bryggerekkene i Kjøpmannsgata. Fyllingen vil få en flate av steinblokker som til sammen er 280 meter lang og cirka 3 meter høy. Denne vil synes godt i bybildet, både fra Marinen, Elgeseter bru og fra deler av Bakklandet. Fyllingen vil utgjøre et nytt element i kanten mot elva, som i dag stort sett er grønne, slake skråninger. For å sikre at veggen glir inn i miljøet langs elvekanten på begge sider, er det i bestemmelsene satt krav til at materialbruk skal være naturstein og fargen skal være mørk. Det er også satt krav til kantene og fugene på steinblokkene. I elva ligger det rester etter et brokar i tømmer fra middelalderen.

Byplansjefens vurdering

Den åpenbart største positive virkningen av planen er at den vil gjøre det mulig å bygge på Fængselstomta, og gjøre et større område geoteknisk sikrere. En annen positiv virkning er at planen legger til rette for mer flatt parkareal i et område som er brukt av mange og som er lett tilgjengelig. I et folkehelseperspektiv er dette positivt. Planen legger til rette for en fylling som i størrelse er akseptabel i dette området. Elva er bred i dette strekket, og den planlagte fyllingen vil i omfang trolig ikke endre på hvordan man opplever Nidelva. Visuelt vil steinmuren som dekker fyllingen kunne virke som et fremmedelement. Skråningene som er i området fra før, er såkalte plastrede fyllinger fra 1960-tallet. De er altså ikke naturlige, men virker slik fordi plastringen er lokale steinarter som gjennom årenes løp er blitt bevokst og tildekket av grønnske.



Langs Marinen er elvebredden naturlig (t.v.), mens i planområdet er det en plastret fylling fra 60-tallet (t.h)

Byplansjefen mener den nye steinmuren må visuelt passe inn i det naturlignende preget som er i området og har satt bestemmelser som kan sikre dette. Steinen skal være natursteinsmur i mørk farge med hovedsaklig naturlige kløvflater. Dette gir en mur med et litt røft, men ryddig uttrykk. Det blir gjennomgående horisontale skift og fuger på alle sider av steinen med bredde ca. 0 – ca. 6 cm. Eksempler på et slikt uttrykk er vist under. Oppå muren må det være sikring. Dette kan løses på ulike måter, ikke nødvendigvis med rekkverk. Dette bør ses på videre i planprosessen. Det må også jobbes videre med hvordan man enkelt skal komme seg opp fra elva om man faller uti.



Eksempel på en mur som passer til bestemmelsen om steinmurens utforming

Fyllingen vil kunne påvirke strømningsforholdene i elva. Under planprosessen har det vært tett dialog med ansvarlige myndigheter som kan sikre at strømningsforholdene ikke skaper uheldige virkninger andre steder i elva, slik som for eksempel synkehull. Byplansjefen har satt krav om tredjepartskontroll for dette temaet. Fyllingens påvirkning på dyreliv er ivaretatt. Det er spesielt under anleggsperioden fisk er utsatt. Tidsintervallet for å gjøre tiltak i elva er september til april, det er da fisken er minst sårbar. Dette er ivaretatt i bestemmelsene.

Medvirkning

Det er avholdt møter for samråd og medvirkning med byantikvar, NTNU Vitenskapsmuseet og fylkes-/riksantikvar, samt fylkeskonservator for Trøndelag fylkeskommune. Det er avholdt møte med Fylkesmannen om forberedelser til søknad om konsesjon. Det er også etablert kontakt med NVE for å forberedelse og vurdering av detaljprosjektering av tiltaket.

Innspill etter planoppstart er kommet fra diverse offentlige høringsinstanser og har omhandlet de risiko- og sårbarhetstema som er omtalt over. I tillegg kom det innspill fra sameiet Nidelven terrasse, som blant annet peker på at bolverket ved deres eiendom er i svært dårlig forfatning og mener det bør repareres.

Alle innspill er gjengitt i eget vedlegg.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det nye arealet som fyllingen vil utgjøre blir på cirka 3,1 daa og blir innlemmet i arealet kommunen allerede eier.

Rekkefølgekrav sikrer at parkarealet som blir berørt av utbyggingen, tilbakeføres til den standard det har i dag. Opparbeidelse av selve fyllingen og det nye parkarealet blir derimot et rekkefølgekrav i andre planer, hovedsakelig detaljregulering for Elgesetergate 1 og Klostergata 9 som har til hensikt å legge til rette for et tilbygg til Studentersamfundet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen blir drift- og vedlikeholdsansvar for det nye arealet.

Reguleringsplanforslaget viser arealbruken under Elgeseter bru. Før sluttbehandling skal det lages et eget plankart for areal over bakken, slik at arealene på Elgeseter bru settes av til offentlig samferdselsanlegg i tråd med dagens bruk - og med tilhørende vernebestemmelser.

Byplansjefens konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Vidar Vollan
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk vurdering (Vurdering av områder som får forbedret stabilitetssituasjon som følge av utfylling i Nidelva)
- Vedlegg 6: Rapport NTNU - hydrauliske forhold (strømningsforhold med mer)
- Vedlegg 7: Rapport Multiconsult - hydrauliske forhold
- Vedlegg 8: Rapport sedimentundersøkelse - Multiconsult
- Vedlegg 9: Rapport akvatisk biologi - Multiconsult
- Vedlegg 10: Arkeologisk rapport – Trøndelag fylkeskommune
- Vedlegg 11: Utredning kulturminner
- Vedlegg 12: Utredning bybildet og landskapsbildet
- Vedlegg 13: Notat om steinmurer
- Vedlegg 14: Innkomne innspill