

Saksframlegg

Detaljregulering av Elgeseter gate 26A, 26B, gnr./bnr. 404/354, 355 og del av gnr./bnr. 404/370, 396, 398, 413 og 414, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/203 (87873/22)

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

To alternativer for forslag til detaljregulering av Elgeseter gate 26A, 26B, gnr./bnr. 404/354, 355 og del av gnr./bnr. 404/370, 396, 398, 413 og 414, er lagt fram for bygningsrådet. Bygningsrådet vedtar å legge både alternativ 1 og alternativ 2 ut til offentlig ettersyn, samtidig som de sendes på høring.

Planforslagets alternativ 1 er vist på kart i målestokk 1:500, merket WSP Norge AS, datert 20.6.2022, sist endret 20.6.2022, i bestemmelser sist endret 25.7.2022.

Planforslagets alternativ 2 er vist på kart i målestokk 1:500, merket WSP Norge AS, datert 21.6.2022, sist endret 21.6.2022, i bestemmelser sist endret 25.7.2022, ut til offentlig ettersyn, samtidig som den sendes på høring.

Før planen sluttbehandles skal følgende utredes:

Trafikksikkerheten for myke trafikanter, varelevering og renovasjonsløsning skal vurderes, og eventuelle tiltak sikres i bestemmelsene.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av WSP Norge AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Villaservice Vipps AS. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse med næringsareal i første etasje på eiendommen Elgeseter gate 26A og 26B. Komplette planforslag med nødvendige suppleringer forelå 21.6.2022.

Kommunedirektøren har benyttet seg av muligheten til å legge ut alternativer i tråd med plan- og bygningslovens § 12-11, for å få belyst saken på en best mulig måte gjennom høringsprosessen. Alternativ 1 er laget av forslagsstiller, mens alternativ 2 er utarbeidet av forslagsstiller etter ønske fra Kommunedirektøren og Byantikvaren. Forslagsstiller aksepterer at Kommunedirektøren fremmer et alternativt forslag.

Planforslagets alternativer er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen, som er felles for alternativ 1 og 2. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre. Begge alternativ har egne plankart og reguleringsbestemmelser.



Planområdet er vist innenfor den røde markeringen.

Tidligere vedtak og planpremisser

Bygningsrådet avviste planforslag til detaljregulering av Elgeseter gate 26 i sak 0136/17 i sitt møte 19.9.2017 med følgende begrunnelse:

1. Forholdet til Elgeseter gate og Jugendgården er uavklart etter fylkesmannens opphevelse av rivingstillatelsen som gjør at rammebetingelsene for planarbeidet er uklart. Bygningsrådet mener det er viktig å få en snarlig avklaring av planen for Elgeseter gate.
2. Det er ikke sikret tilstrekkelig uterom for eksisterende og nye boliger i planområdet.
3. Trafikksikkerhet, varelevering og avfallsløsning er ikke ivaretatt.
4. Konsekvensene for naboer, beboere innenfor planområdet og for lokalklima og luftforurensning er ikke tilstrekkelig utredet.
5. Bygningsrådet understreker at Elgeseter gate 26 er egnet for bynær fortetting og at dermed kan tillates en byggehøyde opp mot 10 etasjer.

Riving eller bevaring av Elgeseter gate 30B, jugendgården mot sør, var lenge uavklart. Plansaken lå derfor i bero til prinsippvedtak om bevaring av Elgeseter gate 30B ble behandlet av bystyret 6.9.2018 i sak 120/18 hvor det ble vedtatt at den skal bevares.

Beskrivelse av planforslagets alternativ 1 og 2

Begge alternativene til planforslag foreslår etablere en ny bygning i Elgeseter gate, mellom Jugendgården i Elgeseter gate 30B og boligblokka i Elgeseter gate 26. Forslagsstiller og Kommunedirektøren har imidlertid ikke kommet fram til enighet om planforslagets høyde og utforming, boligsammensetning, bokvalitet og krav til uterom for de nye boenhetene da dette avviker fra gjeldene planer. Kommunedirektøren fremmer derfor et alternativt planforslag. Videre er det utfordringer og uenigheter knyttet til hvordan varelevering og renovasjonsløsning for planforslaget er løst, ettersom dette ikke er gjort på en tilstrekkelig trafiksikker måte. Disse temaene må det jobbes videre med mot sluttbehandling.

Bebyggelsens høyde og utforming

Alternativ 1 foreslår en blokk på ti etasjer med flatt tak og takterrasse. Det er planlagt cirka 5 000 m² nytt BRA til boliger fra og med andre etasje opp til tiende etasje.

Trondheim kommune

Alternativ 2 foreslår en bebyggelse i seks etasjer med formet tak mot sør og eksisterende ungdombebyggelse i Elgeseter gate 30B og bebyggelse med åtte etasjer og flatt tak mot eksisterende boligblokk i Elgeseter gate 26. Det er planlagt cirka 3 500 m² nytt BRA til boliger fra og med andre etasje opp til og med sjetten og åttende etasje.

Det er planlagt takterrasse på takflatene i begge alternativene. For begge alternativene avsettes det forretningsareal på cirka 350 m² med krav om utadrettet virksomhet for å aktivisere Elgeseter gate. I underetasjen skal det tilrettelegges for sykkelparkering, boder og lagringsplass for boliger og forretningsvirksomheten.



Illustrasjon av ny bebyggelse sett fra Elgeseter gate 26. Illustrasjonene for alternativ 1 og 2 er utarbeidet av forslagsstiller.

Grad av utnyttning og boligsammensetning

Alternativ 1 legger til rette for cirka 5 000 m² BRA boligformål, fordelt på maksimalt 108 boenheter, bestående av 60 prosent ettroms leiligheter innenfor ny bebyggelse. Det tilsvarer 120 boliger per dekar. Men et gjennomsnittlig BRA på 70 m² per boenhet, som kommuneplanens arealdel legger til grunn, vil alternativ 1 legge til rette for 71,4 nye boenheter, eller 79,3 boliger per dekar.

Alternativ 2 legger til rette for cirka 3 500 m² BRA boligformål som gir vil kunne gi 50 nye boenheter med en gjennomsnittlig størrelse på 70 m², eller 55,5 boliger per dekar. Begge planforslagene legger til rette for en ekstremt høy tetthet i Trondheimssammenheng. Kommunedirektøren mener at planområdet må legge til rette for en variert boligsammensetning. Kommunedirektøren har gjort en studie for alternativ 2 som viser at det er mulig å sikre at

Trondheim kommune

maksimum 20 prosent av leilighetene blir ettroms, og at minimum 10 prosent av leilighetene blir treroms.

Krav til uterom

Planforslaget sikrer kun et mindre felles uteareal på bakkeplan på 190 m² for begge alternativene. For å sikre et stort nok areal til felles uteopphold er det lagt til rette for at takterrasser skal være felles og tilgjengelige for alle beboere. Det er sikret soner som legger til rette for variert opphold, ulik aktivitet og sosiale møteplasser og grønne areal.

For alternativ 1 etableres det 316 m² fellesareal på tak og gjennomsnittlig 5 m² privat uteareal på balkong per leilighet. Det vil si 19 m² uteareal per 100 m² BRA. I bestemmelsene er det satt krav om 18 m², for å sikre fleksibilitet i byggesaken. For alternativ 2 vil takterrassen deles opp i to volum som gir mulighet for felles uteareal på tak på 307 m², og gjennomsnittlig 6,8 m² privat uteareal på balkong per leilighet. Alternativ 2 sikrer en høyere dekning av uteareal på 22 m² per 100 m² BRA, ettersom det er færre leiligheter i planforslaget.

Bokvalitet

Hovedsakelig legger alternativ 1 opp til ettromsleiligheter som har en smal tverrbredde, og store deler av leiligheten består av gangareal. Fellesareal er foreslått lagt langs gangareal og i umiddelbar inngang til leilighetene. Alternativ 1 sikrer 100 m² fellesskapsløsninger. Alternativ 2 sikrer et større areal til fellesskapsløsninger på 200 m². Videre sikrer alternativ 2 en mer variert boligsammensetning.

Parkering

Det foreslås ingen nye parkeringsplasser for den nye bebyggelsen utover eksisterende parkeringsplasser for Elgeseter gate 26A og 26B. Det tilrettelegges for at fire av eksisterende plasser blir HC-plasser i tråd med krav i kommuneplanens arealdel.

Det er sikret sykkelparkering for sykler og lastesykler, og med lademulighet for den nye bebyggelsen både i parkeringskjeller og på bakkeplan.

Trafikksikkerheten

Varelevering og renovasjonsløsning for planforslaget er ikke vist løst på en trafikksikker måte. Det er vist at det er mulig å kjøre til eiendommen med liten lastebil, men det forutsettes at den må rygge inn i gatetunet for å kunne snu. Store lastebiler og renovasjonskjøretøyer må stoppe utenfor eksisterende boligblokk og trille varer og avfall over plassen. Alternativt må de rygge en strekning på 40 til 50 meter. Det har vært vurdert en løsning for at stor lastebil skal kunne snu innenfor planområdet, men da må fotavtrykket til bebyggelsen reduseres betraktelig.

Samlet plan for uterom og bakgård i kvartalet

Kommunedirektøren har etterspurt en samlet plan for bakgården og en videre utvikling av kvartalet. Dette kan gi nødvendig samordning og mer effektive parkeringsløsninger under bakken, mindre trafikkareal på bakken og bedre kvalitet på uteareal på bakkeplan for hele kvartalet. Det har ikke vært løsbart å lage en samlet plan for bakgården ved en videre utvikling av kvartalet. Beboerne i kvartalet har ikke ønsket å fjerne bakkeparkering til fordel for felles uterom. Forslagsstiller mener det ikke er gjennomførbart å etablere en parkeringskjeller i bakgården uten å skade eksisterende bebyggelse. Økonomiske forhold har veid tyngst i denne saken.

Trondheim kommune

Kommunedirektørens vurdering av planforslaget

Bebyggelsen høyde og utforming

Kvartalet består av bebyggelse fra to ulike perioder, ungdombebyggelse i seks etasjer fra den første urbaniseringen av Elgeseter på starten av 1900-tallet, og modernistisk bebyggelse i ti etasjer fra 1960-tallet. Bygningsrådet åpnet for en byggehøyde opp mot ti etasjer i 2017, siden eiendommen er egnet for bynær fortetting.

Forslagsstiller ønsker å bygge videre på den modernistisk bebyggelse i Elgeseter gate 26A og 26B med nybygg på ti etasjer. Kommunedirektøren mener bebyggelsen må begrenses til en maksimal høyde på åtte etasjer mot eksisterende bebyggelse i Elgeseter gate 26A og 26B, og seks etasjer med saltak mot sør så bebyggelsen tar hensyn til og harmoniserer med ungdombebyggelsen i Elgeseter gate 30B.



Illustrasjon som viser høyde på bebyggelsen i alternativ 1 sett i oppriss fra Elgeseter gate. Illustrasjonen er utarbeidet av ARC arkitekter as og Kommunedirektøren.



Illustrasjon som viser høyde på bebyggelsen i alternativ 2 sett i oppriss fra Elgeseter gate. Illustrasjonen er utarbeidet av ARC arkitekter as og Kommunedirektøren.

Bebyggelsen langs Elgeseter gate er i fem til seks etasjer. Elgeseter gate 26A og 26B er den eneste bygningen som skiller seg ut på ti etasjer. Ny bebyggelse i Holtermanns veg 1 og 11 på opptil ni etasjer er den nærmeste bebyggelsen som utfordrer Elgeseter gate sine byggehøyder og denne bebyggelsen ligger cirka 450 meter sør for planområdet.

Kommunedirektøren vurderer at høyden og utformingen av alternativ 2 i større grad vil tilpasse seg både ungdombebyggelsen sør i kvartalet og den modernistiske bebyggelsen nord i kvartalet. Den søndre delen av foreslåtte bebyggelse på seks etasjer og saltak tar igjen formspråket til Elgeseter gate 30B, og tilpasser seg ungdombebyggelsen. Den nordre delen på åtte etasjer med takterrasse tar igjen det modernistiske formuttrykket.

Begge fasadene bør arbeides videre med. Både farge og vindusoppdeling i første etasje kan forbedres, og krav til kvalitet sikres i bestemmelsene. Alternativ 2 sikrer at utforming av ny bebyggelse, materialbruk og fargesetting gjøres i samråd med Byantikvaren. Dette bør og sikres for alternativ 1 til sluttbehandling.

Boligsammensetning

Kommunedirektøren mener at det må sikres en blandet boligsammensetning i planforslaget for å legge til rette for ulike type beboere, mer stabilt bomiljø og en helhetlig byutvikling. Dette er spesielt viktig i Elgeseter-området med tanke på pågående NTNU campusutvikling som gir et sterkt press på hybler og små leiligheter.

Trondheim kommune

Kommuneplanens arealdel fastsetter at det i sentrumsområder skal legges til rette for minimum 10 boliger per dekar for å sikre en fortetting i allerede utbygde områder. Kommunedirektøren ønsker å legge til rette for en høyere fortetting langs Elgeseter gate, men det må sikres en fortetting med kvalitet for fremtidige beboere. Kommunedirektøren mener at alternativ 1 legger opp til for mange små boenheter med for dårlige bokvaliteter. Andelen ettroms leiligheter bør reduseres betraktelig for alternativ 1 samtidig som det bør sikres et minimumsareal på de miste ettromsleilighet på 30 m², for at planforslaget skal bli et godt supplement til botilbudet i området.

Alternativ 2 sikrer at ingen leiligheter skal være mindre enn 30 m². Til sammenligning er det i Oslo kommune sine indre bydeler et mål å redusere antallet små leiligheter for å sikre en større andel barnefamilier, og på den måten både bidra til høyere bokvalitet og mer stabile bomiljø. Små leiligheter i indre bydeler i Oslo skal derfor ikke ha et bruksareal under 40 m².

Felles uterom

Begge alternativene i planforslaget legger til rette for kun 190 m² felles uterom på bakkeplan i bakgården av kvartalet skjermet for støy fra Elgeseter gate. Begge alternativene foreslår at det etableres felles takterrasser for alle beboere. § 30.4 i kommuneplanens arealdel angir at felles uteoppholdsareal i hovedsak skal løses på bakkeplan, men at for sentrumsområder kan det tillates felles uterom på tak. Kommunedirektøren mener at det er viktig å sikre at uterom på tak ikke blir utsatt for uforholdsvis mye vind som vil gjøre at uterommene på tak ikke blir egnet for opphold. Begge alternativene sikrer at uterommene på tak skal opparbeides med variert beplantning av busker og trær, utemøbler og belysning. Alternativ 2, som består av en søndre del på seks etasjer som ligger to etasjer lavere enn bebyggelsen mot nord, sikrer at takterrassens uteoppholdsareal blir delt opp i soner og skjermet mot vind. Elgeseter gate 26 A og B vil også skjerme volumet på åtte etasjer for vind. Alternativ 1 sitt uterom på takterrassen vil være betydelig mer vindutsatt ettersom det ikke er noen annen bebyggelse som skjermer for vinden.

Trafikksikkerhet

Den illustrerte løsningen for varelevering er ikke optimal med tanke på trafikksikkerhet. Samtidig er planforslaget lokalisert i en bysituasjon hvor det ikke er ønskelig å beslaglegge store areal for å legge til rette for varelevering fra store lastebiler til forretningsvirksomhet og boliger. For å kunne ivareta trafikksikkerheten for myke trafikanter ville dette vært en foretrukket løsning. Kommunedirektøren anbefaler derfor at løsningen for varelevering til ny bebyggelse vurderes på nytt slik at en kommer fram til tiltak som sikrer at store lastebiler ikke rygger inn til den ny bebyggelse over f_SV fra adkomst via Einar Tambarskjelves gate.

Om varelevering dimensjoneres for stor lastebil med adkomst til forretningsvirksomhet og de nye boligene vil dette medføre at en må legge til rette for en snuhammer som vil beslaglegge store deler av planområdet, vist innenfor rødt avgrenset område.



Konsekvenser for nabobebyggelse

Den nye bebyggelsen vil skjerme for støy fra Elgeseter gate, noe som vil være positivt for de andre boligene i kvartalet.

Trondheim kommune

Bebyggelsen i begge planforslagene bygger ned den delen av eiendommen som er opparbeidet til uterom til den eksisterende høyblokka, men dette arealet er i liten grad i bruk, på grunn av blant annet støysituasjonen.

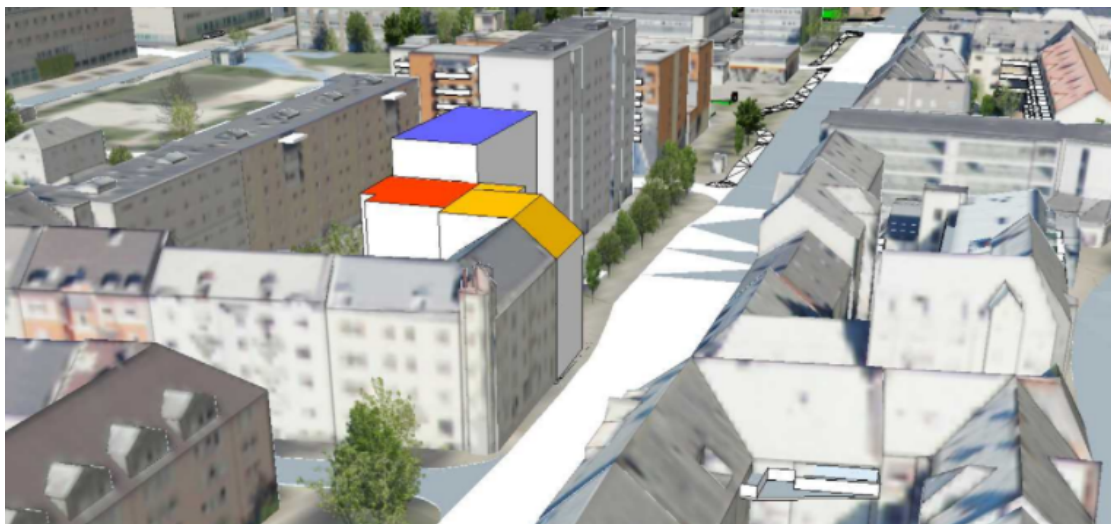
Sol- og skyggediagrammene viser at begge alternativene gir skygge på østsiden av Elgeseter gate, ved vårjevndøgn kl. 15.00 og noe skygge ved sommersolvrv kl. 18.00. Alternativ 1 gir mer skygge på bebyggelsen møt øst enn alternativ 2, grunnet høyden på ny bebyggelse. Bebyggelsen i kvartalet vest for Elgeseter gate vil få mye skygge på morgenen.

En annen konsekvens for de øvrige boligene i kvartalet er at en eventuell framtidig mulighet til å se på en samlet plan for felles uterom i bakgården, eventuelt med noe parkering over eller under bakken, vil være lite sannsynlig å kunne få til i framtiden. Et godt eksempel til etterfølgelse er bakgården i kvartalet der Elgeseter gate 43 ligger. Der har beboerne gått sammen om et felles uterom med høy kvalitet.

Alternativer og fortettpotensial langs Elgeseter gate

Alternativ 1 legger til rette for flere boenheter enn alternativ 2.

Planområdet sin avgrensning mot øst er langs eiendomsgrensa til Trøndelag fylkeskommune. Det er forsøkt å utarbeide et planforslag som omfatter ny bebyggelse nord for Elgeseter gate 30B, på Trøndelag fylkeskommune sin eiendom, men en har ikke kommet fram til en løsning per nå. Trøndelag fylkeskommune sin mulighet til å utnytte og bebygge sin eiendom ut mot Elgeseter gate nord for Elgeseter gate 30B bør uansett sikres. Deler av fasaden til nybygget nærmest Elgeseter gate 30B bør derfor oppføres med blendet fasade, uten vinduer, eller med funksjoner som ikke har dagslys krav.



Kommunedirektøren har sett på alternative løsninger som omfatter ny bebyggelse nord for Elgeseter gate 30B, på Trøndelag fylkeskommune sin eiendom, gult på illustrasjonen over, men det er ikke en del av dette planforslaget. Illustrasjonen er utarbeidet av Kommunedirektøren.

Området langs Elgeseter gate er også i [Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi](#) vist som et viktig fortettpotensial- og utviklingsområde. I framtidsbildene ble det vist et eksempel på videre utvikling av kvartalet. Denne løsningen vil kunne gi høyere bokvalitet, med mulighet for mer uterom, men den vil ikke kunne gjennomføres dersom dette planforslaget gjennomføres.

Trondheim kommune



Framtidsbilder for Trondheim sentrum sør 2050: Eksempel på videreutvikling av kvartalet, vist innenfor rød markering. Illustrasjonen er utarbeidet av Team Asplan Viak

Medvirkningsprosess

Kunngjøring av oppstart av detaljregulering ble annonsert i Adresseavisen. Varsel om oppstart ble sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter 5.3.2021. Frist for å gi merknad var 5.4.2021. Det kom inn åtte merknader, fem fra offentlige instanser og tre fra private aktører. Innspillene omfatter i hovedsak trafikksituasjon og trafikksikkerhet, parkeringsdekning, overvann, grunnforhold, støy og luftkvalitet, ROS-analyse, bokvalitet og tilgjengelighet for brann og redning.

Innspill fra offentlige instanser og private parter er fulgt opp i planforslaget. Alle innspill er kommentert av forslagsstiller. Kommunedirektøren mener at planforslaget holder nødvendig planfaglig kvalitet og kan legges ut på offentlig ettersyn.

Konsekvenser for klima og miljø

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til hovedkollektivtrasé og holdeplass for Metrobuss, og hovedsykkeltrasé. Miljøvennlig transport vil være det foretrukne transportalternativet til og fra planområdet. Planforslaget legger kun til rette for HC-parkering for de nye boligene, og vil med dette bidra til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikken.

Utbygging vil genere klimagassutslipp både i bygge- og anleggsfasen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen store, kjente økonomiske konsekvenser for kommunen ved realisering av tiltaket. Det vil ikke bli regulert inn nye offentlige areal i planforslaget.

Kommunedirektørens konklusjon

Flere boliger i innovasjonsdistriktet Elgeseter er svært positivt for byen. Alternativ 2 har færre negative konsekvenser for antikvarisk verdi og bokvalitet, men et bedre alternativ ville kunne vært en byreparasjon med videreføring av dagens bebyggelse fra gavlveggen til jugendgården i Elgesetergate 30B, som Kommunedirektøren har sett på, og som Team Asplan Viak la opp til i sitt innspill fra Framtidsbildene for sentrum. Elgesetergateprosjektet er fortsatt ikke tilstrekkelig avklart, så denne ideen har ikke blitt utarbeidet. Gjennomføringen av denne ideen ville medført at ny bebyggelse på Trøndelag fylkeskommunes tomt.

Trondheim kommune

Forslagstiller har måttet vente lenge på en avklaring. Kommunedirektøren velger derfor å fremme denne saken nå i tråd med ønsker fra forslagstiller, slik at kun forslagstillers eiendom berøres.

Det er uheldig at ideen om en felles bakgård med felles lek og uterom for kvartalet ikke førte fram i denne omgang. Dersom planen blir vedtatt slik alternativ 1 eller 2 viser, er det mindre sannsynlig at det vil bli gjennomført i framtida.

Kommunedirektøren anbefaler bygningsrådet å legge ut begge planforslagene merket alternativ 1 og alternativ 2 med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser på høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren i Trondheim, 8.8.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Mari Mathisen Fasting
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse for alternativ 1 og 2
- Vedlegg 2: Reguleringskart for alternativ 1
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser for alternativ 1
- Vedlegg 4: Reguleringskart for alternativ 2
- Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

Vedleggene finnes på kommunens nettsider under høringen, og legges i kommunen sitt sakssystem (arkivsaksnr. 20/203-33)

- Vedlegg 6: Illustrasjoner, forslagstillers alternativ 1
- Vedlegg 7: Illustrasjoner, Kommunedirektørens alternativ 2
- Vedlegg 8: ROS-analyse
- Vedlegg 9: Støyrapport
- Vedlegg 10: Luftforurensning vurdering
- Vedlegg 11: VA-utredning
- Vedlegg 12: Miljøgeologisk vurdering
- Vedlegg 13: Avfallshåndtering
- Vedlegg 14: Brannteknisk vurdering
- Vedlegg 15: Folkehelse, notat
- Vedlegg 16: Innkomne innspill, samlet