



TRONDHEIM KOMMUNE

Planident: r20210014

Arkivsak: 20/203

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

PLANBESKRIVELSE FOR ALTERNATIV 1 og 2

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 28.07.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

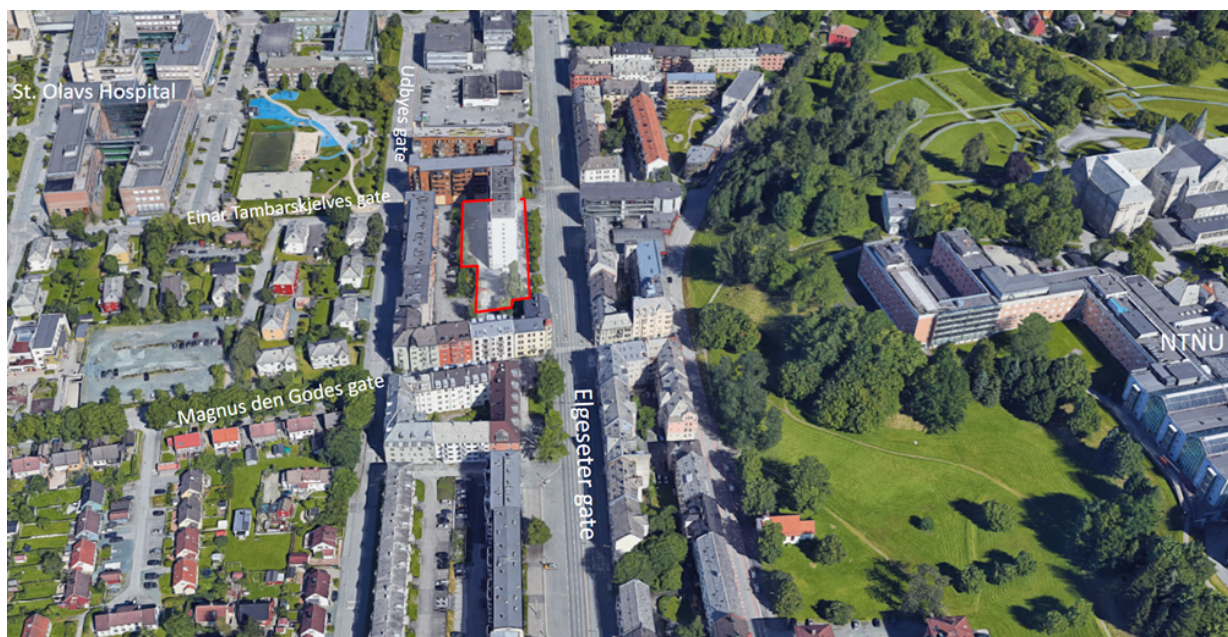
INNLEDNING

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av WSP Norge AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Villaservice Vips AS.

Komplett planforslag med nødvendige suppleringer forelå 20.06.2022.

Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse med næringsareal på eiendommen Elgeseter gate 26A og 26B. Det reguleres til blandet formål bolig og forretning for ny bebyggelse og boligblokk for eksisterende bebyggelse. Det planlegges for næring i første etasje og bolig i etasjene over.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Planområdet vist innenfor rød avgrensning.

Det er utarbeidet to alternative planforslag ettersom forslagsstiller og Kommunedirektøren ikke har kommet til enighet om utformingen. Alternativ 1 er forslagsstiller sitt planforslag og består av bebyggelse på ti etasjer. Forretningsareal i første etasje og boligformål fra andre til tiende etasje. Alternativ 2 er utarbeidet av forslagstiller etter ønske fra Kommunedirektøren og Byantikvaren, og består av bebyggelse fra seks til åtte etasjer. Det legges til rette for forretningsareal i første etasje og boligformål fra andre til sjette etasje for ny bebyggelsen mot sør, og fra andre til åttende etasje for ny bebyggelsen mot nord.

Begge alternativene har samme fotavtrykk og formål.



Illustrasjon av ny bebyggelse sett fra Elgeseter gate 26. Alternativ 1 til venstre og alternativ 2 til høyre. Illustrasjon av alternativ 1 og 2 er utarbeidet av forslagsstiller.

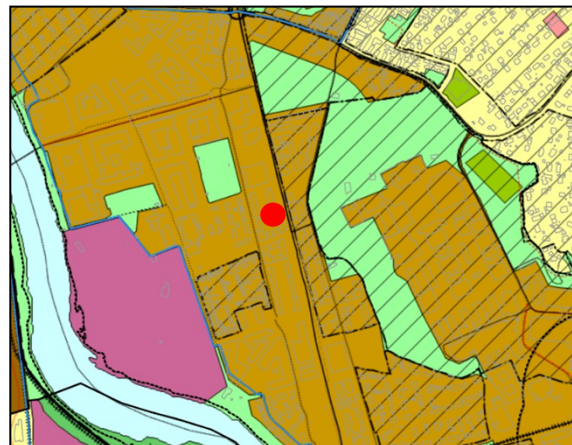
PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

[Kommuneplanens arealdel 2012-2024 \(KPA\)](#)

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, og ligger innenfor midtre sone for parkering og uterom. Elgeseter gate er vist som hovedveg og kollektivtrasé. Planområdet ligger utenfor hensynssone «kulturmiljø 15.5 Elgeseter gate/Klæbuveien, inkludert «Dalsenget».

Planforslagene avviker fra kommuneplanens arealdel når det gjelder uterom og parkering.

Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2012 – 2024, planområdet er markert med rødt punkt.



[Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi](#)

Hovedformålet med strategien er å få flere folk i sentrum. Flere skal bo og jobbe i sentrum, og flere skal besøke og oppholde seg lengre i sentrum. Flere skal gå, sykle og ta kollektivtransport, og færre skal kjøre personbil i sentrum. Planforslaget er i tråd med hovedmålet i sentrumsstrategien.

[Byveksttalen, inngått 25.6.2019](#)

Det overordnede målet for byveksttalen er å sikre at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange. Løsningene som velges må bidra til å sikre bedre fremkommelighet totalt sett, spesielt ved å tilrettelegge for attraktive alternativer til privatbil. Byveksttalen skal også bidra til mer effektiv arealbruk og mer attraktive bysentre og tettsteder. Planforslaget er i tråd med hovedmålet i byveksttalen.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er ikke tidligere regulert. Området er under utvikling og det er vedtatt flere nyere reguleringsplaner for boliger samt kontor og forretning langs Elgeseter gate.

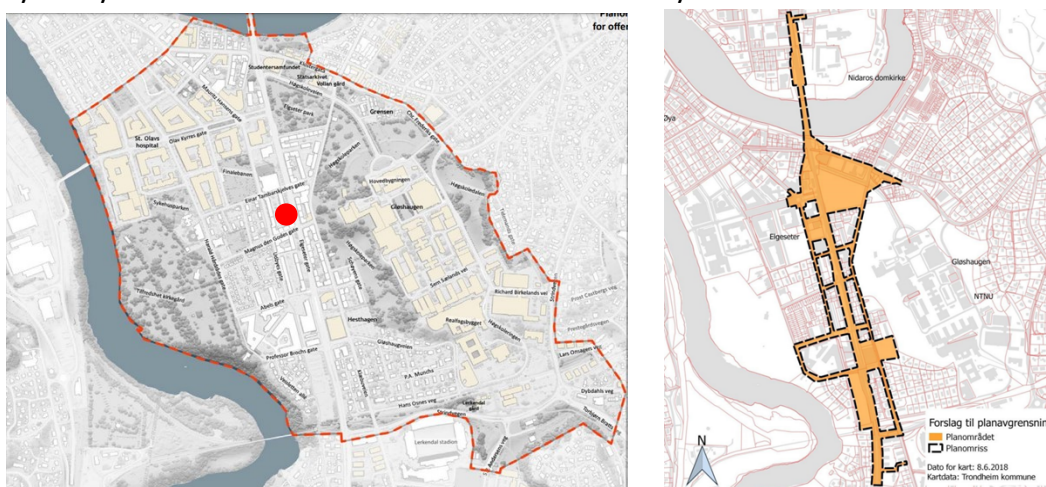
Igangsatte plansaker

Det er to igangsatte plansaker som overlapper og grenser til planområdet: *Planprogram for samlet campus i Trondheim, r20180044* og *detaljregulering av Elgeseter gate, r20190007*.

[Planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter](#) og [Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser i Bycampus Elgeseter \(VPOR\)](#)

Overordnet konsept for campusutvikling som er lagt til grunn for planforslaget.

Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser i bycampus er utarbeidet og gjelder for gatenettet omkring planområdet. Tiltakene som foreslås er oppgradering av Elgeseter gate og at Magnus den Godes gate og Einar Tambarskjelves gate er definert i et gangnettsystem og et sykkelsystem. Disse tverrforbindelsene anbefales styrket.



Til venstre: Planområdet for VPOR. Rød prikk viser tiltakets plassering. Til høyre: Planområdet for detaljregulering av Elgeseter gate.

[Detaljregulering av Elgeseter gate](#)

Planprogram for Elgeseter gate ble fastsatt av Bygningsrådet 11.09.2018. Parallelt med arbeidet med planprogrammet ble det utarbeidet en alternativ vurdering for kollektivløsninger for å bedre tilgjengeligheten for kollektivtransporten og øke kvalitet og attraktivitet for gående og syklende. Det skal legges fram forslag til detaljregulering for midtstilt og sidestilt kollektivtrasé.

Tidligere vedtak i saken

Planlegging av ny boligbebyggelse i Elgeseter gate 26 har pågått siden 2015. Bygningsrådet behandlet i sitt møte 19.09.2017 i sak 136/17 et tidligere planforslag for Elgeseter gate 26, r200160004. Bygningsrådet avviste planforslaget til detaljregulering 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.

Spørsmålet om 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 06.09.2018 i sak 120/18. Nytt planinitiativ ble sendt inn til kommunen høsten 2019.

Krav om planprogram og konsekvensvurdering

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning eller planprogram. Tiltaket er i hovedsak i tråd med overordnede planer.

Forholdet til og avvik fra gjeldende planer

Planforslaget avviker fra minimumskravet til samlet uterom i kommuneplanens arealdel. For Midtbyen og indre sone er det krav til 30 m² egnet uterom per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet. Planforslaget legger opp til 18 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA for alternativ 1 og 22 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA for alternativ 2. Ved beregning av uterom er areal oppå takterrasse regnet med.

Forslaget avviker fra krav om parkeringsplasser for bil i indre sone, 0,5 parkeringsplasser per 70 m² BRA boligformål i kommuneplanens arealdel. Det foreslås ingen nye parkeringsplasser for ny bebyggelse. Noen parkeringsplasser for eksisterende boligblokk beholdes og det tilrettelegges for fire HC-parkeringsplasser i tråd med kommuneplanens arealdel.

PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Berørte eiendommer, beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger langs Elgeseter gate cirka 500 meter sør for Trondheim sentrum og består av Elgeseter gate 26 A og B, gnr./bnr. 404/354 og 404/355, samt samferdsel areal for eiendommen eiendom gnr./bnr.: 404/396.

Planområdets totale areal er cirka 2 200 m², og ny bebyggelse utgjør cirka 800 m².

Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens bruk av gnr./bnr. 404/354 og 404/355 er boligformål i blokkbebyggelse, Elgeseter gate 26 A og B, kjøreareal, parkeringsplasser og noe vegetasjon samt et par uthus mot sør. Tilstøtende arealbruk består av boliger, næring og veger.



Til venstre: Bebyggelsen på eiendommene. Midten og til høyre: Dagens bruk planområdets sørlige del og mot Elgeseter gate.

Stedets karakter

Planområdet ligger innenfor en etablert kvartalsstruktur langs Elgeseter gate som er hovedinnsfartsåren inn til Trondheim sentrum. Bydelen inneholder boligblokker, butikker og næringslokaler og boligområder med leiegårder, studentboliger og villaer. I tillegg huser den mange bygninger for NTNU, St. Olavs hospital og Teknobyen innovasjonssenter. Området er under utvikling i forbindelse med samlingen av campus. Flere offentlige plasser og parkmessige områder inngår i bydelen, blant annet Finalebanen og Høyskoleparken som ligger i nærheten av planområdet. Området langs Elgeseter gate preges av trafikkarealer.

Bebyggelsesstruktur

Kvartalet planområdet hører til har utviklet seg over tid med en variert tidsmessig bebyggelse. Jugendbebyggelsen oppført på tidlig 1900-tallet er en del av dagens kvartalsstruktur mot sør. Blokkbebyggelse på ti etasjer ble oppført vest i kvartalet i 1940-50-årene og en høyblokk fra 1960-tallet.

Bygningsstrukturen i området rundt er boligbyggbebyggelse og blokker i en variasjon av leilighetsbygg i blokk og kvartalsstruktur.

I Elgeseter gate 18, mot nord, ble det i 2013 oppført et leilighetsbygg på fem etasjer med butikkareal i høy første etasje og med en mesaninetasje med forretning og bevertning. I sør er det mest klassisk bevaringsverdige bygårder på fire til fem etasjer med kjeller og loft.



Planområdet i 1937 vist innenfor rød avgrensning.

Eksisterende bebyggelse

Dagens bebyggelse i Elgeseter gate 26 A og 26 B inneholder 70 leiligheter. Bygget inneholder kun boliger som har balkonger mot vest, innganger mot Elgeseter gate og noen vinduer i gavl mot foreslått ny bebyggelse.



Planløsning for eksisterende boligblokk, Elgeseter gate 26A og 26B. Første etasje til venstre og andre etasje til høyre.

Landskap

Planområdet ligger på kote + 18–19 langs Elgeseter gate. Terrenget oppleves som flatt. Øst for planområdet mot Gløshaugen er terrenget kupert og i vest faller terrenget noe mot Nidelva. Mye av området er asfaltert, men noe innslag av grønt og trær.

Lokalklima og solforhold

Området er ikke som spesielt værutsatt. Boligblokkene i nord vil ha noe effekt på vind fra nord og bremse og løfte vinden. Fremherskende vindretning er fra sør og vil trekke ned Elgeseter gate.

Bebyggelsen rundt kvartalet begrenser sol i deler av gårdsrommet, og om vinteren vil tilgang på sol være begrenset. Blokkene i Udbyes gate i vest kaster skygge på bakkeplan på samtlige tidspunkt i mars. Solforholdene på bakkeplan er gode store deler av sommerhalvåret og i juni er solforholdene gode på formiddagen. Kl. 18.00 den 23. juni skyggelegges gårdsrommet.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrerte kulturminner inntil planområdet og i samme kvartal. Det mest nærliggende er Elgeseter gate 30B som er en hjørnegård i jugendstil fra 1911. Arkitekt Johan Petter Digre. Bygningen er av mur med pusset tegl i fire etasjer pluss loft. Hjørnet er markert med tårn og spir. Dette er en av Trondheims mest opprinnelige og vel bevarte jugendstilbygninger. Fasaden er så godt som uendret og originale vinduer er fortsatt i behold. Trondheim bystyre vedtok i 2020 å bevare Elgeseter gate 30B.



Til venstre: Utsnitt fra aktsomhetskart for kulturminner. Jugendgården Elgeseter gate 30B har klasse B, høy antikvarisk verdi, vist som lilla bebyggelse. Øvrig nærliggende bebyggelse med klasse C, antikvarisk verdi, blå bebyggelse. Til høyre: Bilde av Elgeseter gate 30B

Naturverdier

Det er ikke registrert viktige naturverdier innenfor planområdet. Planområdet er ikke registrert som verdifullt i forhold til biologisk mangfold og ligger ikke i kommunens temaplan for biologisk mangfold avmerket som viktig. Det er lite vegetasjon og opparbeidet grønt rundt bebyggelsen og i gårdsrommet.

Rekreasjonsverdi og uteområder

Det er god tilgang på uteområder for rekreasjon i nærområdet. Nærmeste rekreasjons- og uteområde er Finalebanen i nordvest og Høgskoleparken ved Gløshaugen. Begge ligger cirka 100 meter fra planområdet. Lenger nord og vest ligger Nidelva og uteoppholdsarealer langs elvebredden og Nidelvkorridoren.

Nabolag og grønnstruktur rundt planområdet. Det er tre parker innenfor en radius på 300 meter fra planområdet i tillegg til Nidelvkorridoren. Det vises tilkomstveier til disse.



Trafikkforhold

Elgeseter gate fungerer som hovedvei fra sør og innfartsåre for trafikken inn til Midtbyen og er trafikkert med fartsgrense 50 km/t og fire felts vei. Atkomst til planområdet er i dag fra Einar Tambarskjelves gate med både inn- og utkjøring til og fra tomten. Einar Tambarskjelves gate er enveiskjørt og har fartsgrense på 30 km/t. Det er fortau på begge sider av vegen.

Kollektivtilbud

Elgeseter gate er hovedinnfartsåre for kollektivtransport med over 100 busser i timen i rushtiden og 1 800 busser i døgnet på hverdager. Det er planlagt endringer i holdeplass-strukturen som følge av regulering av Elgeseter gate og løsning med metrobusstrasé for kollektivtrafikk. Framtidige bussholdeplasser er signalisert lokalisert ved Samfundet og Abels gate, men dette er enda ikke fastlagt.

Gang- og sykkelveg

Det er ikke etablert sykkelveg langs Elgeseter gate, men det er fortau på begge sider av gaten. Ved parallellgaten Klæbuveien går en viktig rute for gående og syklende som har status som hovedsykkelvei i kommuneplanens arealdel. Ved Udbyes gate er det opparbeidet hovedsykkelveg.

Trafikkmengde og nullvekstmål

Elgeseter gate er under regulering og endelig trafikk-løsning er ikke valgt. Miljøpakkens temautredning for Elgeseter gate med metrobus forutsetter en forventet nullvekst i trafikkøkningen, samt legger til grunn fartsgrense på 40 km/t. Trafikken i dagens situasjon er 21000 i ÅDT med 12 prosent tungtrafikkandel. Asplan Viak har fremskrevet trafikksituasjonen i 2042 (Støyutredning, Asplan Viak) til å være 21700 ÅDT, med 15 prosent tungtrafikkandel. Det forutsettes fartsgrense 40 km/t. Trafikktallene forutsetter at nullvekstmålet innfris for lette kjøretøy og at busstrafikken ligger på dagens nivå også i år 2042.

Barns interesser

Det meste av planområdet benyttes i dag til parkering hvor det ikke er registrert barnetråkk- eller lek. Nærlekeplass for de minste barna i eksisterende boligbygg er Finalebanen som ligger i nær tilknytning til planområdet. Finalebanen har gode tilbud til barn og er et viktig leke- og oppholdsareal for nærområdet. Høyskoleparken benyttes også som rekreasjonsområde for blant annet barn og unge og ligger i underkant av 80 meter fra Elgeseter gate 26.

Sosial infrastruktur

Planområdet tilhører Ila skolekrets. Kalvskinn skole er midlertidig stengt og ligger cirka 1 km fra planområdet. Ila barneskole ligger cirka 1,9 km fra planområde og har god skolekapasitet. Området sogner også til Rosenborg ungdomsskole cirka 1,9 km fra planområdet. Ved Rosenborg skole er skolekapasiteten under press. Det er 13 barnehager innenfor en radius på 1 km fra planområdet.

Universell utforming

Området er flatt og lett tilgjengelig fra fortau langs omkringliggende gater. Uterommet innenfor planavgrensningen er preget av parkeringsplasser og avkjørsler. Eksisterende boligblokk 26A og 26B har rampe opp til inngangsdør og heis.

Teknisk infrastruktur

Det går flere 150 millimeters vannledninger rundt planområdet. Det går en spillvannsledning i Einar Tambarskjelves gate. Her ligger det også to felleskummer for spillvann og overvann og en overvannsledning.

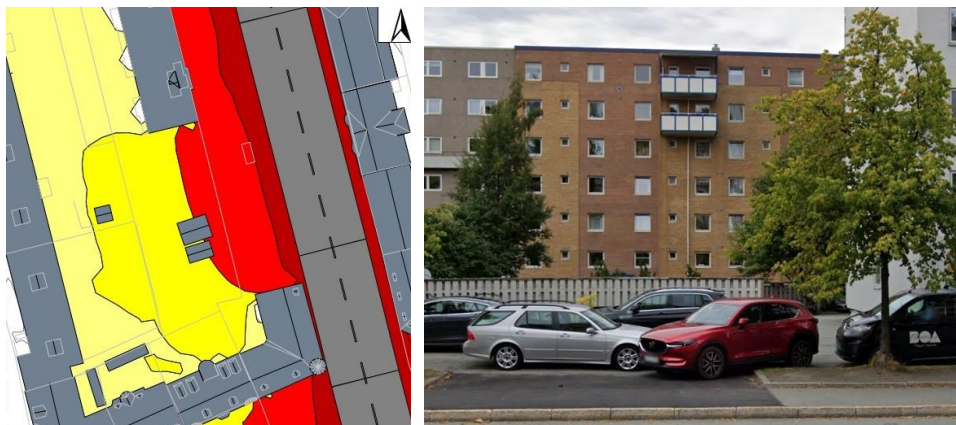
Det ligger en eksisterende fjernvarmeledning i Elgeseter gate. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er nok elektrisk kapasitet i eksisterende nettstasjon nært planområdet. Det er flere brannkummer i området og fem har dekningsradius på 50 meter til planområdet.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense. NVEs faresonekart viser flere registrerte kvikkleiresoner samt kvikkleireområder i nærområdet. Det vurderes at eiendommen for planlagt utbygging ligger verken i løsne- eller utløpsområde for registrerte faresoner med tanke på kvikkleireskred i området. På eiendommene kan det forventes fyllmasser og det må derfor utføres grunnundersøkelser for å dokumentere grunnforholdene. Det vil danne grunnlag for videre vurdering og prosjektering relatert til etablering av byggegrop og fundamenteringsmetode.

Støyforhold

Primære støykilder i området er trafikk i Elgeseter gate. Området langs gata ligger i hovedsak i rød og lilla støysone. Deler av planområdet er i rød støysone mens resten av tomta ligger i gul støysone. Gårdsrommet har i dag lite støyskjerming mot Elgeseter gate. Det er også noe støy fra helikoptertrafikk til og fra St. Olavs hospital. Planområdet ligger i utkanten av gul støysone for helikoptertrafikken.



Støyforhold i eksisterende situasjon til venstre og bilde som viser tregherde til høyre.

Luftforurensning

Lokale kilder til forurenset luft er i hovedsak fra trafikken i Elgeseter gate. Området ligger innenfor rød sone. Fremherskende vindretning gjennom året og spesielt i vinterhalvåret kommer fra sør og vil trekke ned Elgeseter gate. Siste års måleresultater med støvdempende tiltak og den stadig økende elbilandelen tilsier at NO₂-nivåene vil være lavere enn grenseverdien for årsmiddel i forurensningsforskriften og lavere enn nivå for rød sone (40 µg/m³).

Næring

Innenfor planområdet er det ikke eksisterende næring. Det er forretning på naboeiendommene mot nord og på motsatt side av Elgeseter gate. Nærområdet i Elgeseter gate har flere næringsbygg i drift.

Risiko og sårbarhet (ROS), eksisterende situasjon

ROS-analysen sin vurdering av eksisterende situasjon sier at tema, brann i bygning og anlegg og oversvømmelse som følge av økt mengde overvann er hendelser som er mest aktuelle for området.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Området er planlagt til følgende formål:

Arealformål	Størrelse (daa)
Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 2.ledd nr.1)	
- Boligformål/blokkbebyggelse (BB)	0,68 daa
- Bolig/forretning (B/F)	0,81 daa
Samferdsel og infrastruktur (PBL § 12-5 2.ledd nr.2)	
- Kjøreveg	0,28 daa
- Parkering	0,30 daa
- Gatetun	0,08 daa
Hensynssoner (PBL § 12-6)	
- Frisikt (H140)	0,06 daa
Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)	
- Renovasjon #1	0,02 daa
- Uteoppholdsareal #2	0,15 daa
Planområdets totalt areal	2,2 daa

Det er utarbeidet to alternative planforslag ettersom forslagsstiller og Kommunedirektøren ikke har kommet til enighet om planforslagets utforming. Alternativ 1 er forslagsstiller sitt planforslag og foreslår bebyggelse på ti etasjer med flatt tak og inntrukket takterrasse. Alternativ 2 er utarbeidet av forslagsstiller etter ønske fra Kommunedirektøren og Byantikvaren og foreslår bebyggelse i seks etasjer med formet tak og takterrasser i sør, og åtte etasjer med flatt tak og inntrukket takterrasse i nord. Begge alternativene legger til rette for forretningsareal i første etasje og boligformål i de øvrige etasjene.

Videre i planbeskrivelsen vil alternativ 1 og alternativ 2 beskrives og deretter en sammenstilling av forskjellene for alternativene.

Alternativ 1 og alternativ 2

Planlagt bebyggelse

Planforslaget legger opp til etablering av et nybygg på gnr./bnr. 404/354 innenfor arealformålet bolig og forretning, B/F. Eksisterende bebyggelse, Elgeseter gate 26A og 26B, forutsettes videreført med dagens arealbruk innenfor areal regulert til blokkbebyggelse, BB. Innenfor område B/F kan det opparbeides boliger fra og med andre etasje. Det tillates kun forretning med utadrettet virksomhet og fellesarealer for boliger i første etasje. Nybygget skal plasseres mellom eksisterende boligblokk i Elgeseter gate 26A og 26B og eksisterende kvartalsbebyggelse i sør. Hovedinngang til boliger og forretningsvirksomhet skjer fra øst mot Elgeseter gate.

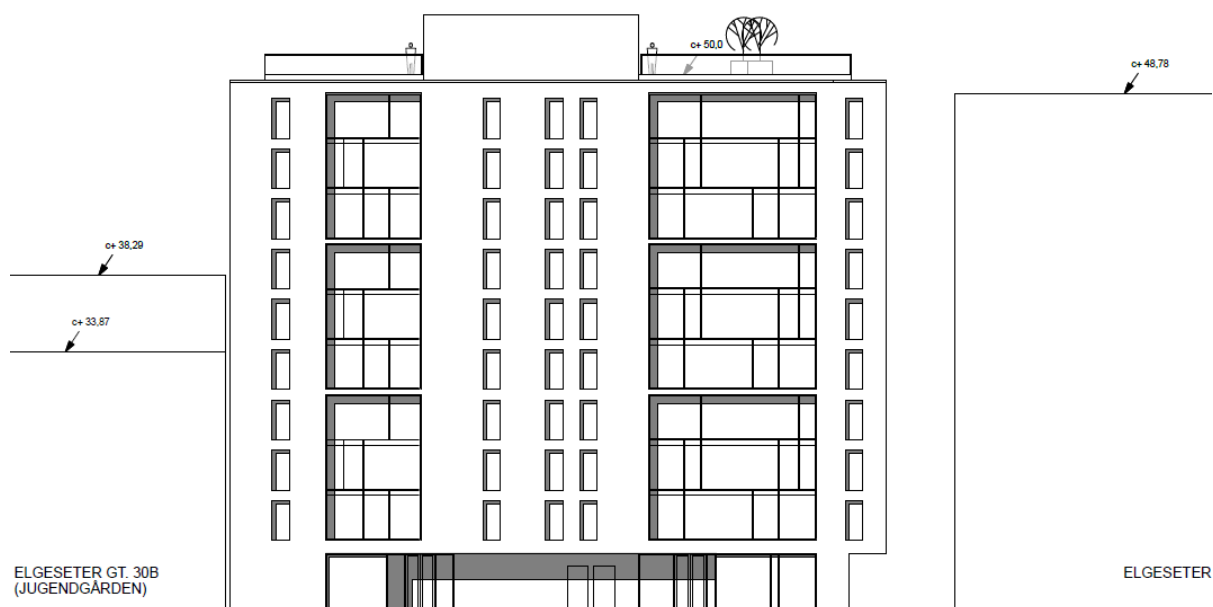
Situasjonsplanen viser plassering av nybygg (blått). Rød strek er planområdets avgrensning.



Utbyggingsvolum og byggehøyder for alternativ 1

Planforslaget stadfester den eksisterende blokken i Elgeseter gate 26A og 26B på ti etasjer og loft, som i dag er uregulert. Bebyggelsens totale gesimshøyder på kote + 49,0 er sikret i bestemmelsene. Byggegrense omkranser eksisterende veggliv og balkonger for å sikre arealbruk lik dagens situasjon.

For ny bebyggelse er gesimshøyde satt til kote +50,0 for B/F i alternativ 1. Byggegrensen er lik formålsgrensen mot Elgeseter gate. I vest er byggegrensen satt 3,5 meter fra formålsgrensen og i nord er byggegrensen satt 4,0 meter fra veggliv i eksisterende boligblokk i BB.



Alternativ 1, fasadeoppriss mot Elgeseter gate



Alternativ 1, langsnitt øst-vest gjennom ny bebyggelse som vises med gul farge.

Utbyggingsvolum og byggehøyder for alternativ 2

Alternativ 2 er foreslått med lavere byggehøyde enn alternativ 1. Alternativ 2 er bygningsvolumet er delt i to. Nordre del av bygget er foreslått oppført i åtte etasjer, med flatt tak, en inntrukket takterrasse og en gesimshøyde satt til kote +44,0. Den sørlige delen av bygget oppføres i seks etasjer med formet, skrått tak mot Elgeseter gate, tilpasset Elgeseter gate 30B og en gesimshøyde på kote +38,0.



Alternativ 2, fasadeoppriss mot Elgeseter gate



Alternativ 2, langsnitt øst-vest gjennom ny bebyggelse som vises med gul farge.

Uteoppholdsareal for begge alternativ

Det er mulighet for 190 m² felles uteoppholdsareal på terreng på vestsiden av nybygget. I tillegg er det 50 m² inngangssone under tak som ikke er medregnet i uteromsregnskapet.

For alternativ 1 etableres det 316 m² fellesareal på tak og 445 m² privat uteareal på balkong. For alternativ 2 vil takterrassen deles opp i to volum og det felles utearealet på tak blir 307 m², mens privat uteareal på balkong er 306 m². Alternativ 2 oppnår en høyere dekning felles uteoppholdsareal per 100 m² BRA ettersom det er færre leiligheter i planforslaget.

I bestemmelsene er det sikret krav til 18 m² uteareal per 100 m² BRA boligareal for alternativ 1, og 22 m² BRA boligareal for alternativ 2. Illustrasjonene viser cirka 1 m² mer uteareal per 100 m² enn det bestemmelsene sikrer.



Uterom på bakkeplan for både alternativ 1 og alternativ 2

	<i>Alternativ 1</i>	<i>Alternativ 2</i>
BRA nybygg (B/F)	4905 m ²	3450 m ²
Illustrert felles uteareal, terreng	190 m ²	190 m ²
Illustrert felles uteareal, tak	316 m ²	307 m ²
Illustrert privat uteareal, balkong	445 m ²	306 m ²
<i>Sum uteoppholdsareal</i>	<i>1035 m²</i>	<i>871 m²</i>
Uteareal som sikres pr. 100 m² BRA i B/F	18 m²	22 m²



Eksisterende vegetasjon og uteoppholdsareal skal beholdes utenfor boligblokk Elgeseter gate 26A og 26B.

Avstanden til offentlig friområde, med trafiksikker adkomst, til Høgskoleparken og Finalebanen er begge på cirka 80-100 meter fra planområdet, slik at det resterende arealet i henhold til krav til uteromsopphold vil kunne dekkes gjennom dette.

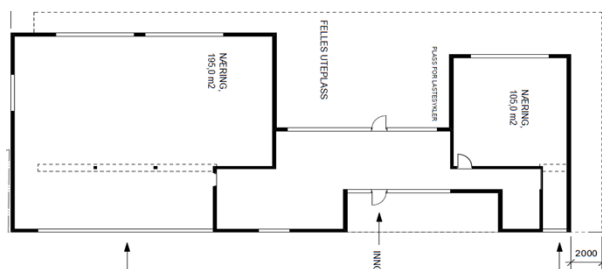
Det legges til rette for varierte sosiale soner og grønne soner med mulighet for dyrking på takterrassen. I uterom på terreng er det planlagt små møteplasser for opptil fire personer og et område med møblering for inntil 20 personer.

Grad av utnyttning for begge alternativ

Grad av utnyttning er angitt i planbestemmelsene og satt til 5 500 m² BRA for alternativ 1 og 4000 m² for alternativ 2. Det skal etableres maksimum 108 boenheter for alternativ 1 og minimum 10 boliger per dekar for alternativ 2.

Næringsareal for begge alternativ

Det er foreslått 265 m² næringsarealer i første etasje med inngang direkte fra Elgeseter gate. Arealet er foreslått delt i to med adkomst til boligene sentralt i fasaden mot Elgeseter gate. Forretningsarealet skal ha minimum 60 prosent glassfasade, som ikke kan tildekkes, for å holde gateplan mest mulig åpen mot gatemiljøet og bidra til aktivisering.



Foreslått planløsning for første etasje med adkomst til forretningslokaler og boliger fra Elgeseter gate, til venstre. Foreslått utforming av første etasje sett fra bakgården, til høyre.

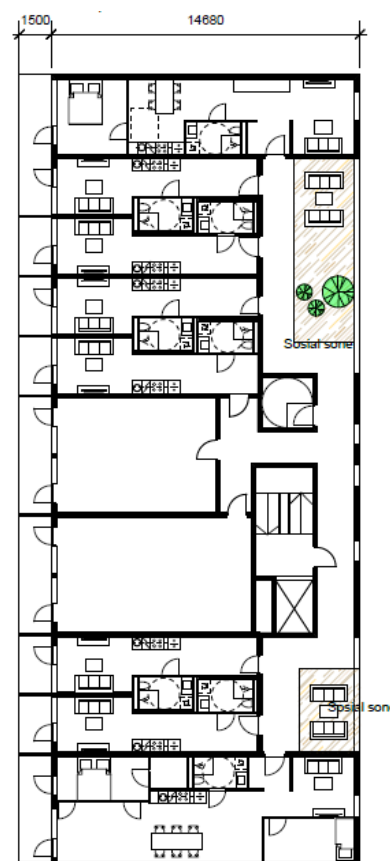
Antall boliger og leilighetsfordeling for alternativ 1

Bygget vil bestå av mindre leiligheter med en sentral beliggenhet og nært planlagt NTNU campusutvikling. Utbygger ønsker å tilpasse prosjektet til dette markedet.

Det skal etableres maksimum 108 boenheter innenfor B/F. Boligsammensetning varierer mellom ettromsleiligheter på 25 m² til toromsleiligheter på 41,5 m² på og treromsleiligheter. De største leilighetene ligger på enden av bygget, mot nord og sør. De minste leilighetene med mest behov for bruk av fellesareal samles rundt fellesarealene sentralt i bygget. Nedenfor er det gjort en studie for mulig leilighetsinndeling:

Leilighetsfordeling:

Ettromsleiligheter 25 m ² :	54 stk
Toromsleiligheter, 41,5 m ²	18 stk
Toromsleiligheter, 51 m ²	9 stk
Treromsleiligheter, 71 m ²	9 stk
Totalt leiligheter	90 stk



Forslag til planløsning, boligsammensetning og boligtyper for alternativ 1 fra 2. til 10. etasje. Det er vist et færre antall leiligheter (90 leiligheter) enn hva bestemmelsene åpner for (108 leiligheter).

Antall boliger og leilighetsfordeling for alternativ 2

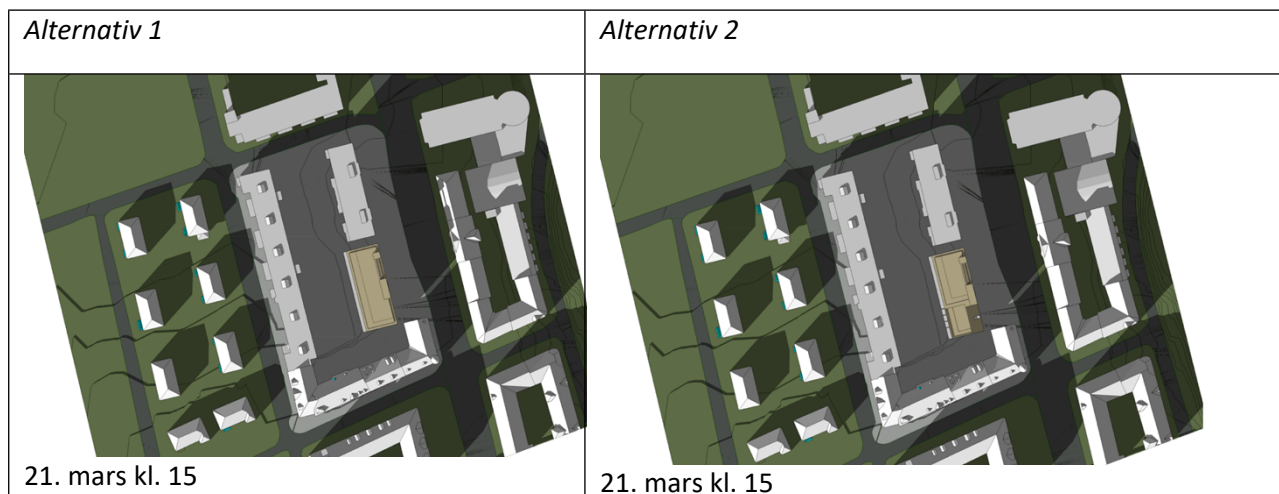
Alternativ 2 legger til rette for varierte leilighetstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligsammensetning. Det sikres en variert leilighetsfordeling i tråd med kommuneplanens arealdel § 29.1. Det er gjort en studie som viser at en kan sikre 45 boenheter innenfor bygningsvolumet fra andre til sjetten for bebyggelsen mot sør og fra andre til åttende etasje for bebyggelsen mot nord. I alternativ 2 sikrer en at minimum 10 prosent av leilighetene er treromsleiligheter eller større, med en størrelse på minimum 65 m². Maksimalt 20 prosent av leilighetene er ettromsleiligheter, med en leilighetsstørrelse på minimum 30 m².

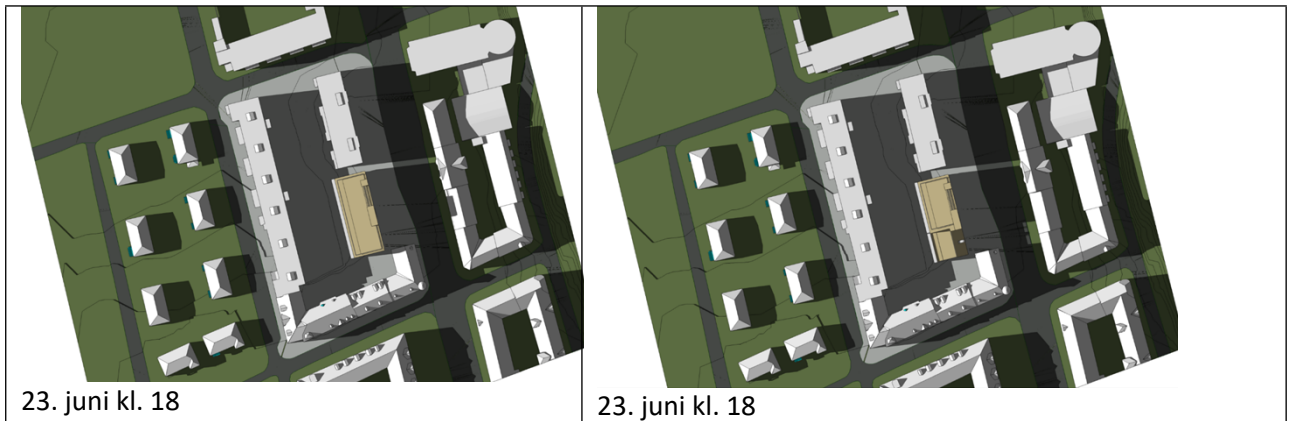
Solforhold for begge alternativene

For alternativ 1 vil femti prosent av utearealene få sol ved 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18 i tråd til Trondheim kommunes illustrasjonsveileder. De solfylte arealene inkluderer takterrassene på eksisterende bolig og takterrasse på ny boligblokk, i tillegg til flere balkonger i de øvre etasjene av den nye boligblokken.

Solforholdene for begge planforslagene vil være tilnærmet uendret inne i gårdsrommet, vest for nybygget for begge alternativene. Boligblokka langs Udbyes gate gir skygge på uteområder vest for nybygget på vinterhalvåret og kvelder. Felles uteoppholdsareal på terreng vil bare være solfylt midt på dagen i sommerhalvåret. Takterrassene for alternativ 1 som ligger over tiende etasje vil få sol hele året. Takterrassen for alternativ 2 som ligger over åttende etasje vil få sol hele året, mens takterrassen i over sjetten etasje vil ligge i skygge vintersolverv.

Nybygget vil kaste skygge over Elgeseter gate mot øst for begge alternativene. På kveldstid i vinterhalvåret vil skyggen treffe byggene på østsiden av Elgeseter gate. Alternativ 1 vil gi mer skygge enn alternativ 2 ettersom alternativ 1 er fra seks til 12 meter høyere enn alternativ 2 sin bebyggelse.





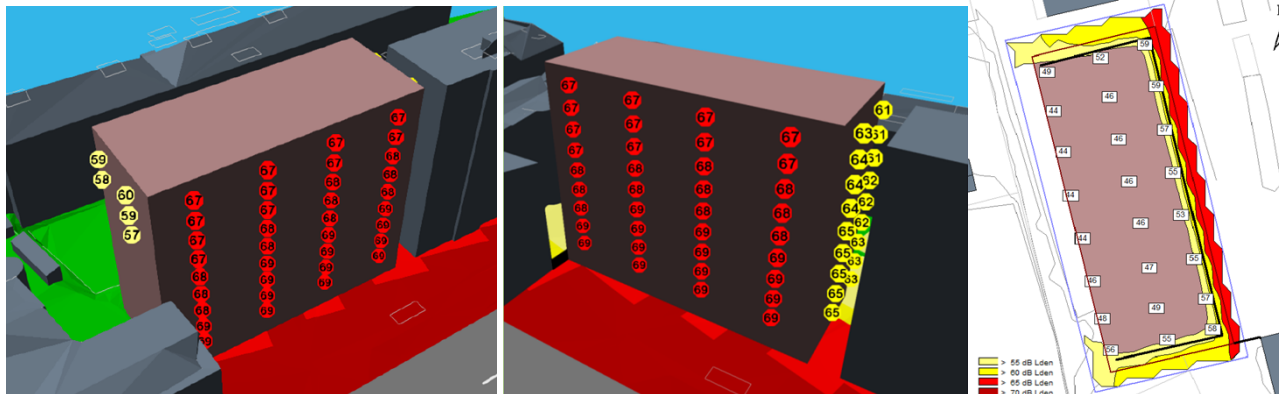
Sol og skyggevirkninger for alternativ 1 og alternativ 2

Støy for begge alternativ.

Deler av tomten ligger i rød støysone. Ifølge retningslinjer for støy T-1442 kan nye boliger vurderes i sentrale byområder og andre viktige for tetttingsområder langs kollektivtrasé med støynivå inntil 70 dBA. Det er brukt trafikk tall fra år 2042. Kommuneplanens bestemmelser og teknisk forskrift innfris for ny bebyggelse for begge alternativ:

- Støynivå ved fasade overstiger ikke Lden 70 dB.
- Alle boenheter har en stille side (Lden ≤ 55 dB) med mulighet for lufting.
- Minst halvparten av oppholdsrom, herunder ett soverom, vender ut mot en stille side.
- Alle boenheter har direkte tilgang til privat balkong. Enkelte balkonger har behov for tett rekkverk for å ivareta grenseverdier for støynivå på uteplass.
- Alle boenheter har tilgang til felles takterrasse. Det er behov for tett rekkverk på takterrasse for å ivareta grenseverdier for støynivå på uteoppholdsareal.

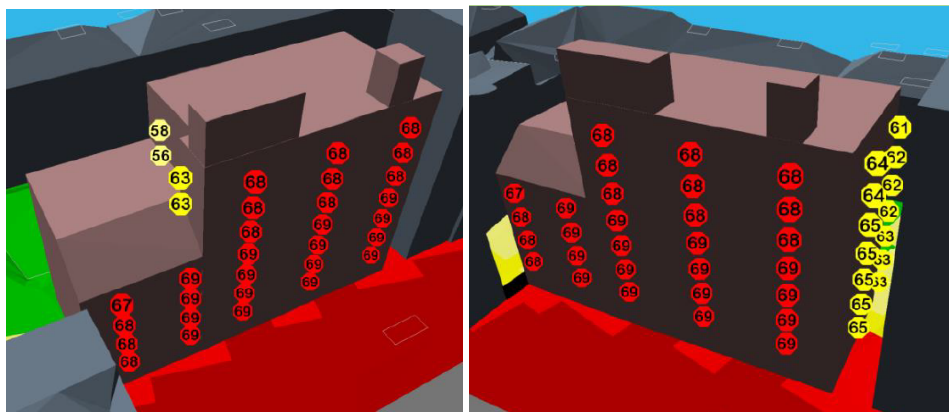
Det er lagt inn støyskjerm mellom nybygg og Elgeseter gate 30B, jugendgården, med høyde 2,0 meter over terreng for skjerming av uteområder i bakgården.



Beregnet støynivå på fasade ut mot Elgeseter gate for alternativ 1, til venstre og i midten.

Støyberegning for takterrasse over 10. etasje med tett rekkverk 1,2 meter over gulv, til høyre.

For alternativ 2 vil det bli gul sone på den laveste bygningskroppen som er foreslått i seks etasjer og det stilles krav til skjerming av den denne takterrassen.



Beregnet støynivå på fasade for alternativ 2.

Bomiljø og bokvalitet for begge alternativene

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Trondheim sentrum med et stort tilbud av tjenester, kultur og handel. Det er gode muligheter for rekreasjon i nærliggende parker og aktivitetsområder. Boligene er planlagt med balkonger mot gårdsrommet mot vest. Dette gir skjerming mot støy, dagslys fra vest og sol på balkonger.

Det skal legges til rette for minimum 100 m² innendørs fellesareal for felleskap funksjoner for alternativ 1, og 150 m² innendørs fellesareal for alternativ 2. Felles uteoppholdsarealene etableres i gårdsrommet og skjerms mot trafikkstøy fra Elgeseter gate.

Det etableres noen sykkelparkeringsplasser for beboere og gjester på terreng. Det legges også til rette for lastesykler og større sykler under tak. Det etableres felles takterrasse for begge alternativ med gode sol- og utsiktsforhold. Takterrassene skal opparbeides med varierte uteoppholdssoner med sosiale møteplasser.

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.

Det er sikret minimum en sykkelparkeringsplass per leilighet. Det settes av areal til lastesykler ved inngang i gårdsrommet som også kan fungere som gjeste sykkelparkeringsplasser. Resten av plassene ligger i kjeller av nybygget. Det er i kjeller planlagt sykkelparkeringsplasser i to nivå.

Tilknytning til infrastruktur

Eksisterende vannledningsnett er vurdert som tilstrekkelig for vannforsyning og til slokkevann. Ny spillvannsledning legges ut i Einar Tambarskjelves gate med tilknytning til to nye kummer ved avkjørselen til Einar Tambarskjelves gate. Estimert dimensjonerende overvannsmengde for planområdet er cirka 49 l/s. Nødvendig fordrøyingsvolum er estimert til 23 m³. Det legges til grunn krav til fordrøyning og maks videreført vannmengde på 17 l/s i henhold til Trondheims vann- og avløpsnorm.

Boligene skal tilknyttes nedgravde containere for restavfall. Nedkastet plasseres mot Einar Tambarskjelves gate, utenfor eksisterende boligblokk. Området kommer inn under sone for Midtbyen med returpunkt for papp og papir i Udbyes gate 3. Næringsavfall skal løses innendørs.

Trafikkforhold og adkomst

Adkomsten til nybygget er fra Einar Tambarskjelves gate. Løsningen ivaretar tilkomst og snumulighet for varelevering for liten lastebil innenfor planområdet. Varelevering til forretningsareal skjer ved oppstilling av større lastebil og renovasjonsbil ved adkomst til området fra Einar Tambarskjelves gate. Det er foreslått oppstillingsplass og kjøremulighet for brann- og utrykningskjøretøy i Elgeseter gate. Gangadkomst til planområdet opprettholdes via eksisterende fortau langs Elgeseter gate og Einar Tambarskjelves gate.



Illustrasjonen til venstre viser kjøremønster for varelevering og personbil. Illustrasjonen til høyre viser kjøremønster for renovasjon og brann.

Miljø

Formålet er å utvikle bærekraftige boliger med søkelys på ressurseffektive løsninger som gir et lavt klimafotavtrykk. I videre prosjektering vil utbygger spesielt vurdere innovative løsninger for bærekraftig materialbruk og energiløsninger.

Universell utforming

Alle utvendige fellesområder og gangareal planlegges med universell tilgjengelighet. Alle innvendige fellesareal og 50 prosent av boliger skal utformet med tilgjengelighet i tråd med preaksepterte løsninger for boliger i teknisk forskrift.

Kulturminner

Det er i overgangen mellom nybygg og ungdombygget Elgeseter gate 30B behov for en støyvegg. Denne skal utformes med god tilpassing til den verneverdige bebyggelsen.

Risiko og sårbarhet (ROS), planlagt situasjon

ROS-analysen viser at risikoforhold som gjelder for planforslaget hovedsakelig er knyttet til temaene brann i bygning og anlegg, og overvann som følge av styrtregn. Avbøtende tiltak knyttes også opp mot prosjektering og, eller forberedelse til søknad om byggetiltak.

Se vedlagt ROS-analyse for detaljert redegjørelse av risikovurderingen.

Oppsummering av forskjeller i alternativ 1 og alternativ 2

Alternativ 1	Alternativ 2
§ 4.2.2 Bolig/forretning. Utnyttelse.	
Det skal etableres maksimum 108 boenheter innenfor B/F.	Det skal etableres minimum 10 boenheter per dekar innenfor B/F.
§ 4.2.4 Bolig/forretning. Høyder	
Byggehøyde for B/F er satt til maks kote +50,0 og arealet er lik byggegrensen.	Byggehøyde for B/F er delt i to og arealene er lik byggegrensen. Sørligste del er satt til maks kote +38,0. Nordligste del er satt til kote +44,0.
§ 4.2.5 Bolig/forretning. Utforming	
Bebyggelsen skal oppføres med takterrasse.	For laveste bygningsvolum skal det være skrå takform mot Elgeseter gate Takvinkelen skal harmonere med takvinkel i Elgeseter gate 30B. Bebyggelsen skal for øvrig oppføres med takterrasse.
§ 4.2.7 Bolig/forretning. Krav til utearealer	
Det skal minimum være 18 m ² uterom per 100 m ² BRA boligformål.	Det skal minimum være 22 m ² uterom per 100 m ² BRA boligformål.
§ 4.2.8 Bolig/forretning. Bokvalitet	
Det skal etableres innendørs fellesareal på minimum 100 m ²	Det skal etableres innendørs fellesareal på minimum 200 m ²
§ 4.2.9 Bolig/forretning. Boligsammensetning*	
<i>* Denne bestemmelsen er kun sikret for alternativ 2.</i>	Det skal etableres: - minimum 10 prosent treroms leiligheter eller større. Leilighetene skal ha en minstestørrelse på 65 m ² . - maksimum 20 prosent ettroms leiligheter. Ingen leiligheter skal være under 30 m ² .

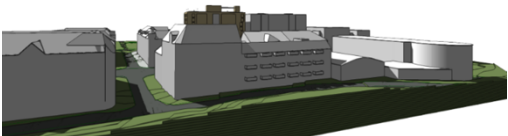
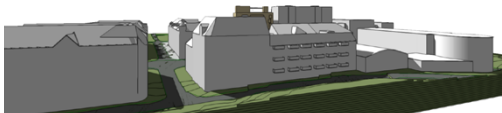
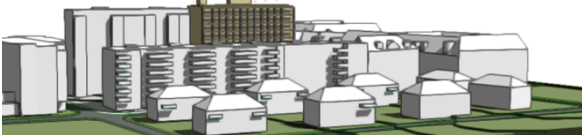



Mulighetsutredning av felles opparbeides gårdsrom og parkeringskjeller

Under planprosessen ble det vurdert mulig utnyttelse av kvartalets gårdsrom til et variert innhold med parkering, uteareal og grønne soner. Eksisterende parkeringsplasser i gårdsrommet eies av sameiet til nabobebyggelsen og benyttes av private beboere. Det ikke er ønskelig å fjerne dagens parkeringsplasser. Bygging av en felles parkeringskjeller for å skape mer uteareal i gårdsrommet er blitt forkastet etter gjennomgang av flere forslag til løsning. Det er vurdert at en kjellerløsning kan medfører risiko for skader på nabobygg.

VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Nær- og fjernvirkninger

Alternativ 1 vil få større fjernvirkninger og være mer synlig i landskapet enn alternativ 2 som har en lavere byggehøyde.

<p><i>Alternativ 1</i></p>  <p>Sett fra Gløshaugen</p>	<p><i>Alternativ 2</i></p>  <p>Sett fra Gløshaugen</p>
 <p>Sett fra Utsikten</p>	 <p>Sett fra Utsikten</p>
<p><i>Alternativ 1</i></p>  <p><i>Perspektiv sett fra nord i Elgeseter gate</i></p>	<p><i>Alternativ 2</i></p>  <p><i>Perspektiv sett fra nord i Elgeseter gate</i></p>



Perspektiv sett fra sør i Elgeseter gate

Perspektiv sett fra sør i Elgeseter gate

Byform, steds karakter og viktige siktlinjer

Planforslaget ligger i et område av Trondheim kommune med bymessig bebyggelse og høy utnyttelsesgrad med over 200 prosent BRA. Planforslaget legger opp til en utvikling som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området med blandet bruk med bolig og forretning.

Den foreslåtte bebyggelsen bidrar til å samle kvartalet og styrke kvartalsbebyggelse. Ny bebyggelse vil bidra til å få et sluttet kvartal og skjerme uteareal i gårdsrommet for støy og støv fra Elgeseter gate. Nybygget vil forsterke gaterom og siktlinjer langs Elgeseter gate, og vil gjøre gatestrukturen mer lesbar. Tiltaket vil kunne heve kvaliteten og aktivisere plassrommet i sørlige del av gårdsrommet.

Planlagt bebyggelse er ikke definert som høyhus etter Trondheim kommunes veileder for byform og arkitektur, da bebyggelsen ikke er over ti etasjer, eller mer enn tre etasjer høyere enn omkringliggende bebyggelse.

For å gi ny bebyggelse en sammenhengende gesims er trappeløp og heisrom tilbaketrukket 2,0 meter fra fasaden. Fargesetting av ny fasade som hensyntar Elgeseter gate 30B er sikret. Bebyggelsen skal ha varme farger i tråd med Trondheims paletten.

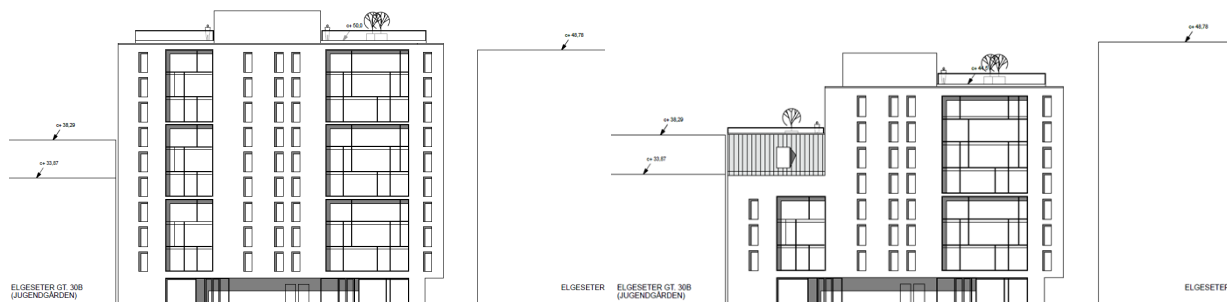
Uteopphold, terreng og omgivelser

Det vil ikke være nødvendig med større terrenginngrep for plassering av planlagt bebyggelse. Foreslått plassering av nybygg er på et areal som var planlagt som uteoppholdsareal til eksisterende bebyggelse, men det er lite brukt i dag. Det bekreftelse styret for Elgeseter gate 26A og 26B.

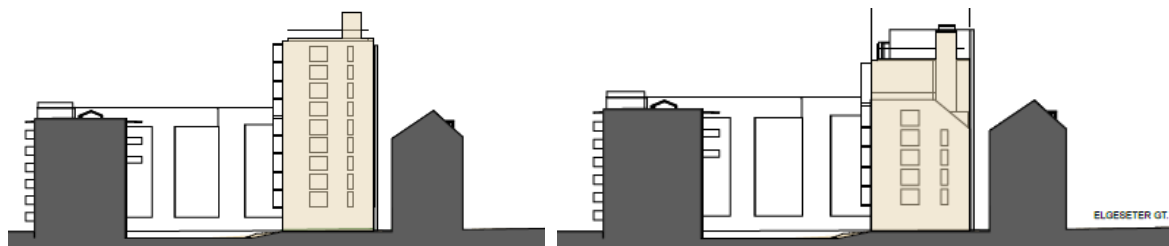
Felles og private uterom plassert best mulig i forhold til sol, støy, luftkvalitet og innsyn. Felles uteoppholdsareal løses i hovedsak på tak. Planforslaget legger også opp til bruk av offentlige parker og anlegg i nærheten som vil kunne øke bruken av dem.

Kulturminner og kulturmiljø

Spesielt viktig er forholdet mellom nybygget og det bevarte ungdombygget i Elgeseter gate 30B. Alternativ 1 og 2 vil ha ulik påvirkning og tilpasning til nabobygget i sør, men alle alternativene vil slutføre kvartalet og forsterke gateløpet langs Elgeseter gate. Tiltaket gir løsninger som tar vare på kulturminneverdiene i møtet med nye samfunns mål som fortetting, klimatilpasning og universell utforming.



Oppriss nybygg vestvendte fasader. Alternativ 1 til venstre. Alternativ 2 til høyre.



Oppriss nybygg østvendte fasader. Alternativ 1 til venstre og alternativ 2 til høyre.

Alternativ 2 er i større grad tilpasset til Elgeseter gate 30B med lavere høyder og skråtak på den nærmeste bygningsdelen. Fasadeuttrykket i de to alternativene er dempet med en regelmessig vindusplassering. Slik vil fasaden i større grad harmonere med eksisterende bebyggelse, spesielt blokkbebyggelse i Elgeseter gate 26A og 26B.

Omgivelsene langs Elgeseter gate har stor variasjon av typer bygg og stilarter fra forskjellige tidsepoker. Gateløpet er under utvikling med flere nye prosjekt fra Holtermanns veg, E6, til Elgeseter bru.

Grunnforhold

Ut fra tilgjengelig informasjon vurderes tomte som bebyggbar. Det er flere potensielle kilder til forurensning i nærområdet, som nærliggende veg, byggeprosjekter, og bensinstasjonsdrift. Hensynet til potensiell forurenset grunn ivaretas i bestemmelse.

Trafikk

Det er ingen endringer i den trafikale situasjonen. Flere beboere kan gi potensial for flere trafikkulykker.

Barns interesser

Planforslaget vurderes ikke å forverre dagens situasjon for barn og unge i nærområdet.

Konsekvenser for næringsinteresser

Nytt forretningsareal i bygget vil bidra til økt attraktivitet, noe som vil ha effekt på annen næring langs Elgeseter gate. Med attraktiv fasade og flere innganger mot Elgeseter gate vil tiltaket bidra til å styrke aktiviteten på gateplan samt definere byrommet tydeligere langs en viktig ferdselsåre.

Infrastruktur

Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon er tilfredsstillende rundt og ved eiendommen.

Trafikkforhold

Biltrafikk til og fra planområdet mot Einar Tambarskjelves gate vil ikke påvirke trafikkbildet i Elgeseter gate mer enn dagens situasjon. Tiltaket vil ikke generere økt biltrafikk da det skal tilrettelegges for at beboerne skal benytte sykkel og buss i tillegg til gangtrafikk.

Tilbudet for myke trafikanter rundt planområdet er godt.

Skoleveg

Tiltaket medfører ikke risiko for skoleveger, med unntak i anleggsfasen. Det skal foreligge en plan for beskyttelse av omgivelsene i anleggsfasen som inkluderer myke trafikanter.

Tilgjengelighet

Det tilrettelegges for god tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelvegnett innenfor og rundt planområdet.

Tiltakets beliggenhet

Planforslaget legger til rette for fortetting av Trondheim by, og er nært lokalisert kollektivtransport og i gangavstand til sentrumsfunksjoner og NTNU-campus. Planforslaget er dermed i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Klima og miljø

Det forventet at klimaendringene vil øke nedbørsmengden i nær fremtid. Et viktig prinsipp for håndtering av overvann er fordrøyning på egen tomt, og mindre påslipp til det kommunale VA-nettet. Planområdet ligger i et bebygd område med mange harde flater. Det legges opp til fordrøyning i lukket løsning grunnet plassmangel på eiendommen. Det legges til grunn krav til fordrøyning, og maks videreført vannmengde på 17 l/s i henhold til Trondheims VA-norm.

Klimaendringene vil også medføre hyppigere og mer intens ekstremvær. Planforslaget vil virke positivt for vindforhold på bakken og skjerner gårdsrommet fra Elgeseter gate. Løsninger for håndtering av klimaendringenes konsekvenser, som økt nedbør, ivaretas i planforslaget. Krav til beplantning på terreng og på takterrasse vil sikre flere permeable overflater til håndtering av overvann.

Planforslaget bidrar til fortetting med sentrumsnære boliger, og vil ikke genererer økt personbiltrafikk.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Sosial bærekraft

Planforslaget legger til rette for tilbud som fellesareal, møteplass, uteoppholdsrom og et tilrettelagt næringstilbud i et bomiljø med urbane kvaliteter.

Det er i reguleringsplanen knyttet funksjons- og kvalitetskrav til bebyggelsen og utearealer for å ivareta hensyn til helse, miljø, universell utforming og behov for uteoppholdsarealer. I forbindelse med reguleringsplanarbeidet er det utarbeidet et notat av WSP om folkehelse. Notatet ser på sammenheng mellom luftkvalitet, støy, bomiljø og uteoppholdsarealer, og oppsummerer kompenserende tiltak.

Viktige momenter som nevnes i notatet er fellesarealer hvor flere husholdninger kan møtes for felles aktivitet som bidrar til å motvirke ensomhet. Det tilrettelegges for sykkel og gange som vil være et positivt tiltak for bedre folkehelse.

Støy- og luftforurensing

Det er høyt nivå av trafikkstøy fasaden mot Elgeseter gate. Plassering av funksjonene samt avbøtende tiltak kan løses slik at boligene oppnår tilfredsstillende støynivå. Boligene med balkonger vender mot gårdsrommet der også luftkvaliteten er best og uteoppholdsarealet på bakken er plassert. Det forutsettes at dagslyskravene i TEK og øvrige krav til inneklime ivaretas.

Ny bebyggelse på Elgeseter gate 26 vil medføre økning i støynivå på eksisterende bebyggelse på motsatt side av gaten som følge av refleksjoner fra ny bebyggelse. Økningen på cirka 0-1 dB utløser ikke krav til støytiltak.

Planområdet ligger rett i nærheten til St. Olavs hospital og være utsatt for helikopterstøy. Prosjektet ligger i nedre intervall for gul sone av helikopterstøy, som har grenseverdi Lden52 dB. Fly- og helikopterstøy har begrensede skjermingsmuligheter. Balkonger og fasader under balkonger vil få noe skjerming fra helikopterstøyen ovenfra.

Planområdet ligger i nærheten av to stille områder. Tilfredshet kirkegård, 250 meter unna, og Høyskoleparken, 150 meter unna. Tilgang til stille områder er viktig for å redusere støyplage og forebygge negativ helsekonsekvens.

Tiltaket ligger innenfor sone med høy luftforurensing. Det forutsettes at driftstiltakene i Elgeseter gate opprettholdes, og at miljøgateprosjektet gjennomføres. Det må i tillegg gjøres tiltak i henhold til bestemmelsene for å sikre bokvalitet med hensyn til luftkvalitet. Det etableres støyskjerming med tilstrekkelig høyde mellom nytt boligbygg og Elgeseter gate 30B som vil bidra til skjerming av støy og luftforurensing.

Leiligheter etableres fra andre etasje og høyere, og det legges til rette for forretningslokaler i første etasje. Uteoppholdsarealene legges til gårdsrom bak bygningene. Luftinntak og ventilasjon, soveromsvinduer og eventuelt åpne balkonger og terrasser legges vendt mot gårdsrommet der luftkvaliteten er best. Bestemmelsene stiller krav til plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.

Øvrige konsekvenser

Ny bebyggelse foreslås lagt fire meter fra eksisterende bebyggelse i Elgeseter gate 26B, med inntrukket første etasje. Det er vurdert at tilstrekkelig dagslys, planløsning og åpningsvinduer i eksisterende bygg ikke utløser konsekvenser for leilighetene det gjelder utover tap av utsikt, da de har samme planløsning som leilighetene i midten av boligblokken uten gavlside.

Kort avstand mellom bygg og Elgeseter gate kan gi vibrasjoner i bygget som følge av passeringer av tungtrafikk.

Nullvekstmål i personbiltrafikk

Prosjektet legger opp til grønn mobilitet i tråd med nullvekstmålet for personbiltrafikken. Det legges til rette for gange, sykling og kollektivtransport.

Planforslaget vurderes å bidra positivt til å nå nullvekstmålet i personbiltrafikk. Det er ikke behov bilparkering for de nye boenhetene med unntak av HC-plasser. Det er satt av et maksimumskrav til parkeringsplasser for eksisterende boligblokk (BB) med elleve parkeringsplasser og fire HC-plasser. Det forventes at de fleste beboerne vil gå, sykle eller benytte kollektivtransport.

Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold skal utarbeides. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Behov for og plassering av riggområde skal også avklares. Dette avklares nærmere i en tiltaksplan i forbindelse med igangsettingssøknaden.

PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL

Innspill etter varsel om oppstart

Planarbeidet ble varslet i 08.03.2021. Merknadsfrist ble satt til 05.04.2021. Det ble sendt brev til hjemmelshavere og aktuelle høringsinstanser. Det kom inn åtte merknader, fem fra offentlige instanser og tre fra private aktører.

Sammendrag av innspill med kommentarer

Innspillene som er kommet inn omfatter i hovedsak trafikksituasjon og trafiksikkerhet, parkeringsdekning, overvann, grunnforhold, støy og luftkvalitet, ROS-analyse, bokvalitet og tilgjengelighet for brann og redning.

Offentlige innspill

NVE, 26.03.21

Området er utsatt for oppstuvning av overvann. Ber om aktsomhet til overvann på grunn av utfordringer ved hyppigere ekstremnedbør. Området ligger under marin grense. Geoteknisk vurdering må oppdateres og utføres i tråd med kravene til sikkerhet i tråd med plan- og bygningsloven. Viser til NVEs veiledere og retningslinjer.

Forslagsstillers kommentar: Merknaden følges opp i det videre arbeidet. Oppdatert geoteknisk vurdering følger planforslaget. Det skal tilrettelegges for beplantning på tak samt fordrøyningsmagasin under bakken for å samle opp overvann.

Trøndelag brann- og redningstjeneste, 15.03.2021

Minner om en del hensyn og krav. De viser til retningslinjer «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRT's kommuner» og TEK 17 § 11-17. Det må blant annet legges til rette for god tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten med hensiktsmessig plassering og antall brannkummer og forskriftsmessig slokkevannskapasitet, adkomstveier, oppstillingsplasser, teknisk installasjon og tilgjengelighet for brann og redningstjenesten.

Forslagsstillers kommentar: Merknaden følges opp i det videre arbeidet. Det utarbeidet et foreløpig brannteknisk notat som følger planforslaget. Risikovurderinger foretas i ROS-analyse.

Trøndelag fylkeskommune, 14.04.2021

Tilgrensende ungdomsbebyggelse mot sør er klassifisert med antikvarisk verdi og høy verdi og bebyggelse mot nord følger rasjonelle og modernistiske prinsipper. Ungdomsbebyggelsen i Trondheim er fremhevet som særskilt regionalt viktig kulturmiljø. Ungdomsbebyggelsen legger med dette føringer for mulighetsrommet ved regulering av nybygg. Ønsket utbygging bør ha god tilpassing til eksisterende ungdomsbebyggelse både i høyde, utforming og byggegrensning samt berike gatelivet og løsninger for kvartalets felles behov. Opptrapping av bygningsvolum mot nord vurderes mulig. Trøndelag fylkeskommune ønsker å bidra med spørsmål knyttet til ungdomsbebyggelsen. Fylkeskommunen er vegeier av Elgeseter gate som genererer støy og støv. Mot Elgeseter gate kan det bli svært høye støyforhold (lilla) og støy må legges som rammevilkår for utforming av boligene. Støy- og støvutredning må også utarbeides for uteoppholdsarealene som skal ha støyforhold under 55 dB. Håndtering av overflatevann. Grønne områder også for å avlaste avløpsnett. Foreslår innkjøring fra Einar Tambarskjelves gate som er enveiskjørt. De åpner ikke for toveistrafikk i Einar Tambarskjelves gate.

Forslagsstillers kommentar: Merknaden følges opp i det videre arbeidet. Eksisterende ungdomsbygg vil bli hensyntatt. Temaene støy og luftkvalitet er utredet tidligere, men blir oppdatert til nytt forslag.

Statsforvalteren i Trøndelag, 30.03.2021

Støyvurdering med framskriving av trafikk, støydempende tiltak. Utrede luftkvalitet. Hensynta overvann. Beskrive kollektivtransport. Beskrive bygge- og anleggsfasen. Areal til sykkel innendørs og på bakkeplan + areal til sykkelvogner, vask og reparasjon. Parkering må under bakken og krav til maks. parkering. Avklare forurensing i bakken med miljøteknisk undersøkelse. Sol og lys må sikres i uterom. Areal til skjermet lekeområde. Registreringer av fugler i naturbase innenfor området. Blanding av beboergrupper. Tilrettelegging for universell utforming. Variasjon av størrelse på leiligheter. Eventuelt legge inn en øvre grense for antall boenheter for å sikre bokvalitet. ROS-analyse som sendes på høring tidlig i planprosessen.

Forslagsstillers kommentar: Det er utarbeidet ROS-analyse, trafiksikkerhet, miljø- og grunnforhold, støy- og støvforhold og luftkvalitet. Sol- og skyggediagram følger plansaken. Det legges inn øvre grense for antall boenheter.

Statens vegvesen, 08.03.2021

Vegvesenet viser til brev av 06.04.2016 ved tidligere varsel om oppstart. Vegvesenet er opptatt av trafiksikkerhet og fremkommelighet og forutsettes at det legges til rette for myke trafikanter i tråd med prinsippene for universell utforming.

Forslagsstillers kommentar: Universell utforming blir hensyntatt i planen.

Private

Bjørn Røkke (nabo), 05.04.2021

Høyde på Elgeseter gate 26 regnes som et feilgrep, 3-4 etasjer høyere enn ellers i gata. Håper at høyde på bygg blir redusert til et arkitektonisk akseptabelt nivå.

Forslagsstillers kommentar: To alternativ til høyder utarbeides.

Sameiet Magnus den godes gate 8, 18.12.2021

Bekymring for ny bebyggelse har over dobbelt så mange etasjer som sør- og vestsiden av kvartalet, at bygget vil bryte med eksisterende bebyggelse og redusere den arkitektoniske kvaliteten til kvartalet. Frykter at et høybygg vil påvirke solforholdene. Ønsker bygg som kan bygge videre på den klassiske kvartalsstrukturen. Bekymring for dobbel bygningshøyde. Bevare uteareal og skjerme for støy.

Forslagsstillers kommentar: Merknaden er tatt til orientering. Sol- og skyggestudie blir utarbeidet. To alternativ til høyder utarbeides.

Andel 5, 9 og 10 i borettslaget Magnus den godes gate 3, 11.04.2021

Planforslaget må bidra til å løfte bomiljøet som har blitt dårligere og mindre stabilt de siste årene. Bidra til mangfoldig og variert bomiljø og motvirke hyblifisering og forslumming gjennom varierte leilighetsstørrelser. Bakgården har stort potensial og kan bli en flott uteplass for beboerne. Ønsker et variert, men stabilt bomiljø og motvirke forslumming. Ikke enig i kun småleiligheter og førstegangskjøpere. Bekymring for dobbel bygningshøyde. Ikke enig i ti etasjer. Mener at høyblokka i Elgeseter gate 26 er høydemessig et feilgrep som ikke må gjentas eller forsterkes. Bygg bør ha samme høyde som nabobebyggelse, rundt fem etasjer med form og høyde for å få fram områdets karakter. Planforslaget må ha tilstrekkelig eget uteområde. Ber om å bli invitert til orienteringsmøte.

Forslagsstillers kommentar: Det legges opp til varierte leilighetsstørrelser og to alternative høydeforslag.