



«MOTTAKERNAVN»  
«ADRESSE»  
«POSTNR» «POSTSTED»

Vår saksbehandler  
Øystein Ask

Vår ref.  
2023/7825  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.  
«REF»

Dato  
29.05.2024

## Elgeseter gate 26A, 26B, gnr/bnr 404/355 og del av gnr/bnr 404/396, begrenset høring

### Varsel om begrenset høring

#### Reguleringsplanen er foreslått endret etter offentlig ettersyn

Ovennevnte planforslag lå ute til offentlig ettersyn i perioden 30.3.2023-30.5.2023. Det var to alternativer på høring, et fremmet av forslagsstiller og et fremmet av kommunedirektøren. Etter høringen har forslagsstiller ønsket å endre planforslaget fra leilighetsbygg til studentboliger. Det justerte forslaget, også med to alternativer, sendes derfor på høring til de som berøres direkte av endringene.

#### Hvorfor og hvordan endres planforslaget?

Det ble mottatt 14 merknader til alternativene under offentlig ettersyn, der 8 var fra sektormyndigheter og 6 fra private. Etter høring har det vært gjennomført en prosess for å imøtekomme merknader samt vedtak ved 1. gangs behandling i Bystyrets møte 30.03.2023, sak 33/23:

*(..) Bystyret forutsetter at nytt bygg skal ta hensyn til nabobygget 30b i den videre prosessen, og harmoneres mest mulig slik at overgangen mellom ungdomgården og det nye bygget ivaretas på en god og helhetlig måte.*

To alternativer skal nå legges ut på begrenset høring. De er like i innhold, men har ulike høyder og utnyttelse. Kommunedirektøren med Byarkitekten og Byantikvaren mener alternativ 2 i størst grad ivaretar Bystyrets vedtak, som gjengitt over. Viktigste endring i denne høringen er at konseptet er endret fra et leilighetsbygg til et rent studentboligbygg. På dette punktet er alternativene like. Det arkitektoniske uttrykket er endret for å bedre tilpasse seg bebyggelsen i kvartalet.

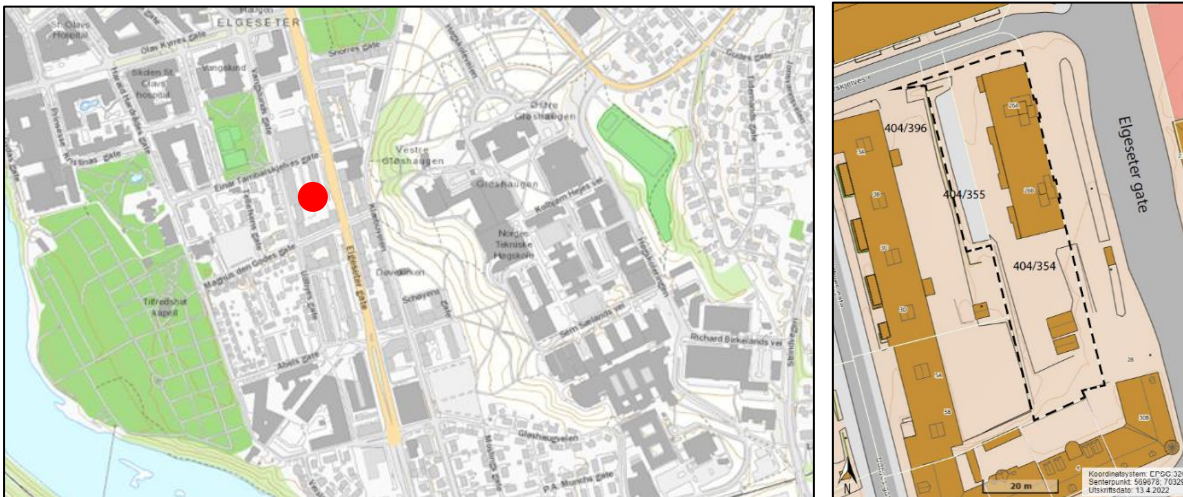
## Hovedtrekk i merknadene etter offentlig ettersyn

- Trøndelag fylkeskommune ber om å hensynta omkringliggende bygningsmiljø og ungdomsbygg, ved å ikke ha tiltak på fylkeskommunens eiendom eller legge til rette for kjøring mellom bygningene mot Elgeseter gate, på areal foreslått som *Gatetun*.
- Statens vegvesen ønsker universell utforming og lett adkomst for renovasjon- og utrykningskjøretøy.
- Statsforvalteren hadde innsigelse til planforslaget, og ønsker at forhold for sykkel og gange styrkes. Støykrav må sikres i hht. T-1442-2.
- Byarkitekten ønsker mer variert boligsammensetning og mindre skjematisk fasader.
- Naboer foretrekker i hovedsak alternativ 2. De mener alternativ 1 er for høyt og ikke tar hensyn til eksisterende bebyggelse. De ønsker ikke studenthybler, fordi de frykter at det kan ha negativ innvirkning på bomiljøet.

## Beskrivelse av det endrede planforslaget

### Planforslagets plassering

Forslagsstiller foreslår regulering av et bygg for studentboliger i Elgeseter gate 26. Eiendommen er i dag er ubebygget, har tidligere inngått som uteområde for Elgeseter gate 26 A og B og ligger i et kvartal vest for Elgeseter gate.



Figur 1 Prosjektets lokalisering og reguleringsplanens avgrensning

### Endringer i planforslaget

Det er fortsatt to alternativ med videre i plansaken, men med justerte og større variasjon av høyder, nytt konsept med kun studentboliger og et nytt arkitektonisk uttrykk.

- **Alternativ 1**, 10+6 etasjer, forslagsstillers alternativ.
- **Alternativ 2**, 9+5 etasjer, kommunedirektørens alternativ

### Andre endringer:

- Formål bolig/forretning (B/F) er redusert, og har nå større avstand fra formål boligbebyggelse (BB)
- Formål Gatetun (f\_SGT) er endret i bredde fra 4,0 til 6,0 m, for å sikre svingradius for kjøretøy.
- Formål Annen veggrunn (f\_AVG) mot Einar Tambarskjelves gate er lagt inn, for å sikre frisiktsonen.
- Det er lagt inn en bom i areal Gatetun mot Elgeseter gate for å hindre gjennomkjøring.
- Byggegrense mot gårdsrom er justert og tilpasset nye bygningsvolum.
- Areal for renovasjonscontainere #1 og uteareal #2 er justert og tilpasset etter tilbakemeldinger fra TRV og for nytt boligkonsept.
- Utearealets omfang og type er tilpasset nytt konsept som studentboliger
- Innendørs fellesareal er tilpasset formål som studentboliger og er i prosessen blitt økt i omfang.
- Det åpnes for bofellesskap i del av første etasje mot gårdsrom
- Parkeringsareal (f\_SP) er litt redusert pga. økt omfang av avfallscontainere. Parkeringsplasser er redusert fra 14 til 10 plasser pga. tilpassing til HC-plasser og renovasjonsareal. 4 av plassene er HC-plasser.
- Takform er endret i alternativ 2 fra skråtak i volum mot Elgeseter gate 30B til flatt tak.
- Takterrasser på høyeste bygg utgår. Det er takterrasse kun på laveste bygningsvolum.
- Det er utarbeidet to alternative forslag til utforming av bygg, med variasjon i volum og med stedstilpasset fargebruk.
- Bestemmelser om støy og støv er oppdatert i tråd med revidert støy og støvrapport, revidert folkehelseanalyse.

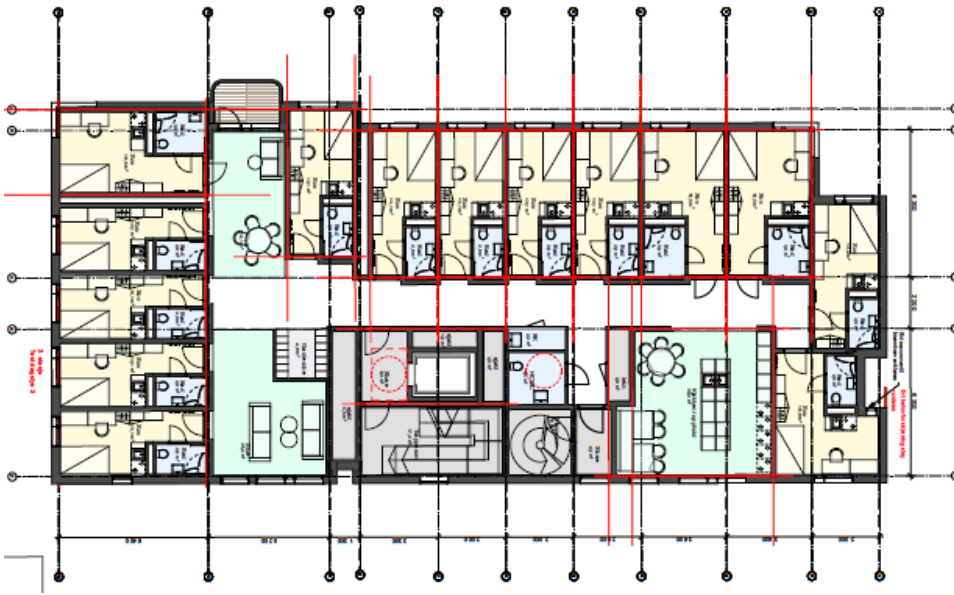
Formål for byggeareal BB er uendret.

Plangrensen er uendret.

Kjøreareal f\_SV er uendret.

### **Bokonsept**

Ved offentlig ettersyn var planforslaget tilrettelagt for mindre leiligheter, med noe næringsareal i første etasje. Bokonseptet er nå endret til å inneholde kun studentboliger og areal med tilbud tilpasset brukerne. Første etasje er endret til et mindre næringsareal, felles studentareal og tre hybler i et bofellesskap som ligger henvendt inn mot gårdsrommet.



*Illustrasjonen viser typisk planløsning for begge alternativ, i henholdsvis 2.-6.etasje i alternativ 1 og for 2.-5.-etasje i alternativ 2.*

Forslaget viser løsninger for fellesareal, tilgang til takterrasse, balkonger, vaskeri, vaskesentral for sykler og innvendige sykkelplasser, næringsareal samt et begrenset uteareal på terreng.



*Illustrasjonene viser alternativ 1 (venstre) og 2 (høyre) slik de ser ut mot Elgeseter gate (ill. Eggen arkitekter)*

### **Beskrivelse av alternativene**

Prosjektalternativene framstår med et nytt arkitektonisk uttrykk utarbeidet av Eggen arkitekter AS.

I forhold til forslag lagt til offentlig ettersyn er alternativ 1 endret fra hele bygget i 10 etasjer til volum i 10+6 etasjer med totalt 104 hybler. Alternativ 2 er endret fra 8+6 etasjer til i 9+5 etasjer med totalt 90 hybler.

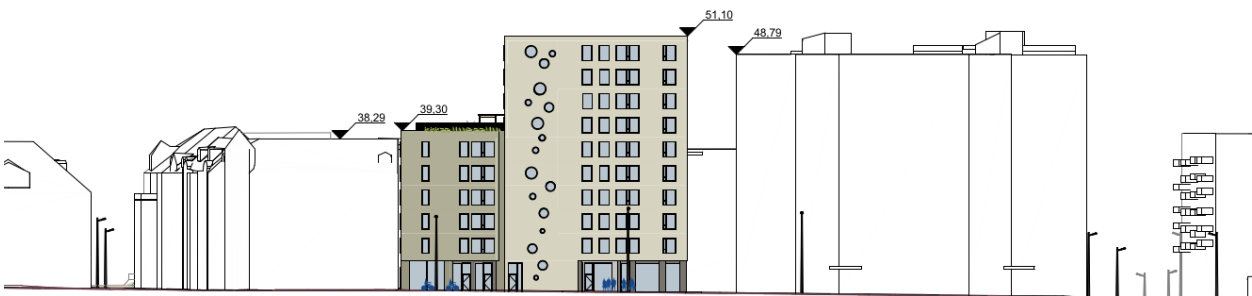


Alternativ 1 og 2 i gårdsrommet (ill. Eggen arkitekter)

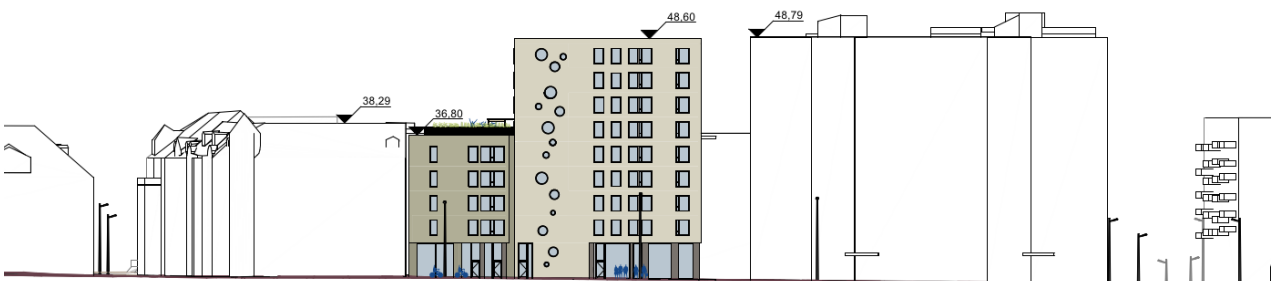
Endring av gesimshøyder i forslagene:

- Alternativ 1 har redusert regulert gesimshøyde fra +54,0 til +51,3 og +39,5 moh. (ny laveste del).
- Alternativ 2 har økt/reduisert regulert gesimshøyde fra +48,6 og +38,3 til + 48,8 og +37,0 moh.

Begge forslagene har laveste volum mot Elgeseter gate 30B.



Figur 5 Gateoppriss alternativ 1 (ill. Eggen arkitekter)



Figur 6 Gateoppriss alternativ 2 (ill. Eggen arkitekter)

Takterrasser er endret fra å ligge på hele taket/alle tak til kun å ligge kun på laveste bygningsvolum.

### Endring av utforming

Det er gjort mindre justeringer i byggets fotavtrykk. Avstanden til Elgeseter gate 26 B er økt fra 4,0 til 6,0 meter. Det er også foreslått en variasjon i byggegrense mot gårdsrommet der laveste bygningsvolum trer litt mer inn i gårdsrommet enn det høyeste bygningsvolumet og det er felles balkonger i laveste bygningsvolum.

Fargebruken skal følge Trondheimspaletten og med forskjellig farge på bygningsvolumene. Byggene har i tillegg variasjon i tekstur med bl.a. framhevede vindusomramminger for å redusere refleksjon av støy i Elgeseter gate mot annen bebyggelse.

### Økte krav til sykkelparkering

Det var i forslag på høring planlagt 1,0 sykkelparkeringsplass pr. bolig. I nytt forslag er det lagt inn 104 sykkelplasser i kjeller og 10 sykkelplasser på bakkenivå, beregnet hhv. 1,1 -1,2 sykkelplasser pr. hybel. Alle hybler vil få en overdekket sykkelparkeringsplass i kjeller med tilkomst via sykkelheis fra gårdsrommet. På bakkeplan er det besøksparkering for sykler på vestsiden av bygget.

### Fellesareal

Minimum 15 % av innvendig boligareal kreves opparbeidet som fellesareal for studentene. Det er i prosjektet beregnet 15% fellesareal av totalt BRA i begge alternativene (beregning i vedlegg A71-02). Prosjektet har et variert omfang av type fellesareal der hoveddelen ligger i første etasje med sosiale funksjoner og tilgjengelighet for alle beboerne, og med et eget avsatt område/rom på 62 m<sup>2</sup> for mulig medvirkning til ønsket bruk for studentene. Øvrige fellesareal plasseres i etasjene med bofellesskap, som felles stuer og kjøkken/opphold i tillegg til felles garderobe.

### Redusert uteareal

Uteoppholdsarealet er noe redusert i ny løsning i forhold til løsning som ble sendt til offentlig ettersyn (beregning i vedlegg L20-C-04 og L20-C-08), hovedsakelig pga. redusert takterrasse og mindre omfang av balkonger. Uteoppholdsareal rundt nytt bygget er avgrenset av tomtestørrelsen og foreløpig beregnet til ca 140 m<sup>2</sup>.

### Varelevering og tilkomst

Løsningen ivaretar tilkomst og vendehammer dimensjonert for liten lastebil for varelevering og søppeltømming for næringsareal, inkludert flyttebil/liten lastebil og annen nødvendig tilkjøring. Oppdatert trafikkplan (vedlegg L20-C-05) viser sporingskurver som gir klarering til parkeringsplassene i Elgesetergate 26 og videre kjøring inn i Einar Tambarskjelves gate i retning mot Udbyes gate og Elgeseter gate. Det er ikke plass til stor lastebil, dette kan begrense virksomheten innenfor tiltaket.

## Renovasjon

I det reviderte planforslaget legges det opp til en felles avfallsløsningen for eiendommene i Elgeseter gate 26 og Udbyes gate 3-5. Det er beregnet et behov på totalt 6 nedgravde containere for restavfall og matavfall. For glass og metall benyttes eksisterende Midtbyenpunkt i Udbyes gate.

Det legges opp til en løsning der renovasjonsbilen rygger inn på eiendommen ved siden av avfallscontainerne og kjører ut igjen. Det er beregnet sporingskurver for buss ut i Einar Tambarskjelves gate i retning mot Udbyes gate og mot Elgeseter gate.

## Støy

### *Trafikktall*

Det ble i tilbakemeldingene fra Trondheim kommune etterspurt en oppdatert framskriving av trafikken i henhold til veileder om behandling av støy i arealplanlegging. 6.9 i TØI Rapporten 1926/2022: «Framskrivinger for persontransport til NTP 2025-2060» legges til grunn for en framskriving av trafikken i Elgeseter gate.

For beregning av tungbil-andelen legges Trafikkrapport for Elgesetergate (Trøndelag fylkeskommune, 2024) til grunn. Her anbefales det å legge dagens tungbil-andel til grunn for fremtidig situasjon. Dette begrunnes med at tung næringstrafikk her i hovedsak betjener Midtbyen som allerede er tilnærmet fullstendig utbygd med næringsareal. I tillegg er trenden at vareleveranser skjer med mindre transportmidler. De oppdaterte trafikkprognosene indikerer en forventet økning på 19% i antall lange kjøretøy i 2042 sammenlignet med dagens situasjon.

Følgende trafikktall legges til grunn for støy- og støvberegningene:

	Dagens situasjon			Fremskrevet situasjon 2042		
	ÅDT Kjt/døgn	Andel lange kjøretøy	Fartsgrense Km/t	ÅDT Kjt/døgn	Andel lange kjøretøy	Fartsgrense Km/t
<b>Elgeseter gate</b>	21 000	12	50	25 010	12	50

Støyutredningen er justert etter nytt forslag og nye trafikktall. Det er lagt opp til støyskjerming både av uteareal, areal mellom nytt bygg og Elgeseter gate 30B, og skjerming rundt enkelte åpningsvindu/lufteventiler. Det legges ikke opp til åpningsvindu i fasade mot Elgeseter gate. Hybler i fasade nord og sør (i hjørner mot Elgeseter gate) planlegges med lufteventiler i tillegg til fastvindu. Løsningen er tiltak for å imøtekomme brannkrav. Planlagte variasjoner i fasade og vindusomramminger vil begrense refleksjonsstøy mot bebyggelse på motsatt side av Elgeseter

gate. Helikopterstøy er tatt med i beregningene, men det er ikke foreslått tiltak. Det vises til revidert støyutredning med nærmere beskrivelse av avbøtende tiltak, datert 15.03.2024 og tilhørende vedlegg.

### Luftforurensning

Rapport med vurdering av luftforurensning er revidert i forbindelse med endret plan, og det er utarbeidet en spredningsanalyse som vedlegg til rapporten. I rapporten er trafikkdata oppdatert, inkl. framskrivning av trafikkmengde, siste tilgjengelige måledata fra Elgeseter målestasjon, luftsonekart for området er inkludert og en vurdering av luftkvalitet ved nytt forslag til utbygging er lagt til. Sistnevnte tar for seg bl.a. konsekvenser av å bygge igjen gateløpet og forslag til avbøtende tiltak for å tilfredsstillе god luftkvalitet.

Luftkvalitet løses ved balansert ventilasjon og kjøling i oppholdsrom samt mulighet for utlufting da alle hybler nå har åpningsvindu eller lufteventil, som er vendt bort fra Elgeseter gate. Kjøkken og stue mot Elgeseter gate planlegges uten åpningsvindu. Det vises til revidert utredning for luftkvalitet, datert 15.03.2024. Spredningsanalysen datert 26.04.2024 konkluderer med at hybler kan planlegges som foreslått det nye planforslaget. Hybel i nordøstre hjørne i 2. etg. må ha skjerming som anbefalt for støy. Skjermen også vil ha positiv effekt for luftkvaliteten. Luftinntak/ventilasjon legges til bygningsfasader og høyder som har god luftkvalitet.

### Brann

Brannteknisk notat er revidert i forbindelse med endret plan. Tiltaket er definert til Risikoklasse 4 (studentkollektiv), risikoklasse 5 (næringsareal), risikoklasse 2 (kjeller) og Brannklasse 3. Det legges opp til at bygningen fullsprinkles med boligsprinkleranlegg i boligetasjene og konvensjonelt sprinkleranlegg i bodareal i kjeller og næringsareal i plan 1.

### Folkehelseutredning

Folkehelsenotatet er revidert 30.04.2024. Notatet viser at det er forholdsvis store ulemper for boliger i Elgeseter gate som følge av støy og støv fra veitrafikken. Avbøtende tiltak som foreslås er i stor grad sikret i bestemmelsene.

### Reguleringsbestemmelser

Etter offentlig ettersyn er det foreslått endringer i reguleringsbestemmelsene. Endringer er tilpasset nytt konsept som studentbygg. Flere kompenserende tiltak for blant annet for støy, luftkvalitet, fellesareal, og tiltak for å styrke kvalitetene for bomiljøet som studentboligprosjekt er også sikret i bestemmelse. Reviderte reguleringsbestemmelser er datert 15.03.2024, ett sett for hvert alternativ.



## Byplankontorets vurdering av endringene

Det har vært en prosess etter høring der planforslaget har gjennomgått store endringer. Planforslaget som det foreligger foreslår boliger i en sentralt beliggende men miljømessig utfordrende situasjon med mye støy og dårlig luftkvalitet. Planforslaget etablerer en god planløsning for situasjonen og formålet med hensyn til å tilrettelegge for studentboliger. Studentboliger er ikke et eget reguleringsformål, men dette skal sikres ved tinglysning før sluttbehandling. Det argumenteres for at de bomessige kvalitetene kompenserer de miljømessige utfordringene.

## Har du innspill til endringene?

Høringen gjelder bare endringene, og vi ber om at eventuelle uttalelser omhandler disse. Tidligere innkomne merknader til forslaget vil følge forslaget til politisk behandling.

Eventuelle merknader til planforslaget må sendes Trondheim kommune, byplankontoret, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim eller [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no) **innen 27.6.2024**.

Spørsmål kan rettes til saksbehandler Øystein Ask på telefon: 928 09 369.

Med hilsen  
Trondheim kommune

Ragna Fagerli  
byplansjef

Øystein Ask  
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg til høringen er å finne på kommunens kunngjørings sider  
<https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/kunngjoring-arealplan/>

Vedlegg som følger planen er:

- 1 Plankart alternativ 1
- 2 Plankart alternativ 2
- 3 Bestemmelser alternativ 1 EG26
- 4 Bestemmelser alternativ 2 EG26

- 5 M-Not-001-1350059483-Elgeseter gate.pdf
- 6 EG26 Notat Folkehelse-300424.pdf
- 7 EG26 Notat Folkehelse-300424-endringer.pdf
- 8 Støyutredning Elgeseter gate 26\_Studentboliger\_1503 24
- 9 VEDLEGG A-E Støyutredning Elgeseter gate Studentboliger\_150324
- 10 Brannteknisk notat
- 11 240229\_Visualiseringer
- 12 A41-01 ALT1 10+6 Oppriss
- 13 A41-01 ALT2 9+5 Oppriss
- 14 A70 DAGSLYS
- 15 A21-01 Plan kjeller
- 16 A21-02 Plan 1. etasje
- 17 A21-03 Plan 2.-6. etasje
- 18 A21-04 Plan 7. etasje
- 19 A21-05 Plan 8.-10. etasje
- 20 A41-02 ALT1 10+6 Tverrsnitt
- 21 A41-02 ALT2 9+5 Tverrsnitt
- 22 A41-03 ALT1 10+6 Snitt
- 23 A41-03 ALT2 9+5 Snitt
- 24 A71-01 BRA alle etasjer innen yttervegg, BRA hybler
- 25 A71-02 Andel fellesareal
- 26 A81-01 ALT1 10+6 Perspektiv 1
- 27 A81-01 ALT2 9+5 Perspektiv 1
- 28 A81-02 ALT1 10+6 Perspektiv 2
- 29 A81-02 ALT2 9+5 Perspektiv 2

- 30 A81-03 ALT1 10+6 Perspektiv 3
- 31 A81-03 ALT2 9+5 Perspektiv 3
- 32 A231 ALT1 10+6 Planer
- 33 A231 ALT2 9+5 Planer