



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190025

Arkivsak:20/105

Detaljregulering av Klostergata 56 og Schwachs gate 1 og 3, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 15.10.21

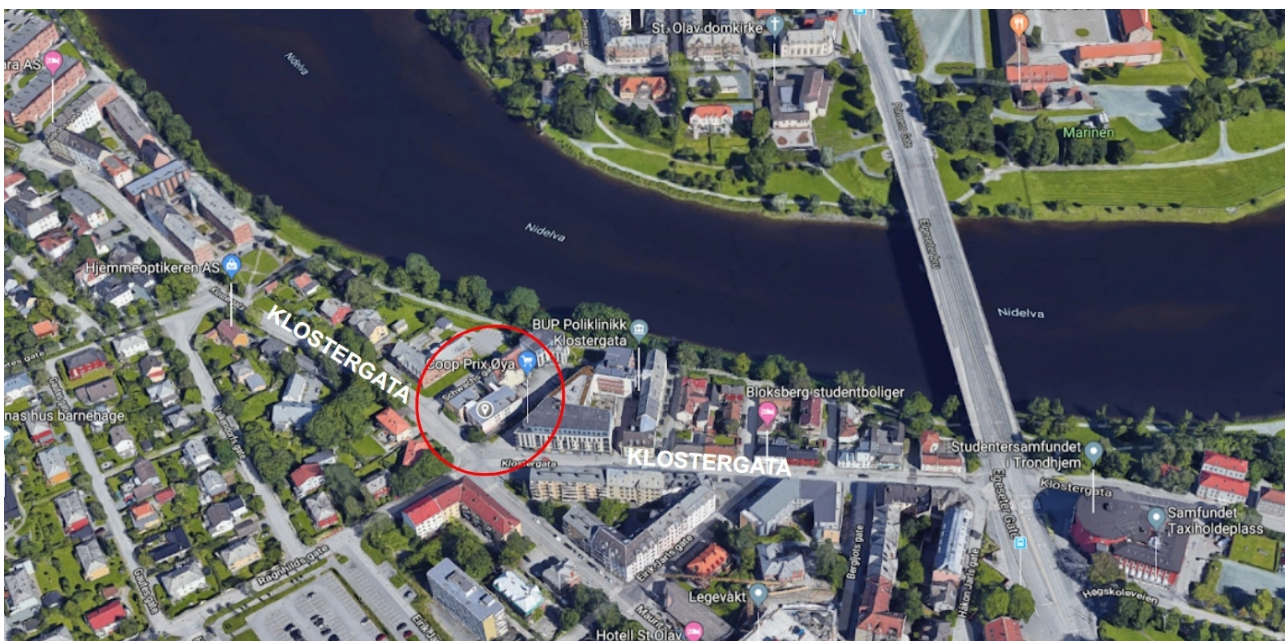
Dato for godkjenning av Bystyret : 09.12.21

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av TAG arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim (Sit).

Hensikten med planen er å legge til rette for flere studentboliger på en eiendom som grenser opp mot ny bycampus. Eiendommen benyttes også i dag til studentboliger, men på bakgrunn av bygningsmassens tilstand, ønsker tiltakshaver å rive og bygge en ny bygning som kan romme flere studentboliger. Planforslaget bygger også opp under intensjonen i *Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser i Bycampus Elgeseter (VPOR)*, med en etablering av et nytt offentlig plassrom, med oppholdskvaliteter og beplantning.

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



Oversiktskart og lokalisering av planområdet.

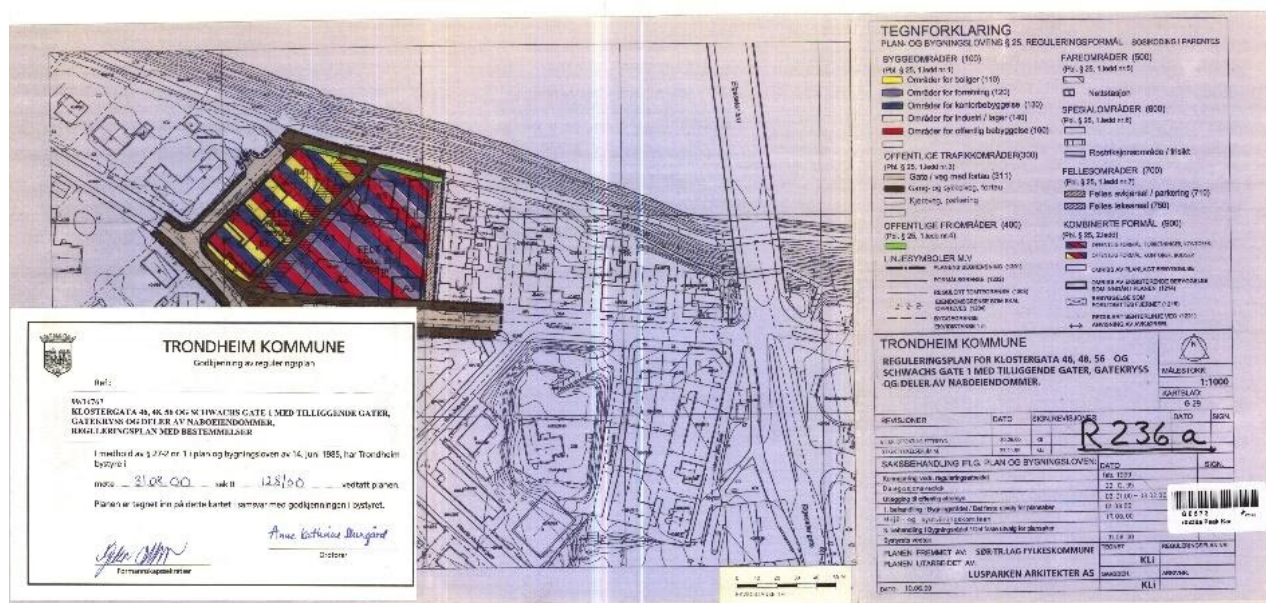
Planstatus

Overordnede planer

Planområdet er avsatt til nåværende sentrumsformål i kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024. Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde `Nidelvkorridoren` og på motsatt side av Klostergata ligger hensynssone kulturminner 11.10 Øya.

Gjeldende reguleringsplaner

R236A, Reguleringsplan for Klostergata 46, 48, 56 og Schwachs gate 1 med tiliggende gater, gatekryss og deler av naboeiendommer. Eiendommen er i dag regulert til bolig, forretning, kontor og offentlig bebyggelse. Planen ble vedtatt 31.08.2000.



Plankart gjeldende reguleringsplan.

Tilgrensende planer

R236B, Reguleringsplan for Klostergata 60, gnr/bnr 404/50

Planen er vedtatt i 2004 og omfatter naboeiendom i vest. Formål er byggeområde for kombinert formål: bolig og allmenntillegelig formål (sykehjem). Planområdet er i sin helhet regulert til spesialområde bevaring av bygninger og anlegg.

R0197m St Olavs hospital på Øya

Endret reguleringsplan for områdene ved St Olavs hospital, avgrenset av Einar Tambarskjelves gate, Tilfredshet kirkegård, Nidelva, Ragnhilds gate, Mauritz Hansens gate, Elgeseter gate og Udbyes gate.

R20180044 Igangsatt planarbeid for samlet campus i Trondheim

Det er utarbeidet planprogram for samlet campus i Trondheim. Avgrensingen av området følger gangveien som inngår i planområdet mot sørøst.

Veiledende plan for offentlig rom og forbindelser i Bycampus Elgeseter (VPOR)

I VPOR er plassen i krysset mellom Klostergata og Mauritz Hansens gate definert som et kommunalt plassrom (tiltak nummer 3), og beskrives slik: «Opprusting og oppstramming av gatekryss. Avgrenset plassrom innebærer å gi en bymessig trafikkløsning som prioriterer myke trafikanter samt opprusting av sidearealer med oppholdskvaliteter og beplantning».

Kommunale overordnede vedtak og temaplaner

Nedenfor følger en oversikt over særlig relevante retningslinjer og bestemmelser for planarbeidet.

"Prinsipper for behandling av plansaker for studentboliger" (PS 103/14), vedtatt i bygningsrådet 12.8.2014. Vedtaket gir føringer og anbefalinger for behandling av boligsaker tiltenkt studenter i sentrale områder: «*Kommunens boligkrav i arealdelen kan fravikes for sentralt lokaliserte studentboliger etter en konkret vurdering av tilbudets kvaliteter, herunder en samlet vurdering av boligmiljøets helsemessige konsekvenser i samsvar med retningslinje til bestemmelse § 8.1 i kommuneplanens arealdel om at det i reguleringsplan skal redegjøres for virkninger for folkehelse i planområdet*».

Byvekstavtalen, datert 25.06.2019

Det overordnede målet for byvekstavtalen 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. Byvekstavtalen skal også bidra til mer effektiv arealbruk og mer attraktive bysentre og tettsteder.

Veileder for byform og arkitektur

Veilederen supplerer kommuneplanens arealdel og utgjør en del av kommunens viktigste arkitekturpolitiske dokument. Det skal sikres gode forbindelser for gående og syklende som gir kortest mulig avstander til Trondheim sentrum, lokalsentra og kollektivholdeplasser. Det legges særlig vekt på kvaliteter som gode offentlige rom og muligheter for uteopphold.

Planprogram/krav om konsekvensutredning

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA), og faller derfor ikke inn under forskrift om konsekvensutredning.

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

I gjeldende plan anføres følgende:

Høyde

§ 1.2 i reguleringsbestemmelsene:

Bygg B1: Eksisterende bebyggelse i 3 etasjer. Det skal på dette bygget tillates oppført en 4. etasje innafor de eksisterende fasadeplan. Bygg B2: Som for B1

Planforslaget legger opp til seks etasjer. Det vil derfor være et avvik på to etasjer i forhold til gjeldende plan.

Parkering

Antall parkeringsplasser under bygg B2 skal ikke reduseres.

Planforslaget avviker fra gjeldende regulering med hensyn til parkering. Parkeringskjeller utgår, og det foreslås kun én HC-parkingsplasser samt en plass tiltenkt driftstjeneste for studentboligene. En slik parkeringsdekning vil være i tråd med dagens krav til studentboliger.

Utnyttelse

Maks tillatt brutto gulvareal for felt B, over kjellernivå, er 4 500 m².

Det er dermed ikke regulert en spesifikk utnyttelse for eiendommen Klostergata 56. Per i dag er felt B bebyggt med cirka 3 400 m² BTA. Studentboligene utgjør cirka 1 440 m² av dette.

Planforslaget tillater inntil seks etasjer på denne bebyggelsen. Skisseprosjektet viser en utnyttelse på ca 2 855 kvm BRA. Gjeldende plan er fra 2000, og området er nå avsatt til sentrumsformål i KPA og det er derfor naturlig å se for seg en høyere utnyttelse enn gjeldende plan.

Restriksjonsområde/frisikt

I gjeldende reguleringsbestemmelser anføres det at innenfor området som er skravert som restriksjonsområde/frisikt skal det ikke etableres fast «møblering» og/eller utsmykning som rager høyere enn 1,5 meter over høyeste veg-/plassnivå. Vegetasjon skal ikke i vesentlig grad hindre fri sikt til Nidarosdomen.

Planforslaget vil ikke hindre sikt til Nidarosdomen ned gateløpet, men det vil bli noe redusert og det skraverte frisiktsområdet i gjeldende plankart vil innskrenkes. Det foreslås regulert en ny frisiktsone som er noe redusert fra gjeldende plan. Bestemmelse i gjeldende plan videreføres i planforslaget:

§ 7.1 FRISIKT

Innenfor området som er skravert som hensynssone frisikt skal det ikke etableres fast møblering og/eller utsmykning som rager høyere enn 1,5 meter over høyeste veg-/plassnivå. Vegetasjon skal ikke i vesentlig grad hindre fri sikt til Nidarosdomen.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Øya, cirka 200 meter vest for Elgeseter bru. Planområdet avgrenses av friområdet som går langs Nidelva i nordøst, Schwachs gate i nordvest, Klostergata i sørvest og eksisterende bebyggelse i øst. Størrelsen på planområdet er cirka 5 350 m².

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Eiendommen eies av Sit og benyttes i dag til studentboliger. Eksisterende bebyggelse er i tre etasjer, med høy førsteetasje. Det er etablert en åpen parkeringskjeller under bebyggelsen. Bebyggelsen ble oppført på 1980-tallet, men er i en dårlig forfatning.

Innenfor området (kvartalet) ligger Schwachs gate 1 som huser Regionalt Traumesenter og Flyktningehelseteamet helsestasjon, og Schwachs gate 3 som er Midt-norsk kompetansesenter på rus- og avhengighet.

Nordvest for planområdet ligger Trondheim døveforenings bygning, mens bebyggelsen øst for planområdet har dagligvareforretning og kontorer for Rusbehandling Midt-Norge og NTNU regionalt kunnskapssenter for barn og unge – psykisk helse og barnevern. Mot øst og mot Nidelva ligger BUP poliklinikk Klostergata i egen bygning.

Bebyggelse på motsatt side av Klostergata preges av boligbebyggelse med småhus fra Ragnhilds gate og nordvestover, og blokkbebyggelse fra Ragnhilds gate og sørøstover. I nordøst grenser planområdet mot grøntområde og gangvei som følger elveskråningen langs Nidelva.

Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Planområdet ligger i et område med varierte bygningstypologier og byggehøyder. Overordnet inngår planområdet som en del av den tette bebyggelsesstrukturen som ligger langs Nidelva vest for Elgeseter bru.

Bebyggelsen på den nordlige delen av Øya langs elvebredden preges i stor grad av tett bebyggelse og store bygningsvolum i opptil fem etasjer, helt fram til Trondheim stadion. Dette med unntak av et mindre område som grenser mot planområdet i vest. Her ligger Døveforeningens hus samt tre

frittliggende bolighus i egne hager.



Bilde av Øya tatt fra motsatt side av elva. Pil viser planområdet.

Fra Elgeseter bru, langs Klostergata, er det tett bebyggelse med en variasjon av mindre og større bygårder samt større bygningsvolumer for kontor og tjenesteyting.



Enkel analyse av bebyggelsesstrukturer i nærområdet.

Nordvest for planområdet ligger Trondheim døveforenings bygning. Dette bygget er fra 1950-tallet, i to etasjer og loftsetasje, og med fasade i rød teglstein. Bygget er noe tilbaketrukket fra veien, men følger både gateløpene i Klostergata og Schwachs gate.

Bebyggelsen sørøst for planområdet er et nyere næringsbygg i fire høye etasjer og en noe tilbaketrukket femte etasje. Bebyggelsen følger gateløpene i Klostergata og forlengelsen av Ragnhild gate ned mot elva. Bebyggelsen har fasader i hvit og svart teglstein, med en sinkbeslått toppetasje. Nord for denne ligger et eldre kontorbygg i fire etasjer med teglfasader.

Området sørvest for Klostergata preges av småhusbebyggelse med egne hager, helt fram til Ragnhilds gate. Bebyggelse sørøst for Ragnhilds gate preges også av store bygningsvolum, som boligblokker og større bygninger tilhørende St. Olavs hospital.

Innenfor kvartalet ligger Schwachs gate 1 som er en bygning fra 1920-tallet med tre høye etasjer og et bratt saltak som huser to loftsetasjer. Bygningen har en pusset, malt fasade. Schwachs gate 3 er et nyere bygg på fire etasjer med flatt tak. Bygget er utført i lys tegl, og har en sinkbeslått toppetasje.



Schwachs gate 1 og 3

Landskap; topografi, solforhold og lokalklima

Planområdet ligger på Øya, ei halvøy dannet av en elveslynge i Nidelva. Terrenget her er relativt flatt, men elveskråningene kan være bratte og utilgjengelige. Selve planområdet ligger på et flatt parti, og grenser mot grøntdrag som følger elveløpet i nord. Elva og elvebredden, med gang- og sykkelvei, utgjør en grønn ressurs i området, og er et attraktivt rekreasjonsområde. Fra dette området er det også utsyn mot den grønne elvebredden på motsatt side. Der er det den Katolske kirke, Erkebispegården og Nidarosdomen som dominerer sikten. Det er relativt gode solforhold, og den fremherskende vindretning kommer fra sørvest.

Kulturminner og kulturmiljø

Hensynssone kulturminner 11.10 Øya grenser opp mot planområdet i Schwachs gate, mot nordvest og i sørvest, der den omfatter også boligbebyggelsen på motsatt side av Klostergata. Nabobebyggelsen her består i hovedsak av flermannsboliger med antikvarisk verdi klasse C. Trondheim døveforenings bygning har antikvarisk klasse C, og hele eiendommen er regulert til spesialområde bevaring av bygninger og anlegg. Schwachs gate 1 har antikvarisk klasse C. Planområdet omfatter deler av Elgeseter kloster. Dette er et område der rester av et klosteranlegg fra middelalderen er bevart under bakkenivå. Klosteranlegget er automatisk fredet jamfør kulturminneloven.



Aktsomhetskart kulturminner: område i nordvest som er vist som fredet område og fredet registrerte arkeologiske kulturminne.

Naturverdier

Svært viktige naturverdier lokalt langs elvebredden. Disse blir ikke direkte berørt av planområdet.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk og uteområder

Det er svært god tilgang på uteområder for rekreasjon. Nidelva og elvebredden, med gang- og sykkelvei, utgjør en stor ressurs i området. Det er flere større og mindre grønne uteoppholdsarealer langs elva. På andre siden av elva ligger Marinen, med store grøntområder og gode solforhold. Det samme gjelder for Høyskoleparken, som ligger fem minutters gange fra planområdet. Lengre vest på Øya ligger idrettsbanen Trondheim Stadion og like sør for planområdet ligger Finalebanen.

Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkesituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud

Planområdet har i dag kjøreadkomst via Klostergata. Klostergata er en blindvei. Det er fortau på begge sider av Klostergata.

Elgeseter gate ligger fem minutters gange fra planområdet og er en av Trondheims hovedkollektivåre, nærmeste holdeplass her er Studentersamfundet. Herfra går det både lokal- og regionalbusser. Fra og med februar 2020 ble det en ny operativ elbuss-trasé i Klostergata som går mellom Trondheim spektrum og Dragvoll, med avganger en gang i timen. Nærmeste holdeplass vil bli vest for planområdet, i Margretes gate.

Sosial infrastruktur

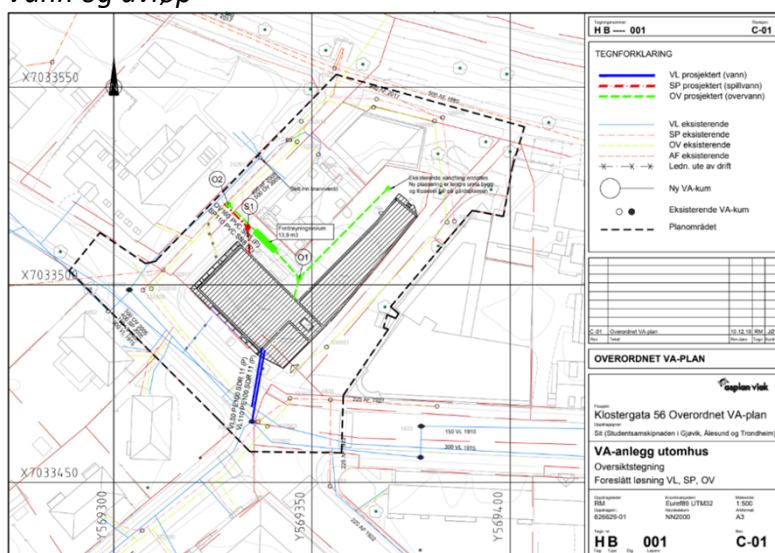
Planområdet ligger i gangavstand til NTNUs utdanningsinstitusjoner på Gløshaugen, Kalvskinn og St. Olavs hospital. Sit idrettsbygg ligger i Christian Frederiks gate, i gangavstand fra planområdet. Sit tilbyr også helsetjenester som lege og psykolog. Gløshaugen legesenter ligger på Gløshaugen-plataet, mens psykologtjenesten i Blomsterbyen. Studentersamfundet ligger fem minutters gange fra planområdet, og kan regnes som den viktigste sosiale arena for studenter i Trondheim.

Universell tilgjengelighet

Planområdet er relativt flatt. Området generelt har god tilgjengelighet.

Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Vann og avløp



Eksisterende VA-ledninger rundt Klostergata 56.

Se vedlegg 9: VA-plan/notat, utarbeidet av Asplan Viak, datert 10.12.2019

Energiforsyning

Planområdet har tilstrekkelig elforsyning.

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Det vurderes at planområdet ikke berøres av noen aspekter relatert til kvikkleire og områdestabilitet.

Se vedlegg 8: Geoteknisk vurdering; utarbeidet av Multiconsult, datert 06.12.2017

Støyforhold og luftforurensing

Deler av planområdet, langs Klostergata, ligger i gul støysone.

Planområdet ligger ikke ved høyt trafikkert veinett.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Se vedlegg 6: ROS-analyse, datert 19.12.2019.

Næring

I planområdet inngår arealer som i gjeldende plan er regulert til kombinert formål – bolig / offentlig / kontor.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål:

Området reguleres til:

_BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse (1110)

Boligbebyggelse/tjenesteyting/næringsbebyggelse, kontor – B/T/K (1800)

Tjenesteyting/forretning/kontor – T/F/K (1800)

_SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Torg (2013)

Gang- og sykkelveg (2015)

Gangveg/gangareal/gågate (2016)

Annen veggrunn _grøntareal (2019)

_GRØNNSTRUKTUR

Friområde (3040)

_HENSYNSSONER

Frisikt (140)

Bevaring kulturmiljø (570)

Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

_BESTEMMELSEOMRÅDER

1 Renovasjon

2 Krav til arkeologisk overvåkning

Bebyggelsens plassering, utforming og høyde



Perspektiv av planforslaget mot nordvest.

Det planlegges et bygg som følger gateløpene i Klostergata og Ragnhilds gate. Bygget vil komme til å utgjøre det sørøstre hjørnet av kvartalet som omslutes av Klostergata, Schwachs gate, Ragnhild gate og gang- og sykkelveien som følger elva.

Maks byggehøyder er angitt på plankartet. Planen åpner for samme høyde som Prixbygget, men totalt seks etasjer. Mot Klostergata ligger planområdet mellom bebyggelse på fem etasjer i øst (Prixbygget), og to etasjer med høyt saltak (Døveforeningens bygg) i vest.

Foreslått bebyggelsesstruktur og plassering, bygger videre på bebyggelsesstruktur i nabokvartaler i øst, der bebyggelsen er lagt i eiendomsgrensene, mot gateløpene, og på denne måten bidrar til å definere disse. Den foreslåtte plasseringen vil også bidra til å definere avgrensingen på foreslåtte offentlige torget. Hovedinngangen foreslås som et inntrukket parti i hjørne i sørvest.

For å unngå innsynsproblematikk til rusklinikken som ligger på motsatt side av Ragnhilds gate avsluttes bebyggelsen før bebyggelsen som er sensitiv for innsyn berøres.

Grad av utnytting, inkludert sum m² BRA til de ulike reguleringsformålene.

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 3 900 m² BRA. I bestemmelsene anføres det at areal under bakken ikke skal medregnes i BRA.

Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Det foreslås ikke nytt næringsareal i planforslaget.

Antall boliger, leilighetsfordeling

Det planlegges cirka 125 hybler innenfor planområdet.

Bomiljø/bokvalitet

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til NTNU på Gløshaugen, Kalvskinnet og St Olavs hospital. For studenter på Dragvoll, så lenge den universitetscampusen eksisterer, er det svært god kollektivdekning dit fra nærmeste bussholdeplass. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til

Trondheim sentrum, med bredt tilbud av handel, tjenester og opplevelser. I tillegg ligger dagligvareforretningen Prix på andre siden av gata. Det er gode muligheter for rekreasjon i nærliggende parker, gangveg langs elva og grøntområder som Høyskoleparken og Marinen. SITs idrettsbygg ligger lenger opp i Klostergata.

I bebyggelsens første etasje er det fellesarealer lagt inn fellesarealer mot Klostergata.

Det foreslås et offentlig plassrom mellom ny bebyggelse og Prixbygget i tråd med føringene fra VPOR, som vil ha gode solforhold.

Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel (min/maks), begrunnelse for evt. avvik fra norm, utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Det skal etableres to parkeringsplasser hvorav én HC-parkeringsplass. Disse skal lokaliseres i bakgård. Gjesteparkering for bil kan foregå på regulerte betalingsparkeringsplasser i omkringliggende områder.

Det skal avsettes minimum 1,2 sykkelparkeringsplasser per hybel. Sykkelparkeringsplassen skal plasseres i eget overdekket areal på bakken innenfor felt B. Det vurderes at det vil være et behov for gjesteparkeringsplasser og plasser for korttidsparkering for beboerne i nærheten av inngangen til bygget, så 0,2 gjestesykkelparkeringsplasser per hybel er foreslått på bakken, ved hovedinngangen. Det stilles også krav til at det skal tilrettelegges for parkering for transportsykler.

Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer)

Vann og avløp

Ved planområdet, langs Klostergata, går det i dag en 300 mm vannledning som nylig har blitt rehabilitert. I tillegg går det en 150 mm vannledning parallelt/kryssende. Det er fire brannkummer tilknyttet 150 mm vannledningen innenfor 50 meter fra hovedinngangen til planlagt bebyggelse. Tilsammen vurderes dette som tilstrekkelig både for forbruksvann, sprinklerbehov og brannvannskapasitet.

Spillvann ledes inn på eksisterende spillvannsledning i Klostergata som går over i en felles avløpsledning i Schwachs gate. Overvann håndteres lokalt ved bruk av for eksempel permeable dekker før det ledes ut på en eksisterende overvannsledning med utløp i Nidelva. Eksisterende flomvei gjennom planområdet ledes mellom Klostergata 56 og 48 ved å ha fall ut fra planområdet og forhøyede kanter i form av kantstein eller tilsvarende ut mot Klostergata 48. Flomveier internt på området ledes ut til denne eksisterende flomveien.

Renovasjon

Nye studentboliger innenfor planområdet skal tilknyttes mobilt avfallssuganlegg. Det foreslås at det etableres dockingpunkt innenfor bestemmelsesområde #1 på plankartet, mot Schwachs gate. Nedkast foreslås plassert ved bygningens inngangsparti. Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge teknisk godkjent plan for avfallshåndtering. Planområdet er tilknyttet midtbyordningen. Papir, plast og glass/metall skal derfor leveres til midtbypunkt. Nærmeste punkt ligger i Klostergata 76A og i Klostergata 34-36.

Elektrisitet

Det er tilstrekkelig kapasitet i området for etablering av nye studentboliger.

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Trafikkløsninger

Hovedadkomst til studentboligene foreslås lagt mot offentlig torg. Det forutsettes at adkomst primært skjer til fots eller på sykkel. Sykkelparkering er lagt ved hovedinngang (korttidsparkering) eller i felt B (langtidsparkering). Dagens parkeringskjeller fjernes, noe som vil redusere biltrafikk i Schwachs gate og i bakgård. Det stilles krav til etablering av en parkeringsplass samt én HC-plass.

Det foreslås etablering av et offentlig torg i området mellom `Prix-bygget` og studentboligene. Adkomst for varelevering på torget opprettholdes.

Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges opparbeidet offentlig torg, friområde, kjøreveg og fortau.

Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell utforming

Samtlige uteområder som inngår i planforslaget vil gis universell utforming. Tomten har svært lite helning, og det etableres et nytt offentlig torg som løser tilgjengeligheten i området. I hovedsak løses universell utforming gjennom god terrengbearbeiding og bevisst materialbruk. Det legges ikke opp til særløsninger for universell utforming. Den planlagte bebyggelsen vil ha trinnfri adkomst direkte inn til heis og trapp. Det planlegges tilgjengelige hybler i alle etasjer, og alle byggets fellesarealer vil være tilgjengelige.

Uteoppholdsareal

I KPA stilles det krav til 30 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA bolig i dette området. I den politiske vedtatte prinsippaken for behandling av plansaker med studentboliger, anføres det imidlertid at `Kommunens boligkrav i KPA 2012-2024 kan fravikes for sentralt lokaliserte studentboliger og etter en konkret vurdering av studentboligprosjektets samlede kvaliteter`.

Tabell under viser tilgjengelig uteoppholdsareal i planforslaget:

Størrelse Plan-område	Illustrert m ² boareal	Krav til uteoppholdsareal: 30m ² pr 100 m ² bolig	Felles kvalitativt uteoppholdsareal på bakken felt B	Balkonger/ takterrasser/ markterrasse	Felt o_GF	Samlet Uteoppholdsareal uten felt o_GF	Samlet Uteoppholdsareal med felt o_GF
5360 m ²	2813 m ²	844 m ²	422 m ²		235 m ²	728 m ²	963 m ²

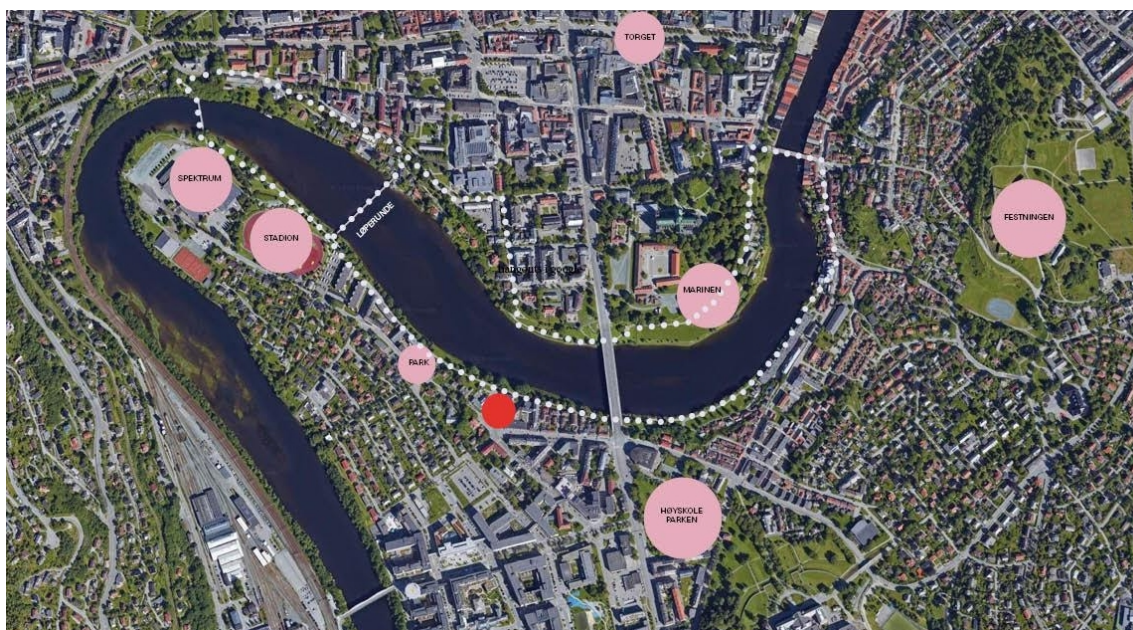
Ifølge KPA er krav til felles kvalitativt til uteoppholdsareal på bakken her 525 m².

I planforslaget stilles det krav til at ubebygde areal innenfor felt B skal benyttes som felles uteoppholdsareal for studentboligene. Dette arealet, på 422 m², utgjør et stille, men skyggefullt bakgårdsareal. Planforslaget legger opp til at deler av planområdet mot elva, reguleres til grøntområde (felt o_GF). Dette arealet, på 235 m², ligger mot elverommet, er støyfritt og ligger i forlengelsen av bakgårdsarealet.

Sol- og skyggestudiene viser at det offentlige torget har optimale solforhold 21.03. klokka 15:00, men at planområdet ikke har så gode solforhold 23.06. klokka 18.00. Det er derfor vist sol/skyggestudier på andre tidspunkt, for å synliggjøre at friområdet og torget har gode solforhold på andre datoer og tidspunkt.

Se sol- og skyggestudier i vedlegg 5: illustrasjonsmateriale, datert 19.12.2019, revidert 30.03.2020.

Både områder langs Nidelva som for eksempel Marinen (ni minutter gange), Stadion (seks minutter) og Spektrum (ti minutter), og Høyskoleparken (seks minutter), er et godt supplement til uteoppholdsareal for studentene. I den politiske vedtatte prinsippsak for behandling av plansaker med studentboliger anføres det at: *”Studentene etterspør utendørs rekreasjonsareal som mulighet for ballspill, aking og soling, men er som regel i stand til å bevege seg lengre bort fra boligen enn f.eks barn og eldre. For sentralt beliggende studentboliger kan derfor arealkravet til uterom reduseres dersom det finnes alternative tilbud som allment tilgjengelige parker eller andre rekreasjonsarealer i nærheten.”*



Tilgjengelige større områder for uteopphold i nærheten av planområdet

Det stilles krav til at det sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en overordnet, høydesatt utomhusplan. Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, hovedgrep for uteareal og tilpasning mot omkringliggende situasjon.

Virkninger av planforslaget

Byform, steds karakter og viktige siktlinjer

Den foreslåtte bebyggelsen gir kvartalet en sluttet og avklart form. Den foreslåtte bebyggelsen vil bidra til å definere et nytt plassrom. Plassering av hovedinngangen, samt fellesarealet på bakkeplan, vil være med på å aktivisere det nye byrommet. En opparbeidelse av dette plassrommet vil være med på å heve kvaliteten på de offentlige rom i området.

Den foreslåtte bebyggelsen er formet for at bygget skal være en god overgang mellom den moderne kontorbebyggelsen i øst og den noe eldre bebyggelsen Schwachs gate 1/Klostergata 60 i vest. Den moderne kontorbebyggelsen består av volum som er formet av gateløpene. Planforslaget følger opp med utforming som understreker gateløpene og avklarer forholdet mellom bebyggelsen og gata. Hovedinngangen til den foreslåtte bebyggelsen svarer opp hovedinngangen til næringsarealet i nabobygget med tanke på plassering og at inngangen er trukket inn i volumet. Planforslaget bygger videre på eksisterende byform og tilfører området nye kvaliteter.

Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet omfatter deler av automatisk fredet kulturminne i grunnen, Elgeseter kloster. Dette blir hensyntatt gjennom bestemmelse definert av Riksantikvaren og Trøndelag fylkeskommune. Det stilles også krav om det ved funn i grunnen, som kan være et mulig fredet kulturminne, skal byggearbeider stanses umiddelbart og fylkeskommunen varsles.

Tilpasning til nabobebyggelse med antikvarisk klasse er delvis ivaretatt, ved regulerte høyder og takform. Bygget trappes ned mot Schwachs gate og gesims reguleres til å ligge cirka 1,25 meter over Schwachs gate 3. Det stilles også krav til at bygning innenfor felt B skal ha farge som er tilpasset omgivelsene og at plan for fasadematerialer og fargebruk skal utarbeides i samråd med byantikvar.

Dagens sikt mot Nidarosdomen, ned forlengelsen av Ragnhilds gate, blir noe utfordret. Det reguleres en ny avgrensning for frisiktsonen som er noe redusert fra gjeldende avgrensning. Bestemmelse knyttet til frisiktsonen i gjeldende plan videreføres i planforslaget.

Planforslaget har konsekvenser for kulturminner, kulturmiljø og siktrom.

Forhold til krav i naturmangfoldloven (kap. ii)

Ingen negativ konsekvens.

Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Planområdet har en optimal plassering for studentboliger, med hensyn til rekreasjonsinteresser og folkehelse. Nærhet til parker, friområder og idrettsanlegg gir mulighet for rekreasjon og trening. Nærhet til NTNUs utdanningsinstitusjoner på Gløshaugen, Kalvskinnet og St Olav, sosial infrastruktur, service og tjenester, bidrar til redusert transportbehov og økt aktivitet i form av gange og sykling. En realisering av planforslaget tilfører området et nytt offentlig torg og bredere fortau på begge sider av Klostergata. Konsekvensene av planforslaget vurderes å være positive.

Uteområder

Bakgården foreslås utformet som et grønt uterom/bakgård som legger til rette for `stille opphold`, som en forlengelse av friområdet mot elva. Det foreslås etablering av et friområde, som utvidelse av dagens regulerte friområde, mot elva. Det legges opp til et offentlig torg som knytter seg opp mot bebyggelsen i øst, og som skal utformes for utendørs opphold. Torget vil få gode solforhold.

Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Planforslaget vil bidra til bedre trafikkforhold og større trafiksikkerhet enn dagens situasjon. Dagens parkeringskjeller fjernes. Det samme gjelder og parkeringsplasser i bakgård, med unntak av to plasser. Dette vil medføre mindre biltrafikk i Klostergata og Schwachs gate. Planforslaget legger også opp til bredere fortau/gang- og sykkelveg, enn dagens situasjon, på begge sider av Klostergata. En etablering av flere studentboliger vil bidra til et større kundegrunnlag og slik styrke kollektivtransporten ytterligere. Konsekvensene av planforslaget vurderes å være positive.

Sosial infrastruktur

Studenter som bor i Sit sine hybler vil komme til å benytte Sit sine tilbud på helsetjenester og idrettsanlegg. Planforslaget har derfor liten konsekvens på sosial infrastruktur.

Universell utforming

Samtlige uteområder som inngår i planforslaget vil gis universell utforming. Den planlagte bebyggelsen vil ha trinnfri adkomst direkte inn til heis og trapp. Det planlegges tilgjengelige hybler i alle etasjer, og alle byggets fellesarealer vil være tilgjengelige. Konsekvensene av planforslaget vurderes å være positive.

Energibehov, energiforbruk

Bebyggelsen vil utføres i henhold til krav i TEK 17. Energibehov og energiforbruk forventes å ikke avvike fra tilsvarende ny bebyggelse. Ingen negative konsekvenser med hensyn til energibehov og energibruk.

ROS-analyse

Risiko- og sårbarhetsanalysen har ikke avdekket potensielle uønskede hendelser. Det er ikke kjent at det er spesielle stedlige utfordringer som kan ha betydning for etablering av boliger på tomte. Samlet vurdering er at planområdet er tilstrekkelig egnet for planlagte tiltak, med de tiltak som er sikret i planforslaget for å unngå mulige uønskede hendelser.

Kapasitet på infrastruktur for vann og avløp og trafø

Det er kort vei til påkobling til offentlig vann og avløp, med tilstrekkelig tilgang til forbruksvann, sprinklerbehov og brannvannskapasitet. Spillvann ledes inn på eksisterende spillvannsledning i Klostergata som går over i en felles avløpsledning i Schwachs gate.

Overvann håndteres lokalt ved bruk av for eksempel permeable dekker før det ledes ut på en eksisterende overvannsledning med utløp i Nidelva. Eksisterende flomvei gjennom planområdet ledes mellom Klostergata 56 og 48 ved å ha fall ut fra planområdet og forhøyede kanter i form av kantstein eller tilsvarende ut mot Klostergata 48. Flomveier internt på området ledes ut til denne eksisterende flomveien.

Det er tilstrekkelig el-kapasitet i området. Det stilles derfor ikke krav om etablering av trafø.

Renovasjon

Renovasjonsløsning er prosjektert med tilstrekkelig arealer og tilkomst.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Opparbeidelse og drift av offentlige areal.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Enhver utbygging, og rivning av eksisterende bygningsmasse, vil være belastende på miljøet. Planforslaget legger imidlertid opp til etablering av et økt antall studentboliger i nærheten av utdanningsinstitusjoner, tjenester og sosial infrastruktur. Dette vil bidra til mindre transportbehov. Det foreslås derfor at eksisterende parkeringskjeller fjernes, og at nesten alle parkeringsplasser i bakgården tas ut. Det legges opp til 1,2 parkeringsplasser for sykkel per hybel, med gode løsninger for sykkelparkering både inne og ute.

Bakgrunnen for at eksisterende bygningsmasse må rives er byggenes dårlige tilstand. Sit har høye miljøambisjoner for det nye bygget.

Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Det vurderes ikke å være vesentlige utfordringer i forbindelse med gjennomførbarhet for planforslaget.

Avveining av virkninger

Planforslaget legger opp til en bærekraftig byutvikling ved etablering av studentboliger i tilknytning til Trondheims viktigste undervisningsinstitusjoner og samlingen av bycampus. Med unntak av at det tillates to parkeringsplasser, legger planforslaget opp til at all transport skal tas med sykkel og gange.

Hovedutfordringen i planarbeidet har vært hvordan planforslaget forholder seg til det omkringliggende miljøet som behandler sårbare pasientgrupper. Byggene i området rundt tomten har et samlet fagmiljø som jobber med psykiatri for både barn og voksne i tillegg til rusbehandling. Bebyggelsen er redusert slik at virksomhetene i omkringliggende bebyggelse er ivaretatt. Det har underveis i prosessen vært vurdert mange mulige tiltak i samarbeid med rusklinikken, men en reduksjon i fløyen mot rusklinikken ble til slutt eneste løsning.

Planen griper også inn i hensynssonen for frisikt langs Ragnhilds gate, mot Nidarosdomen. I gjeldende reguleringsbestemmelser anføres det at innenfor området som er skravert som restriksjonsområde/frisikt skal det ikke etableres fast «møblering» og/eller utsmykning som rager høyere enn 1,5 meter over høyeste veg-/plassnivå. Planforslaget legger opp til bebyggelse på seks etasjer innenfor denne hensynssonen for frisikt.

Fortettingen og høydene planforslaget legger opp til utfordrer tilgangen på dagslys for nabobebyggelsen i Schwachs gate 1 og 3, men også dagslyset i bakgården. Planforslaget vil derimot gi flere sentralt lokaliserte boenheter for studenter, med en optimal plassering nær NTNU sine utdanningsinstitusjoner på Gløshaugen, Kalvskinnet og St Olavs hospital, sosial infrastruktur, kultur-, handels- og tjenestetilbud samt parker, friområder og idrettsanlegg. Prosjektet balanserer for øvrig forholdet mellom fortetting og tilpasning til eksisterende bystruktur og miljø.

Den foreslåtte bebyggelsen vil bidra til å definere et nytt plassrom. En realisering av planforslaget vil tilføre området et nytt offentlig torg og bredere fortau på begge sider av Klostergata. Planforslaget vil totalt sett bidra til å heve kvaliteten på det offentlige rom i området.

Studentboligene som vender mot Klostergata vil være ensidige mot gul støysone. Det er innarbeidet bestemmelser om dempet fasade og krav til balansert ventilasjon. Samtidig er nattetraffikken i dette området lav, slik at støyen i hovedsak vil være på dagtid og det vil være ro til å sove på natten.

Eventuelle kulturminner i grunnen, er sikret gjennom bestemmelser, og det stilles krav til at plan for fasadematerialer og fargebruk skal utarbeides i samråd med byantikvar.

Planlagt gjennomføring

Nødvendige tiltak for gjennomføring er sikret som rekkefølgekrav og vilkår for gjennomføring i reguleringsbestemmelsene. Det er ikke avgjort når byggearbeidet vil starte.

Innspill til planforslaget

Høring og medvirkningsprosess

Bygningsrådet vedtok 19.05.20 å legge saken ut til offentlig ettersyn. Frist for innsending av merknader ble satt til 06.07.20. Innen høringsfristen kom det i alt seks høringsinnspill. I tillegg ble det oversendt en merknad fra Borg forvaltning før politisk behandling som tas med i vurderingen til sluttbehandling. I etterkant av offentlig ettersyn er det gjort flere endringer i planforslaget for å imøtekomme merknader. Dette utløste en begrenset høring med frist for merknad 15.06.21.

Saken ble sendt på ny høring til alle som leverte merknader i forrige høringsrunde. Det har kommet tre innspill til planforslaget slik det nå foreligger.

Sammendrag av merknader ved offentlig ettersyn med kommentarer

Fra overordnede myndigheter, kommunale samarbeidspartnere, og private og offentlige organisasjoner har det innkommet merknader fra:

Borg Forvaltning AS, på vegne av eier av Klostergata 48 og leietaker Trondheim Helsebygg AS

Planforslaget tar ikke i tilstrekkelig grad hensyn at naboene er en svært sårbar og utsatt gruppe. Et viktig moment for pasienter innlagt i rusbehandling er å bli skjermet fra inntrykk som kan skape sug etter rus. I dag er studentleilighetene vendt mot vaktrom og kjøkken, men det nye bygget foreslår leiligheter rett overfor pasientrom. Pasienter som frekventerer rusklinikken er i en svært sårbar situasjon og en situasjon hvor andre kan se direkte inn i deres oppholdsrom vil være svært problematisk. Avstanden mellom fasadene blir kort. Dette vil være svært uheldig for Rusklinikken sine pasienter. Det opplyses om at behandling er ikke tvang for de enkelte beboere, og de kan fritt dra fra klinikken når de ønsker. Tillit er helt avgjørende for Rusklinikkens arbeide, og denne kan fort bli brutt dersom pasientene føler at deres privatliv blir respektert. I dette ligger også retten til at ikke alle skal bli klar over at de er der.

Opparbeiding av bakgården tiltenkt organisert bruk i form av trening vil medføre store utfordringer for Rusklinikken, særlig tilknyttet støy og forstyrrelser av arbeidsro, kurs, seminarer og annen undervisning, i tillegg til møter med behov for å slippe innsyn.

Det ser ut til at dagens bruk av tunellen inn til området foran Schwachs gate 3 vil bli vesentlig vanskeliggjort ved foreslått utbygging. Sit vil også være avhengig av å benytte seg av gjennomkjøring via tunellen for å komme seg til planlagt HC-parkering. Konsekvensene av dette synes ikke å være nærmere utredet.

Borg Forvaltning AS ber om å bli holdt orientert om videre saksbehandling.

Kommunedirektørens vurdering:

Formålskonflikten mellom studentboliger og rusklinikken er løst i planforslaget. Bebyggelsen er redusert for å imøtekomme utfordringene med direkte innsyn på pasientrom. Utearealene foran rusklinikken utformes i et samarbeidsprosjekt gjennom Study Trondheim slik at man får en omforent løsning.

Det er gjort endringer for å imøtekomme innspillene for aktivitet i bakgården og tunellen inn til området foran Schwachs gate 3. Disse to punktene vurderes som løst.

Det er avholdt møter med Borg forvaltning og Rusklinikken hvor løsninger er drøftet underveis i prosessen. Ny uttalelse er oversendt til revidert planforslag.

Statens vegvesen

Statens vegvesen mener området er godt egnet til studentboliger og har ingen merknader til detaljreguleringsplanen.

Kommunedirektørens vurdering:

Tas til orientering.

Tore Tønsager, på vegne av Brugata Eiendom AS, eier av Schwachs gate 1

Det forutsettes at byggegrensen er minst åtte meter fra fasade i Schwachs gate 1 og at det ikke tillates balkonger eller lignende utbygg som kommer nærmere fasaden enn 8 meter. Dette må ivaretas i bestemmelsene § 4.1.5.

Ved fornyelse av bebyggelsen i Schwachs gate 1, for eksempel etter brann, ønskes det anledning til å oppføre ny bebyggelse i samme høyde som i resten av kvartalet, fem etasjer + kjeller.

Kommunedirektørens vurdering:

Byggegrense er satt til minst åtte meter fra fasade i Schwachs gate 1, men det tillates etablering av branntrapp utenfor byggegrense. Brugata eiendom har bekreftet pr e-post at dette er i orden. Det tas ikke inn endringer i bebyggelse for Schwachs gate 1, da planen forholder seg til eksisterende bebyggelse med verneverdi, slik den står i dag.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT)

TBRT lister opp flere forhold som må ivaretas i prosjekteringsfasen og i påfølgende byggesak. I tillegg viser de til retningslinjer vedrørende *Tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskap i TBRT's kommuner*. Disse beskriver blant annet veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk. Det vises også til TEK 17 § 11-17 Tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskap med veiledning.

TBRT minner om at planlagte bygning kan bli vurdert som særskilte brannobjekter i henhold til brann- og eksplosjonsvernlovens § 13. I den forbindelse ønsker TBRT å kunne uttale seg i den videre saksgangen.

Kommunedirektørens vurdering:

Tas til orientering. Innspillet må følges opp i det videre arbeidet med byggesaken.

Fylkesmannen i Trøndelag

Fylkesmannen fremmer følgende innspill og faglige råd til planforslaget:

- I tillegg til maksimumskrav til arealutnyttelsen, bør det tas inn minimumskrav som sikrer en arealbruk i henhold til intensjonene.
- For å minske mulighetene for konflikter mellom de to bruksformålene studenthybler og pasientbehandling kan det vurderes å redusere bebygd areal ved at planlagt bygningsmasse, som har retning mot Nidelva, forkortes. Dette vil åpne for et kvalitetsmessig bedre og større uteoppholdsareal som også vil få god sammenheng med friområdet. Behovet for fortetning og effektiv arealutnyttelse bør ikke gå på bekostning av tilgangen til uteoppholdsarealer.
- Det bør gjøres en ny vurdering av samlet arealbruk og fordelingen mellom ulike bruksformål innenfor planområdet, slik at hensynet til Rusklinikkens behov bedre ivaretas, jamfør uttalelsen fra eiendomsforvalter for sykehusbyggene. Herunder bør det gjøres en ny vurdering av uteoppholdsarealet mellom ny bebyggelse og Schwachs gate med tanke på kvalitet og hensiktsmessighet.
- Det kan stilles spørsmål ved om plasseringen av HC-plassen er optimal i forhold til hovedadkomsten til bygget. Det går heller ikke klart fram hvordan kjøreadkomsten til HC-plassen skal være eller en vurdering av dette. Tilsvarende problemstilling er også tatt opp i uttalelsen fra Borg Forvaltning.
- Det bør tas inn et punkt i bestemmelsene som sikrer at universell utforming av uteoppholdsareal og bebyggelse ivaretas i henhold til intensjonen i planen.
- Fylkesmannen savner en vurdering av håndtering av overvann i ROS-analysen. I henhold til Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, skal det ved

planlegging av nye områder for utbygging, fortetting og transformasjon, vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Naturbaserte løsninger bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Se informasjon om klimaendring på klimaservicesenter.no. Fylkesmannen er av den oppfatning at god håndtering av overvann bør sikres i planprosessen og ikke utsettes til byggesak.

Kommunedirektørens vurdering:

- *Konflikten mellom rusklinikkens virksomhet og studentboliger er løst slik planforslaget foreligger. Bebyggelsen er forkortet noe som også gir bedre uterom for studenthyblene.*
- *Det er tatt inn krav til minimumsutnyttelse i bestemmelsene. HC parkeringen er flyttet og krav til universell utforming er tatt inn i bestemmelsene § 4.1.7.*
- *I bestemmelsene stilles det krav til opparbeidelse av torg skal ivareta området funksjon som flomveg. Når det gjelder overvann er det tilrettelagt for en naturbasert løsning, med permeable dekker. Dette er ikke tatt inn som et krav i bestemmelsene. JamførVA-rapporten: Overvann håndteres lokalt ved bruk av permeable dekker før det ledes ut på en eksisterende 500 mm overvannsledning med utløp i Nidelva. Det går en eksisterende flomvei gjennom planområdet som ledes mellom Klostergata 56 og 48 ved å ha fall ut fra planområdet og forhøyede kanter i form av kantstein eller tilsvarende ut mot Klostergata 48. Flomveier internt på området ledes ut til denne eksisterendeflomveien.*

Trøndelag fylkeskommune

Trøndelag fylkeskommune forutsetter at *Kulturminnene med kulturminne-ID 84084*, skal merkes i plankartet som hensynssone d) H730. Det forutsettes videre at reguleringsplanens fellesbestemmelser suppleres med en rekke punkter med utgangspunkt i faglige råd fra NIKU. Dersom disse punktene ikke innarbeides i reguleringsbestemmelsene, vil fylkeskommunen umiddelbart varsle Riksantikvaren om dette. Riksantikvaren vil i så fall normalt reise innsigelse mot planen.

Forutsatt at merknader fra kulturminner eldre tid blir innarbeidet i planens bestemmelser, har ikke fylkeskommunen innsigelse til planen. Fylkeskommunen har imidlertid flere faglige råd som går på byutvikling med kvalitet:

- Byggets høyde bør reduseres noe, slik at det lettere relaterer til omkringliggende bebyggelse og strøkets karakter.
- Fylkeskommunen forutsetter at det er gjort dagslysberegninger for omkringliggende bebyggelse, slik at brukbarheten av disse byggene ikke reduseres av planlagt bebyggelse. Dette gjelder spesielt med tanke på bebyggelse av antikvarisk verdi.
- Gateløpet i Ragnhilds gate bør videreutvikles med tanke på uteopphold, og gi gateløpet kvaliteter, variasjon og verdi ut over funksjon som siktlinje. Det bør også vurderes om fem etasjer i hele byggets lengde er riktig her. Bygget fremstår her som ruvende og monotont.
- Illustrasjonene antyder bruk av tre i fasadematerialet, som kan være et godt grep. Det anbefales at antikvariske myndigheter gir innspill ved videre prosess.
- At man kan redusere krav til uteareal for studenter, gir ikke en åpning for å ta vekk alt areal, eller fjerne alle krav til kvalitet. Fylkeskommunen mener at det er viktig for studentene å ha gode uterom og vil råde til å gjøre nødvendige endringer i planforslaget for å ivareta dette.
- Det urbane og solfylte uterommet mot Klostergata blir ikke utnyttet til uteopphold, da prosjektet legger opp til å ha gjesteparkering for sykkel her. Dette vurderes til å være et dårlig grep og bør ikke tillates, da arealer for tilfeldige møter og sosial interaksjon på

bakkeplan, på solfylte areal, må sikres. Krav til sykkelparkering bør likevel oppfylles, i likhet med krav til uteopphold.

- Det er svært uheldig å bygge nye boenheter som ikke har den viktige kvaliteten ved å åpne soveromsvindu mot stille side. En slik løsning er ikke i henhold til anbefalingene i støyretningslinje T-1442. Fylkeskommunens faglige råd er at man finner fram til en annen planløsning for hyblene slik at dette blir muliggjort.
- Fylkeskommunen anbefaler at det tidlig i prosessen, gjerne i samband med VA-plan for området, gitt punkt 3.3. Overflatevann, legges vekt på blå-grønne løsninger som kan fordrøye/sinke flomsituasjoner ved styrtregn/store nedbørmengder, og i noen grad kan filtrere/rene partikler eller miljøgifter fra vannet før det når Nidelva.
- Folkehelse er også knyttet til det «indre liv» i studentboligen, så forhold knyttet til støy, lys og sosialt liv er like viktig for helse, trivsel og livskvalitet, ikke bare rekreasjon, fysisk aktivitet og aktiv transport, slik det kommer fram av planen.
- Involvering fra planlagte brukere/beboere og naboer ut over minstekravet i PBL er sterkt å anbefale ut fra et folkehelseperspektiv.

Kommunedirektørens vurdering:

- *Bestemmelser og plankart er endret for å ivareta kulturminner i tråd med merknaden. Forholdet til varsel om innsigelse vurderes derfor som løst.*
- *Planforslagets høyder økes til samme høyde som nabobebyggelsen i Klostergata 48, da foreslått bebyggelsesstruktur og plassering, bygger videre på bebyggelsesstruktur i nabokvartaler i øst, der bebyggelsen er lagt i eiendomsgrensene, mot gateløpene, og på denne måten bidrar til å definere disse. Den foreslåtte plasseringen vil også bidra til å definere avgrensingen på det foreslåtte offentlige torget. Det foreslås skrå fasader mot Klostergata og Schwachs gate. Dette gir en gesims som er bidrar til en trapping mot nabobebyggelse i Schwachs gate 1 og Døveforeningens hus i Klostergata 60.*
- *Planforslaget vil redusere dagslys inn på bebyggelsen i Schwachs gate 1. Byggets eier har bedt om at byggegrensen settes til åtte meter fra fasaden, noe som er ivaretatt i planforslaget.*
- *I arbeidet med planforslaget er det utarbeidet illustrasjoner som viser virkningen av å redusere bebyggelsen til fire etasjer. Studiene viser at det å redusere høyden ikke vil gi vesentlige konsekvenser, verken i forhold til opplevelsen av plassrommet mellom ny bebyggelse og `Prixbygget`. Opparbeidelse av gateløpet i Ragnhilds gate må skje i tett dialog med rusklinikken for å ivareta deres behov. Planforslaget legger til rette for en oppgradering av dette byrommet.*
- *Bruk av fasadematerialer er ivaretatt i bestemmelse § 4.1.9 der det stilles krav til at valg av fasadematerialer og fargebruk skal avklares i samråd med Byantikvaren.*
- *Det er gjort endringer i planforslaget som ivaretar kravene til uterom. Det vises til at det er god tilgang på uterom i gangavstand til planområdet.*
- *Plassering av sykkelparkering og endring av uterommet i Klostergata er ikke innarbeidet i planforslaget, da dette ligger utenfor Sit sin eiendom.*
- *Studentboligene som vender mot Klostergata vil være ensidige mot gul støysone. Det er innarbeidet bestemmelser som sikrer balansert ventilasjon og dempet fasade. Samtidig er nattetraffikken i dette området lav, slik at støyen i hovedsak vil være på dagtid og det vil være ro til å sove på natten. Bestemmelser om støy er endret for å ivareta dette.*
- *Overflatevann – se svar over under fylkesmannens merknad.*
- *Sit er en studentdrevet organisasjon hjemlet blant annet i samskipnadsloven. Sit høster brukerdata kontinuerlig igjennom både kundeundersøkelser og studentinvolvering. Disse tilbakemeldingene brukes aktivt i utvikling av nye tjenester og studentboliger. Styret består av et flertall med studenter inklusive styrets leder. Styret kvalitetssikrer og vedtar*

byggeprosjekter på vegne av fremtidige brukere. Naboer er tilskrevet og kontaktet i løpet av prosessen. Det er avholdt møte med Borg Forvaltning, på vegne av rusklinikken, 04.09.20 og 09.11.20.

Christian Østevik, på vegne av styret i borettslaget Klostergata 37

Ut i fra fastsatt masterplan *Inspirerende & innovativ - felles masterplan for Trondheims bycampus*, kapittel 6a, hentet fra bycampus.no, mener styret for borettslaget i Klostergata 37 at prosjektet bryter med målsettingene i denne strategien tilknyttet byrom, og er ikke forenlig med Trondheim kommunes, SITs og NTNUs masterplan for bycampus.

Slik planforslaget fremstår, bryter også prosjektet med enkelte punkter i: *Veileder for byform og arkitektur i plan- og byggesaker*, vedtatt av bygningsrådet 20.08.13. Det listes opp en rekke punkter fra veilederen og kommenteres spesielt at:

- Rommet i krysset Mauritz Hansens gate og Klostergata burde utvikles i sammenheng med dette prosjektet. Det foreslås for eksempel et gatetun.
- Rommet mellom "Prix-bygget" og nybygget er ikke utformet med tilstrekkelig hensyn til den plassdanning som oppstår.
- Det ønskes å legge vekt på et program for førsteetasje, som fremstår som introvert i tegningene. I første etasje burde det legges vekt på et mer offentlig program, med henvendelse ut mot torget/byrommet. Dette er med tanke på:
 - o torgdanningen som byggene skaper
 - o områdets nærhet til Midtbyen
 - o mulighet til "samvirke" med eksisterende næring
 - o SIT som samfunnsaktør i Trondheim og deres tjenestetilbud som kan tilbys her, som treningssenter, kantine, kafe, leseplasser og minibibliotek. Her ønsker vi også å trekke fram "Loftet" på Moholt der Sit har samarbeidet med kommunen om bibliotek i tilknytning til aktivitetshus. Et lignende program vil kunne egne seg her
- Det foreslås en tilsvarende løsning med skrånende profil opp mot gesims også mot "Prix-bygget". Dette vil gi plassrommet mellom mer luft og lys.
- Fasadens oppløste karakter i sørvestre hjørne, som ses særlig fra Mauritz Hansens gate, harmonerer lite med områdets generelle vindusformat og takt.

Kommunedirektørens vurdering:

- *Det er vurdert at krysset Mauritz Hansens gate og Klostergata ikke skal løses av dette prosjektet. Dette området ligger derfor utenfor planens avgrensing.*
- *Byrommet mellom Klostergata 48 og studentboligene foreslås oppgradert som en del av dette arbeidet.*
- *I planen er det lagt inn at fellesrom for byggets beboere skal ligge i første i etasje og bygget har hovedinngang fra torget. Dette for å bidra til mer aktivitet mot byrommet.*
- *I arbeidet med planforslaget er det utarbeidet illustrasjoner som viser virkningen av å redusere bebyggelsen til fire etasjer. Studiene viser at det å redusere høyden ikke vil gi vesentlige konsekvenser, verken i forhold til opplevelsen av plassrommet mellom ny bebyggelse og `Prixbygget`.*
- *Endelig utforming av fasaden er ikke fastsatt og vil følge som resultat av prosess med byantikvar før søknad om byggetillatelse.*

Sammendrag av merknader ved begrenset høring med kommentarer

Fra overordnede myndigheter, kommunale samarbeidspartnere, og private og offentlige organisasjoner har det innkommet merknader fra:

Borg forvaltning

Foreslått plan tar bedre hensyn til pasientrommene hos Rusklinikken enn opprinnelig forslag. Det fremmes likevel innspill som ønskes nærmere vurdert fra mot sluttbehandling:

- Planbestemmelsenes § 4.1.5 – I tredje avsnitt står det at det tillates balkonger som krager ut 1,5 meter over byggegrensen mot Nidelven. Dette kan gi innsyn til pasientrom og det bes om at balkongene skjermes mot øst.
- Planbestemmelsenes § 4.1.8 – «Ubebygde areal innenfor felt B skal opparbeides og benyttes som felles uteoppholdsareal for boligene innenfor feltet.» Samtidig er hele felt B i plankartet farget med gult (boligbebyggelse). Vi ser av forslag til § 4.1.5, første avsnitt, at bebyggelsen er definert innenfor vist byggegrense i plankartet, men mener likevel at det vil være mer forutsigbart om utearealet mot nord (altså det som går parallelt med fasaden i Klostergata 48) i plankartet vises med mørkegrønn farge (uteoppholdsareal). Vi ber derfor om at det gjøres endring av dette i plankartet og at bestemmelsene oppdateres i tråd med dette.

Kommunedirektørens vurdering:

- *Bestemmelsene er endret slik at det ikke tillates balkonger mot Nidelva for å ivareta hensynet til Rusklinikken.*
- *Ubebygde areal i felt B er vist med gult (boligbebyggelse i planen), men er sikret opparbeidelse til uteoppholdsareal i bestemmelsene. Arealet vurderes som sikret til som uteoppholdsareal uavhengig av formålet i plankartet.*

Statsforvalteren i Trøndelag:

Det er positivt at innspill om innsyn er tatt til følge. Om endringene er store nok til å ivareta hensynet til pasientene må vurderes av de som driver helsevirksomhet i nabobyggene. Det er positivt at det blir mer tilgjengelig uterom og at det oppnås en større grad av åpenhet mot Nidelven. Ut fra rene folkehelsehensyn bør det ikke åpnes for å øke byggehøyden. Samtidig er statsforvalteren åpen for at en avveining av hensyn og muligheten for etablering av studenthybler kan gjøre det nødvendig.

Kommunedirektørens vurdering:

- *Endringene er gjort i samråd med Rusklinikken etter en gjennomgang av funksjoner innad i byggene. Utfordringene med innsyn synes nå å være løst.*
- *Det er gjort endringer i kjelleretasjen som gjør at byggehøyden økes med kun 0,5m for å gi muligheten til en 6. etasje. Det vil gi samme byggehøyde som nabobygget i Klostergata 48 (Prix-bygget). Kommunedirektøren vurderer etter avveining av flere hensyn det som riktig her da bygget trappes ned mot Schwachs gate og bebyggelsen mot Nidelva er redusert.*

Trøndelag fylkeskommune:

Bestemmelsesområde #2 og hensynssoner H730 og H570 med tilhørende bestemmelser er videreført som i gjeldende plan. Det er ingen merknader til dette punktet. Revidert planforslag har ikke tatt hensyn til kulturminnefaglige innspill vedrørende justering av volumers høyder. Fylkeskommunen ga i tidligere uttalelse til planen klare råd om å redusere byggets høyde noe, slik at det lettere relaterer til omkringliggende bebyggelse og strøkets karakter. Planen har blitt utvidet fra mulige fem etasjer til mulige seks etasjer, mens byggets fotavtrykk er noe redusert. Fylkeskommunen støtter Byantikvarens innspill, hvor det ble skissert tre etasjer med mulighet for en inntrukket fjerde etasje. En utvidelse av bygget med en sjettede etasje vil være dominerende og løfte bygget ut av proporsjoner og dets stedlige sammenheng. Utfordring av høyder på tomten vil

kun kunne aksepteres under forutsetning av at den generelle steds karakter og hensyn til omliggende bebyggelse visuelt og estetisk vil være ivaretatt. SEks etasjer vurderes å ikke kunne innfri dette behovet og vil derfor frarådes på det sterkeste.

Utearealene kan opparbeides slik at de vil kunne bli gode arenaer for tilfeldige møter, sosial interaksjon og restitusjon. For å sikre høy kvalitet på opparbeidelsen av areal, råder fylkeskommunen til å være mer spesifikk i bestemmelsene som ivaretar uteoppholdsareal.

Kommunedirektørens vurdering:

- *Det er gjort endringer i kjelleretasjen som gjør at byggehøyden økes med kun 0,5 meter for å gi muligheten til en sjettede etasje. Det vil gi samme byggehøyde som nabobygget i Klostergata 48 (Prix-bygget). Nybygget vil bli cirka 1,25 meter høyere enn bebyggelsen i Schwachs gate. Kommunedirektøren vurderer etter avveining av flere hensyn det som riktig her da bygget trappes ned mot Schwachs gate og bebyggelsen mot Nidelva er redusert. Det er viktig å tilrettelegge for attraktive studentboliger og revidert prosjekt gir studentboliger med et godt uterom og god beliggenhet tett på campus.*
- *Utearealene må opparbeides i nært samarbeid med aktørene i området for å ivareta flere krav. Det er allerede satt i gang et arbeid på dette som må følges opp inn mot byggesaken. Det er derfor ikke ønskelig å være mer spesifikk i bestemmelsene for uteoppholdsarealet på nåværende tidspunkt.*

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plankart og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.