

Saksframlegg

Detaljregulering av Klostergata 56 og Schwachs gate 1 og 3, r20190025, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/105-26

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Klostergata 56 og Schwachs gate 1 og 3, som vist på kart i målestokk 1:500, merket TAG arkitekter senest datert 1.9.2021 med bestemmelser senest datert 15.10.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 15.10.2021.

Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 fjerde setning.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av TAG Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim (Sit). Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Beskrivelse av planforslaget

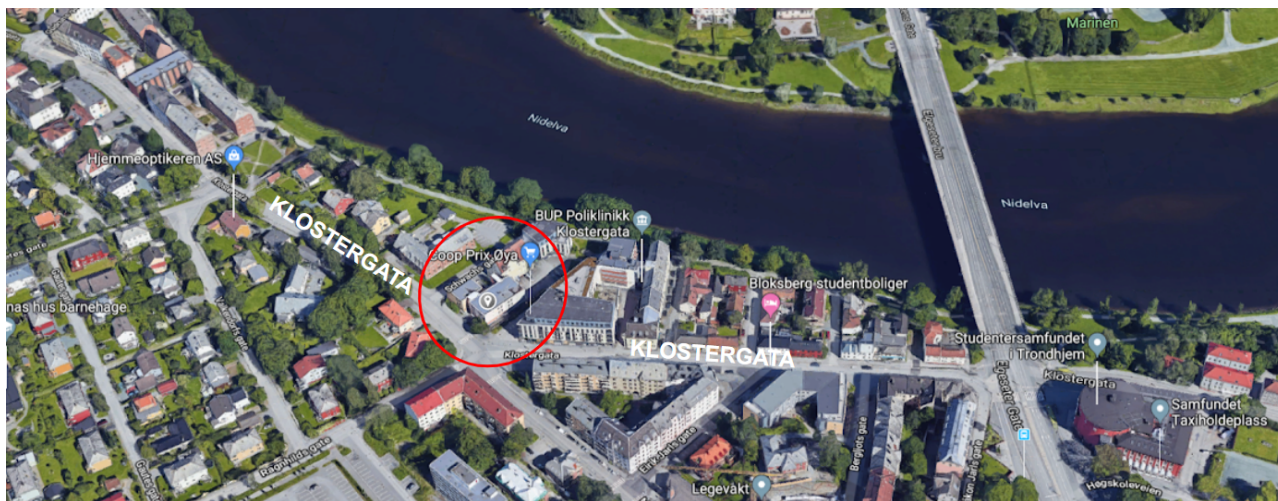
Reguleringsplanen legger til rette for flere studentboliger i Bycampus Elgeseter. Eiendommen benyttes også i dag til studentboliger, men på bakgrunn av bygningsmassens tilstand ønsker forslagsstiller å rive og bygge en ny bygning som kan romme flere studentboliger. Eiendommen er i dag regulert til bolig, forretning, kontor og offentlig bebyggelse, vedtatt 31.8.2000. Planområdet er avsatt til nåværende sentrumsformål i kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024.

Planområdet ligger innenfor planområdet for vedtatt *Planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter* og *Veiledende plan for offentlig rom og forbindelser i Bycampus Elgeseter (VPOR)*.

Planen avviker fra kravet til parkering og uterom i kommuneplanens arealdel (KPA), og det foreslås lavere andel parkeringsdekning og mindre uteromsandel. Det foreslås kun én bilparkeringsplass og én HC-parkeringsplass i bakgården. Kommunedirektøren viser til prinsippsak for behandling av plansaker med studentboliger, vedtatt i bygningsrådet 12.8.2014, hvor det åpnes for å kunne fravike boligkrav i KPA 2012-2024 for sentralt lokaliserte studentboliger.

Planforslaget legger opp til seks etasjer. Maksimum tillatt bruksareal innenfor planområdet er foreslått satt til 3 900 m² BRA. Planforslaget legger opp til totalt cirka 125 hybler.

Trondheim kommune



Oversiktskart og lokalisering av planområdet.

Utfordringer i planarbeidet

Forholdet til omkringliggende bebyggelse

Klostergata 48 leies i dag av Klinik for rus- og avhengighetsmedisin ved St. Olavs hospital (rusklinikken). Rusklinikken har i dag to døgnavdelinger som hver har 17 plasser og holder til i 2. og 3. etasje. De har pasientrom i de to etasjene mot Sit boligs eiendom. I tillegg til rusklinikken er det en poliklinisk avdeling med 600-800 dagpasienter. Rusklinikken ligger i et område der flere fagmiljøer har samlokalisert seg. Tidligere planforslag ga studentboliger med direkte innsyn til pasientrommene til rusklinikken. Dette var problematisk grunnet personvern for en meget sårbar pasientgruppe, men også for bokvalitet for studentene. Planforslaget er derfor endret, slik at fløyen mot Nidelva er redusert i omfang. For å få til et prosjekt med tilstrekkelig antall studentboliger ønsker derfor Sit at bebyggelsens høyde økes til seks etasjer, samtidig er kjelleretasje fjernet så bygget blir kun 0,5 meter høyere enn planforslaget som lå ute på høring med fem etasjer.

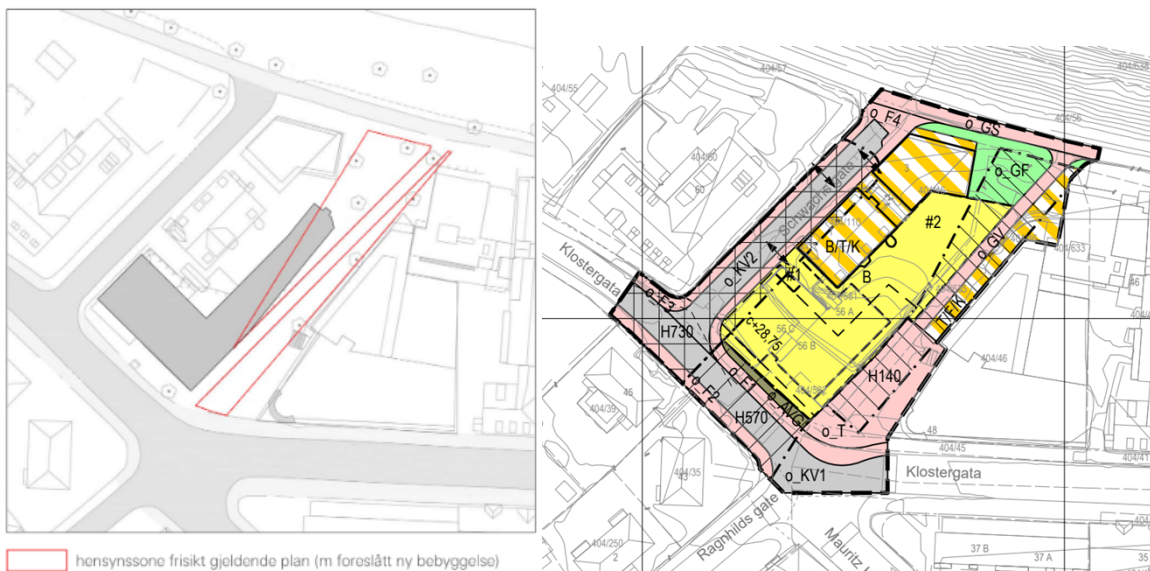


Flyfotoet viser de offentlige behandlingstilstandene som er samlokalisert i området: Schwachs gate 1 huser Regionalt Traumesenter og Flyktningehelsesteamet helsestasjon, og Schwachs gate 3 er Midt-norsk kompetansesenter på rus- og avhengighet. Bebyggelsen øst for planområdet har dagligvareforretning og kontorer for Rusbehandling Midt-Norge og NTNU regionalt kunnskapssenter for barn og unge – psykisk helse og barnevern. Mot øst og mot Nidelva ligger Barne- og ungdomspsykiatrisk poliklinikk (BUP) Klostergata i egen bygning.

Bygging i hensynssone for frisikt

Planområdet omfattes av et restriksjonsområde for frisikt langs Ragnhilds gate mot Nidarosdomen i gjeldende plan. En utfordring i planarbeidet har vært hvordan planforslaget forholder seg denne hensynssonen. Gjeldende reguleringsbestemmelser angir at det ikke skal etableres fast «møblering» og/eller utsmykning som rager høyere enn 1,5 meter over høyeste veg-/plassnivå innenfor området som er skravert som restriksjonsområde/frisikt. Ved revisjon av planforslaget tar man bedre hensyn til frisiktssonen, siden fløyen mot elva er redusert.

Trondheim kommune



Kartutsknittene viser eksisterende hensynssone med foreslått ny bebyggelse (til venstre) og forslag til ny regulering av hensynssone (til høyre). Dagens siktzone innskrenkes noe.

Støy

I Klostergata 56 vil deler av det store bokollektivet med 29 hybler ha støynivåer over anbefalt grenseverdi for vei og helikopter og beboerrom mot Klostergata vil være ensidige mot støyutsatt fasade. Det er i bestemmelsene sikret balansert ventilasjon og dempet fasade. De resterende hyblene vil ha soverom mot stille side. Det er tilgjengelige fellesarealer i hver etasje i tillegg til et større fellesområde i første etasje. Bygget ligger slik at det blir gode solforhold på fasadene mot øst og sør. Bygget får stille side mot Nidelva, og de tilgjengelige utendørs oppholdsarealene vil tilfredsstille kravene til støy. De selvstendige boenhetene med eget kjøkken og bad er lagt mot stille side. Reduksjonen av fløyen mot øst har også gitt et større uterom mot Nidelva.

Beregning av støy på natt viser at beboerrommene som er støyutsatt har få eller ingen hendelser over grenseverdi for maksimal støy på natt. Prosjektet ligger også utenfor området som er utsatt for maksimalstøy fra helikopterplattformen. Dette vil sikre de utsatte boenhetene gode forhold for nattesøvn. Beboerrommene vil ha god tilgang til stille fellesarealer, det vil si kjøkken og stue, stille utearealer på egen tomt og i felles parkanlegg i umiddelbar nærhet, i tillegg til øvrige fordeler studenter har av å bo sentralt i nærheten av sentrum og studiesteder.

Uteoppholdsareal

I kommuneplanens arealdel (KPA) stilles det krav til 30 kvm uteoppholdsareal per 100 kvm BRA bolig i dette området. Planforslaget tilfredsstiller ikke dette kravet til uteoppholdsareal, da mye av arealet er skyggelagt. I prinsippssaken for behandling av plansaker med studentboliger, vedtatt i bygningsrådet 12.8.2014, 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". Planområdet har en optimal plassering for studentboliger med tanke på gå- og sykkelavstand til NTNUs campus og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Nærhet til parker, friområder og idrettsanlegg gir mulighet for rekreasjon, trening og folkehelse. Kommunedirektøren mener derfor det er riktig at kravet til uteoppholdsareal settes til 844 kvm som i KPA, og 728 kvm uten felt o_G, selv om arealet er skyggelagt store deler av dagen.

Høyder

Planforslaget legger opp til seks etasjer. Byantikvaren og Fylkesantikvaren er i sine høringsuttalelser til plansaken klare på at seks etasjer er for høyt i dette området. Byantikvaren anbefaler tre etasjer, fordi dette tilsvarer de andre byggene i kvartalet, og underbygger en

Trondheim kommune

enhetlig utforming av hele kvartalet. Planforslaget ligger imidlertid i en overgangssone med tanke på byggehøyder: I sør og vest er bebyggelsen på 2,5 etasjer, mens det i øst er bebyggelse opp mot fem etasjer. Planområdet ligger innenfor et egnet sted for fortetting, samtidig som man må vurdere forholdet til nabobygget i Klostergata 48, Prix-bygningen, som er på fire etasjer med en inntrukket femte etasje. Revidert planforslag har seks etasjer, men samme maksimale høyde som Klostergata 48, som er fem etasjer.



Illustrasjon av bygget sett fra Mauritz Hansens gate/Ragnhilds gate.

Fortetting i sentrum

Fortettingen og høydene planforslaget legger opp til utfordrer tilgangen på dagslys både for nabobebyggelsen i Schwachs gate 1 og 3 og i bakgården til Klostergata 56. Planforslaget vil derimot gi flere sentralt lokaliserte boliger for studenter, med en plassering nært NTNU sine utdanningsinstitusjoner, kultur-, handel- og tjenestetilbud, sosial infrastruktur, og parker, friområder og idrettsanlegg. En realisering av planforslaget vil tilføre området nye kvaliteter gjennom et nytt offentlig torg og bredere fortau på begge sider av Klostergata.

Medvirkningsprosess

Bygningsrådet vedtok i sitt møte 19.5.2020 å legge planforslaget ut på høring. Frist for å gi merknad var 6.7.2020. Innen fristen kom det seks innspill. Disse er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen. I tillegg ble det oversendt en merknad fra Borg forvaltning før politisk behandling som er tatt med i vurderingen til sluttbehandling. Borg forvaltning har også sendt inn et nytt innspill som svar på revidert planforslag, datert 16.11.2020. Etter høringen ble det gjennomført flere møter med Borg forvaltning og rusklinikken. Planforslaget ble revidert og sendt på ny avgrenset høring.

Borg forvaltning viser til at rusklinikken leier lokaler og at nye studentboliger vil få direkte innsyn til pasientrom. De er spesielt opptatt av konsekvensene for pasientene som er innlagt, og aktiviteten i utearealene. Konflikten med rusklinikken påpekes også i innspillet fra Statsforvalteren i Trøndelag, der det bes om at det gjøres en ny vurdering av forholdet mellom bebyggelse og uteoppholdsareal. Dette er løst i revidert planforslag ved at bygget er forkortet, balkonger fjernet og planen endret. Borg forvaltning har også ønsket at uteromsarealet reguleres til grøntformål og ikke til boligformål som vist i planen. Opparbeidelsen av uteromsarealene er sikret i bestemmelsene. Det vurderes ikke som nødvendig å regulere disse arealene til grøntformål.

Trøndelag fylkeskommune viser til ivaretagelse av kulturminner, høyder, bokvalitet for studentene når det gjelder støy og uterom, og overvannshåndtering. Forholdene til kulturminner vurderes som delvis ivaretatt i revidert planforslag, da høyden på bygget fortsatt er høyere enn Fylkesantikvaren og Byantikvaren anbefaler. Fylkeskommunen mener at bygget er for dominerende og ikke tar hensyn til den stedlige sammenhengen. Uteromsarealene er økt som

Trondheim kommune

følge av endringene i bebyggelse etter høringen. Dette er med på å gi bedre bokvalitet for studentene. Høyder, støy og uterom er særlig omtalt i denne saken.

Brugata Eiendom AS, eier av Schwachs gate 1, kom med merknad hvor de ba om at det blir minimum åtte meters avstand fra deres bygg til ny planlagt bebyggelse. Dette er ivaretatt i planforslaget, sett bort fra de foreslåtte rømningstrappene i bakgården. St. Olavs eiendom som leier lokalene i Schwachs gate 1 har meldt inn at det er utfordringer med innsyn til virksomheten deres. De har ikke kommet med ny merknad til revidert planforslag.

Naboer i borettslaget i Klostergata 37 mener at prosjektet i større grad må ivareta byrommet i krysset Mauritz Hansens gate og Klostergata. Planforslaget oppfattes som introvert og bidrar ikke mot torget foran Prix-bygget. Krysset ligger utenfor planens avgrensning, men plassen foran Prix-bygget og gangvegen mellom byggene mot Nidelva skal oppgraderes. Det er lagt fellesrom i første etasje sammen med inngangspartiet for å skape mer aktivitet mot byrommet.

Innspill fra offentlige instanser og private parter er delvis fulgt opp i planforslaget.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget kan bidra positivt til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikken. Planforslaget legger opp til å etablere et økt antall boliger for studenter i Trondheim sentrum, med kort avstand til NTNU sine utdanningsinstitusjoner på Gløshaugen, Kalvskinnet og St. Olavs hospital, kultur-, handels- og tjenestetilbud og sosial infrastruktur. Dette vil bidra til mindre transportbehov og at flere kan gå og sykle. Planforslaget innebærer å redusere bilparkering og tilrettelegge for 1,2 sykkelparkeringsplasser per hybel/soverom.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Opparbeidelse av nytt offentlig torg og offentlig friområde er lagt inn som rekkefølgekrav til planforslaget. Det vil bli økte driftsutgifter på disse arealene for Trondheim kommune. Planforslaget legger også opp til offentlig fortau og gang- og sykkelvei som ikke er sikret opparbeidelse av forslagsstiller.

Kommunedirektørens vurdering

Dette er en utfordrende sak med en krevende målkonflikt, da det både er ønskelig med sentralt lokaliserte studentboliger tett på campus og en sentralt plassert rusklinikk. Det er en stor utfordring å legge disse to formålene ved siden av hverandre. Endringene i planforslaget har vært nødvendige for å løse konflikten mellom de to formålene. Dette anses som løst i planforslaget slik det nå foreligger.

Høyder

Både Byantikvaren og Trøndelag fylkeskommune mener at bebyggelsens høyde burde være tre etasjer med en mulig inntrukket fjerde etasje for å ivareta hensynet til omkringliggende bebyggelse og strøkets karakter. Seks etasjer er frarådet på det sterkeste. Planen er blitt utvidet fra mulige fem etasjer til mulige seks etasjer, ved å legge til 0,5 meter i høyden og redusere kjelleretasjen. Dette gir en maksimal byggehøyde som er lik Prix-bygget i Klostergata 48. I Klostergata 48 er det fire etasjer med en inntrukket femte etasje. Kommunedirektøren har kommet til at det er akseptabelt med samme byggehøyde som nabobygget i Klostergata 48. Kommunedirektøren mener det er viktig å få på plass flere studentboliger i Trondheim sentrum og i nærheten til NTNU, og revidert planforslag gir også muligheten for et godt uteoppholdsareal mot Nidelva. Kommunedirektøren mener det er viktig at det realiseres studentboliger tett på bycampus i regi av Sit for å hindre hyblifisering av gode boligområder i nærheten. Den sjettede etasjen medfører en økning på 0,5 meter fra det opprinnelige planforslaget som var på høring, da

Trondheim kommune

man har redusert kjelleretasjen. I arbeidet med planforslaget ble 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 for opplevelsen av plassrommet mellom ny bebyggelse og Prix-bygget i Klostergata 48

Bokvalitet for studentene

Studentboligene som vender mot Klostergata vil være ensidige mot gul støysone. Samtidig er trafikken lav i dette området om natten, slik at støyen i hovedsak vil være på dagtid og det vil være ro til å sove på natten. Framtidige hybelbeboere vil ha god tilgang til stille fellesarealer på kjøkken og stue, stille utearealer på egen tomt og i felles parkanlegg i umiddelbar nærhet, og ha fordelene av å bo sentralt i nærheten av sentrum og studiesteder.

Det vil være lite tilgjengelig uteareal med gode solforhold innenfor planområdet, siden bakgården vil være skyggelagt. Reduksjonen av fotavtrykket til bygget har gitt mulighet for å opparbeide et bedre og større uterom mot Nidelva, som gjør at man oppnår krav til uteoppholdsareal i KPA. Det er viktig at dette uterommet utformet i samarbeid med rusklinikken for å ivareta deres behov for skjerming. Study Trondheim har allerede satt i gang et prosjekt der partene samarbeider om å finne gode løsninger.

I bygningsrådets prinsippvedtak for behandling av plansaker med studentboliger fra 2014 står det at kommunens boligkrav kan fravikes for sentralt lokaliserte studentboliger og etter en konkret vurdering av prosjektets kvaliteter. Dette prosjektet er fremmet av Sit og ligger midt i det området som er vist at studentboliger bør etableres. Kommunedirektøren mener etter en samlet vurdering at det bør legges til rette for studentboliger her og at man kan akseptere avvik fra KPA på støy og uterom. Det er innarbeidet bestemmelser som ivaretar innvendige støyforhold. Støytredningen viser også at det er lite støy om natten, når det er størst behov for ro. Nærheten til større friområder langs Nidelva, tilgjengelig støyskjermet uteareal innenfor planområdet, fellesarealer mot Klostergata og nærhet til sentrum vil gi i tillegg gi viktige bokvaliteter.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas med endringene som beskrevet.

Kommunedirektøren i Trondheim, 22.10.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Elise Sangereid
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjoner