



Delegasjonsvedtak i plansak

NR: FBR 3/19

Vår saksbehandler
Øyvind Dalen Sørbøl

Vår referanse
17/11959-10
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
25.01.2019

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Professor Brochs gate 6, detaljregulering, r20180031

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Professor Brochs gate 6 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før sluttbehandling må følgende forhold bearbeides/vurderes:

- Planen legger opp til en trinnvis utbygging der samtlige rekkefølgekrav utløses først ved siste byggetrinn. Dette kan føre til at rekkefølgekravene ikke blir gjennomført dersom kun ett byggetrinn blir bygget eller at man risikerer at området fremstår uferdig i mange år i mellom byggetrinnene.
- Utforming av gater og byrom – herunder fordelingen av areal til forskjellige trafikantergrupper i "forlengelsen av Udbyes gate"/Professor Brochs gate nord/sør og på torget "Dalsenget torg" - må bearbeides til sluttbehandling av planen.
- Renovasjonsløsning og varelevering til bygget er foreslått på offentlig areal i Professor Brochs gate, og ikke inne i planområdet. Alternative løsninger må vurderes og konsekvensene av dette belyses bedre til sluttbehandling av planen
- Rådmannen mener det er utfordrende at ikke alt offentlig tilgjengelig areal i planområdet reguleres til offentlig areal. Dette vil bli drøftet til sluttbehandling av planen.
- Selv om planforslaget har parkeringsdekning under maksimumskrav i kommuneplanens arealdel for området mener Rådmannen at maksimalt antall parkeringsplasser bør reduseres til sluttbehandling, ettersom planområdet er svært lett tilgjengelig for gående, syklende og busspassasjerer.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Pir II, datert 17.01.2019, i bestemmelser sist endret 24.01.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 24.01.2019.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler.

SAKSFRAMSTILLING



Illustrasjon av bebyggelse sett fra Abels gate

Det innsendte reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Pir II som plankonsulent, på vegne av forslagstiller KLP Eiendom AS.

Komplett planforslag forelå 02.11.2018.

Planforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for lokaler for kunnskapsbasert næring og/eller universitet, gode offentlige byrom, høyere utnyttelse av eksisterende, sentrumsnær og bymessig bebyggelse, og samtidig ta hensyn til Trikkestallen som en viktig, lokalhistorisk bygning.

Utfordringer i planen

Utfordringene i planen har i hovedsak handlet om hvordan et moderne kontorbygg, med krav til høy utnyttelse på grunn av sin sentrale beliggenhet, kan tilpasse seg til en eksisterende, verneverdig bygning. I tillegg har det vært utfordrende å finne tilfredsstillende løsninger for intensjonen om attraktive offentlige arealer, og trygge trafikale løsninger for myke trafikanter.

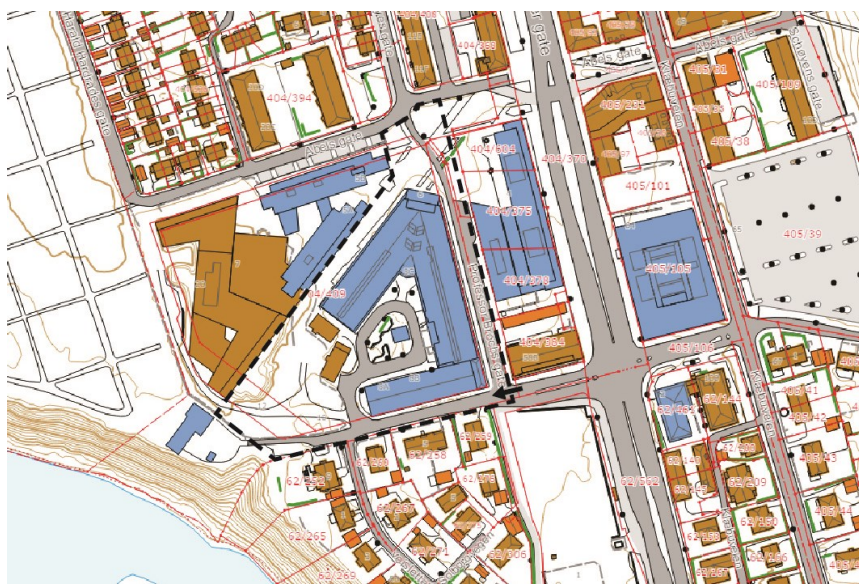
Tidligere vedtak og planpremisser

Gjeldende reguleringsplan for området er r417 og til dels r417a. Gjeldende plan har en maksimal utnyttelse på 26 000 m² BRA. Planforslaget legger opp til en økning av maksimal utnyttelse til 38 500 m² BRA. og en økning fra 4-5 etasjer til 5-6 etasjer. I tillegg endres gjeldende plan fra bevaring av hele Trikkestallen til kun bevaring av fasader. Planen er i tråd med intensjonen i kommuneplanens arealdel om høy fortetting i sentrumsområder og områder i nærheten til viktige kollektivakser.

Planområdet

Planområdet ligger i Teknobyen i Trondheim, i bydelen Elgeseter, om lag 2 kilometer sør for Torvet. Teknobyen har nærhet til NTNU (universitetet i Trondheim), St. Olavs Hospital og flere andre større kunnskapsbedrifter. Tomten ligger svært nær planlagt holdeplass for metrobuss og hovedtrasé for sykkel går langs tomtas østside.

Planområdet er på cirka 17 000 m² og omfatter deler av et torgområde ved Abels gate - "Dalsenget torg" (ikke offisielt navn) - i nordøst.



Kartutsnitt som viser planområdet med biladkomst og forslag til planavgrensning.

Beskrivelse av planen

Byggeområdene skal nyttes til kontor eller undervisning for høyskole/universitet eller en kombinasjon av dette. Det tillates innslag av bevertning, forretning og annen privat og offentlig tjenesteyting. Forretninger skal ikke overstige 500 m² BRA per bruksenhet, og ikke over 3 000 m² BRA totalt forkombinerte formål. Det er lagt opp til to byggetrinn.

Gatene omkring reguleres til kjøreveg, gågater, fortau og hovedsykkelrute. "Dalsenget torg" i nordøst reguleres til torg.

Den verneverdige fasaden i den gamle trikkestallen reguleres til hensynssone, båndlegging etter lov om kulturminne.

Virkninger

Planforslaget fører til en fortetting av kontorbebyggelsen i Teknobyen. Det vil føre til lite skyggevirkning på eksisterende boliger, bortsett fra en viss reduksjon av kveldssol på sommeren for boliger sør for planområdet. Planforslaget vil føre til noe økning av bil- og varetrafikk i Professor Brochs gate og Abels gate med tilhørende marginal økning i støy. Den verneverdige Trikkestallen vil bevares som fasade, men vil fremstå som et helt annet bygg enn den historisk sett har vært. Planforslaget vil føre til at "Dalsenget torg" og gaterommene i området blir oppgradert..

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget fører til en fortetting av arbeidsplasser i sentrums- og universitetsområdet og vil være positivt for nullvekstmålet for biltrafikken i Trondheim. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til MetroBuss-linjer og hovedsykkelturasè, og miljøvennlig transport vil være det foretrukne transportalternativet til planområdet. Utbyggingen vil dermed redusere presset på nedbygging av matjord. Samtidig blir det etablert flere parkeringsplasser nært byen som kan føre til mer biltrafikk.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Planforslagets utforming og kvalitet

Rådmannen mener planforslaget i nødvendig grad tar hensyn til overordnede føringer. Planforslaget legger opp til en akseptabel transformasjon av Trikkestallen og kan bidra til en urbanisering av campus- og Elgeseter-området.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

De offentlig tilgjengelige arealene skal opparbeides som rekkefølgekrav til utbyggingen og overdras til kommunen kostnadsfritt. Kommunen vil få noe økte driftskostnader på de offentlige arealene.

Medvirkningsprosess

Gjennomgående tema i merknadene fra myndigheter og berørte parter har vært utnyttelse, trafikkforhold, antikvariske verdier og sol/skygge på naboeiendommer. Forslagstiller har i hovedsak ivaretatt merknadene i planforslaget.

Konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Øyvind Dalen Sørbøl
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse med vedlegg
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser