



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190025

Arkivsak:20/105

Detaljregulering av Klostergata 56 og Schwachs gate 1 og 3, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 29.04.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

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

Komplett planforslag forelå 31.03.2020.

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.

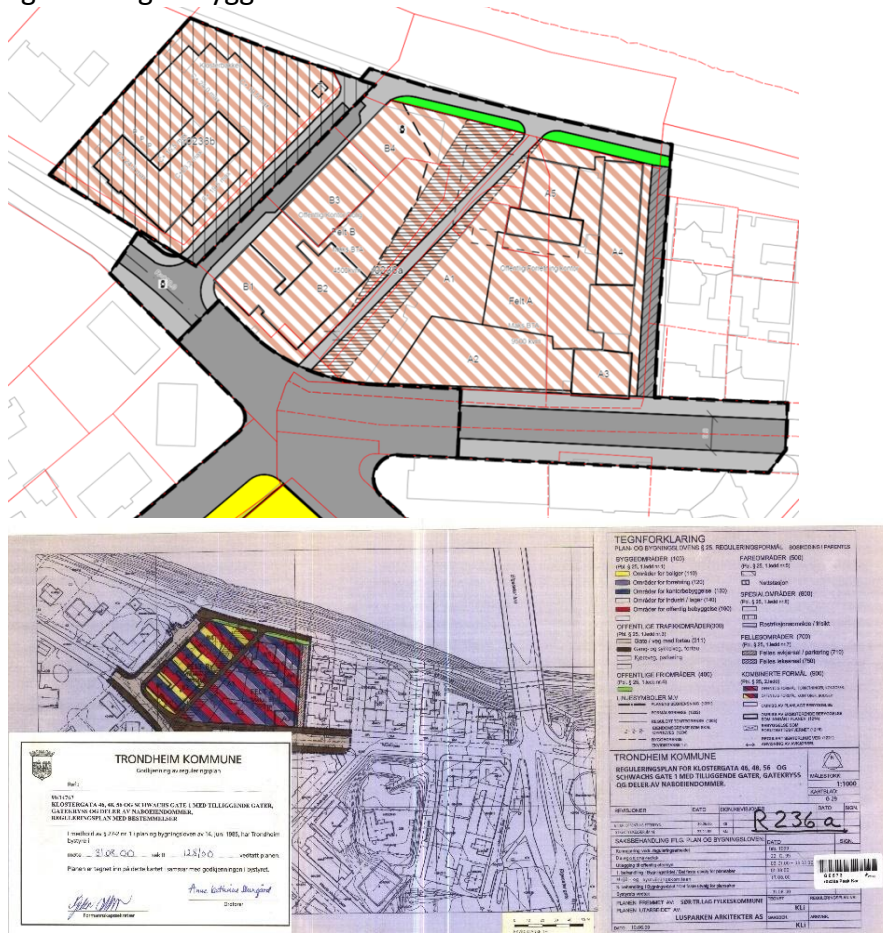
Planstatus

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 allmenntillegget 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 nr. 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».



Kart som viser tilgrensende planer

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».

Byveksttalen, datert 25.06.2019

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

Handlingsprogram energi og klima 2017-2020

Arealutvikling skal skje i tråd med byveksttalen. Under tiltak areal og transport anføres det blant annet at arealutvikling skal bygge opp under vedtatt rutestruktur for kollektivtrafikk og utvikling av kollektivknutepunkt og lokale sentrum.

Trondheim kommunes gåstrategi

Trondheim kommune har fått en egen gåstrategi. «Gå mer – kjør mindre» beskriver tiltak for å øke antallet daglige gåturer med 40 000 innen 2025. Det vil bidra til å nå Miljøpakkens mål og nullvekstmålet i byveksttalen. I løpet av de nærmeste årene skal det bli enklere og mer attraktivt å gå i Trondheim. Gjennom en helhetlig plan skal Miljøpakken bidra til en bedre standard og mer sammenheng i gånettet.

Trondheim kommunes sykkelstrategi

Våren 2014 ble også sykkelstrategi for Trondheim kommune 2014-2025 vedtatt. Visjonen er at Trondheim skal være Norges beste sykkelby, og det er satt opp tre mål:

Flere syklist: sykkelandelen skal dobles, flere barn, unge og kvinner som sykler.

Tryggere å sykle; færre skadde syklist, flere syklist føler seg trygge i trafikken.

Enklere å sykle; Trondheim skal ha et sammenhengende hovednett for sykling, god komfort og fremkommelighet for sykkel hele året, flere parkeringsplasser for sykkel.

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. Trondheim skal være en by der rommene mellom husene gir stor brukskvalitet og skal være et viktig utgangspunkt for fortetting. I utbyggingsprosjekter der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal prosjektene tilføre nye kvaliteter. 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 5 etasjer. Det vil derfor være et avvik på en etasje 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 to plasser 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 bebygd med cirka 3400 m² BTA. Studentboligene utgjør cirka 1440 m² av dette. Det tillates en ekstra etasje på denne bebyggelsen. Dette tilsvarer 480 m². Planforslaget legger opp til en utnyttelse på cirka 4000 m² BTA over bakken. Total BTA for hele felt B blir da cirka 5950 m². 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. *Se vedlegg 5: illustrasjonsmateriale.* 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

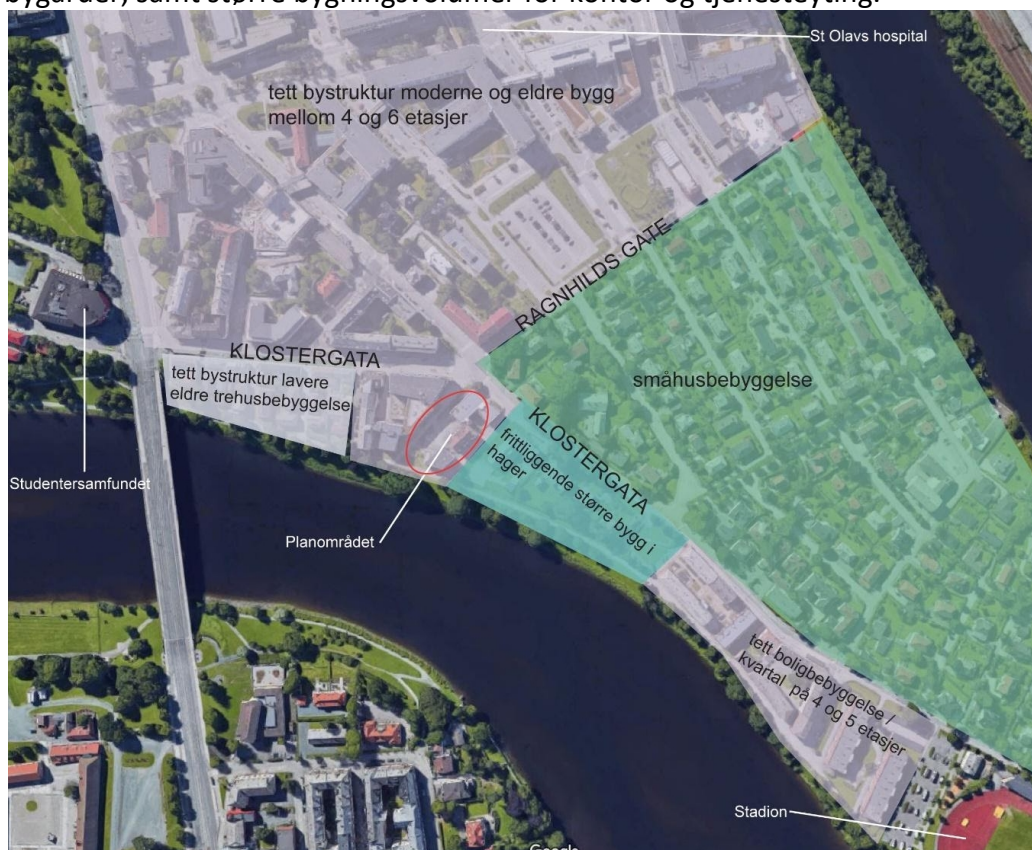
Planområdet ligger i et område med varierte bygningstypologier og byggehøyder. Overordnet inngår planområdet som en del av den tette bebyggelsesstrukturen som ligger langs Nidelva vest for Elgeseter bro.

Bebyggelsen på den nordlige delen av Øya langs elvebredden preges i stor grad av tett bebyggelse og store bygningsvolum i opp til 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 bro, 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 er utført i rød tegl. 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 er utført i hvit og sort tegl, 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, Erkebispesgården 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. Berører ikke planområdet direkte.

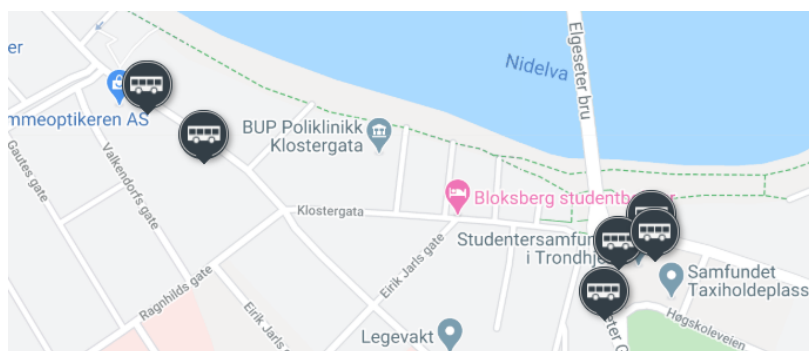
Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk og uteområder

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, ulykkessituasjon, 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.



Bussholdeplasser i nærområdet.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i gangavstand til NTNUs utdanningsinstitusjoner på Gløshaugen, Kalvskinnet 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.

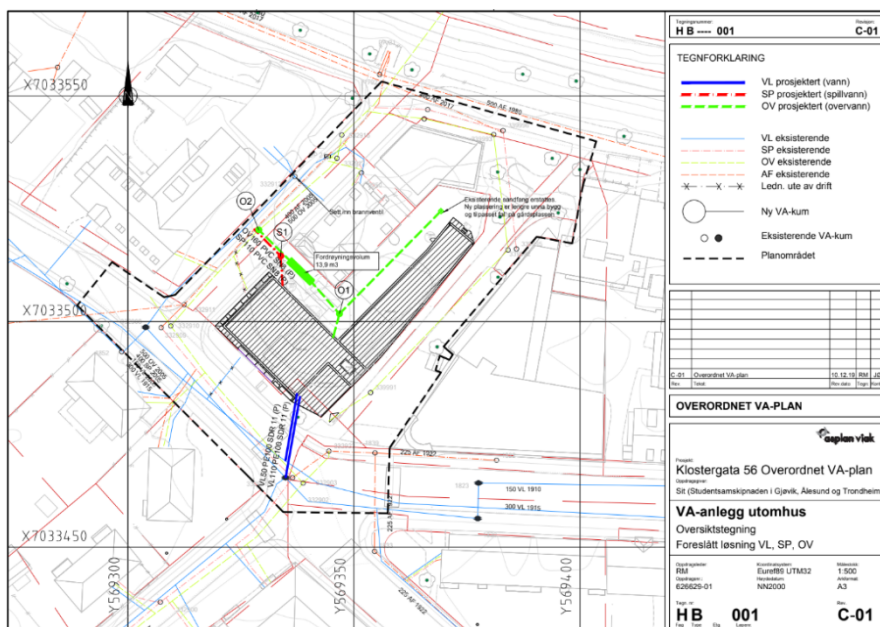
Studentersamfundet ligger fem minutters gange fra planområdet, og kan regnes som den viktigste sosiale arena for studenter i Trondheim.

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

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



Støysoner for planområdet. Kilde: Trondheim kommune 2017

Luftforurensning

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 planforslagetPlanlagt 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)

Annen veggrunn grøntareal (2019)

_GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur (3001)

_HENSYNSSONER

Friskt (140)

Kulturminne `Elgeseter kloster` (570)

_BESTEMMELSEOMRÅDER

1 Renovasjon

Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Fugleperspektiv fra sørvest.

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.

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.

Det foreslås skrå takflater mot Klostergata og Schwachs gate. Dette gir en gesims som bidrar til en trapping mot nabobebyggelse i Schwachs gate 1 og Døveforeningens hus i Klostergata 60.



Illustrasjon fra Klostergata. Døveforeningens hus til venstre.



Illustrasjon fra Schwachs gate sett mot Klostergata.

Mot hjørnet Klostergata/Ragnhilds gate foreslås en trapping ned til fire etasjer, med en felles takterrasser for beboerne. Denne vil få en henvendelse mot sørvest. Hovedinngangen foreslås som et inntrukket parti i samme hjørne. I tilknytning til dette planlegges det et innvendig fellesareal/aktivitetsrom for beboerne i bygget. Dette vil kunne bidra til å aktivisere det foreslåtte plassrommet mellom ny bebyggelse og Prixbygget.

Det foreslås at hyblene legges en halv etasje over inngangsplanet. Dette for å oppnå bedre bokvalitet ved å redusere innsyn. Det stilles også krav til at bebyggelsens første etasje trekkes inn minimum to meter fra Klostergata. Dette vil bidra til at hybler på denne etasjen blir liggende lengre fra Klostergata, som er en støykilde, og får nødvendig solavskjerming mot sørvest.

Det foreslås inntrukne, private balkonger for hovedandelen av hyblene som har henvendelse mot Klostergata. Mot elva foreslås også en skrå takflate, for å ta ned gesimshøyden mot Schwachs gate 3. I tillegg foreslås det at bebyggelsen får et skrådd hjørne mot gang- og sykkelveien.

Se vedlegg 5: illustrasjonsmateriale, datert 19.12.2019 revidert 30.03.2020



Det er vurdert om en reduksjon i høyde vil påvirke opplevelsen av sikt mot Nidarosdomen og/eller gaterommet i vesentlig grad. Det er utarbeidet illustrasjoner som viser virkningen av å redusere bebyggelsen til fire etasjer.

Illustrasjon 01 - Ragnhilds gate:



Fire etasjer.



Fem etasjer.

Illustrasjon 02 – På torget:



Fire etasjer.



Fem 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', eller i forhold til sikt mot Nidarosdomen.

Grad av utnyttning, 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 127 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 fantastiske muligheter for rekreasjon i nærliggende parker, gangveg langs elva og grøntområder som Høyskoleparken og Marinen. SITs idrettsbygg ligger også `rett opp i gata`.

Bebyggelsen har direkte adkomst fra gateplan, men hybelenhetene ligger 1,5 meter over bakkeplan for å oppnå trygghet og redusere innsyn fra gateplan.

De fleste hyblene som har henvendelse mot Klostergata har private balkonger. Balkongene vil også kunne bidra til en støyreduksjon inne.

Hybelkollektivene vil ha et stort felles oppholdsrom med kjøkken på hver etasje. Hybelleilighetene vil også ha et felles oppholdsareal mot bakgården.

Det planlegges et fellesrom for alle beboerne i førsteetasje, ved hovedinngangen, og en felles takterrasse. Bakgården vil også kunne benyttes til aktivitet.

Det foreslås et offentlig plassrom mellom ny bebyggelse og Prixbygget. Dette vil ha gode solforhold, og vil kunne bli et fint uteoppholdsareal for beboerne.

Se vedlegg 4: illustrasjonsplan, datert 19.12.2019, revidert 30.03.2020

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

Det skal etableres tre 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 kjeller eller på bakken innenfor felt B.

Illustrasjonsmaterialet viser en sykkelparkeringsplass per hybel i kjeller. Adkomst til sykkelparkering i kjeller foreslås lagt i bakgård via rampe. 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 f.eks. 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.

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

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.

El

Det er tilstrekkelig kapasitet i området for etablering av nye studentboliger. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

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 kjeller (langtidsparkering). Ved parkering i kjeller skjer adkomst via rampe i bakgård.

Dagens parkeringskjeller fjernes, noe som vil redusere biltrafikk i Schwachs gate og i bakgård. Det stilles krav til etablering av to parkeringsplasser 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. Dette gjelder også for felles takterrasse.

Uteoppholdsareal

I KPA stilles det krav til 30 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA *bolig* i dette området. I den politiske vedtatte prinsippsak 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_G	Samlet Uteoppholdsareal uten felt o_G	Samlet Uteoppholdsareal med felt o_G
5360 m ²	3500 m ²	1050 m ²	250 m ²	160 m ²	235 m ²	410 m ²	645 m ²

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

I planforslaget stilles det krav til at ubebygd areal innenfor felt B skal benyttes som felles uteoppholdsareal for studentboligene. Dette arealet, på 250 m², utgjør et stille, men skyggefullt bakgårdsareal og kan tilrettelegges for f eks treningsaktiviteter for studentene.

Planforslaget legger opp til at deler av planområdet mot elva, reguleres til grøntområde (felt o_G). Dette arealet, på 235 m², ligger mot elverommet, er støyfritt og ligger i forlengelsen av bakgårdsarealet.

Det stilles krav til at det skal etableres en felles takterrasse. Det legges opp til at hybler mot Klostergata, og mot elva, kan ha balkonger.

Det foreslåtte torget, vil ha gode solforhold, og vil komme til å utgjøre en ressurs med tanke på uteopphold for studentboligene. Dette på tross av at det vil være noe støyutsatt. Det samme gjelder for arealet ved inngangspartiet til studentboligene, mot Klostergata. Arealet skal i stor grad benyttes til sykkelparkering, men det finnes løsninger der sykkelparkeringen har en utforming som benk. Dette kan bidra til sambruk med sitteplasser der det ikke står parkert sykler.

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 balkonger, takterrasse, friområdet og torget har gode solforhold på andre datoer og tidspunkt.

Se sol- og skyggestudier i vedlegg 5: illustrasjonsmateriale, datert 19.12.2019, revidert 30.30.2020.

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."



Ettertraktete område 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.

Mot sør og vest foreslås det at bebyggelsen gis skrå takflater. Takformen og den tilhørende lavere gesimshøyden, gjør at bebyggelsen sitter godt i gatebildet i Klostergata og Schwachs gate.

Planforslaget bygger videre på eksisterende byform og tilfører området nye kvaliteter.

Se vedlegg 5: illustrasjonsmateriale, datert 19.12.2019, revidert 30.30.2020

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 ivaretatt, ved regulerte høyder og takform. 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.

Se virkninger i vedlegg 5: illustrasjonsmateriale, datert 19.12.2019, revidert 30.30.2020.

Planforslaget har ingen vesentlige 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 og programmert med treningsmuligheter for beboerne i studentboligene. 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.

Konsekvensene av planforslaget vurderes å være positive.

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 tre 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.

Uvesentlig 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 ihht 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.

Se vedlegg 6: ROS-analyse, utarbeidet av TAG arkitekter, datert 19.12.2019

Kapasitet på infrastruktur for vann og avløp og trafo

VA

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 f eks 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.

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

TRAFØ

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

Renovasjon

Renovasjonsløsning er prosjektert med tilstrekkelig arealer og tilkomst.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Opparbeidelse og drift av offentlige areal.

Interesse motsetninger

Ingen kjente.

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 ny campus. Med unntak av at det tillates tre parkeringsplasser, legger planforslaget opp til at all transport skal tas med sykkel og gange.

Hovedutfordringen i planarbeidet har vært hvordan planforslaget forholder seg 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 fem 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, hvor det foreslås tilrettelegging for aktivitet. Planforslaget vil derimot gi flere sentralt lokaliserte boenheter for studenter, med en optimal plassering nært 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. Plassering av hovedinngangen, samt fellesarealet på bakkeplan, vil være med på å aktivisere det nye byrommet. 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.

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.

Samlet sett er virkningene av planforslaget positive.

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

Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram

Det ble avholdt oppstartsmøte den 30.05.2018.

Kunngjøring av oppstart av planarbeid ble annonsert i Adresseavisen 06.04.2019.

Varsel om oppstart ble sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter per post og e-post, datert 05.04.2019. Frist for å gi merknad var 03.05.2019.

For at saken skulle være tilstrekkelig opplyst, ble det også sendt varsel om oppstart av planarbeid til leietaker i Schwachs gate 1, (RVTS Midt) Regionalt Traumesenter.

Se vedlegg 10: Varslingsdokumenter, datert 19.12.2019.

Det er avholdt arbeidsmøter med byplankontoret 28.02.2019 og 13.09.2019.

Sammendrag av merknader med kommentarer

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

Trøndelag Fylkeskommune, seksjon plan, 03.05.2019 (med vedlegg fra Riksantikvaren), 03.05.2019
Nyere tids kulturminner

Kommunens aktsomhetskart for kulturminner viser kulturminne med antikvarisk verdi C innenfor planområdet. Bevaringsverdige kulturminner bør utredes i samråd med byantikvaren.

Det forutsettes at friskt til Nidarosdomen opprettholdes.

Kvartalsstrukturens historiske karakter på grunnlag av kulturminnets volum, form og karakter bør vektlegges.

Eldre tids kulturminner

Her vises det til Riksantikvarens vurdering av planoppstart i brev av 02.05.2019 (følger som vedlegg til Fylkeskommunens merknad):

Riksantikvaren uttaler seg som fagmyndighet for automatisk fredete kloster anlegg fra middelalderen, i dette tilfellet «Elgeseter kloster», Askeladden id 84084.

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 jf. Kulturminneloven.

Planforslaget omfatter tiltak som kan komme i konflikt med det automatisk fredete klosteranlegget. Dette gjelder i utgangspunktet alle inngrep i bakken innenfor kulturminnets avgrensning. Avgrensingen er basert på funn og tidligere terrengforhold i bakken. Det kan ikke utelukkes at det også kan finnes automatisk fredete kulturminner relatert til klosteret utenfor dette området.

Klosterets sentrale del ligger vest og sørvest for planområdet, men kulturminnet omfatter Schwachs gate og Klostergata derfra og vestover. I den delen av kulturminnet er det tidligere bla registrert skjeletter fra klosterets kirkegård. Tiltak som kan komme i berøring med klosteranlegget krever dispensasjon fra kulturminnelovens redningsbestemmelse. Dispensasjon vil bli vurdert når det fremlegges mer detaljerte planer i forbindelse med høring av planen.

«Elgeseter kloster» skal avmerkes som hensynssone d) automatisk fredet kulturminne, sosikode H730 på reguleringsplankartet. Hensynssonens skal ha følgende bestemmelse:

«Elgeseter kloster» er et automatisk fredet kulturminne. Et hvert inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ulovlig uten særskilt tillatelse jf. kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inn grep i det automatisk fredete kulturminnet som ikke er tillatt etter denne planen, skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.»

Dersom det blir gitt dispensasjon fra kulturminneloven for tiltak etter planen, skal det i tillegg innarbeides en dispensasjonsbestemmelse. Dette kommer vi tilbake til ved høring av planen. For området for øvrig minner fylkeskommunen om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

*Tilsva*r: Den foreslåtte bebyggelsen gir kvartalet en sluttet og avklart form. Mot sør og vest foreslås det at bebyggelsen gis skrå takflater. Takformen og den tilhørende lavere gesimshøyden, gjør at bebyggelsen sitter godt i gatebildet i Klostergata og Schwachs gate.

Det stilles krav om at ny bebyggelse skal ha farge som er tilpasset omgivelsene, og at plan for fasadematerialer og fargebruk skal utarbeides i samråd med byantikvar i forbindelse med søknad. Det er gjort studier som viser at friskt til Nidarosdomen opprettholdes. Se vedlegg 5, illustrasjonsmateriale.

Det foreslås følgende bestemmelser:

- *«Elgeseter kloster» er et automatisk fredet kulturminne. Et hvert inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ulovlig uten særskilt tillatelse jf. kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inn grep i det automatisk fredete kulturminnet som ikke er tillatt etter denne planen, skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.*
- *Ved funn i grunnen, som kan være et mulig fredet kulturminne, skal byggearbeider stanses umiddelbart og fylkeskommunen varsles.*

Trøndelag brann- og redningstjeneste

TRBR viser til forhold som må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning gjennom byggesaken. De viser videre til retningslinjer vedrørende Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap 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 slokkemannskap med veiledning.

*Tilsva*r: Tilkost for brannbil og brannoppstillingsplasser er i varetatt i planforslaget.

Statens vegvesen, brev 09.04.2019

Statens vegvesen har ingen merknader til varsel om oppstart av planarbeid.

Fra naboer har det innkommet merknader fra:

Byggeteknikk prosjekt AS / Brugata Eiendom AS (eier av Schwachs gate 1), brev 11.04.2019

Det anføres at det på sør og østsiden av deres bygg er kontorer med vinduer ut mot Klostergata 56. Det bes om at det blir minimum 8 meters avstand på sør og østsiden av bygget som er tenkt plassert på tomten.

Tilsvaret: Ivaretatt i planforslaget.

Borg Forvaltning AS (eier av Klostergata 48), brev 23.04.2020

Borg Forvaltning AS mener at området er lite egnet for en større utbygging av studenthybler, og synes ikke at planforslaget i tilstrekkelig grad hensyntar at dets naboer er i en svært sårbar og utsatt gruppe, da særlig Klinikk for rus- og avhengighetsmedisin ved St.Olavs Hospital (Rusklinikken).

Det anføres at avstanden mellom Rusklinikken og den nye bebyggelsen blir for kort.

Mot Schwachgt 3 er det tegnet inn et uteområde med bla en basketballkurv. Et slikt organisert bruk av dette området vil medføre store utfordringer for Rusklinikken, da de har lokaler med bla. kompetansesenter, forskningsavdeling og et større undervisningsrom på bakkeplan. Støy fra et slikt areal vil være ugunstig for arbeidsro for deres personale, og det vil virke forstyrrende på kurs, seminarer og annen undervisning som foregår i lokalet på bakkeplan. Leietager benytter også dette møtelokalet på bakkeplan til pårørendemøter/samlinger på kveldstid. Ut fra de behov som i slike samlinger gjelder både for personvern og muligheter for å slippe innsyn, vil opparbeidet utearealer rett utenfor vinduene gjøre bruken svært vanskelig. Det foreligger i dag ikke andre aktuelle arealer for denne bruken i de leide lokaler.

I planforslaget synes det som om dagens bruk av tunellen inn til området foran Schwachgt 3 vil bli vesentlig vanskeliggjort ved foreslått utbygging. Det fremgår av tegninger at SiT har tegnet inn en HCParkeringsplass i de berørte arealer. Så vidt vi kan forstå vil SiT måtte benytte gjennomkjøring via tunell for å nå denne plassen, hvilket vi ikke ser er nærmere utredet konsekvensene av.

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

Tilsvaret: Da denne merknaden kom inn lenge etter frist om innspill tilknyttet varsling om igangsatt plan (03.05.2019), og like før offentlig ettersyn, vil dette svares ut som en del av merknadene tilknyttet høringsrunden.

Se de fullstendige merknadene i vedlegg 11: Innkomne merknader, datert 19.12.2019, revidert 29.04.2020.

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 plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.