

Saksframlegg

Detaljregulering av Klostergata 56 og Schwachs gate 1 og 3, r20190025, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/105

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Klostergata 56 og Schwachs gate 1 og 3 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Tag Arkitekter AS, datert 19.12.2019, sist endret 11.3.2020, i bestemmelser sist endret 26.4.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 29.4.2020.

Før sluttbehandling av planforslaget skal følgende punkt følges opp og endres:

- Utforming og avgrensning av rømningstrapper i bakgården må avklares nærmere. Rømningstrappen lengst nord må legges innvendig i bygningsvolumet. Dette må sikres i bestemmelsene.
- Det må redegjøres for innkommende merknad fra nabo, eier av Klostergata 48, på vegne av Trondheim Helsebygg AS (datert 23.4.2020).

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av TAG Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim (Sit). Komplette planforslag forelå 31.3.2020. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Beskrivelse av planforslaget

Formålet med planarbeidet

Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å legge 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 Planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter og Veiledende plan for offentlig rom og forbindelser i Bycampus Elgeseter (VPOR), hvor plassen i krysset mellom Klostergata og Mauritz Hansens gate er definert som et kommunalt plassrom, og beskrives slik:

Trondheim kommune



Oversiktskart og lokalisering av planområdet.

“Opprusting og oppstramning av gatekryss. Avgrenset plassrom innebærer å gi en bymessig trafikkløsning som prioriterer myke trafikanter og samt opprusting av sidearealer med oppholdskvaliteter og beplantning.” Planforslaget sikrer opparbeidelse av et nytt offentlig plassrom mellom hovedinngangen til studentboligene og Coop Prix i Klostergata. Forslaget innebærer en innstramning av dagens kjøreareal i krysset til fordel for noe mer areal for gående og opparbeidelse som torg. Dette bygger opp under intensjonen i [Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser i Bycampus Elgeseter \(VPOR\)](#) og [Trondheim kommunes mål for utbygging av Bycampus](#).

Planen avviker fra kravet til parkering og uterom i kommuneplanens arealdel (KPA), og det foreslås lavere andel parkeringsdekning og mindre uteromsandel. Parkeringskjeller utgår og vil erstattes med sykkelparkeringskjeller. Det foreslås kun to bilparkeringsplasser samt en HC-parkering i bakgård. Det henvises her 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.

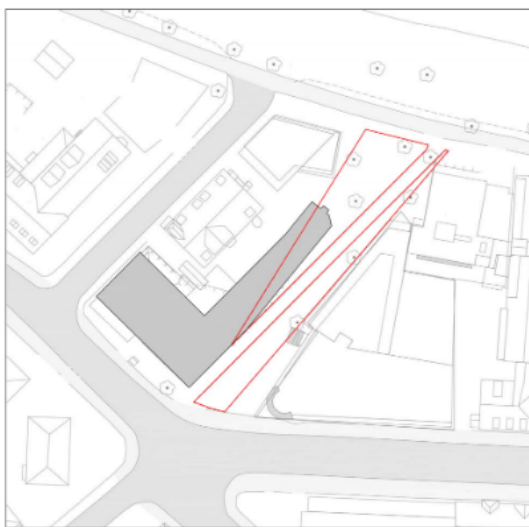
Planforslaget legger opp til fem etasjer. Maksimum tillatt bruksareal er foreslått satt til 3 900 m² BRA. Planforslaget legger opp til totalt 127 hybler.

Utfordringer i planarbeidet

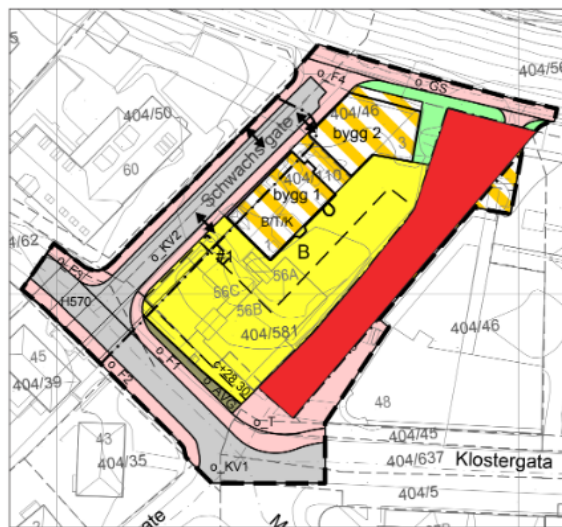
Bygging i hensynssone for frisikt

Planområdet omfattes av et restriksjonsområde for frisikt langs Ragnhilds gate mot Nidarosdomen i gjeldende plan. Hovedutfordringen 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. Planforslaget legger opp til bebyggelse på fem etasjer innenfor denne hensynssonen for frisikt. Nedenfor viser eksisterende hensynssone med foreslått ny bebyggelse (til venstre) og forslag til ny regulering av hensynssone (til høyre).

Trondheim kommune



hensynssone frisikt gjeldende plan (m foreslått ny bebyggelse)
EKSISTERENDE SITUASJON



hensynssone frisikt planforslag
NY SITUASJON



Forslaget innebærer å redusere restriksjonsområde for frisikt mot Nidarosdomen og bygge innenfor denne hensynssonen. Illustrasjonen viser at sikrtrommet opprettholdes, men innskrenkes.

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. 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, både med tanke på gå- og sykkelavstand til NTNU campus og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Nærhet til parker, friområder og idrettsanlegg gir mulighet for rekreasjon, trening og folkehelse.

Høyder

Planforslaget legger opp til fem etasjer. Byantikvaren har gjort en vurdering av høyder og antall etasjer i forbindelse med planarbeidet, og kom frem til en anbefaling om kun tre etasjer. Dette tilsvarer de andre byggene i kvartalet, og underbygger en enhetlig utforming av kvartalet. Planforslaget ligger 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 det er aktuelt at man også forholder seg til nabobygget i Klostergata 48 (Prix-bygningen), som er på fire etasjer med en inntrukket femte etasje.

Trondheim kommune

Virkninger

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 sentrum, med kort avstand til NTNU sine utdanningsinstitusjoner på Gløshaugen, Kalvskinnnet 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.

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, hvor det foreslås tilrettelegging for aktivitet. Planforslaget vil derimot gi flere sentralt lokaliserte boenheter for studenter, med en plassering nært NTNU sine utdanningsinstitusjoner, kultur-, handel- og tjenestetilbud, sosial infrastruktur samt parker, friområder og idrettsanlegg. En realisering av planforslaget vil tilføre området et nytt offentlig torg og bredere fortau på begge sider av Klostergata.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget vil totalt sett bidra til å heve kvaliteten på området. Det planlegges et bygg som følger gateløpene i Klostergata og Ragnhilds gate. Mot Klostergata ligger planområdet mellom bebyggelse på to etasjer med høyt saltak (Døveforeningens bygg) i vest og fem etasjer i øst (Prix-bygget).



Illustrasjon fra krysset Klostergata/Ragnhilds gate. Døveforeningens hus til venstre, Prix-bygget til høyre. Takterrasse og hovedinngang på hjørnet mot Prixbygget.

Mot hjørnet Klostergata/Ragnhilds gate foreslås en felles takterrasse for beboerne, med henvendelse mot sørvest. Dette bidrar til en nedtrapping av byggets hjørne. Hovedinngangen foreslås som et inntrukket parti i samme hjørne i første etasje. I tilknytning til hovedinngangen planlegges det et innvendig fellesareal for alle beboerne i bygget. Det legges opp til et nytt plassrom med oppholdskvaliteter som et offentlig torg mellom det foreslåtte bygget og Prix-bygget.

Det foreslås at hyblene i første etasje legges en halv etasje, 1,5 meter, over inngangsplanet. Dette for å oppnå bedre bokvalitet ved å redusere innsyn. Det foreslås også at bebyggelsens første etasje trekkes inn to meter fra Klostergata for å etablere et forareal med sykkelparkering. I de øvrige etasjene langs Klostergata foreslås det inntrukne, private balkonger for hovedandelen av hyblene. Dette skal bidra til å redusere støy i boligene.

Trondheim kommune

I bakgården legges det opp til to parkeringsplasser samt én HC-parkering. Adkomst til sykkelparkering i kjeller foreslås lagt i bakgård med rampe. I tillegg foreslås bakgården tilrettelagt for trening.



Illustrasjon av bakgård.

Det stilles krav til at bygget skal ha farge og materialbruk som er tilpasset omgivelsene. Plan for fasadematerialer og fargebruk skal avklares i samråd med Byantikvaren.

Medvirkningsprosess

Kunngjøring av oppstart av detaljregulering ble annonsert i Adresseavisen 6.4.2019. Varsel om oppstart ble sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter per post og e-post, datert 5.4.2019. Frist for å gi merknad var 29.4.2019.

Brugata Eiendom AS, eier av Schwachs gate 1, kom med merknad hvor de ba om at det blir minimum 8 meters avstand fra deres bygg til ny planlagt bebyggelse. Dette er ivaretatt i planforslaget, sett bort fra foreslåtte rømningstrapper i bakgård. Dette må ses nærmere på fram mot sluttbehandling.

Trøndelag fylkeskommune, med vedlegg fra Riksantikvaren, forutsetter at frisikt til Nidarosdomen opprettholdes. Planforslaget legger opp til bygging i deler av angitt hensynssone for frisikt i Ragnhilds gate. Hensynssonen for frisikt utfordres og innskrenkes noe, men sikten til Nidarosdomen hindres ikke i vesentlig grad.

Innspill fra offentlige instanser og private parter er fulgt opp i planforslaget. Alle innspill er vurdert og anses godt nok ivaretatt til at planforslaget kan legges ut på offentlig ettersyn.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Opparbeidelse av nytt offentlig torg og offentlig friområde er lagt inn som rekkefølgekrav til planen, men det vil bli økte driftsutgifter på disse arealene for kommunen. Planen legger også opp til offentlig fortau og gang- og sykkelvei som ikke er sikret opparbeidelse av forslagsstiller.

Trondheim kommune

Konklusjon

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

Kommunedirektøren i Trondheim, 3.5.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Tonje Rønneberg Devik
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 26.4.2020
- Vedlegg 2: Reguleringskart, datert 19.12.2019
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, datert 26.4.2020
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan, datert 30.3.2020
- Vedlegg 5: Illustrasjonsmateriale, datert 30.3.2020
- Vedlegg 6: ROS-analyse, datert 19.12.2020
- Vedlegg 7: Støyrapport, datert 4.12.2020
- Vedlegg 8: Geoteknisk rapport, datert 6.12.2017
- Vedlegg 9: VA-rapport/notat, datert 10.12.2019
- Vedlegg 10: Varslingsdokumenter, datert 19.12.2019
- Vedlegg 11: Innkomne merknader, datert 19.12.2019, revidert 29.4.2020