

Saksframlegg

Detaljregulering av Området mellom Elgeseter bru og Vollafallet, r20190005, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 18/13307-30

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Området mellom Elgeseter bru og Vollafallet som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune, datert 19.2.2019, sist endret 20.6.2019, i bestemmelser sist endret 15.7.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 15.7.2019.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Agraff Arkitektur AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Studentersamfundet i Trondhjem (SSIT). Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Planområdet vist med stiplet strek og areal for fylling vist med grønn strek.

Komplett planforslag forelå 14.2.2019. Planen ble vedtatt lagt til offentlig ettersyn samtidig som den ble sendt på høring etter delegasjon av byplansjefen 16.5.2019 med høringsfrist 29.6.2019. Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.



Fyllingen sett fra Marinen (til venstre) og fra Elgeseter bru (til høyre)

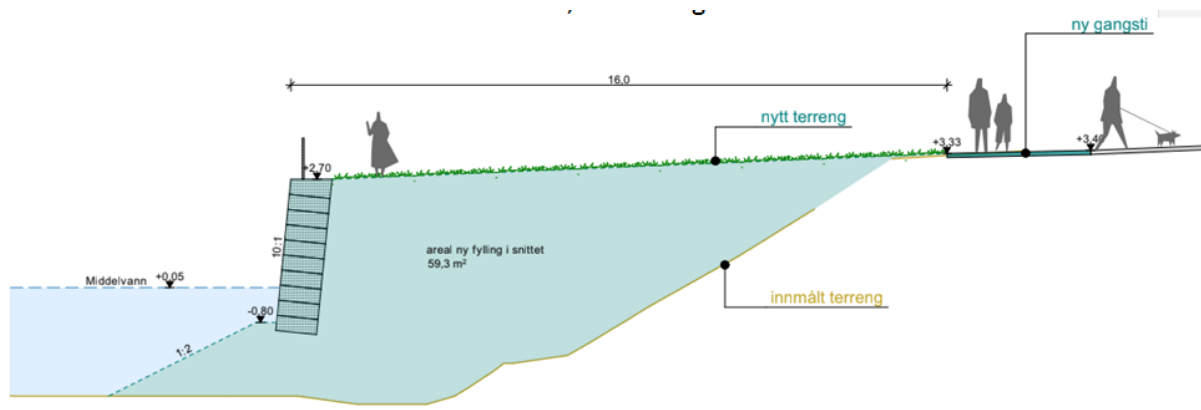
Formålet med planarbeidet er å legge til rette for tiltak for å gjøre Fængselstomta bak Studentersamfundet geoteknisk stabil og bebyggbar. Fængselstomta ligger i et område med kvikkleire i grunnen. For å kunne legge til rette for bebyggelse på Fængselstomta er det nødvendig å sikre skråninga ned mot Nidelva mot skred. Dette er foreslått løst med en motfylling. Den tekniske begrunnelsen for at området må sikres på denne måten, er beskrevet i geoteknisk notat, vedlegg 4. Fyllingen bygger seg maksimalt 16 meter ut i Nidelva og er 280 meter lang. På det aktuelle strekket er elva mellom 130–145 meter bred.



Illustrasjonsplan av fyllingen.

Fyllingen vil ligge fra vestenden av bolverket ved Nidelven terrasse, til om lag 30 meter vest for brufundamentene til Elgeseter bru. Fyllingen avsluttes med en tilnærmet vertikal vegg av murte steinblokker, med høyde cirka 3 meter, for å få mye vekt på lite areal. Dette er en mer effektiv løsning enn å avslutte fyllingen med skråninger, tilsvarende de som er i området i dag. Fyllingen skal bygges slik at den sett ovenfra blir en jevn bue ut mot elva. Denne formen er valgt for at fyllingen skal naturlig tilpasse seg omgivelsene og bli del av en helhetlig landskapsløsning. Under vann er det planlagt en større "fot" av steinmasser.

Den viktigste utfordringen i planarbeidet har vært å finne ut hvordan fyllingen kan gi geoteknisk sikkerhet mot utglidninger i ovenforliggende områder, inkludert Fængselstomta. Andre vesentlige utfordringer i planarbeidet har vært fyllingens påvirkning på strømningsforhold i elva, fyllingens påvirkning på vilkår for fisk og annet dyreliv og fyllingens virkninger i bybildet i et område som har store kulturminneverdier. Reguleringsformålet til arealet der fyllingen er planlagt blir regulert til Friområde, mens arealet i elva blir regulert til Friområde i sjø og vassdrag.



Snitt som viser fyllingen der den har størst utstrekning (bredde 16 meter) Foten vil gå lengre ut der dybden i elva er større.

Geoteknikk

Fyllingen, også kalt motfyllingen eller støttefyllingen, er anslått til å omfatte cirka 15 000 kubikkmeter og regnes som et mellomstort tiltak etter Miljødirektoratet veileder. Fyllingen vil sikre skråningen ned mot Nidelva samtidig som den sikrer mot en skredhendelse på Bakklandet. Fyllingen forbedrer stabiliteten for eksisterende skråning og forhindrer også erosjon av elvekanten. Dermed reduseres risikoen for at byggearbeid eller naturgitte årsaker kan utløse en skredhendelse. Fyllingen vurderes av konsulent til å tilfredsstille krav til områdestabilitet i henhold til NVE sin veileder, noe som gir lav risiko for kvikkleireskred. I tillegg til geoteknisk rapport, er det utarbeidet et notat som forklarer tiltaket planen legger til rette for, og sammenhengen med byggingen på Fengselstomta (vedlegg 4).

Strømningsforhold

Fyllingen vil påvirke strømningsforholdene i Nidelva ved at strømningsarealet innsnevres noe og vannhastighetene dermed går noe opp. Dette kan medføre noe høyere erosjonsfare og at noe mindre fine sedimenter blir liggende i det aktuelle området. Stabil steinstørrelse ved ekstremflom ventes å øke i størrelsesorden 3 cm. En fullstendig erosjonssikring av det berørte området vurderes av konsulent å ikke være hensiktsmessig da det vil innebære et stort inngrep i elva. I stedet anbefales det at fyllingen dimensjoneres for å tåle aktuelle vannføringer og at skråningsfoten sikres noe ut over selve fyllingsområdet.

Fyllingen vil ha helt minimal effekt på flomvannstandene i Nidelva; det vil være i størrelsesorden 4 cm flomstigning ovenfor Elgeseter bru og avtagende oppstrøms.

Naturforhold og hensyn til levende organismer

Det er foretatt utredninger for hvilke konsekvenser utfylling i elva vil få for vannmiljø, ferskvannsorganismer og fisk, spesielt for laks og sjøørret som i størst grad kan bli negativt påvirket av dette tiltaket. Valg av feil løsning kan påvirke fisken negativt gjennom redusert habitatkvalitet og/eller vandringsmulighet. De største negative effektene fra tiltaket forventes å kunne komme i anleggsfasen. Men dersom tiltaket utformes riktig og gjennomføres hensynsfullt med tanke på det akvatiske miljøet, forventes konsekvensene å bli små.

Kulturminner og virkninger i bybildet

Tiltaket medfører en stor visuell endring av elvekanten i et viktig byområde der man ser mange av Trondheims viktigste kulturminner og identitetsbærere. Det må derfor vises omtanke til utformingen av steinmuren slik at den får den ønskede visuelle virkningen i bybildet, og som en del av den varierende elvekanten, som har plastring oppstrøms og bolverk nedstrøms. Over fyllingen vil det bli etablert et parkareal som vil være et godt utgangspunkt for å oppleve kvalitetene i området og landskapsrommet. Herfra vil en kunne ha utsikt til mange av Trondheims

Trondheim kommune

viktigste landemerker som Nidarosdomen, Marinen, Erkebispegården, Elgeseter bru, Studentersamfundet, Kristiansten festning, Gamle Bybro, Bakklandet og bryggerekkene i Kjøpmannsgata. Fyllingen vil få en mur som til sammen er 280 meter lang og cirka 3 meter høy. Denne vil synes godt i bybildet, både fra Marinen, Elgeseter bru og fra deler av Bakklandet. Fyllingen vil utgjøre et nytt element i kanten mot elva, som i dag stort sett er grønne, slake skråninger. For å sikre at veggen glir inn i miljøet langs elvekanten på begge sider, er det i bestemmelsene satt krav til at materialbruk skal være naturstein og fargen skal være mørk. Det er også satt krav til kantene og fugene på steinblokkene.

I elva ligger det rester etter et brokar i tømmer fra middelalderen. I perioden 2009-2011 ble det utført mindre forskningsundersøkelser som påviste flere delvis bevarte brukar. En prøve av trevirke fra ett av brukarene ble dendrokronologisk datert til ca. 1263.

Høsten 2018 gjorde NTNU Vitenskapsmuseet en marinarkeologisk registrering for å vurdere hvordan tiltaket vil kunne påvirke de kjente restene etter det middelalderske bruanlegget. Konklusjonen ble at det var fare for at de kunne bli påvirket av endrede strømningsforhold. Det ble derfor søkt om dispensasjon fra kulturminneloven. Søknaden er nå innvilget av Riksantikvaren. Tømmeret i brokarene skal hentes opp fra elva og tas hånd før arbeidet med fyllingen starter.

Rådmannens vurdering

Den åpenbart største positive virkningen av planen er at den vil gjøre det mulig å bygge på Fengselstomta, og gjøre et større område geoteknisk sikrere. En annen positiv virkning er at planen legger til rette for et større og mere flatt parkareal i et område som er brukt av mange og som er lett tilgjengelig. I et folkehelseperspektiv er dette positivt. Planen legger til rette for en fylling som i størrelse er akseptabel i dette området. Elva er bred i dette strekket, og den planlagte fyllingen vil i omfang trolig ikke endre på hvordan man opplever Nidelva. Visuelt vil steinmuren som dekker fyllingen kunne virke som et fremmedelement. Skråningene som er i området fra før, er såkalte plastrede fyllinger fra 1960-tallet. De er altså ikke naturlige, men virker slik fordi plastringen er lokale steinarter som gjennom årenes løp er blitt bevokst og tildekket av grønske.



Langs Marinen er elvebredden naturlig (t.v.), mens i planområdet er det en plastret fylling fra 60-tallet (t.h)

Rådmannen mener den nye steinmuren visuelt må passe inn i det naturlignende preget som er i området, og har satt bestemmelser som kan sikre dette. Steinen skal være natursteinsmur i mørk farge med hovedsaklig naturlige kløvflater. Dette gir en mur med et litt røft, men ryddig uttrykk. Det blir gjennomgående horisontale skift og fuger på alle sider av steinen med bredde 0 – 6 cm. Eksempler på et slikt uttrykk er vist under. Oppå muren må det være sikring. Dette kan løses på ulike måter, ikke nødvendigvis med rekkverk. Dette bør ses på videre i byggesaken. Det må også arbeides videre med hvordan man enkelt skal komme seg opp fra elva om man faller uti. Dette er sikret i bestemmelser.



Eksempel på en mur som passer til bestemmelsen om steinmurens utforming

Fyllingen vil kunne påvirke strømningsforholdene i elva. Under planprosessen har det vært tett dialog med ansvarlige myndigheter som kan sikre at strømningsforholdene ikke skaper uheldige virkninger andre steder i elva, slik som for eksempel synkehull. Rådmannen har satt krav om tredjepartskontroll for dette temaet. Fyllingens påvirkning på dyreliv er ivaretatt. Det er spesielt under anleggsperioden fisk er utsatt. Tidsintervallet for å gjøre tiltak i elva er september til april, det er da fisken er minst sårbar. Dette er ivaretatt i bestemmelsene.

Medvirkning

Det er avholdt møter for samråd og medvirkning med byantikvar, NTNU Vitenskapsmuseet og fylkes-/riksantikvar, samt fylkeskonservator for Trøndelag fylkeskommune. Det er avholdt møte med Fylkesmannen om forberedelser til søknad om konsesjon. Det er også etablert kontakt med NVE for forberedelse og vurdering av detaljprosjektering av tiltaket.

Innspill etter planoppstart er kommet fra diverse offentlige høringsinstanser og har omhandlet de risiko- og sårbarhetstema som er omtalt over. I tillegg kom det innspill fra sameiet Nidelven terrasse, som blant annet peker på at bolverket ved deres eiendom er i svært dårlig forfatning og mener det bør repareres.

I høringsperioden kom det inn 16 merknader, hvorav 8 var fra naboer i Vollafallet og Vollabakken. De er bekymret over om rapportene for geoteknikk og hydrologi (strømningsforhold) er til å stole på, spesielt siden NTNU, som har egeninteresser av å bygge på Fengselstomta, har vært involvert i utredningene. De er også opptatt av tilkomst i riggperioden og at det nye parkarealet blir akseptabelt. Rådmannen har ikke grunn til å betvile rapporten, men har bedt om at den tydeliggjøres på de punktene som etterspørres av naboene.

Rådmannen har opprettet dialog med gruppen av naboer per e-post og har formidlet svar på spørsmål vedrørende utredninger. Det vil bli tilbudt et informasjonsmøte før sluttbehandling i bystyret, der konsulent for geoteknikk informerer. Hva gjelder utredningene, mener Rådmannen at disse er gjort grundig. Det vil i tillegg bli stilt krav om uavhengig tredjepartskontroll for både geoteknikk og hydrologi. Dette er sikret i bestemmelser.

Andre merknader som kan trekkes frem, er Miljøpakkens ønske om å tillate et brofundament lagt i fyllingen, for en eventuell fremtidig sykkelbru inntil Elgeseter bru. Rådmannen har vurdert dette, men konkludert med at det vil være for vanskelig å tillate dette når ikke brua er prosjektert. Tilleggslastene på fyllingen er følgelig ikke avklart. For at planen skal bli gjennomførbar, må et slikt fundament tas med i utredningene som viser hvor stor fyllingen skal være.

Trondheim kommune

Alle merknader er samlet i vedlegg 8 og svart ut i samme vedlegg.

Alle innspill etter planoppstart er svart ut av plankonsulent i eget vedlegg (vedlegg 7).

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det nye arealet som fyllingen vil utgjøre blir på cirka 3,1 daa og blir innlemmet i arealet kommunen allerede eier. Økonomiske konsekvenser for kommunen blir drift- og vedlikeholdsansvar for det nye arealet.

Rekkefølgekrav sikrer at parkarealet som blir berørt av utbyggingen, tilbakeføres til den standard det har i dag. Opparbeidelse av selve fyllingen og det nye parkarealet blir et rekkefølgekrav i andre planer, hovedsakelig detaljregulering for Elgesetergate 1 og Klostergata 9 som har til hensikt å legge til rette for et tilbygg til Studentersamfundet.

Reguleringsplanforslaget viser arealbruken under Elgeseter bru. Kartet har også et utsnitt av arealet oppå brua. Det reguleres til offentlig samferdselsanlegg i tråd med dagens bruk - og med tilhørende vernebestemmelser.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 16.7.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Vidar Vollan
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Notat om geoteknikk (forklaring på problemstilling)
- Vedlegg 5: Geoteknisk vurdering (Vurdering av områder som får forbedret stabilitetssituasjon som følge av utfylling i Nidelva)
- Vedlegg 6: Notat om steinmurer
- Vedlegg 7: Innkomne innspill etter planoppstart – svar fra forslagsstiller.
- Vedlegg 8: Innkomne merknader i høringsperioden med rådmannens svar