



Detaljregulering av Professor Brochs gate 6, detaljregulering, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 06.07.2020

Dato for godkjenning av Bystyret : 03.09.2020

Innledning

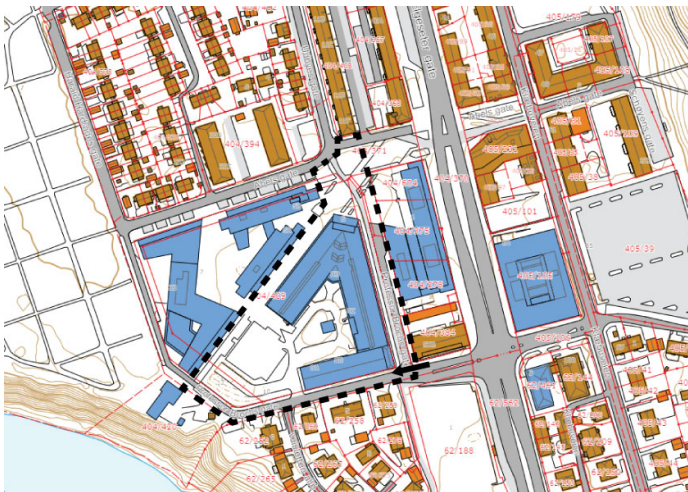
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PIR II som plankonsulent, på vegne av forslagsteller KLP Eiendom AS.

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

Planforslaget viser maksimal volumøkning av ny bebyggelse på under 15 000 kvm BRA, og medfører ikke vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Tiltaket medfører derfor ikke krav om planprogram og konsekvensutredning. Planforslaget er utført i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3 Detaljregulering.

Komplett planforslag forelå 02.11.2018. Planen ble sendt på høring og offentlig ettersyn 25.01.2019.

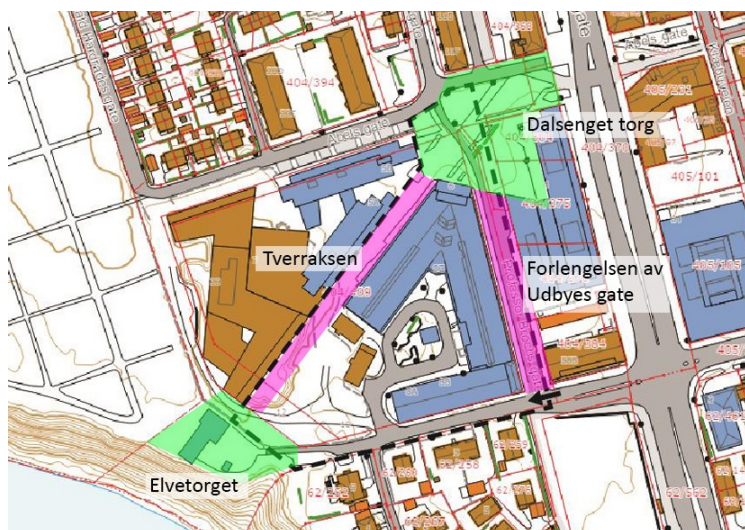
Til sluttbehandling er forslagsteller og kommunedirektøren enige om å legge fram to alternative forslag. Planbeskrivelsen er basert på kommunedirektørens forslag merket Alternativ 1. Forslagstellers forslag, merket Alternativ 2, er i all hovedsak likelydende, med unntak av at deler av torgarealene, Tverraksen, har planstatus felles areal og ikke torg, offentlig areal. I tillegg har Professor Brochs gate fortau på sørsiden, og ikke nordsiden, som i kommunedirektørens Alternativ 1. De to alternativene er ytterligere beskrevet i saksframlegget.



Kartutsnittet viser planområdet med biladkomst og forslag til planavgrensning.

Forklaringer til navnsetting

I eller i tilknytning til planområdet er det gater, plasser og torg som ikke har offisielle navn ennå. For enkelhets skyld brukes nedenstående navn på disse gatene. I tillegg er det to gater som begge heter Professor Brochs gate. I planbeskrivelsen kalles nord-sør-grenen av denne: Forlengelsen av Udbyes gate, mens øst-vest-grenen kalles Professor Brochs gate.



Planstatus:

Kommuneplanens arealdel

Planforslaget er i kommuneplanens arealdel (KPA) vist som sentrumsformål. Et areal mellom Professor Brochs gate og Nidelva i vest, er vist som eksisterende grøntstruktur. Øst i planområdet er det vist hovednett for sykkel, og i vest er det vist turveg gjennom grøntstrukturen. Turvegen her er å anse som en forbindelse på Nidelvstien, som her følger eksisterende gateløp i bystrukturen.

I sørvest ligger planforslaget innenfor bestemmelsesområde Nidelvkorridoren som betyr at det skal tas særskilt hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser.

Universitetets campusutvikling på Elgeseter er tematisert i kommuneplanens planbeskrivelse: «Videre arbeides det med å utvikle Hesthagen-/Dalsenget-området som et tyngdepunkt for teknologi, økonomi og innovasjon, tett knyttet opp mot randsonевirkosomhet og næringsutvikling. Det anses å være tilstrekkelig med utbyggingsareal i dette området, men det forventes høy utnyttelsesgrad.»

Reguleringsplaner

Planområdet omfattes hovedsakelig av r417 fra 2001, til byggeområde for kontor. Planen tillater totalt bebygd areal på 97 prosent BYA. Maks gesimshøyde er angitt på plankartet med c+41,0 meter for høyeste bebyggelse og c+34,5 meter for laveste bebyggelse. Dette gir rom for en bebyggelse på 4-5 etasjer vest og sentralt på tomten. Videre gir planen åpning for å etablere en tilbaketrukket toppetasje over vognhallen tilbaketrukket fra fasadeliv. Maks BRA i gjeldende plan er 26 000 m².

Området i nord, Dalsenget torg, omfattes av reguleringsplan r0417a, vedtatt 18.06.09, og er regulert til torg.

Temaplaner

I temaplanen *Plan for friluftsliv og grønne områder* er turveier i byens grøntkorridorer vektlagt som viktige for befolkningens tilgang til sammenhengende grønne områder. Turveien gjennom planens vestside, langs Nidelvkorridoren, skal sikres i detaljreguleringen og forbindelsen skal være avsatt til offentlige formål.

I vest omfatter planforslaget sykkeltrasé vist i temaplanen *Sykelstrategi for Trondheim 2014-2025* som hovednett for sykling. Følgende av temaplanens delmål er spesielt relevant for dette planforslaget: "Mål 2: Tryggere å sykle" og "Mål 3: Enklere å sykle".

Pågående planer i området

Det pågår planarbeid, r20180044, for samlet campus i Elgeseterområdet. I dette arbeidet er tomte vurdert som egnet til universitetsformål. Planforslaget åpner for slikt formål. Dersom tomten ikke skal brukes til universitetsformål vil den kunne brukes av bedrifter som ønsker å ligge i nærheten av NTNU eller St. Olavs hospital.

I forbindelse med utviklingen av Campus, pågår det et arbeid med en veiledende plan for offentlige rom (VPOR). I stedsanalysen som ligger til grunn for denne planen er Dalsenget torg vist som et viktig bydelsrom og Elvetorget (gnr/bnr 404/420) vist som et viktig nabolagsbyrom. Gatene som omslutter planområdet er vist som viktige eksisterende forbindelser, mens Tverraksen i tillegg framheves som et viktig byrom i seg selv.

Forhold til og avvik fra gjeldende planer

Planforslagets formål i gjeldende reguleringsplan endres fra kontor, forsknings- og sykehusrelatert virksomhet samt undervisning, til kombinert bebyggelse og anlegg der det tillates kontor, undervisning, bevertning, forretning og annen tjenesteyting. Tillatte høyder økes fra fire-fem etasjer med maks gesimshøyde 41 meter i gjeldende plan, til fem-seks etasjer med maks gesimshøyde på 42,5-46 meter, med noen tilbaketrukne partier på øvre etasje. Ny bebyggelse vil bli cirka 20-23 meter høy. I planforslaget foreslås krav om bevaring av bebyggelse endret til kun bevaring av fasadene til sporvognhallen og verkstedfløyen som vender mot gatene, og med nødvendig ombygging av disse. Utnyttelse foreslås endret fra 97 prosent bebygd areal (BYA) til 100 prosent BYA.

Planforslaget gi bedre mulighet for bymessig utvikling av eiendommen, og bedre oppfylle kommuneplanens intensjoner om høy tetthet i sentrumsnære områder.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr:

Gnr./bnr.	Adresse	Grunneier
404/371	Abels Gate, Gategrunn 1 (omkransende gater)	
404/409	Professor Brochs gate 6 (Trikkestallen)	KLP Teknobyen AS
404/606	Professor Brochs gate 4, tillegg 3 (del av "Dalsenget torg")	KLP Teknobyen AS
404/608	Professor Brochs gate 6, tillegg 1 (Abels Hus)	KLP Teknobyen AS
404/615	Professor Brochs gate 2, tillegg 1 (gata nord/sør-retning)	KLP Teknobyen AS
404/420	Dalsenget, parsell (lagerbygg, gamle «Lusitania»)	Trondheim kommune
62/580	Gategrunn sør for Professor Brochs gate	Trondheim kommune

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger i Teknobyen i Trondheim, i bydelen Elgeseter, om lag 2 km sør for Torvet i Trondheim sentrum. Teknobyen har nærhet til NTNU, universitetet i Trondheim, og St. Olavs Hospital og flere andre større kunnskapsbedrifter. Tomta 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 Dalsenget torg i nordøst, og strekker seg sørvest over vognhalltomten mot Nidelvkorridoren. I sør begrenses det av Professor Brochs gate og boliger her og i

Veisletten allé og Solborgvegen, mens det mot nord avgrenses av nye kontorbygg i "Tverraksen". I øst begrenses planområdet av Professor Brochs gate 2, kalt Miljøbygget og boligblokken Elgeseter gate 58B.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag delt mellom torg, område for kontorbebyggelse, kjørevei, fortau og trafikkareal med noe parkeringsareal helt nord i planområdet. Bebyggelsen omkring er kontorbygg og boligblokker i nord og øst, et villa-/flermannsboligområde i sør og Tilfredshet gravplass og Nidelva i vest. På eiendommen Holtermanns veg 1-13 rett sørøst for planområdet er det nylig igangsatt utbygging av store nye kontor- og næringsbygg. Det er i dag i overkant av 8 900 m² BRA kontorlokaler i Teknostallen.

Stedets karakter

Elgeseter er en bydel som har utviklet seg med urban bebyggelse over tid. Utvidelsen av Elgeseter gate/Holtermanns veg førte til at noe av den eldre bebyggelsen langs gata ble revet på 1960-tallet, og nye boligblokker på fem-seks etasjer preger gata i dag. På 1990- og 2000-tallet ble det bygd en rekke kontorbygg på Dalsenget, i det som i dag går under navnet Teknobyen. Sporvognhallen går i dag under navnet Teknostallen, og ble på 1980-tallet ombygd til lokaler for kontor, forskning og sykehusformål. Flere av fasadene både på trikkestallen og på nabobebyggelse har fasader på nærmere 100 meter uten innganger fra gata.

Landskap

Tomta ligger ved elveskråningen langs Nidelva cirka 20 meter over elva. Tomta har god synlighet fra elverommet og utsikt til dette. Solforholdene på tomta er gode, med lav boligbebyggelse på sørsiden. Tomta er i dag delvis bebygd, med den gamle sporvognhallen. Arealene omkring er opparbeidet med harde dekker som asfalt og grus. Det er enkelte mindre trær på Dalsenget torg og Tverraksen samt noen nyplantede trær på parkeringsplassen sørvest på tomta. Inne i gårdsrommet er det noen gressflater.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner og heller ingen andre fredede kulturminner innenfor planområdet. Sporvognhallen med verkstedfløy fra 1920-tallet har antikvarisk verdi og er klassifisert i kategori C: Antikvarisk verdi i aktsomhetskart kulturminner.

Naturverdier/naturmangfold

Planområdet berører i sørvest Nidelvkorridoren som omfatter Nidelva, stien langs elva og det naturlige elvelandskapet. Østbanken av elveskrenten inntil planområdet er registrert som svært viktig (nasjonalt) med sin biotop av gråor-heggskog og tilhørende dyre- og fugleliv.

Grønnstruktur, rekreasjonsområder, uteområder (nærmiljø og friluftsliv)

Gangvegen langs Nidelvas østlige bredd ligger inne i KPA og er en viktig gangvegforbindelse i området. På Elgeseter går turvegen i gatenettet, mens lenger sør, fra Valøya og sørover går den i elveskråningen og er opparbeidet som en gruset turveg. Dalsenget torg er et forholdsvis nytt plassrom som i dag ikke er særlig benyttet til opphold. Høgskoleparken ligger øst for Elgeseter gate, cirka 250 meter bortenfor planområdet, og er vist som grønnstruktur i KPA.

Barns interesser

Det er ingen lekeplasser registrert i planområdet, men Finalebanen nord for planområdet benyttes av mange barn og unge som dermed ferdes gjennom området. Noen gangforbindelser i området framstår som usikre, spesielt ved kryssing av sykkelvei i professor Brochs gate.

Universell tilgjengelighet

Planområdet er tilnærmet flatt og har universell tilgjengelighet til alle innganger.

Trafikkforhold

Planområdet har hovedatkomst fra Elgeseter gate som er hovedinnfart til Trondheim fra sør, og har kollektivtrasé med holdeplass for lokal- og regionbusser. Det er holdeplasser i krysset Abels gate/Elgeseter gate, rundt 100 meter fra planområdet, samt holdeplass og omstigningspunkt i krysset Strindvegen/Holtermanns veg rundt 400 meter fra planområdet.

Det er begrenset med kjøreveger internt i Teknobyen og parkering forgår i parkeringskjellere under kontorbyggene. Varelevering skjer i dag fra gårdsrommet eller fra vegnettet rundt planområdet.

Hovednett for sykkel går gjennom planområdet i øst. Gløshaugen og utviklingsområder for universitetet med samlet campus vil medføre stor økning i persontrafikk.

Teknisk infrastruktur

Det ligger i dag både offentlige vannledninger, spillvannsledninger, overvannsledninger, felles avløpsledninger og fjernvarmeledninger i de omsluttende gatene Professor Brochs gate, forlengelsen av Udbyes gate, Tverraksen, samt Dalsenget torg og Elvetorget.

Grunnforhold

Terrenget på eiendommen er tilnærmet flatt ut til skråningskanten ned til Nidelva. Det er gjort mange grunnundersøkelser i området, også innenfor planområdet. De viser at massene består av et 10-15 meter tykt lag av rekonsoliderte skredmasser over et rundt 10 meter tykt lag med lagdelt leire/sand/grus over homogen leire av ukjent mektighet. Dybden til berg er ukjent, men antas å være stor. Grovt sett kan man vente at de øvre 20+ meter er fastere enn underliggende leire, men dette er ikke konstatert. Det er ikke registrert kvikkleire på eller i nærheten av tomta. Det er fire kjente kvikkleiresoner omkring planområdet. «183 Ovre Bakklandet-Singsaker» som ligger 600 meter mot nordøst, på baksiden av Gløshaugen, «187 Cecilienborg» som ligger 550 meter mot vest på motsatt side av Nidelva, «191 Tempe» som ligger 400 meter mot sør og «188 Berg Studentby» som ligger 500 meter mot øst, også dette ovenfor Gløshaugen. Kvikkleiresonene ligger enten adskilt av elva, eller i høyere terreng enn planområdet. Det er lite sannsynlig at planområdet vil påvirke eller bli berørt av eventuelle utglidninger.

Flom

Terrenget er tilnærmet flatt, cirka kote 22 meter, helt ut mot skråningskanten ned til Nidelva (Figur 4). Planområdet ligger ved elven, men det er en stor høydeforskjell mellom vannstand og bebyggelse, cirka 20 meter. Flomsonekart for Nidelva viser at planområdet ligger utenfor flomsone for 200-årsflom. Området anses ikke å være utsatt for flomfare fra eksterne vannkilder.

Flomveg/overvann

Ifølge Trondheim kommunes kart for "Aktsomhetskart flomfare og havnivåstigning" går det en flomvegen for nedbør fra et mellom 1 og 5 millioner m² nedbørsfelt fra Elgeseter og Gløshaugen gjennom området. Området er derfor berørt av oppstuvning av overvann. Dette må det tas hensyn til i videre planlegging.

Miljøfaglig forhold (støy, støv, klima, mm)

Støy

Vurderinger av støy fra vei, jernbane og helikopter er utredet. Fasader mot vest er stort sett skjermet for støy fra vegtrafikk, mens fasader mot øst ligger i gul støysone. Helikopterstøy fra St. Olavs hospital bidrar også til utendørs støy.

Støv

Det er gjort vurderinger av luftkvaliteten i Teknobyen, og det er vurdert at i perioder med kalde, stabile værforhold og/eller vind fra øst vis kan deler av planområdet i øst nærmest Elgeseter gate overskride grensen for gul sone i henhold til T-1520.

Forurenset grunn

Kommunens aktsomhetskart viser at forurensning i området er knyttet til historisk drift av den gamle Trikkehallen. Dette bygget brant ned til grunnen i 1956, og det er påvist at kilden til PAH-forurensning hovedsakelig er forbrenningsrelatert. Tidligere kjemisk industri på nabotomt og generell byjordsproblematikk kan også ha bidratt til forurenset grunn i området, i tillegg til to oljetanker som er lokalisert inntil husvegg i den østlige delen av eiendommen.

Næring

Tomta ligger sentralt plassert i senterpunktet av «Teknobuen» mellom Sluppen/Tempe, Gløshaugen/Elgeseter og Øya, med tunge teknologiaktører omkring, som NTNU, SINTEF, St. Olavs hospital og en rekke private kunnskaps- og teknologibedrifter. Dette gjør området attraktivt for mange bedrifter, både nyetableringer og etablerte bedrifter som ønsker å flytte til Trondheim.

NTNU, universitetet i Trondheim, har igangsatt et omfattende prosjekt med samling av campus. I løpet av de neste ti årene skal alle NTNUs fagmiljø samles fra spredte lokasjoner til én samlet campus i området rundt Gløshaugen. I dag har universitetet cirka 25 000 studenter og ansatte i området Gløshaugen-Øya-Kalvskinnet. Samling av campus innebærer at cirka 15 000 flere mennesker får sitt daglige virke i det nye «bycampus», totalt cirka 33 000 studenter og 7 000 ansatte, til sammen nærmere 40 000 mennesker. Dette vil øke grunnlaget for næringsetablering, innovasjon og samarbeid med universitetets partnere og vil kunne gi økt handel og service i området.

Miljøpakken har planer om ombygging av Elgeseter gate. Planen er å gjøre gata mer attraktiv for gående og syklende, og samtidig opprettholde eller bedre framkommeligheten for kollektivtransport. En ombygging kan også bedre situasjonen for næringsvirksomhet i første etasje mot gata.

Beskrivelse av planforslaget



Illustrasjon av bebyggelse sett fra Abels gate.

Hovedtrekk i planforslaget

Fasaden i den gamle Trikkehallen skal bevares. Ny bebyggelse planlegges noe tilbaketrukket fra sporvognhallens fasader mot gatene. Samlet skal bebyggelsen framstå som en enhetlig kvartalsbebyggelse med et gårdsrom inne i kvartalet. Gårdsrommet kan overbygges som glassgård.

Planforslaget legger opp til mellom rundt 17 000 og 29 000 nye m² for kontor, forskning og undervisning. Planforslaget åpner for inntil 3 000 m² forretning og annen privat og offentlig tjenesteyting. Hver forretning kan imidlertid maksimalt være 500 m² for å hindre etablering av detaljvarehandel eller store

dagligvarebutikker. Hensikten er at lokalene primært skal benyttes til små forretningslokaler, service og bevertning på gateplan som betjener bydelen.

Plassrommene som omslutter bebyggelsen skal opprustes og opparbeides i tråd med deres funksjon som viktige forbindelser for myke trafikanter og som viktige byrom i bydelen og i campus. Alt offentlig tilgjengelig areal skal overdras til kommunen etter opparbeidelse for å sikre allmennheten tilgang til områdene.

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Hovedformålet i planforslaget er kombinert bebyggelse og anlegg. Byggeområdene skal nyttes til kontor, undervisning, bevertning, forretning og annen tjenesteyting. Det tillates innslag av bevertning, forretning og annen privat og offentlig tjenesteyting. Forretninger skal ikke overstige 500 kvm BRA per bruksenhet, og ikke over 3 000 kvm BRA totalt for BKB.

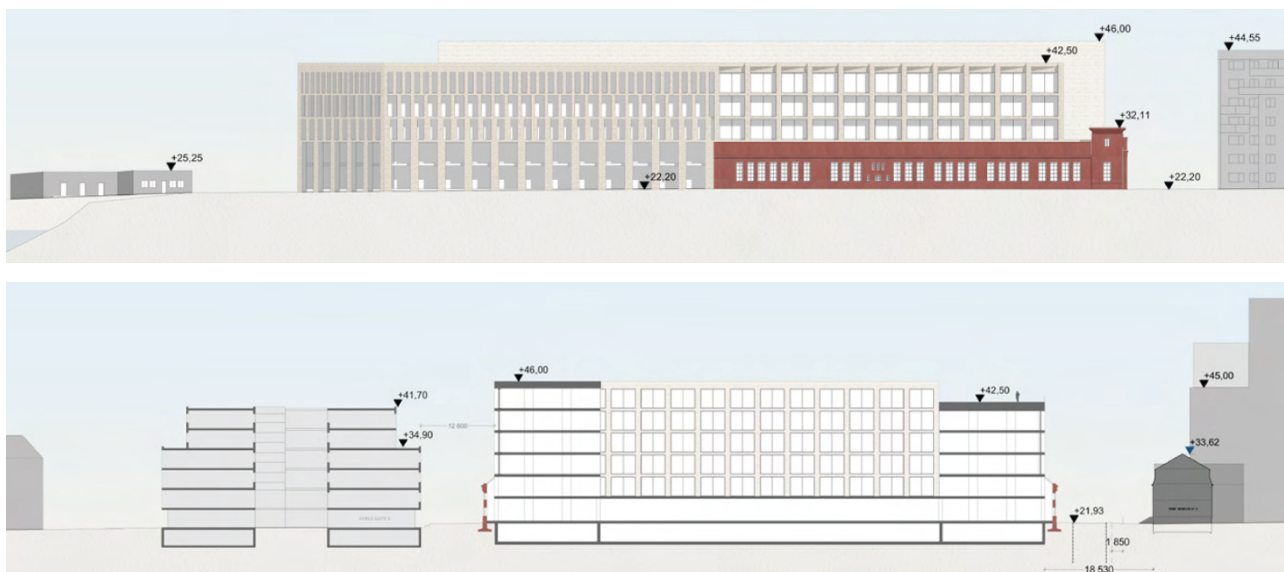
Gatene omkring reguleres til kjøreveg, gågater, fortau og hovedsykkelrute. Dalsenget torg i nordøst reguleres til torg.

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

Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsens utforming og høyde

Ny bebyggelse legges i forlengelsen av eksisterende bebyggelse, Teknostallen, og bygger seg opp i høyden over denne. Fasadene mot gatene på den eksisterende vognhallen og verkstedbygget bevares, med spesielt fokus på bevaring av portalbyggets monumentale virkning mot Dalsenget torg. Planen legger opp til at bygningsmassen skal ha varierende høyde ved full utnyttelse og tilpasset et helhetlig arkitektonisk uttrykk, solforhold, lys og utsikt og forhold til omkringliggende bebyggelse. Ny bebyggelse planlegges i fem-seks etasjer, inntil 20-23 meter høy. Bebyggelsen planlegges som en typisk kontortypologi på 16-18 meter bredde. Hovedinngangene skal være tydelig markert og plasseres i første etasje mot offentlige by- og gaterom.



Forslag til ny bebyggelse sett fra sør, langs Professor Brochs gate øverst, og snitt gjennom ny og eksisterende bebyggelse sett fra vest nederst. Ny bebyggelse planlegges inntil 20-23 meter høy, i fem-seks etasjer.

Grad av utnyttning

Planforslaget tillater en utnyttelse med 100 prosent BYA og maksimalt 38 500 m² BRA og minimum 28 000 m².

Parkering, varelevering og renovasjon

Bilparkering

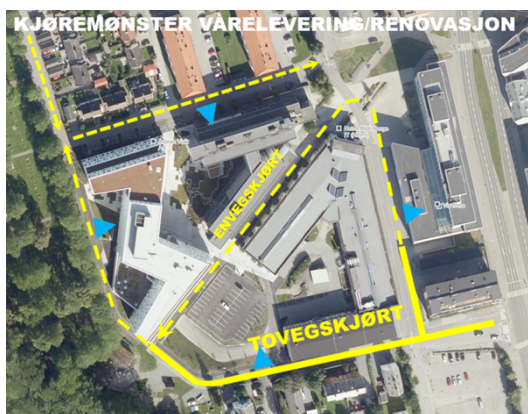
All bilparkering i planområdet skal være i parkeringskjeller. Kjelleren vil kobles på parkeringskjeller i Abels hus med innkjøring fra Professor Brochs gate. På grunn av svært god kollektivdekning i området, samt nærhet til hovedsykkeltrasé og hovedgangruter, legges KPAs parkeringskrav for Midtbysonen, og ikke Indre sone som planområdet ligger i, til grunn for beregning av maksimalt antall parkeringsplasser for bil. Det vil si 0,25 parkeringsplasser per 100m² BRA for kontor og 1 parkeringsplass for 100 m² BRA forretning og service. Med maksimal utnyttelse og maksimal andel forretning betyr kan bebyggelsen maksimalt ha 118 parkeringsplasser.

Sykkelparkering

Kravene i kommuneplanens arealdel for Indre sone legges til grunn, noe som betyr minimum 2 sykkelplasser per 100 m² BRA kontor eller forretning. Ved maksimal utnyttelse betyr dette minimum 770 parkeringsplasser innenfor formålsgrense for bebyggelse. I tillegg er det stilt krav til at detaljplanene for de offentlige, gaterommene og torget setter av plass til sykkelparkering, primært for besøkende i området.

Varelevering og renovasjon

Varelevering og renovasjon til bebyggelsen i planområdet er tenkt løst i gata langs Professor Brochs gate i sør. Renovasjonsløsninger etableres i bebyggelsen, og kun avhenting skjer fra lastesonen. Det er i dag etablert et varemottak for Miljøbygget i Professor Brochs gate 2 og 4 i forlengelsen av Udbyes gate. I tillegg er det varelevering til Abels Hus i Abels gate 7 og 9 fra Professor Brochs gate. Planforslaget muliggjør fortsatt varelevering og renovasjon til dagens bebyggelse, selv om noen av gaterommene reguleres til gågate og torg.



Mulig trafikkløsning for varelevering og renovasjon. Envegskjøringen kan også snus dersom trafikkbelastningen på gangvegen ved Tilfredshet kirkegård og boligområdet i Abels gate blir for stor.

Trafikkløsninger

I planforslaget inngår deler av flere gater, Professor Brochs gate, forlengelsen av Udbyes gate og Abels gate. Professor Brochs gate er hovedadkomst til ny bebyggelse. Alle gatene er sentrale ferdselsårer for gående og syklende. Det foreslås oppgradering og nytt gatetverrsnitt for forlengelsen av Udbyes gate. I forlengelsen av Udbyes gate økes bredden på fortauet for å gi rom for enkel møblering langs fasaden. Det legges også inn en sone for vegetasjon og trær, og det legges opp til en sideforskyvning av sykkelvegen som tiltak for å redusere hastighet ved kryssing av torget og ved det noe uoversiktlige krysningspunktet i professor Brochs gate.



Illustrasjon og gatetverrsnitt av gaterommet i forlengelsen av Udbyes gate.

Professor Brochs gate og forlengelsen av Udbyes gate skal ikke ha gjennomkjøring, men varelevering og renovasjon kan benytte gågate og torg for gjennomkjøring for å unngå å måtte rygge og snu. Kjøreveg (o_SKV3) opprettholdes med tilstrekkelig lengde til kjøreadkomst parkeringskjeller under Professor Brochs gate 2 og gårds plass til boligblokken i Elgeseter gate 58.

Teknisk infrastruktur

Vann, avløp og overvann

Egen plan for vann-, spillvann og overvannsanlegg er vedlagt planforslaget. Det er angitt foreløpige ledningsdimensjoner og plassering av kummer. Eksisterende brannvannskummer er også tatt med for å vise brannvannsdekningen i området, og tiltak for å supplere brannvannsdekning er foreslått. For å ivareta spillvann fra nye bygg, overvann fra området samt forbruksvann og sprinklervann, vil det bli behov for private stikkledninger. Det er vist forslag til stikkledninger, men endelig plassering og dimensjon på disse må bestemmes i detaljfase.

Trondheim kommunes retningslinjer for beregning av fordrøyning er brukt, og det er beregnet en magasin størrelse for prosjektområdet på cirka 70 m³. Dette er vist på VA-plan.

Energibruk

I utgangspunktet vil varmebehovet bli dekket av fjernvarme fordi bygget ligger innenfor fjernvarme konsesjonsområdet til Statkraft Varme AS. I eget fagnotat om termisk energiforsyning er dette omtalt nærmere.

Andre forhold, etappevis utbygging

Planområdet vil bygges ut i flere etapper over flere år. Det er vist bestemmelsesområder for tre delområder: dagens bebyggelse #1, nytt kvartalsbygg #2, samt det indre gårdsrommet #3. I planbestemmelsene er det stilt krav om at gaterom og torg er ferdigstilt før det siste byggetrinn av #1 og #2 får brukstillatelse. Dette er hensiktsmessig fordi for eksempel midlertidig riggområde, graving, masseflytting og store, tunge kjøretøy, vil kunne ødelegge nye eventuelle anlegg i en byggeperiode.

Avvik fra overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og andre relevante overordnede planer om høy arealutnyttelse sentralt i byen og nær kollektivakser.

Virkninger av planforslaget

Utvikling av Campusområdet

Planforslaget tilrettelegger for utbygging av nye, etterspurte lokaler i et område som er attraktivt for kunnskaps-, forsknings- og teknologibedrifter. Den nye bebyggelsen kan også gi rom for undervisningslokaler for NTNU. Samtidig fører planforslaget til en nødvendig og positiv opprusting av viktige byrom i bydelen.

Stedets karakter og kulturmiljø

Den gamle Trikkestallen er en viktig, historisk bygning i bydelen, men bygningskonstruksjonen tåler ikke påbygg som kan ivareta behovet for en utnyttelsesgrad av eiendommen i tråd med områdets sentrale beliggenhet, nærhet til campus og nærhet til hovedkollektivåre og -sykkeltrasé. Bevaring av kulturmiljø, portbygg, hjørnebygg og fasader i Trikkestallen er utarbeidet i tett dialog med byantikvaren. Eksisterende bygningsmasse bak fasader er nyere bebyggelse bygd opp etter storbrannen i 1956. Forslaget om å bevare fasadene til trikkestallen, men å bygge ny bebyggelse i fem til seks etasjer på innsiden av fasaden er skjedd i tett dialog med byantikvaren. Det karakteristiske portalbygget mot Dalsenget torg, hjørnebygget mot Professor Brochs gate, og de langstrakte fasadene er tydelige og identitetsskapende motiv som sikres bevart som kulturminner i plankart og bestemmelser.

Forholdet til nullvekstmålet

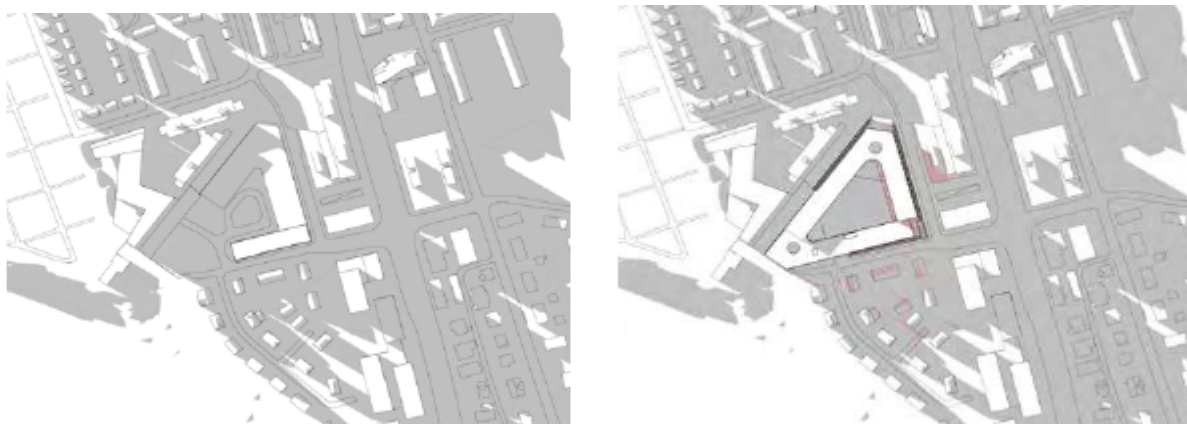
Planforslaget fører til en ønsket fortetting rundt sentrum og kollektivhovedårer. Planforslaget øker antall parkeringsplasser med rundt 50 plasser i forhold til dagens bruk. Dette tilsier halvparten av gjeldende krav til maksimal parkering for området, Indre sone i kommuneplanens arealdel. Gjennom dialog mellom kommunedirektøren og Fylkesmannen i Trøndelag, er det enighet om at kravene for Midtbyen legges til grunn både for minimums krav til sykkelparkering og maksimal parkeringsdekning for bil. I tillegg fører planforslaget til at byrommene oppgraderes slik at det blir mer attraktivt og trafikksikkert å gå og sykle til og gjennom området.

Trafikkforhold

Utbyggingen vil gi en viss økning i biltrafikk og varetransport på dagtid på hverdager. Økningen vil imidlertid ha lite å si for kapasiteten i krysset professor Brochs gate/Elgeseter gate.

Solforhold

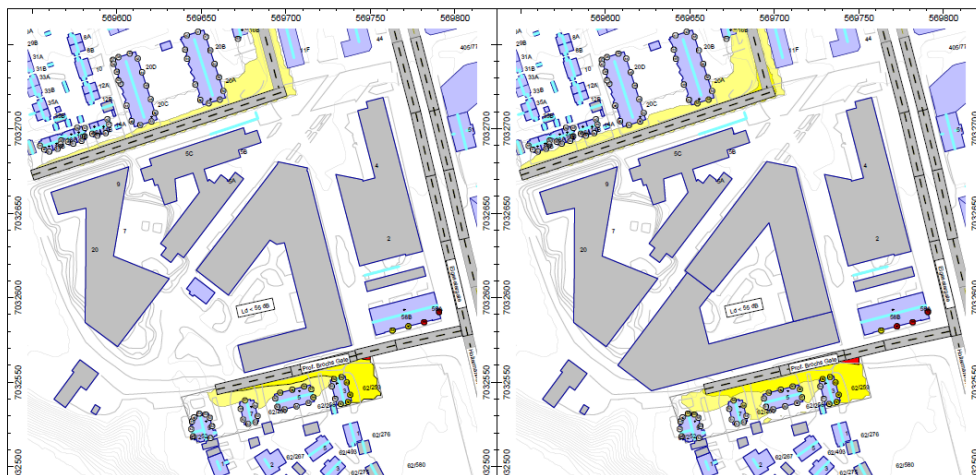
Planforslaget ligger i nord for boligbebyggelsen i Udbyes gate. Utbyggingen vil derfor føre kun føre til skygge og reduksjon av kveldssol midt på sommeren for disse boligene.



Illustrasjon av sol/skygge kl. 21.00 21. juni før og etter utbygging.

Støy

Ny bebyggelse med parkeringskjeller, varelevering og renovasjon vil gi noe økt trafikk i Professor Brochs gate. Beregningene viser at støynivå som følge av utbyggingen vil kunne øke med cirka 1-2 dB for boliger i sør og cirka 1-3 dB for boliger i nord, langs Abels gate, dersom varetransport ledes dit. Dette vil føre til en viss økning av areal som havner innenfor gul støysone. Økt trafikk og støy vil være på dagtid, mens trafikk- og støynivået på natt fortsatt vil være lavt.



Område med gul støysone før og etter tiltaket.

Risiko og sårbarhet

Det er laget en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Det er ikke avdekket forhold som er til hinder for utvikling av planområdet med nye bygg for kontor, undervisning og eventuelt andre sentrumsformål.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget regulerer byrom som i dag er regulert fra områder for kontorbebyggelse til offentlig areal. Gjennomføring bekostes av utbygger og overdras kommunen kostnadsfritt etter ferdigstillelse. Forslaget vil imidlertid føre til økning i drifts- og vedlikeholdsutgifter for Trondheim kommune, dersom det ikke inngås avtaler med tilstøtende grunneiere om noe annet.

Gjennomføring

Planforslaget muliggjør utbygging i én eller to etapper. Opparbeidelse av rekkefølgekrav utløses når etappe to igangsettes.

Innspill til planforslaget

Kunngjøring og varsling

Igangsatt regulering ble kunngjort i Adresseavisen 21.3.2018 og på [plankonsulentens nettsider](#). Grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter ble varslet per brev datert 14.3.2018.

Medvirkning

I forbindelse med varsling av oppstart av planen og høring av planprogram kom det inn åtte brev/e-poster med merknader og innspill til planarbeidet. Det ble også avholdt et åpent informasjonsmøte 30.5.2018. Tema som er nevnt av offentlige myndigheter, interessenter og naboer ble utredet og dokumentert i planforslaget som ble sendt til høring og offentlig ettersyn. I planprosessen har det spesielt vært nær dialog med Byantikvaren om løsninger som ivaretar de antikvariske verdien.

Innspill etter høring og offentlig ettersyn

Ved offentlig høring kom det inn fem merknader.

Fylkesmannen i Trøndelag/Statens vegvesen varslet innsigelse mot planen inntil bestemmelsene ble endret slik at det ikke åpnes for nye bilparkeringsplasser i området og inntil det er tatt inn bestemmelser i planen som sikrer god parkeringsdekning for sykler. Dette ble begrunnet i byvekstavtalen og planområdets gunstige beliggenhet ved hovedsykkelveg og kollektivtrasé.

I planforslaget som ble sendt til offentlig ettersyn, ble det lagt opp til at maksimal parkering for bil skulle være 160 parkeringsplasser – rundt 0,4 parkeringsplasser per 100 m² BRA, og det var heller ikke angitt antall sykkelparkeringsplasser. Parkeringskravet for bil var noe under kravene i kommuneplanens arealdel for Indre sone, som angir maksimalt 0,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA kontorareal og 1,25 parkeringsplasser per m² forretningsareal. Etter merknadene er det avholdt avklaringsmøte med Fylkesmannen. Kommunedirektøren anbefaler på bakgrunn av dette og i enighet med forslagstiller at kravene for Midtbysonen i stedet legges til grunn både for minimum krav til sykkelparkering og maksimal parkeringsdekning for bil.

Fylkeskommunen hadde ingen innsigelser til planen, men oppfordret kommunen til å se nærmere på krav til bil- og sykkelparkering.

Norges vassdrags- og energidirektorat og Trøndelag brann- og redningstjeneste hadde ingen innvendinger til planen, men forutsatte at den videre prosjekteringen ivaretar regelverk og veiledninger.

Dalsenget Borettslag var bekymret for økt trafikk, og ba om at det i reguleringsplanen legges opp til kjøremønster som hindrer gjennomkjøring til Abels gate. Sammen med merknaden ble det sendt inn forslag til alternativt kjøremønster for varelevering. Innspillet fordrer imidlertid at Dalsenget torg blir brukt til snuareal, og at det indre gårdsrommet blir brukt til trafikkareal. Kommunedirektøren anser at de offentlige byrommene har kapasitet til å tåle økningen i varelevering og renovasjon, og at planen muliggjør flere kjøremønster dersom belastningen på gater og gangveger i området blir for stor.

Ytterligere endringer etter høring

I plankartet som ble sendt til høring og offentlig ettersyn var deler av arealet sør for Professor Brochs gate vist som boligbebyggelse. Sent i planprosessen har det kommet innspill om at det i nær framtid vil være behov for fortau på begge sider av Professor Brochs gate mellom forlengelsen av Udbyes gate og Veisletten allé, spesielt på grunn av utbyggingen av Holtermanns veg 1-13. Fortauet er regulert i gjeldende plan, men det er ikke opparbeidet og arealet er ikke overtatt av kommunen. Kommunedirektøren har på bakgrunn av dette foreslått å opprettholde opprinnelig reguleringsformål.

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.