

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Professor Brochs gate 6, detaljregulering, r20180031, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/73-1

---

#### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar alternativ 1, Kommunedirektørens forslag, til detaljregulering av Professor Brochs gate 6 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Pir II, Alternativ 1, senest datert 8.7.2020 med bestemmelser senest datert 8.7.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 6.7.2020.

Bystyret avviser alternativ 2, forslagstillers forslag, til detaljregulering av Professor Brochs gate 6 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Pir II, Alternativ 2, senest datert 8.7.2020 med bestemmelser senest datert 8.7.2020.

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

#### Bakgrunn

Det innsendte reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Pir II som plankonsulent, på vegne av forslagstiller KLP Eiendom AS. Komplette planforslag forelå 2.11.2018. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn av byplansjefen på delegasjon 25.1.2019.

Etter høring og offentlig ettersyn er det utarbeidet to alternative forslag til reguleringsplan. De to forslagene er like med unntak av plassering av fortau i Professor Brochs gate og at alternativ 1 regulerer alle offentlige tilgjengelige arealer til offentlig formål, mens alternativ 2 avsetter noe av dette arealet til fellesareal for bebyggelsen i området med bestemmelser om vilkår for bruk av arealene. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

#### Beskrivelse av planforslaget

##### *Hensikten med planen*

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

##### *Utfordringer i planen*

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

##### *Tidligere vedtak og planpremisser*

Gjeldende reguleringsplan for området er r417 og til dels r417a. Gjeldende plan har en maksimal utnyttelse på 26 000 m<sup>2</sup> BRA. Planforslaget legger opp til en økning av maksimal utnyttelse til

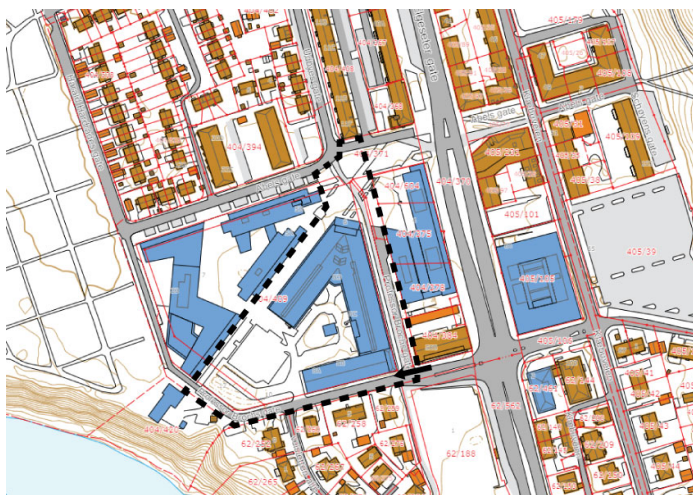
## Trondheim kommune

38 500 m<sup>2</sup> BRA og en økning fra fire-fem etasjer til fem-seks etasjer. I tillegg endres gjeldende plan fra bevaring av hele Trikkestallen til kun bevaring av fasader. Planen er i tråd med intensjonen i kommuneplanens arealdel om høy fortetting i sentrumsområder og områder i nærheten til viktige kollektivakser.

### *Planområdet*

Planområdet ligger i Teknobyen i Trondheim, i bydelen Elgeseter, om lag to kilometer sør for Torvet i Midtbyen. Teknobyen har nærhet til NTNU, St. Olavs hospital og flere andre større kunnskapsbedrifter. Tomta ligger svært nær hovedkollektivåren og holdeplasser for metrobuss i Elgeseter gate og Holtermanns veg. Hovedtrasé for sykkel går langs tomtas østside.

Planområdet er på cirka 17 000 m<sup>2</sup> og omfatter deler av et torgområde ved Abels gate, "Dalsenget torg" (ikke offisielt navn), i nordøst.



Kartutsnitt som viser planområdet med biladkomst og forslag til planavgrensning.

### *Beskrivelse av planen*

Byggeområdene skal nyttes til kontor eller undervisning for høyskole/universitet eller en kombinasjon av dette. Det tillates innslag av bevertning, forretning og annen privat og offentlig tjenesteyting. Forretninger skal ikke overstige 500 m<sup>2</sup> BRA per bruksenhet, og ikke over 3 000 m<sup>2</sup> BRA totalt for kombinerte formål. Det er lagt opp til to byggetrinn.

Gatene omkring reguleres til kjøreveg, gågater, fortau og hovedsykkelrute. Dalsenget torg i nordøst, og Tverraksen mellom Dalsenget torg og Professor Brochs gate vestre del, reguleres til torg.

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

### *Virkninger*

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



*Illustrasjon av bebyggelse sett fra Abels gate.*

### *Konsekvenser for klima og det ytre miljø*

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

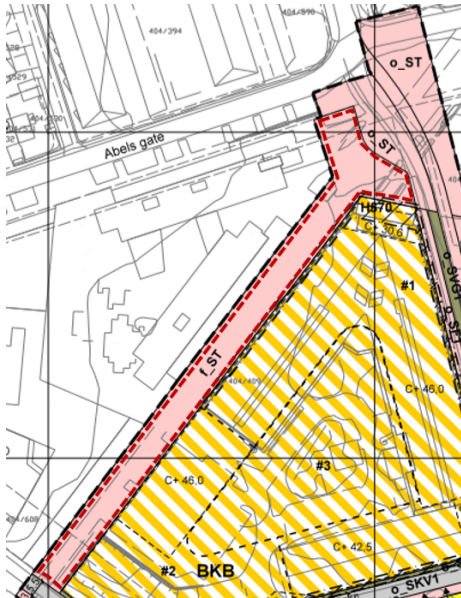
### **Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren mener planen i nødvendig grad tar hensyn til overordnede føringer. Planforslaget legger opp til en akseptabel transformasjon av den verneverdige Trikkehallen, og kan bidra til en urbanisering og positiv utvikling av bycampus- og Elgeseter-området.

De nærmeste berørte naboene har vært involvert i planprosessen gjennom åpent informasjonsmøte, og innspill har blitt tatt med inn i planleggingen. I planprosessen har det spesielt vært nær dialog med Byantikvaren om løsninger som ivaretar de antikvariske verdiene. Kommunedirektøren varslet at planforslaget burde bearbejdes på enkelte punkter ved utleggelse av saken til offentlig ettersyn. Fylkesmannen og Statens vegvesen varslet innsigelse dersom ikke planen reduserte antall parkeringsplasser for bil og økte parkeringsplasser for sykkel. Dette er imøtekommet i endelig planforslag i enighet med forslagstillere.

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 Holtemanns veg 1-13. Fortauet er regulert i gjeldende planer, men det er ikke opparbeidet og arealet er ikke overtatt av kommunen. I plankartet som ble sendt til høring og offentlig ettersyn, var deler av arealet sør for Professor Brochs gate vist som boligbebyggelse. Kommunedirektøren har på bakgrunn av dette foreslått å opprettholde opprinnelig reguleringsformål, men sender endringen til berørte eiere på begrenset høring. Eventuelle merknader til endringen blir ettersendt som notat før endelig behandling i bystyret. Uenigheten som gjenstår mellom forslagstillere og Kommunedirektøren er utformingen av krysset der hovedsykkeltraseen i Udbyes gate krysser Professor Brochs gate og hvorvidt alle de offentlig tilgjengelige arealene i området bør reguleres til offentlig formål. Det har blitt avholdt flere dialogmøter med forslagstillere, og partene er enige om å legge fram to alternativ til bystyret.

## Trondheim kommune



Utsnitt av forslagsstillers foretrukne plankart med areal regulert til fellesareal for bebyggelsen i området markert.



Bildet viser dagens situasjon i krysset Professor Brochs gate/forlengelsen av Udbyes gate.

Forslagstillers foretrukne løsning merket Alternativ 2 begrunnes i:

- Tverraksen mellom Abels gate 5 og Professor Brochs gate 6 har en viktig funksjon i det daglige samvirket mellom alle byggene i Teknobyen, og det er gjennom privat eierskap at behovet for å opprettholde svært høy standard opparbeidelse, på drift og vedlikehold sikres. Det er også etablert privat eid teknisk infrastruktur i grunnen som betjener hele Teknobyen. Allmenn tilgjengelighet vil kunne sikres gjennom foreslåtte vilkår til bruk i planbestemmelsene.
- Fortau på sørsiden vil:
  - øke trafiksikkerhet og brukbarhet fordi fortau fjernes fra ut-/innkjøring parkeringskjeller og fra varelevering.
  - bedre siktforhold og minske risiko for kollisjon mellom gående og syklende i krysset Professor Brochs gate/Udbyes gates forlengelse.
  - være i tråd med utviklingen av aktivitet på campus ved at utbyggingen av Holtermanns veg 1-13 fører til mer aktivitet på sørsiden av planområdet.
  - gi et tilbud til beboerne i boligbebyggelsen i sør.
  - gi færre kryssinger for gående som følger turvegtraseen langs Nidelva vist i kommuneplanens arealdel.

## Trondheim kommune

Kommunedirektøren anbefaler planforslag merket Alternativ 1 fordi:

- Det kun er gjennom eierskap at kommunen kan sikre allmenheten tilgjengelighet til og styre bruken av de viktige byrommene. Vilkår i bestemmelsene er ikke tilstrekkelig sikring av dette. Dalsenget torg og tverraksen mellom Abels gate og Professor Brochs gate er viktige byrom i bydelen, noe som er understreket i stedsanalysen som ligger til grunn for *Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser i bycampus*. Forslagstillers behov for høyere kvalitet på drift og vedlikehold kan sikres gjennom egne avtaler. Det er heller ikke uvanlig at det finnes privat infrastruktur under offentlig grunn i byen for øvrig.
- Ved å ha fortau på nordsiden av Professor Brochs gate, som i dag, vil:
  - ulykkesrisikoen mellom syklende og kjørende i krysset være mindre, fordi siktforholdene for kjørende blir bedre.
  - solforholdene for gående bli bedre fordi fortauet er plassert på siden som er vendt mot sør og som dermed vil få mest sol.
  - det være lettere å etablere tosidig fortau i framtiden dersom det blir behov for dette. Kommunedirektøren anser at det foreløpig er mer aktivitet på nordsiden enn på sørsiden av Professor Brochs gate.

Ulykkesrisikoen for kollisjon mellom gående og syklende blir uansett bedre enn i dag fordi det etableres en opphøyet, bredere og separert kryssing av Professor Brochs gate for gående og syklende. I dag ledes sykkelvegen inn på smalt, felles krysningspunkt, og dette er hovedårsaken til at det oppstår farlige situasjoner.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

De offentlig tilgjengelige arealene skal opparbeides som rekkefølgekrav til utbyggingen og overdras til kommunen kostnadsfritt. Kommunen vil kunne få noe økte driftskostnader på de offentlige arealene. Dersom tosidig fortau skal etableres i Professor Brochs gate, vil dette kunne kreve innløsning av noe privateid areal.

### Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at bystyret vedtar planforslag merket Alternativ 1 med tilhørende bestemmelser.

Kommunedirektøren i Trondheim, 10.7.2020

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Øyvind Dalen Sørbøl  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart, alternativ 1
- Vedlegg 3: Reguleringskart, alternativ 2
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser, alternativ 1
- Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser, alternativ 2

### Kun beslutningsrelevante dokument legges ved

