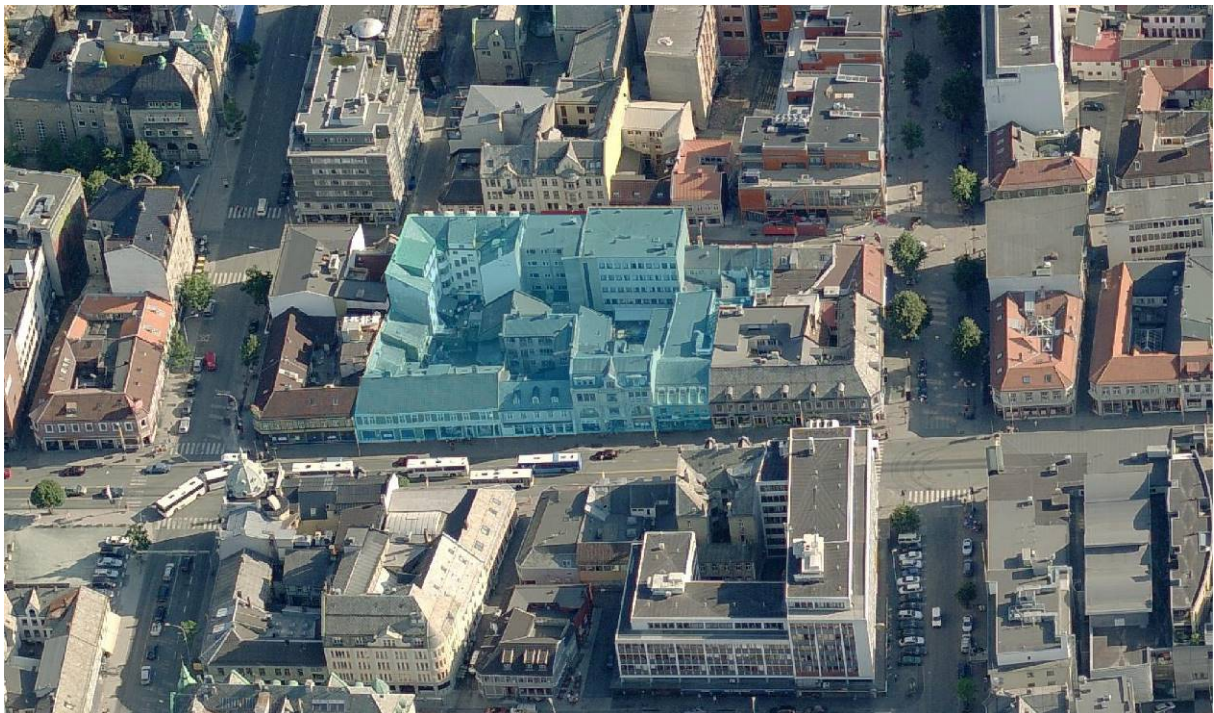


Forslagsstillers planbeskrivelse

Dato: 08.10.2017, sist revidert 14.05.2018

MIDTBYKVARTALET

Detaljregulering av Olav Tryggvasons gt. 17, 19, 21, 23 Thomas Angells gt.
10B, 12, 12B, 14, 16



Forslagsstiller: ARC Arkitekter
Tiltakshaver: E.C. Dahls eiendom AS

Innhold

1. BAKGRUNN	- 4 -
1.1 HENSIKTEN MED PLANFORSLAGET	- 4 -
1.2 PLANKONSULENT, FORSLAGSSTILLER	- 4 -
1.3 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN	FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.
1.4 PLANPROGRAM/KRAV OM KONSEKVENSVURDERING	- 4 -
2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	- 4 -
2.1 OVERORDNEDE PLANER	- 4 -
2.2 GJELDENE REGULERINGSPLANER	- 5 -
2.3 KART SOM VISER TILGRESENDE PLANER OG OVERSIKT OVER STATUS FOR TILGRESENDE PLANER	- 6 -
2.4 TEMAPLANER	- 6 -
2.5 STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER	- 7 -
2.6 FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER	- 7 -
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	- 8 -
3.1 BELIGGENHET, AVGRENSNING STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET	- 8 -
3.2 DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK	- 8 -
3.3 STEDETS KARAKTER	- 9 -
3.4 LANDSKAP	- 10 -
3.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	- 10 -
3.6 NATURVERDIER	- 11 -
3.7 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER	- 11 -
3.8 LANDBRUK	- 11 -
3.9 TRAFIKKFORHOLD	- 11 -
3.10 BARNES INTERESSER	- 13 -
3.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR	- 13 -
3.12 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET	- 14 -
3.13 TEKNISK INFRASTRUKTUR; VANN, AVLØP, TRAFØ, ENERGIFORSYNING, ALTERNATIV ENERGI, FJERNVARME-	14 -
3.14 GRUNNFORHOLD; STABILITETSFORHOLD, LEDNINGER, RASFARE	- 15 -
3.15 STØYFORHOLD	- 15 -
3.16 LUFTFORURENSNING	- 15 -
3.17 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)	- 16 -
3.18 NÆRING	- 16 -
3.19 EKSISTERENDE ANALYSER OG UTREDNINGER	- 16 -
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	- 16 -
4.1 PLANLAGT AREALBRUK	- 16 -
4.2 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING	- 17 -
4.3 BEBYGGELSENS HØYDE	- 21 -
4.4 GRAD AV UTNYTTING	- 23 -
4.5 STØRRELSE PÅ NÆRINGSAREAL	- 23 -
4.6 ANTALL BOLIGER, LEILIGHETSFORDELING	- 23 -
4.7 BOMILJØ/BOKVALITET	- 23 -

4.8	PARKERING	- 24 -
4.9	TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR	- 24 -
4.10	TRAFIKKLØSNINGER	- 24 -
4.11	PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG	- 24 -
4.12	MILJØOPPFØLGING, MILJØTILTAK	- 24 -
4.13	UNIVERSELL UTFORMING	- 24 -
4.14	UTEOPPHOLDSAREAL	- 24 -
4.15	LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER	- 24 -
4.16	KOLLEKTIVTILBUD	- 24 -
4.17	KULTURMINNER	- 25 -
4.18	SOSIAL INFRASTRUKTUR	- 25 -
4.19	PLAN FOR VANN- OG AVLØPS SAMT TILKNYTNING TIL OFFENTLIG NETT	- 25 -
4.20	PLAN FOR AVFALLSLØSNING	- 25 -
5.	<u>VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET</u>	- 25 -
5.1	OVERORDNET PLAN OG FØRINGER	- 25 -
5.2	LANDSKAP	- 26 -
5.3	STEDETS KARAKTER	- 26 -
5.4	BYFORM OG ESTETIKK	- 26 -
5.5	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ,	- 27 -
5.6	FORHOLD TIL KRAV I NATURMANGFOLDSLOVEN (KAP. II)	- 27 -
5.7	REKREASJONSINTERESSER/BRUK/FOLKEHELSE	- 27 -
5.8	UTEOMRÅDER	- 27 -
5.9	TRAFIKKFORHOLD	- 27 -
5.10	BARNES INTERESSER	- 27 -
5.11	SOSIAL INFRASTRUKTUR	- 28 -
5.12	UNIVERSELL UTFORMING	- 28 -
5.13	ENERGIBEHOV, ENERGIFORBRUK	- 28 -
5.14	ROS	- 28 -
5.15	JORDRESSURSER/LANDBRUK	- 28 -
5.16	TEKNISK INFRASTRUKTUR	- 28 -
5.17	ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN	- 28 -
5.18	KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER	- 28 -
5.19	INTERESSEMOTSETNINGER	- 29 -
5.20	KONSEKVENSER FOR KLIMA OG DET YTRE MILJØ	- 29 -
5.21	AVVEIING AV VIRKNINGER	- 29 -
6.	<u>PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL</u>	- 29 -
6.1	PLANOPPSTART OG MEDVIRKNINGSPROSESS	- 29 -
6.2	SAMMENDRAG AV MERKNADER MED KOMMENTARER	- 29 -

1. Bakgrunn

Arbeidet med å videreutvikle Midtbykvartalet har avdekket behov for justeringer av gjeldende plan. Det er ønske om å åpne for høyere grad av fortetting og bedre muligheter for gode og varierte boliger enn det gjeldende plan tillater. Det er behov for større og mer fleksible forretnings- og kontorlokaler.

Det nye planforslaget er i tråd med overordnede strategiske mål for byutvikling i Trondheim. Å bygge byen innover. Redusere transportbehov ved å fortette ved kollektivknutepunkt. Redusere utbyggingspress mot dyrkamark i byens randzone. Mer handel i Midtbyen. Flere arbeidsplasser, flere boliger og bevaring av historisk bebyggelse i Midtbyen.

Midtbykvartalet består av en sammensatt bygningsmasse fra ulike tider som er ressurskrevende å drifte og vedlikeholde. Bygninger og bymiljø kan best tas vare på gjennom bruk og videreutvikling. Planforslaget tilrettelegger for videreutvikling av eksisterende bygninger kombinert med ny bygningsmasse på en måte som bidrar til økonomisk bærekraft og vitalitet i kvartalet.

Jarmund/Vignæs arkitekter har utarbeidet et skisseprosjekt som viser et løsningsforslag for Midtbykvartalet som gir gode forretningsarealer, kontorer og boliger. Illustrasjoner av skisseprosjektet er vedlagt i regulerings-saken.

1.1 Hensikten med planforslaget

Formålet med planen er å bidra til et styrket bolig- og handelsmiljø i Midtbyen. Planforslaget tilrettelegger for opprusting av eksisterende lokaler i Midtbykvartalet og fortetting med nye forretningslokaler, kontorlokaler og boliger. Bebyggelsen skal tilpasses den eksisterende situasjonen, men samtidig gi rom for høyere tetthet og byggehøyder. Boliger ønskes etablert med en større variasjon i boligstørrelser og bedre bokvaliteter enn det som er mulig i dag.

1.2 Plankonsulent, forslagsstiller

Planforslaget er innsendt av Arc Arkitekter som forslagsstiller, på vegne av tiltakshaver E. C. Dahls Eiendom. Jarmund/Vignæs arkitekter har utarbeidet skisseprosjekt for planforslaget.

1.3 Planprogram/Krav om konsekvensvurdering

I brev fra Trondheim kommune datert 27.04.2015 stilles det ikke krav til planprogram. Kommunen forutsetter imidlertid at det redegjøres for de samme tema som ble behandlet i konsekvensutredningen og i risiko og sårbarhetsanalysen til gjeldende plan.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

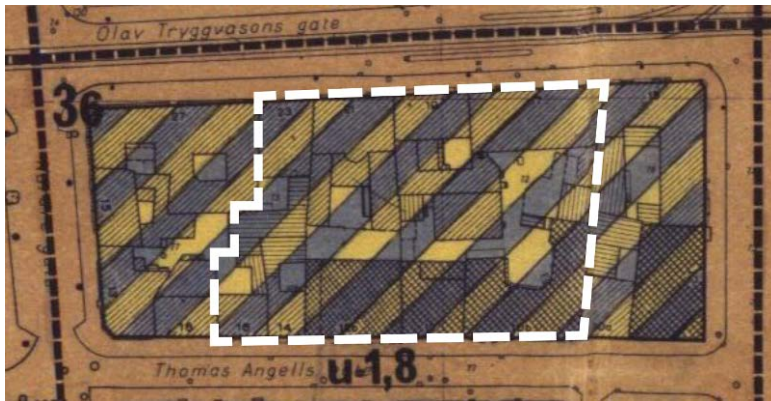
Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Planområdet ligger sentralt i Midtbyen innenfor byggeområde for eksisterende sentrumsformål. Planområdet omfattes også av hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Olav Tryggvasons gate er vist som fremtidig kollektivtrase.

Midtbyplanen 28.08.1981

Formålet med Midtbyplanen er å sikre en gradvis fornyelse av bebyggelsen, som bevarer og videreutvikler Midtbyens særpreg og helhetsmiljø. Det er spesielt viktig å beholde Trondheims karakter som treby. Legge forholdene til rette for at næringslivet og dets arbeidsplasser i Midtbyen kan opprettholdes og for en økning av antall bosatte i Midtbyen.

Maksimal byggehøyde er 4 etasjer (gesimshøyde 14 meter). Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra i kvartaler hvor det fra før er høyere bebyggelse og hvor det etter rådets skjønn må anses som en fordel for helhetsbildet at det blir en mykere overgang til den lavere bebyggelsen innenfor samme kvartal.



Utsnitt fra Midtbyplanen. Planområdet er markert med stiplet linje.

Veileder for bebyggelsen i Midtbyplanen, vedtatt 29. august 2013

Planområdet ligger innenfor det veilederen omtaler som **Nordre del** (kvadrant). Her åpnes det for noe høyere bebyggelse.

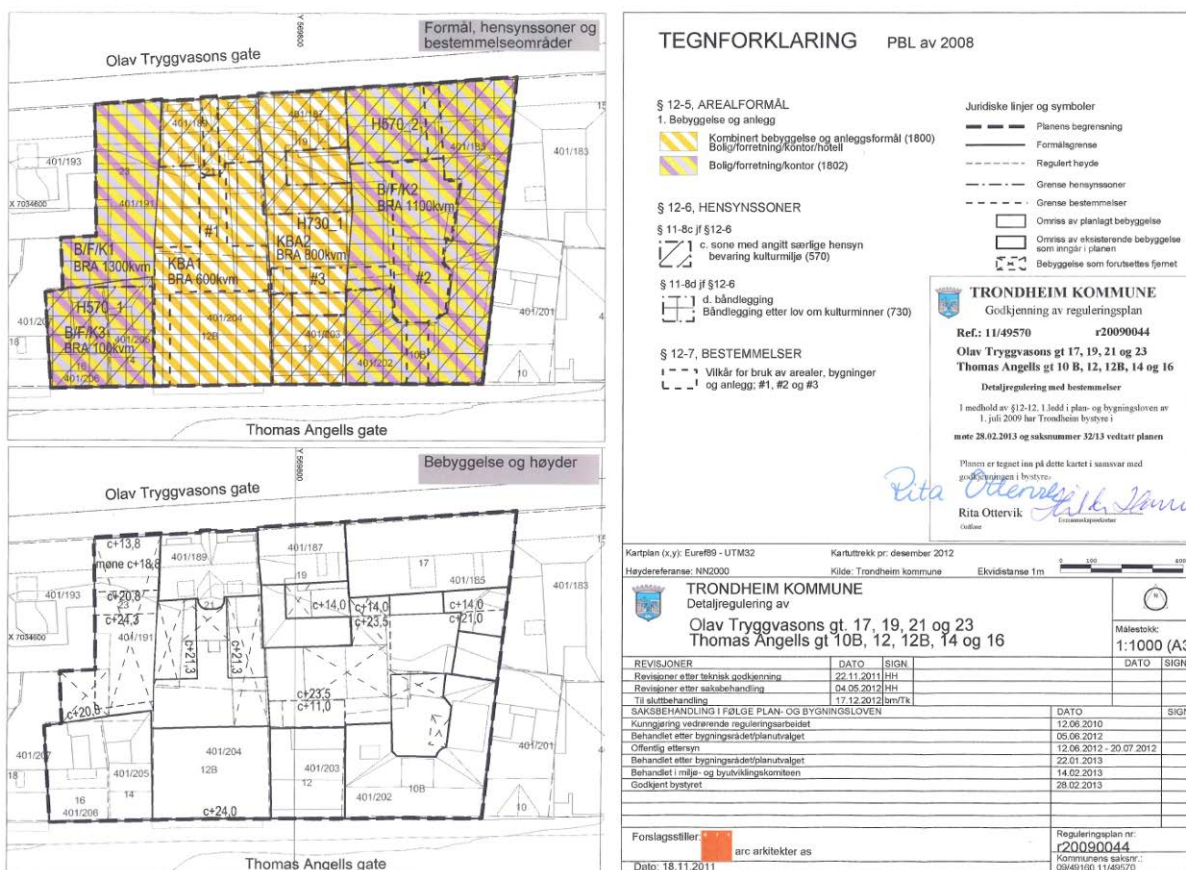
«Skiftende høyder på bebyggelsen er med å gi nordøstre del en karakteristisk variasjon. Her kan høydeforskjeller aksepteres i større grad enn i resten av Midtbyen. Nybygg skal likevel vise hensyn til den skalaen som lavere bebyggelse representerer. Virkningen i gatebildet må vurderes slik at det oppnås en god komposisjon mot fasaderekken i tilliggende byrom.»

Kommuneplanmelding om byutvikling: Langsiktig vern av jordbruksareal og økologiske korridorer. (grønn strek). vedtatt 18. februar.2016

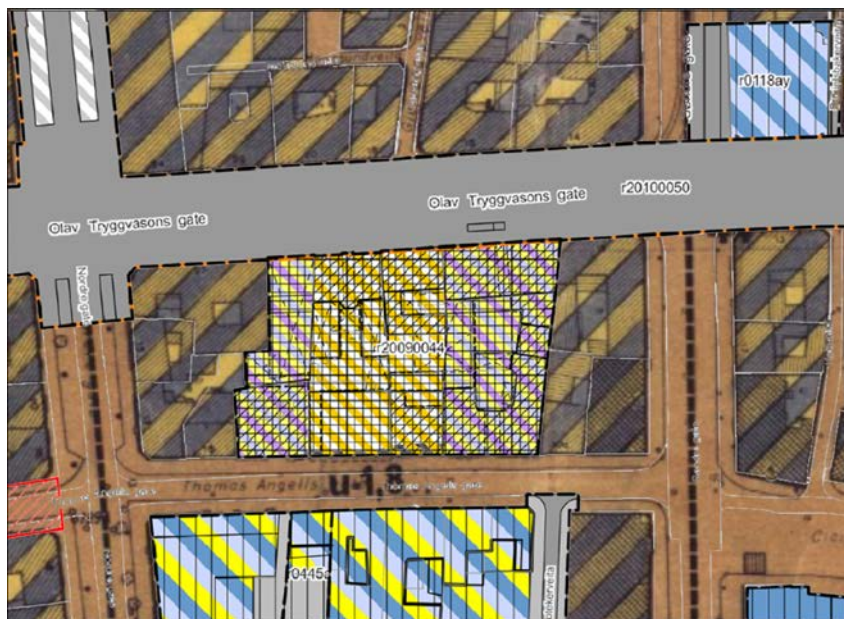
Dokumentet gir overordnede føringer for hvor byen kan og skal vokse. Jordvernet skal legges vekt på. Trondheim er en by i sterk vekst med behov for boliger og areal til mange ulike forhold. Veksten må være bærekraftig og sikre grunnlaget for god livskvalitet for kommunens innbyggere. Planen tar sikte på å tydeliggjøre hvilke deler av dyrkbar mark som skal sikres vern mot utbygging. Planen bygger opp under prinsippene om at utbygging skal skje innenfor allerede bebygde områder.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Detaljregulering av Olav Tryggvasons gt. 17, 19, 21,23 Thomas Angells gt.10B,12,12B, 14, 16. (Plannr: r20090044) vedtatt 28.02.2013.



2.3 Kart som viser tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer

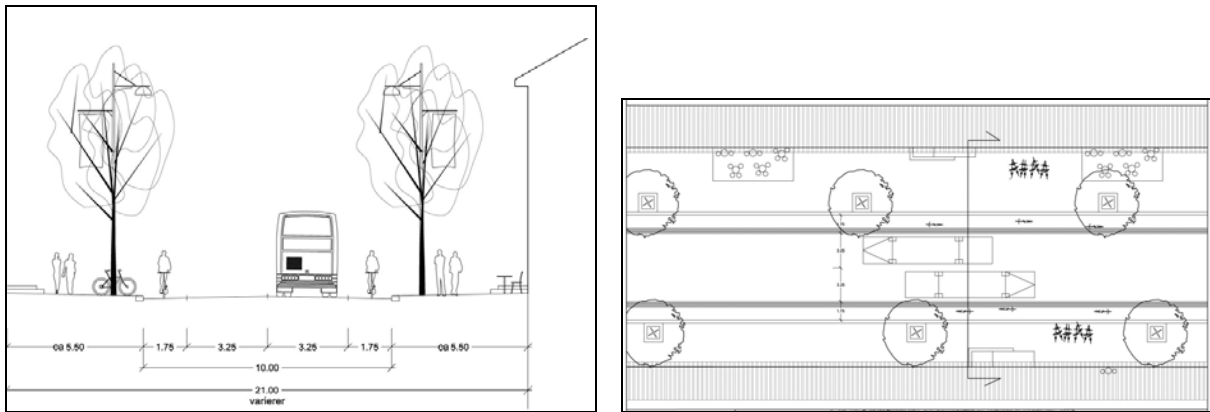


- R20100050 - Detaljregulering av offentlig parkeringsareal under Olav Tryggvasons gate, vedtatt 27.09.2012.
- R0455 - Kvartalet mellom Dronningens gate, Nordre gate, Thomas Angells gate og Apotekerveita (Brannkvartalet), vedtatt 17.06.2004.

2.4 Temaplaner

Gatebruksplan for Midtbyen

Gatebruksplan for midtbyen ble vedtatt 14.06.2007. Denne viser Olav Tryggvasons gate omgjort til kollektivgate med sykkelfelt, trottoir- og fortausoner. Gaten vil bli stengt for vanlig personbil og nyttetraffikk.



Illustrasjoner fra gatebruksplanen for midtbyen utarbeidet av Agraff as.

2.5 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Rikspolitiske retningslinjer for kjøpesentre (27.06.2008)

Målet med planene og med den rikspolitiske bestemmelsen om kjøpesentre er å styrke by- og tettstedsentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling med byspredning, økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer eller ønsker å bruke bil. Det overordnede og langsiktige målet er å utvikle bærekraftige og robuste by- og tettstedsstrukturer som også bidrar til å redusere klimagassutslippene.

Bestemmelsen skal også bidra til effektiv arealbruk, slik at inngrep i landbruks-, natur- og friluftsområdene blir redusert, og nasjonale målsettinger om jordvern og bevaring av det biologiske mangfoldet blir fulgt opp.

Rikspolitiske retningslinjer for barn i planlegging (20.09.1995)

I planleggingen skal hensynet til barns oppvekstmiljø ivaretas.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (12. juni 2015)

Kommunene skal sikre høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkt, tilrettelegge for økt bruk av sykkel og gange i dagliglivet, og sikrer sammenhengende gang- og sykkelforbindelser av høy kvalitet. Potensialet for forfetting og transformasjon utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.

Fylkeskommunene og kommunene i storbyområdene legger til grunn at transportveksten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange, og følger aktivt opp bymiljøavtaler og byutviklingsavtaler med staten.

Kommunene har en aktiv og helhetlig sentrumspolitikk for å skape et godt og levende bymiljø. Kommunene tilrettelegger for etablering av boliger, arbeidsplasser, handel, service og sosiale møteplasser i sentrum.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012)

Retningslinjen gir anbefalte støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsom bruksformål. Retningslinjen er veiledende.

2.6 Forholdet til gjeldende planer

Hovedvekten av forhold som berøres av overordnede planer er avklart i forbindelse med behandlingen av gjeldende plan og videreføres i det nye planforslaget.

Midtbyplanen

Planendringen utfordrer Midtbyplanen 1981 mht. høyde.

Gjeldende plan

Gjeldende plan: *Detaljregulering av Olav Tryggvasons gt. 17, 19, 21,23 Thomas Angells gt.10B,12,12B, 14, 16.* (Plannr: r20090044) vedtatt 28.02.2013

Hovedtrekkene i gjeldende plan videreføres. Avvik fra gjeldende plan omfatter byggehøyder og arealutnyttelse, bakgård og passasjer:

- Byggehøyde i de indre delene av kvartalet er foreslått til 8 etasjer, mot regulert inntil 5 etasjer.
- Foreslått gesimshøyde for Olav Tryggvasons gate 23 er på 5 etasjer, mot regulert gesims på 2 etasjer.
- Ny utnyttelse er foreslått inntil ca. 6400 m², gjeldende plan tillater inntil 3900 m² ny bebyggelse.
- Nytt alternativ ivaretar én bakgård (#1) og en publikumspassasje gjennom kvartalet, mens vedtatt plan sikrer 2 bakgårder (#1 og #2) og 2 passasjer, og en beplantet lysgård over avfallsrom (#3).

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

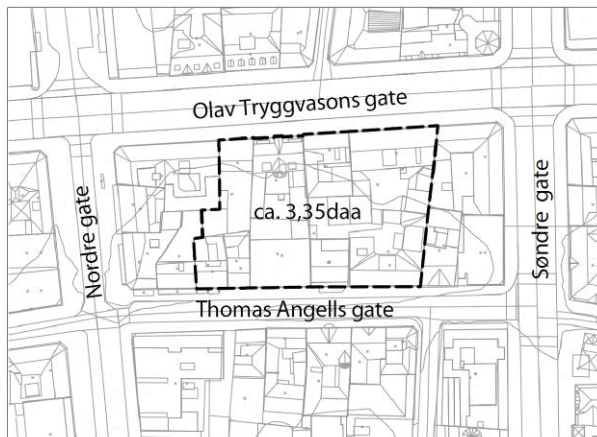
3.1 Beliggenhet, avgrensning størrelse på planområdet

Planområdet er identisk med planavgrensningen i gjeldende plan.

Planområdet ligger sentralt i Midtbyens handelsstrøk i Trondheim kommune, innenfor et kvartal avgrenset av Nordre gate, Søndre gate, Thomas Angells gate og Olav Tryggvasons gate.

Planområdet omfatter Olav Tryggvasons gate 17, 19, 21, 23 og Thomas Angells gate 10b, 12, 12b 14, 16. Eienommer som blir berørt er gnr. 401 og bnr. 185, 187, 189, 191, 206, 205, 204, 203, 202.

Planområdets totale areal er 3353 m².



Plangrense

3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet avgrenses av Olav Tryggvasons gate mot nord og Thomas Angells gate mot syd. Utenfor plangrensen, mot øst og vest, finner vi bebyggelsen som vender mot Søndre- og Nordre gate.

Innenfor planområdet er det variert bebyggelse. Første etasje, som vender mot omliggende gater, er i hovedsak lokaler for forretninger eller cafe/restauranter. I andre etasje finner man kontorer men også enkelte boliger. Tidligere Hotell Larsen og Hotell Lipp er nå hybelhus. Eksisterende bakgårdsbebyggelse er i varierende forfatning og deler av denne står mer eller mindre ubrukt.

Kvartalet har i dag publikumsrettet aktivitet i form av forretnings- eller restaurantvirksomhet i 1. etasje og noen steder 2. etasje. For øvrig er det kontor og bolig. Innenfor området er det pr. i dag ca. 50-100 sysselsatte. Det er ca. 55 boenheter fordelt på 46 hybler og 9 leiligheter, til sammen ca. 60 beboere.

3.3 Stedets karakter

Bygningsmiljø

Planområdet ligger i et miljø omkranset av mange tilsvarende kvartaler. Kvartalene er typisk for denne delen av Midtbyen i Trondheim, hvor de forskjellige historiske periodene gjenspeiles i gateløpene: to etasjers bebyggelse med saltak og trekledning, fire til fem etasjers murgårder fra tidlig 1900 tallet og funksjonalistiske bygninger hvor både høyden og bredden bryter middelalderens tomtestruktur.

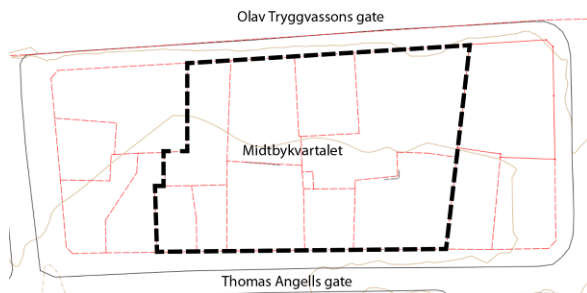
Bebyggelsen fra 1700 og 1800-tallet besto normalt av to etasjers saltakshus mot gaten og bakgårdsbebyggelse rundt flere indre gårdsrom. Murbebyggelsen fra slutten av 1800-tallet og tidlig 1900-tall følger i hovedsak disse prinsippene, men bygningene er høyere og har til dels større grunnflate. Med funksjonalismens inntog i Trondheim på 1930-tallet ble bygningene større og høyere og mange tomter ble slått sammen for å gi plass til én større bygning. I Midtbykvartalet har den opprinnelige tomtestrukturen i stor grad blitt beholdt.

Cicignons byplan ble etablert etter bybrannen i 1681 med brede gater. Olav Tryggvassons gate, Nordre gate og Søndre gate var en del av Cicignong byplan. Thomas Angells gate følger tidligere veiter som gikk gjennom et større kvartal, men ble utvidet på 1800 tallet etter en brann i området.

Midtbykvartalet har en stor andel 2-etasjers trehusbebyggelse. I Olav Tryggvassons gate brytes rytmen av den tre-fire etasjers høye Falstergården i Olav Tryggvassons gate 21. Thomas Angells gate er i større grad dominert av høyere og moderne bygninger i 4 – 5 etasjer.

Eiendomsstruktur og bebyggelse

Kvartalet har fra gammelt av hatt en struktur med flere gjennomgående eiendomsgrenser i nord - sør retning. Eiendomsgrensene som ligger i øst-vest retning er mindre regelmessige. Eiendomsstrukturen vises tydelig i eksisterende bebyggelse og kan leses i bygningenes varierende høyder og branngavler.



Illustrasjon: eiendomsstruktur



Flyfoto 1957



Flyfoto 2014

Varierende høyder

Trondheim og Midtbyen er sammensatt og mangfoldig. Byen i dag er resultat av at ulike faktorer har virket over tid. Bygninger, gater og parker har kommet til, påvirket av samfunnsmessige forhold, byggematerialer og arkitektoniske retninger fra byggetidpunktet. Etter som nye byggemetoder har tillatt det, har husene blitt høyere og nye materialer er tatt i bruk. Midtbykvartalet er et typisk eksempel på dette. To etasjers trehus fra 1800-tallet ligger vegg i vegg med høyere murbygninger fra tidlig 1900-tall og/eller modernistiske bygninger fra midten av 1900-tallet. Bymiljøet i Midtbyen er et resultat av totaliteten av kontraster og ulike tiders bygninger som sammen danner en helhet.



Gårdsrom og felles passasjer, bakgårdsbebyggelse

Det har tidligere vært to tverrpassasjer gjennom bakgårder i kvartalet. Ingen av disse er i bruk som offentlige passasjer i dag. Bakgårdene brukes til uteservering for café/restaurant, parkering, innganger og lager. Bygningsmassen i bakgårdene er nedslitt og har delvis stått tom over flere år.

3.4 Landskap

Terrengnivået innenfor planområdet ligger mellom kote +6,5m og +7,0m. Planområdet ligger utenfor bestemmelsesområdet avmerket som kommuneplanen som aktsomhetsområde for havstigning. Det er kun ca. 0,5 meter høydeforskjell innenfor planområdet slik at området oppleves som flatt. Høy bebyggelse gjør at bakgårdene ligger i le for vind, men dette gir samtidig dårlige solforhold.

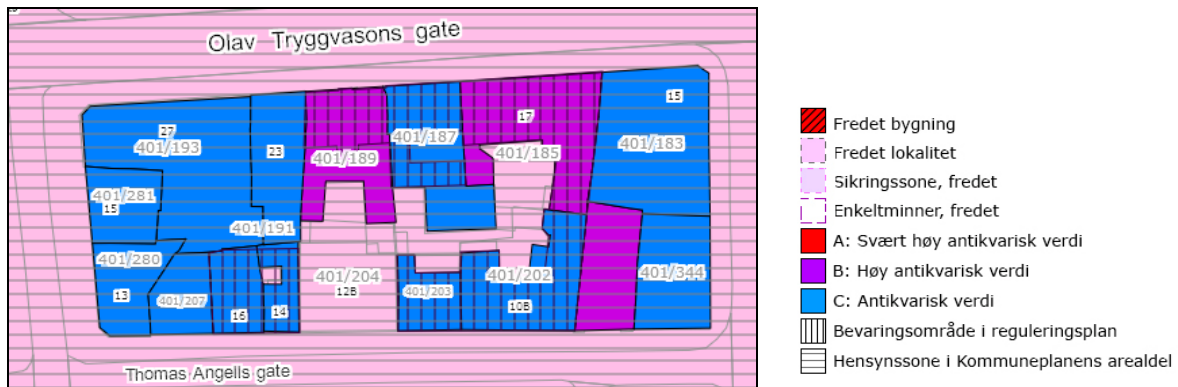
3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner i grunnen:

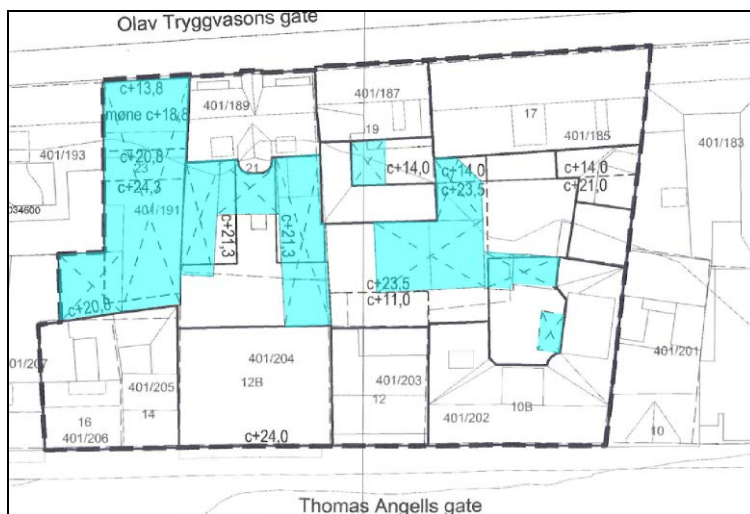
Planområdet ligger innenfor automatisk fredet kulturminne 'Middelalderbyen Trondheim'. Prøvetaking i området, utført av NIKU i 2011 og 2012 avdekket intakte kulturlag i området.

Antikvarisk verdifull bebyggelse:

Innenfor planområdet er det registrert seks eiendommer med bygninger av antikvarisk verdi, klasse C, og to eiendommer med bygninger av høy antikvarisk verdi, klasse B.



Oversiktskart kulturminner



Bygninger som tillates revet i gjeldende plan

I gjeldende reguleringsplan er Olav Tryggvasons gate 23 og flere lagerbygninger i gårdsrommene markert som bygninger som forutsettes fjernet.

3.6 Naturverdier

Det er ingen registrerte naturverdier innenfor planområdet.

3.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet ligger sentralt i midtbyen i Trondheim og har fra gammelt av en bymessig bebyggelse mot gaten. Inne i kvartalet finnes bakgårdsbebyggelse og enkelte åpne bakgårder. Bakgårdene har begrenset tilgjengelighet og dårlige solforhold. Området representerer ingen rekreasjonsverdier i dag.

3.8 Landbruk

Det er ingen landbruksinteresser innenfor planområdet.

3.9 Trafikkforhold

Kjøreatkomst og vegsystem

Olav Tryggvasons gate er i dag 4-felts kjøreveg. Søndregate øst for planområdet har midlertidig toveistraffikk fra Olav Tryggvasons gate og sørover. Her er det langsgående gateparkering langs østre del og varelevering i vestre del av gaten. Thomas Angells gate er opparbeidet som gågate, etter gatebruksplanen, uten parkeringsplasser. Det er tillatt med atkomst for varelevering og avfallshåndtering innenfor gitte tidspunkter på døgnet.

Trafikkmengde

Thomas Angells gate og Nordre gate er gågater. Det er tillatt med noe nyttetraffikk, varelevering og renovasjon, innenfor avgrensede deler av døgnet.

Søndre gate har toveis trafikk og langsgående gateparkering på begge sider. Søndre gate er registrert i Statens Vegvesens system med en ÅDT på 3000. I forbindelse med gjennomføringen av gatebruksplanen for Midtbyen vil Søndre gate bli enveiskjørt. Trafikkmengden vil med stor sannsynlighet reduseres.

Olav Tryggvasons gate er i dag fire felts veg. Utbyggingen av Nordre avlastningsveg, samt andre trafikktiltak, har medført en betydelig reduksjon i trafikkmengde forbi planområdet. I Vegvesenets systemer er OT-gate nå registrert med en ÅDT på 7300. I fremtiden skal Olav Tryggvasons gate bli miljøgate med to kollektivfelt. Gaten vil stenges for personbiler og nyttetraffikk. Dette vil med sannsynlighet ytterligere redusere ÅDT-tallet.

Ulykkesituasjon

Det er registrert flere ulykkeshendelser langs Olav Tryggvasons gate og ulykkene antas å være knyttet til fotgjengere som krysser Olav Tryggvasons gate utenom fotgjengerfelt og på rødt lys.

I gatebruksplan for Midtbyen er Olav Tryggvasons gate vedtatt omgjort til miljøgate med kollektivfelt og sykkelfelt, stengt for vanlig biltrafikk. Første fase i opparbeiding er strekningen Munkegata-Søndre gate forbi planområdet. Søndre gate skal tilbake til enveistraffikk fra nord mot sør. Nærmeste biloppstillingsplasser vil være langs Søndre gate. Trafikkmengden vil reduseres.

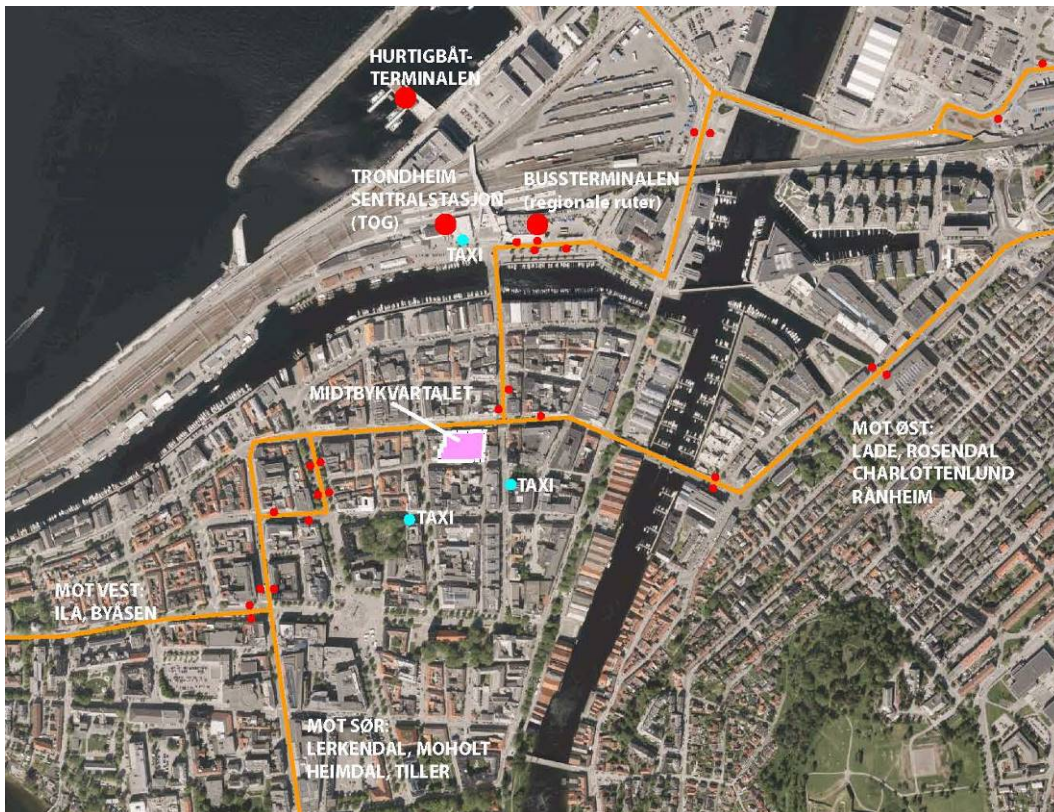
Myke trafikanter

Området rundt kvartalet er godt tilrettelagt for gående. Syklende kan trygt ferdes i gågatene og det finnes opparbeidet sykkelparkeringsplasser i trottoarsoner i Nordre Gate. Det er pr i dag ingen avmerkede sykkelveier i området, men dette vil bli etablert i Olav Tryggvasons gate når denne opparbeides til miljøgate.

Skoleveien er så trygg som det er mulig i Midtbyen. Gitt beliggenheten må skoleveien passere flere trafikkerte gater. Det er mulig å bevege seg via fortau og/eller gangveg frem til skolen. Trafikkerte veier kan krysses via lysregulerte eller markerte gangfelt.

Kollektivtilbud

Planområdet ligger langs kollektivbuen i Midtbyen, og har svært god kollektivdekning. Innenfor kort gangavstand finnes kollektivholdeplasser med hyppige avganger både for lokal- og regionalruter.



Gangavstand bussholdeplasser i Munkegata/Dronningensgate:	3 min
Gangavstand bussholdeplasser i Prinsenkrysset:	7 min
Gangavstand til Trondheim Sentralstasjon (Tog):	7 min
Gangavstand til stoppested for flybuss:	3 min

Gangavstand til trikkestop St. Olavsgate:	10 min
Gangavstand til Pirterminalen (Båt til Vanviken, Brekstad, Kristiansund)	8 min

3.10 Barns interesser

I dag brukes ikke området av barn og unge til lek eller opphold.

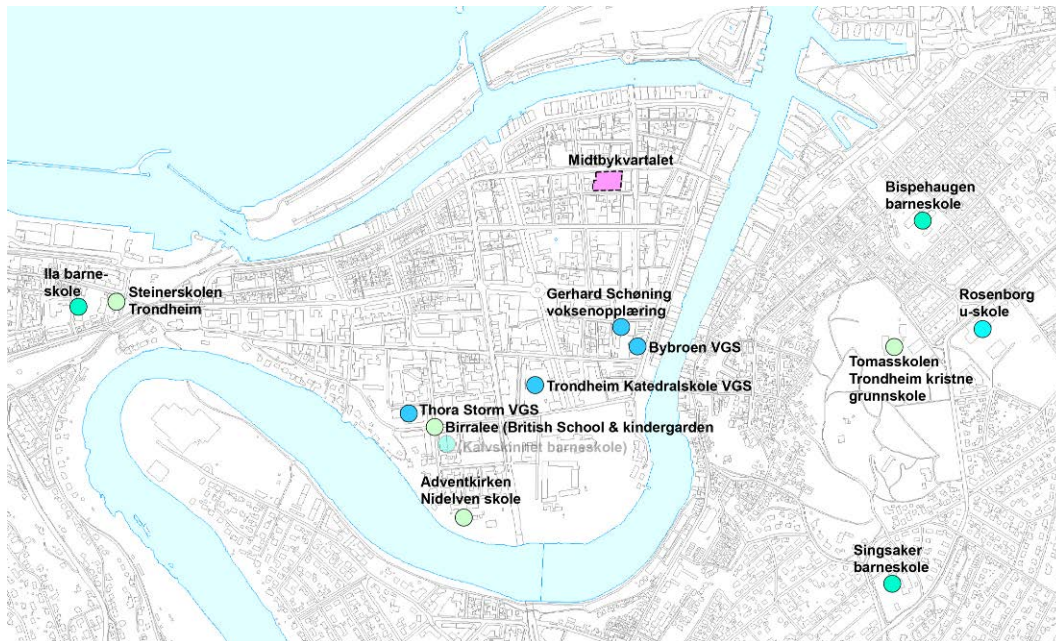
3.11 Sosial infrastruktur

Skoler

Planområdet tilhører Kalvskinnet barneskolekrets. Kalvskinnet barneskole er midlertidig stengt og alle som tilhører Kalvskinnet skolekrets er overført til **Ila skole**.

Planområdet tilhører Rosenborg ungdomsskolekrets.

I Midtbyen finnes flere utdanningssteder på videregående nivå. Trondheim katedralskole og Bybroen videregående skole, Sonans utdanning og Steinerskolen.

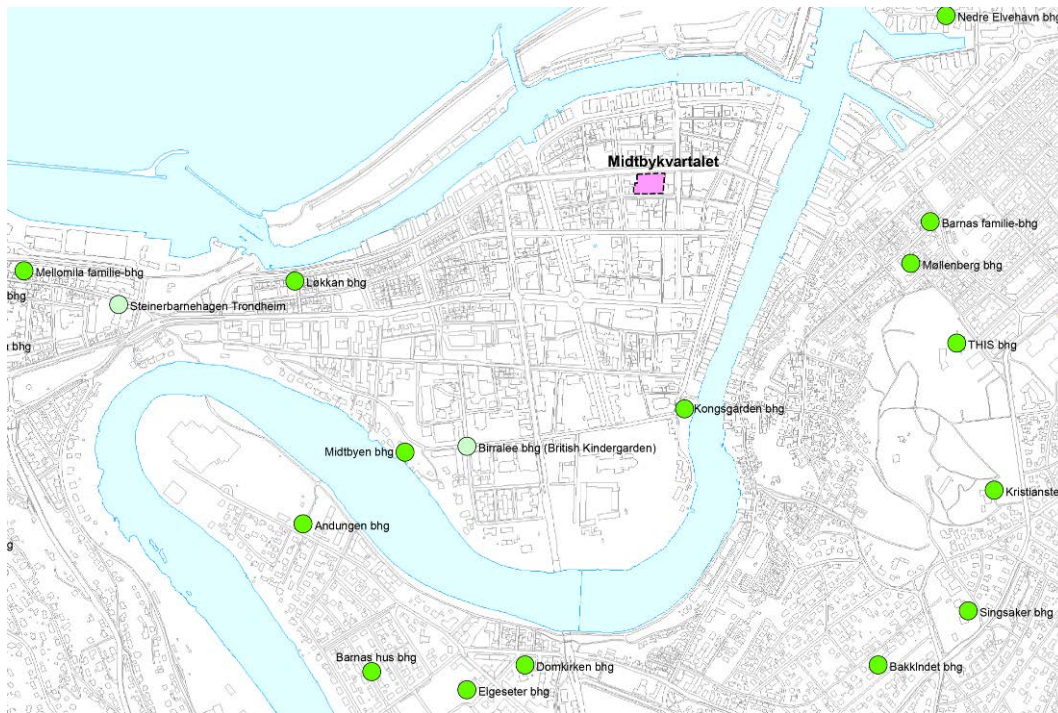


Avstander:

Ila barneskole:	1,4 km
Rosenborg ungdomsskole:	1,2 km
Steinerskolen i Trondheim, barne- ungdoms- og videregående skole:	1,4 km
Trondheim katedralskole VGS:	0,8 km
Bybroen VGS:	0,7 km
(Kalvskinnet barneskole:	1,1 km)

Barnehager

Det ligger flere barnehager innenfor og i nærheten av Midtbyen. Både Møllenberg barnehage og Løkkan barnehage ligger under 1km fra planområdet. Det er generelt god barnehagedekning i Trondheim.



Møllenberg bhg	0,8 km
Løkken bhg	0,9 km
Midtbyen bhg	1,2 km
Birralee engelskspråklig bhg	1,1 km

Offentlig tjenestetilbud

Det er kort avstand til et rikt tjenestetilbud. Innenfor gangavstand er det flere legesentre, apotek, bibliotek, kino, teater, kunstmuseer, kirker og offentlige kontorer.

3.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet grenser til offentlig tilgjengelig gågate og fortau. Terrenget er tilnærmet flatt og tilkomstforholdene er tilfredsstillende mht universell utforming. Det er parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede i Thomas Angells gate ved Søndre gate 14 (1 plass) og Ved Nordre gate 13 (2 plasser)

Eksisterende bygninger innenfor planområdet er fra ulike byggeår og deler av bygningsmassen tilfredsstillende ikke dagens krav fullt ut. Deler av bygningene har tilfredsstillende atkomstforhold, særlig blant de utadrettede lokalene på gateplan. I noen tilfeller er bygningene underlagt bevaringsrestriksjoner som gjør det utfordrende med en full tilpasning til dagens krav.

3.13 Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Offentlige ledninger følger gateløp, og ligger utenfor planområdet. Kart over vann og avløpsledninger i området er vedlagt.

Utdrag fra forarbeid til gjeldende plan:

Eksisterende bebyggelse langs Olav Tryggvasons gate er tilkoblet 225 mm vannledning og 225 mm avløpsledning langs Olav Tryggvasons gate. Vannledningen ligger på nordsiden av Olav Tryggvasons gate. Eksisterende bebyggelse langs Thomas Angells gate er tilkoblet 150 mm vannledning og 225 mm avløpsledning langs Thomas Angells gate. Det er ikke etablert et overvannsnett i Thomas Angells gate og Olav Tryggvasons gate. Store deler av overvannet fra planområdet går ut i avløpsledning langs OT gate og Thomas Angells gate.

Avløpsnettet er meget gammelt med leirledninger fra 1896. Disse er ganske sprø og spunting etc. kan lett gi skader. Dimensjonene på avløpsrør er også små. Forventede klimaendringer med mer nedbør kan gjøre at avløpsnettet ikke klarer å ta unna overvann.

Vanntilførselen langs Olav Tryggvasons gate er god med mer en 50 l/s til evt sprinkling av bygg.

Se vedlegg 8.13. Eksisterende bebyggelse langs Olav Tryggvasons gate er tilkoblet lavspennetledning langs Olav Tryggvasons gate. Tilsvarende for bebyggelse langs Thomas Angells gate. Med unntak av Thomas Angells gate 10b er bebyggelsen i planområdet ikke tilkoblet fjernvarme. Fjernvarmeledning løper imidlertid langs hele Olav Tryggvasons gate.

Det er ikke kjent at det er kapasitetsproblemer i energiforsyningen til planområdet.

Vedlegg 8.4 viser kartlagt infrastruktur som strekker seg inn i bakgården i planområdet. Deler av Thomas Angells gate 10b og Olav Tryggvasons gate 17 er tilkoblet avløpsledning i bakgård. Ledningsnett i bakgården er fra perioden 1914 – 1930.

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor kommunens konsesjonsområde for fjernvarme. Konsesjonshaver er Statkraft Varme AS. Fjernvarmekart er mottatt 11.04.2016.

Kabler

Kart for EL- og Fjernvarmenett ble oversendt 21.10.2011 av Trønderenergi i forbindelse med arbeidet med gjeldende reguleringsplan. Trønderenergi Nett AS opplyser i epost, datert 14.04.2016, at det ikke er endringer i området siden kartet ble oversendt i 2011.

3.14 Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Forurensning i grunnen: I forbindelse med gjeldende plan ble det tatt prøver og utarbeidet en rapport for forurenset grunn. Det er påvist konsentrasjoner av kjemiske stoffer (bly, sink og PAH) som overskrider normverdier for forurenset grunn i enkelte områder av planområdet.

Rasfare: Området er ikke utsatt for rasfare. I kommunens digitale kartverk under grunnforhold beskrives løsmassene på området som ”hav og fjordavsetning”. Skredsonkart (www.skrednett.no) viser at planområdet ligger utenfor fareområde for kvikkleire. Det er ikke indikasjon på kvikkleire på eller i nærheten av tomte. Tomta ligger på kote +6,5 dvs. lavere enn marin grense. Det er ingen kjente kvikkleiresoner i området eller i nærheten som kan utgjøre direkte fare for planområdet.

Begge forhold ivaretas i gjeldende plan og vil bli videreført i ny plan.

3.15 Støyforhold

Tall fra Statens vegvesen:

Olav Tryggvasons gate : ÅDT 7300 (2016)

Søndre gate: ÅDT 3000 (2011)

Nordre Gate: ÅDT 800 (2011)

Thomas Angells gate: ÅDT foreligger ikke, gågate med varelevering sammenlignbar med Nordre gate.

Det er utarbeidet en støyrapport for planområdet viser tilfredsstillende støyforhold innenfor planområdet. Rapporten viser at Midtbykvartalet er støyutsatt med tanke på boliger nærmest Olav Tryggvasons gate hvor det må settes lydkrav til fasadekonstruksjonen. Resterende bygningsmasser ligger i gul støysone, og vil få tilfredsstillende innendørs lydnivå ved bruk av fasadeelementer som tilfredsstillende TEK10. Beregninger viser at det med tett rekkverk av f. eks. glass kan oppnås tilfredsstillende lydforhold på planlagte takterrasser.

Se vedlegg.

3.16 Luftforurensning

Det er utarbeidet en rapport for luftkvalitet innenfor planområdet. Rapporten vedlegges.

Beregningene av spredningsdata som oppgis i rapporten viser at det er tidvis høye konsentrasjoner av PM₁₀ og NO₂ på bakkeplan i dagens situasjon (2015). Beregninger fremskrevet til 2020 viser betydelig forbedrede tall på bakkenivå.

Rapporten redegjør også for luftkvalitet i høyden. Rapporten dokumenterer at luftkvaliteten er godt innenfor referanseverdiene fra 14 meter. Den foreslåtte boligbebyggelsen er planlagt fra 5. etasje og oppover. Det vil derfor være tilfredsstillende luftkvalitet både med tanke på lufting fra boliger og for planlagte utearealer på balkonger og takterrasser.

3.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

I forbindelse med utarbeidelsen av gjeldende reguleringsplan ble det utarbeidet en ROS-analyse. Denne peker på enkelte forhold som er relevante i dagens situasjon:

Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og brannsikkerhet

Midtbykvartalet består av en rekke bygninger fra ulike tider. Mange av disse er trehus som ikke tilfredsstiller dagens krav til brannsikkerhet. I kvartalet er det derfor varierende sikkerhet mot spredning av brann mellom bygninger. Stigebil eller bil med lift kan i noen grad rekke inn over deler den lavere trehusbebyggelsen. Tilgjengelighet for slukkemansker til de indre delene av kvartalet byr likevel på utfordringer i flere tilfeller.

Forurensning i grunnen

Det er påvist forurensning i grunnen flere steder innenfor planområdet. Bestemmelser i gjeldende plan ivaretar hensynet til dette, og videreføres i det nye planforslaget.

Trafikksikkerhet

Det er registrert flere ulykkeshendelser langs Olav Tryggvasons gate i nasjonal vegdatabank (NVDB). Ulykkene antas hovedsakelig å være knyttet til fotgjengere som krysser Olav Tryggvasons gate utenom fotgjengerfelt og på rødt lys. Thomas Angells gate har svært lite trafikk og det er ikke registrert ulykkeshendelser i denne gaten.

3.18 Næring

Kvartalet har i dag publikumsrettet aktivitet i form av forretnings- eller restaurantvirksomhet i 1. etasje og noen steder 2. etasje. For øvrig er det kontor og bolig. Innenfor området er det pr. i dag ca. 50-100 sysselsatte.

3.19 Eksisterende analyser og utredninger

I forbindelse med utarbeidelsen av gjeldende reguleringsplan ble det utarbeidet en rekke rapporter:

- Overordnet brannstrategi og Risikovurdering for Midtbykvartalet (27.06.2011).
- Miljøteknisk rapport (24.01.2012)
- Geoteknisk vurdering (01.07.2011)
- Utsjaktning og snitt (eksisterende ledninger mv)
- Fundamenteringsprinsipp (18.11.2011)
- Tilstandsrapport Olav Tryggvasons gate 17 del 1 (08.07.2011)
- Tilstandsrapport Olav Tryggvasons gate 17 del 2 (08.07.2011)
- Tilstandsrapport Olav Tryggvasons gate 19 (08.07.2011)
- Tilstandsrapport Olav Tryggvasons gate 21 (08.07.2011)
- Tilstandsrapport Olav Tryggvasons gate 23 del 1 (11.07.2011)
- Tilstandsrapport Olav Tryggvasons gate 23 del 2 (11.07.2011)
- Tilstandsrapport Olav Tryggvasons gate 23 del 3 (11.07.2011)
- Støyutredning Midtbykvartalet (23.08.2011)

4. Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger sentralt i Midtbyen med gang- og sykkelavstand til et rikt handel- og kulturtilbud. Plasseringen langs kollektivbuen gir svært god kollektivdekning. Formålet med planforslaget er å bidra til et styrket handelsmiljø i Midtbyen, samt tilrettelegge for gode boliger og arbeidsplasser sentralt plassert i Midtbyen. Planforslaget har gode forutsetninger for å bygge opp under målsetningen om fortetting der veksten i persontrafikk kan tas med kollektiv, sykling eller gåing.

Planforslaget tilrettelegger for opprusting av eksisterende lokaler i Midtbykvartalet og fortetting med nye forretningslokaler, kontorlokaler og boliger. Bebyggelsen skal tilpasses den eksisterende situasjonen, men samtidig gi rom for høyere tetthet og byggehøyder. Boliger ønskes etablert med en større variasjon i boligstørrelser enn gjeldende plan åpner for.

4.1 Planlagt arealbruk

Området reguleres til formålene:

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) Bolig/forretning/kontor/hotell
- Bolig/forretning/kontor (1802)

4.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Arkitektonisk intensjon

Planen tilrettelegger for fortetting innenfor eksisterende kvartalsstruktur. Hoveddelen av fortettingen skjer sentralt i kvartalet. Eksisterende gatefasader beholder sin funksjon og sitt uttrykk med utadrettet virksomhet mot Olav Tryggvasons gate og Thomas Angells gate.

Det er en målsetning å skape gode og sammenhengende forretningsarealer på gatenivå. Sammenhengende kontorarealer i mellometasjene og varierte boliger i de øverste etasjene.

Jarmund/Vignæs arkitekter har utarbeidet et skisseprosjekt for Midtbykvartalen. Planskissen illustrerer plan-grepet mht. utnyttelse, høyder, bygningsform, så vel som materialbruk og mulig fasadeuttrykk.

JVA Arkitekter:

Ny bebyggelse er formet etter siktlinjer fra gateløpene slik at eksisterende gaters identitet opprettholdes samtidig som høydeutnyttelsen økes fra dagens reguleringsbestemmelser. De nye bygningsvolumene defineres av eksisterende tomtestruktur.

Den nye bebyggelsen er utformet for å sikre et fleksibelt program og slik at dagslysbehov i både eksisterende og ny bebyggelse ivaretas. Bygningsmassen er planlagt utført med utenpåliggende trekonstruksjon som reflekterer skalaen i eksisterende bebyggelse.

Trekonstruksjonen vil også kunne utnyttes for solavskjerming og balkonger og gi bygget en identitet tilhørende Midtbyen.

THOMAS ANGELLS GATE



Planskisse: Midtbykvartalet mot Olav Tryggvasons gate, utarbeidet av Jarmund/Vignæs Arkitekter

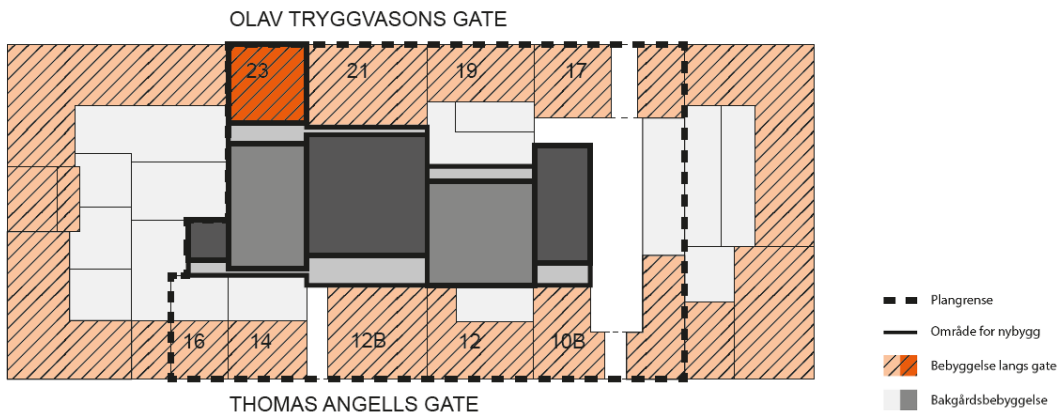
Se vedlegg for ytterligere illustrasjoner av planskissen.

Randbebyggelse og bebyggelse inne i kvartalet

Olav Tryggvasons gate 23 rives og erstattes av en ny bygning. Denne ligger i gatelivet og blir del av Midtbykvartalets fasaderekke mot Olav Tryggvasons gate. Høydemessig forholder bygningen seg til den øvrige randbebyggelsen i kvartalet.

Hovedtyngden av den nye bebyggelsen plasseres i de indre delene av kvartalet. Bebyggelsen i første og andre etasje knytter seg til eksisterende bebyggelse. Fra tredje etasje vil nye bygningsvolumer ligge med varieren-

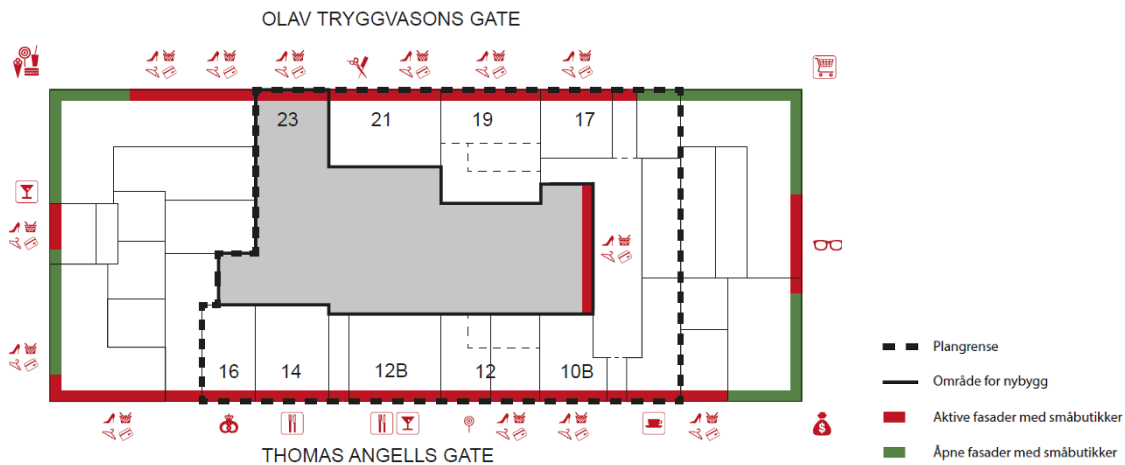
deavstand fra eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse kan knytte seg til eksisterende bebyggelse der dette formmessig og funksjonelt gir en god løsning.



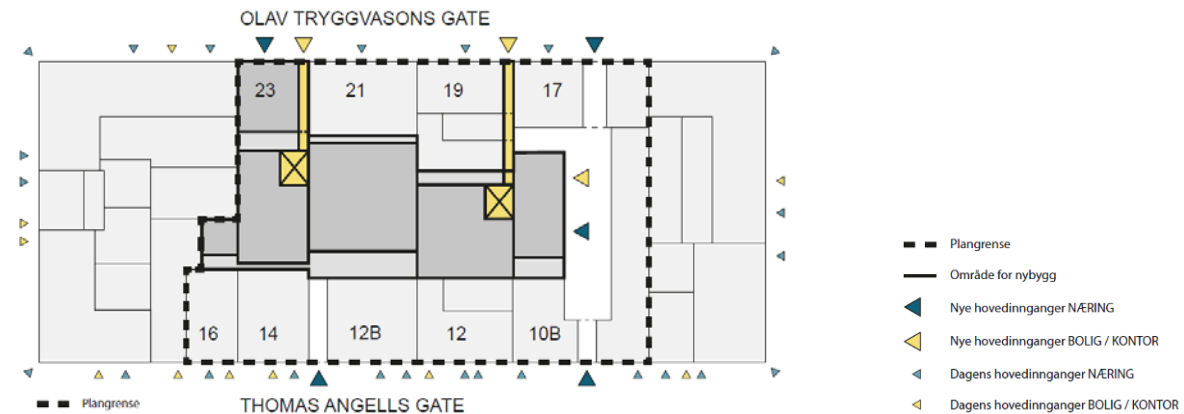
Prinsippkisse: gatebebyggelse og bakgårdsbebyggelse

Aktive fasader, bymiljø – fleksible næringslokaler

Planforslaget bygger opp under og styrker dagens forretningsstruktur der butikker, caféer og annen næringsvirksomhet henvender seg mot gaten. Det legges opp til en fleksibilitet der de nye forretningsarealene kan fungere som for utvidelse av en eller flere av de eksisterende lokalene som allerede har sin henvendelse mot gaten. Det vil også kunne åpnes for større leietakere som tar større deler av, eller hele, det nye arealet, men disse vil også ha inngang fra gaten. Det legges ikke opp til en introvert kjøpesenterstruktur.



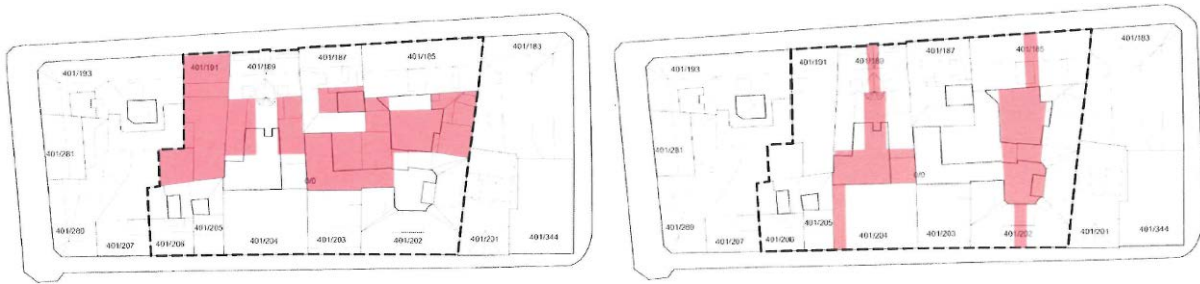
Prinsippkisse: Aktive fasader mot Olav Tryggvasons gate og Thomas Angells gate.



Prinsippkisse: Eksisterende og nye innganger.

Fleksible forretningsetasjer

I dag er store deler av 1.etasjeplanet beslaglagt av felles gårdsrom/passasjer mv. Illustrasjonene nedenfor er hentet fra gjeldende reguleringsbestemmelser. Disse viser plassering av ny bebyggelse innenfor planområdet og arealer avsatt til felles gårdsrom. Dette deler opp kvartalet og er til hinder for en fleksibel utnyttelse og utvikling av større forretningslokaler.

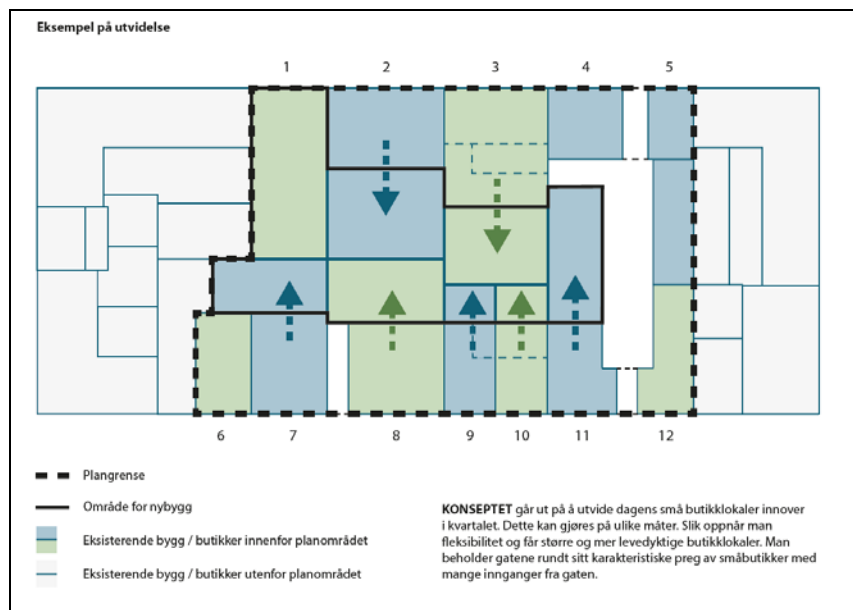


Fra bestemmelser til gjeldende plan, Plassering ny bebyggelse (venstre), Felles gårdsrom med passasjer (høyre)

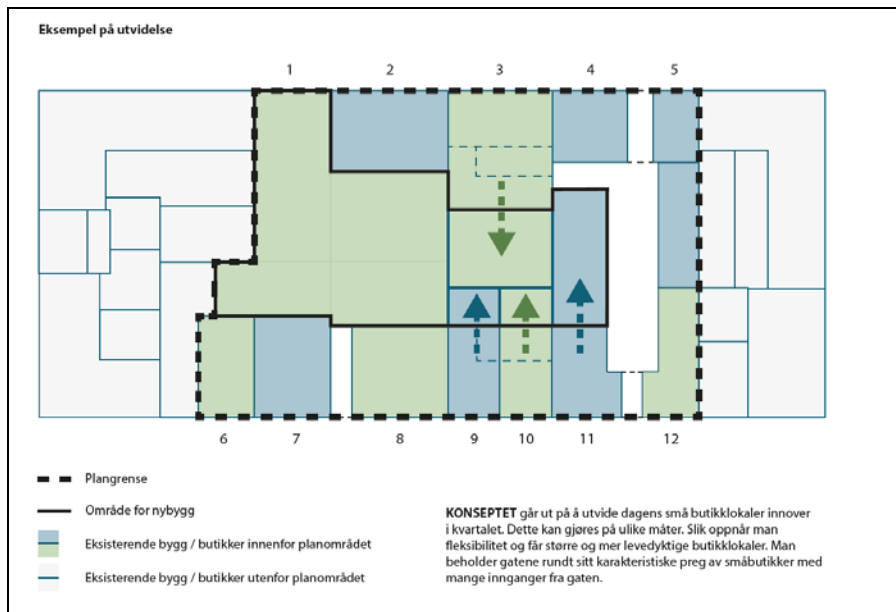
Det er ønskelig å tilrettelegge for flere ulike løsninger for utvidelse av både eksisterende og nye forretningslokaler. Det er særlig viktig at planforslaget åpner for fleksibilitet over tid og gjør det mulig å tilpasse bygningsmassen til endringer i leietakernes behov.

Det nye planforslaget åpner for fleksibilitet i forretningsetasjene. Nedenfor vises eksempler på hvordan ny og gammel bygningsmasse kan utnyttes på ulike måter. Eksisterende forretnings-, kafe- og restaurantlokaler henvender seg mot Olav Tryggvasons gate eller Thomas Angells gate. En mulig utvikling kan være at enkelte eller flere av lokalene utvides innover i kvartalet. Løsningen vil også gi mulighet for å ta imot aktører med større arealbehov.

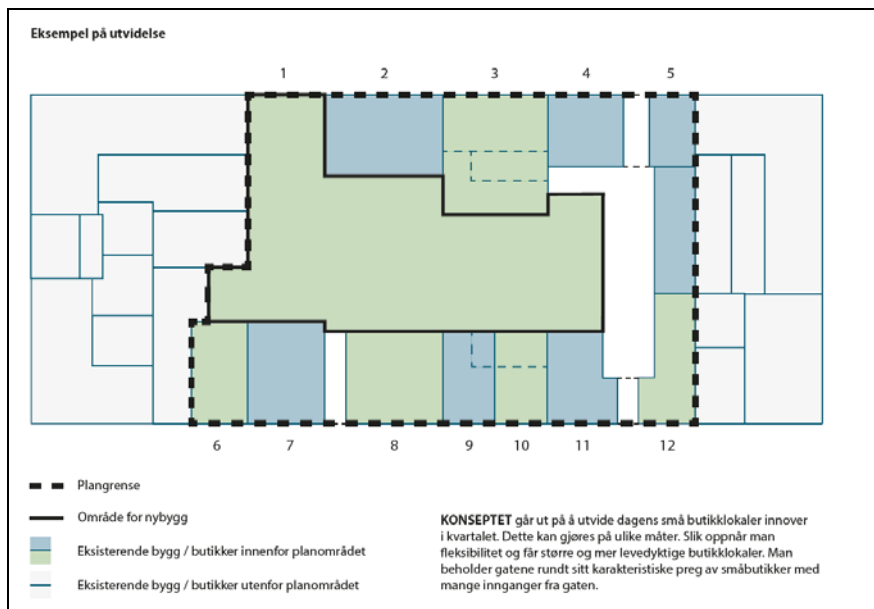
Felles for alle variantene er at eksisterende og nye lokaler alle får atkomst og henvendelse mot omliggende gater, Olav Tryggvasons gate og Thomas Angells gate. Dette ivaretas i reguleringsbestemmelsene.



Eksempel 1, Eksisterende virksomheter utvides innover i kvartalet.



Eksempel 2, enkelte lokaler utvides innover i kvartalet, én større leietaker.



Eksempel 3, En større leietaker med inngang fra Olav Tryggvasons gate.

Avfall og varelevering

Varelevering og avfallshåndtering vil skje fra Thomas Angells gate. Avfallsrom skal etableres innenfor ny bebyggelse. Rekkefølgebestemmelsene sikrer at avfallsrom skal være etablert før det gis ferdigattest.

Historisk eiendoms- og bygningsstruktur

Den historiske tomtestrukturen har bidratt til å gi byen og bygningene gjenkjennelige dimensjoner. Se nærmere beskrivelse i kapittel 3.3. Den historiske strukturen gjenspeiles i planforslaget. Formålsgrensene i reguleringsplanen følger i hovedsak de gamle tomtegrensene og strukturen i bebyggelsen.

Planforslaget åpner for at fremtidige nybygg kan ha en funksjonell sammenheng over flere eiendommer og på tvers av formålsgrenser innenfor planområdet. Slik er det også i dag.

Brannsikkerhet

Midtbykvartalet består av en sammensatt bygningsmasse fra ulike tider. Det er innslag av både eldre tre- og mur-konstruksjoner så vel som betongbygg. For deler av bygningsmassen er det gjort oppgraderinger og brannsikkerhetstiltak, men i likhet med andre deler av Midtbyen kan brannsikkerheten være utfordrende med vans-

kelig tilgjengelighet for slukkemannskaper, uoversiktlige konstruksjoner, manglende brannskille og hulrom i konstruksjoner. Det er utarbeidet et overordnet brannstrategi som viser at det er mulig å oppnå en stor forbedring av brannsikkerheten innenfor planområdet. Følgende hovedpunkter kan trekkes frem:

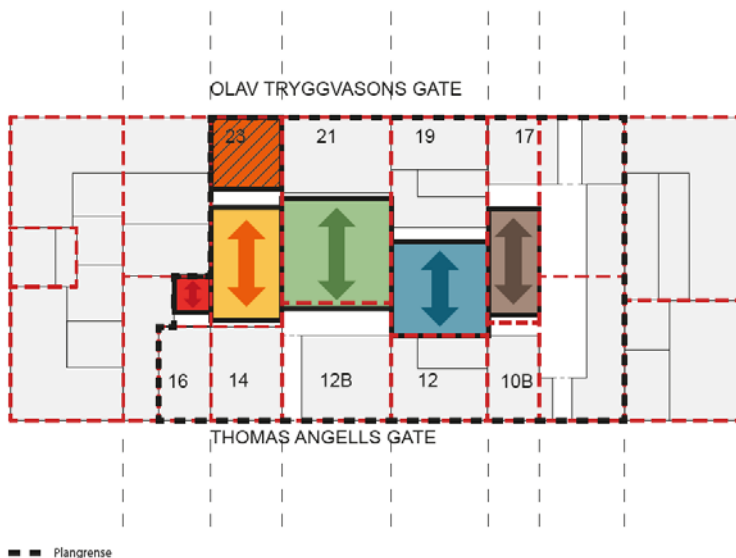
- Deler av eksisterende bakgårdsbebyggelse rives. Da fjernes også en del områder som er utfordrende mht. brannsikkerhet.
- Nye bygninger innenfor planområdet vil bygges i henhold til dagens forskrifter som stiller strenge krav til brannsikkerhet. De nye bygningene vil være trygge og ha god brannsikkerhet i seg selv. Nye bygninger vil nybyggene fungere som en buffer for eksisterende bebyggelse og hindre eller bremse brannspredning mellom eksisterende bygninger som bevares.
- Brannrapporten skisserer bruk av programmerbare, fjernstyrte vannkanoner. Dette er teknologi som er grundig utprøvd offshore, men som ikke tidligere er brukt på land i stor utstrekning. Vannkanonene er tenkt utplassert på strategiske og trygge steder og vil kunne sikre tilkomst for slukkemannskaper til områder som eller er vanskelig tilgjengelig. Vannkanonene vil ivareta brannsikkerheten for nybyggene, men også være et bidrag til å bedre brannsikkerheten for deler av tilliggende bygningsmasse som i dag er vanskelig tilgjengelig for brannmannskaper.

Se vedlagt brannrapport.

4.3 Bebyggelsens høyde

Midtbykvartalet består av en sammensatt bygningsmasse fra ulike tider. Hovedvekten av toetasjes trehus ligger i de delene av kvartalet som vender mot Nordre- og Søndregate. Her finner vi den typiske trebygningen på to etasjer + loft. Middelen av kvartalet preges av høyere bygningsmasse i mur. Thomas Angells gate 10-12 er på 4-5 etasjer og ungdomgården i Olav Tryggvasons gate 21 har 3-4 etasjer.

Reguleringsforslaget videreutvikler denne strukturen. De høyeste nybyggene legges sentralt i kvartalet og knytter seg til de høyeste av de eksisterende bygningene. Nybyggene får varierende høyder og trapper seg ned mot vest og øst.



Prinsipp: Ulik avstand til eksisterende bygninger gir nye bygg en variert og oppdelt grunnflate fra 3. til 8. etg.

Gatebebyggelse



Eksisterende Olav Tryggvasons gate 23.



Nytt planforslag

Eksisterende bygning i Olav Tryggvasons gate er på tre etasjer hvor den øverste er en loftsetasje. Denne er foreslått revet. I planforslaget foreslås Olav Tryggvasons gate 23 med en høyde tilsvarende 4 etasjer i fasadelivet, og en inntrukket 5. etasje. Nybygget tilpasser seg i høyden til ungdombygningen i Olav Tryggvasons gate 21 og vil være noe høyere enn trehusene i Olav Tryggvasons gate 27.

Bakgårdsbebyggelse



Illustrasjon fra gjeldende plan

I dag tillates nybygg med varierende høyder der høyeste kote er +24,3 m. Planforslaget åpner for høyere utnyttelse og større byggehøyder sentralt i kvartalet. Hovedtyngden av nye bygninger ligger inne i kvartalet. Ny bakgårdsbebyggelse foreslås med varierende høyder, fra 5 etasjer til en høyde tilsvarende 8 etasjer. De øverste delene av bygningene inne i kvartalet vil være synlig fra bakkeplan i deler av omliggende gater.

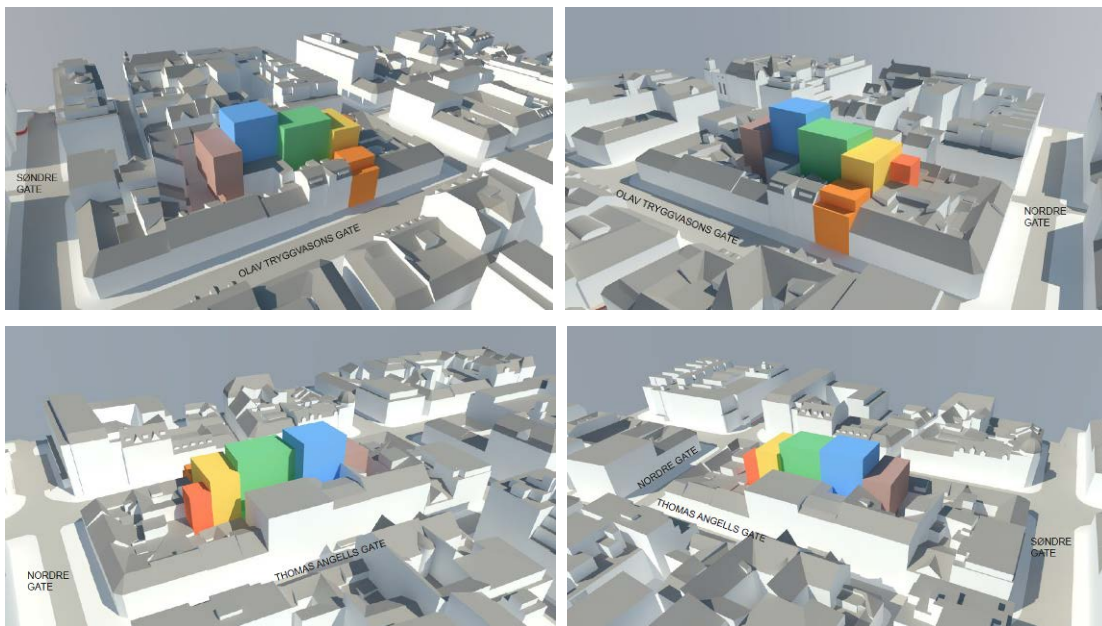
I de nederste etasjene kan ny bygningsmasse knyttes til eksisterende bygninger. Her tilrettelegges det for forretninger. Fra og med tredje etasje vil nye bygninger ligge med avstand til eksisterende bebyggelse. Dette sikrer gode lysforhold for kontorer i 3. og 4. etasje. Se vedlagt dagslyssrapport.

De nye bygningene inne i kvartalet får en variert og oppdelt grunnflate fra 3. etasje og opp. Oppdelingen av bygningsvolumene understrekes ytterligere ved at de ulike delene av bygninger får ulik tillatt høyde.

Volumoppbygging

Byggegrenser, formålsgrenser og varierende høydebegrensinger bidrar til at bebyggelsen brytes opp i volumer og størrelser som kan gjenfinnes i eksisterende bebyggelse. Dette vises i skisseprosjektet som gjennom en oppbrutt bygningsmasse med varierende høyde faller naturlig inn i bybildet. Se vedlagte illustrasjoner.

Det vektlegges at bygningsmassen tilpasser seg omliggende bebyggelse gjennom materialbruk og oppdeling og variasjon av volumer.



Prinsipp: Variasjon i høyde og grunnflate for de ulike delene av nybygget bidrar til at nybygget tilpasser seg omgivelsene.

4.4 Grad av utnyttning

Det legges opp til ca. 6 550 BRA ny bebyggelse, med forretning, kontor og bolig, samt en opprustning av resterende arealer som beholdes, ca. 6000 m².

Forretningsarealer utvides med ca. 2 100 m². Nytt utbyggingsvolum under terreng som følge av planlagt kjellerutgraving er ca. 120 m² BRA, i tillegg kommer nødvendig areal for fundamentering av ny bygningsmasse. Totalt areal er ca. 12400 m².

Gjeldende reguleringsplan	Foreløpig skisse ny plan
Utnyttelse: Nytt areal: 3800 m ² Eksisterende areal: ca. 6000m ²	Utnyttelse: Nytt areal: 6550 m ² (8 etg.) Eksisterende areal: ca 6000m ²

4.5 Størrelse på næringsareal

Skisseforslaget viser følgende næringsarealer:

- Forretning i 1. og 2. etasje i nybygget/nybyggene. Dette utgjør et areal på ca. 1885m² BRA.
- Kontorer i 3. og 4. etasje i nybygget. Dette utgjør ca. 1370 m² BRA

4.6 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det planlegges for ca. 28 leiligheter med snittstørrelse på ca. 70m² BRA. Totalt boligareal er anslått til ca. 1970m² BRA.

I planforslaget ønskes det å legge til rette for stabile og attraktive bomiljøer og boliger med gode bokvaliteter. Forslaget åpner for større grad av variasjon i boligtyper enn gjeldende plan som var rettet mot etablering av hybelenheter. For å få til en god demografisk sammensetning i Midtbyen bør det tilrettelegges for leiligheter som passer for varierte befolkningsgrupper; familier, eldre, og studenter. I Midtbykvartalet ønskes det å se på muligheten for gode leiligheter som knyttes direkte til gode uteoppholdsarealer på tak med sol og utsikt.

4.7 Bomiljø/bokvalitet

Midtbykvartalet er godt egnet for etablering av boliger. Området har sentral beliggenhet med et rikt tjeneste- og kulturtilbud i nærområdet og god kollektivdekning.

I planskissen er det boliger fra 5. til 8 etasje. Disse får gode dagslysforhold og utsyn. Se dagslysrapport.

Ved bygging av boliger i by kan støy, luftkvalitet og områder for uteopphold områder som kan by på utfordringer. Midtbykvartalet grenser mot Thomas Angels gate mot syd. Thomas Angels gate er gågate slik at trafikkbelastningen på den siden av boligene der det er naturlig å etablere sørvendte uteoppholdsarealer er lavere enn mange andre steder i midtbyen.

Det må innarbeides ekstra støytiltak i fasaden mot Olav Tryggvasons gate. For øvrige fasader vil normal byggestandard etter TEK10 være tilfredsstillende. Det opparbeides områder for uteopphold og lek på tak som får gode solforhold. Beliggenheten sentralt i Midtbyen gjør at uteområdene i noen grad utsettes for bakgrunnsstøy fra omliggende by. Utearealene kan imidlertid relativt enkelt skjermes mot direkte støy fra omliggende gater slik at disse tilfredsstillende gjeldende støykrav. Se støyrapport.

Kapittel 3.16 *Luftforurensning*, viser at det blir god luftkvalitet for boligen og tilhørende arealer for uteopphold på balkonger og takterrasser. Se også rapport om luftkvalitet.

Skisseprosjektet viser at det er mulig å etablere gode boliger innenfor planområdet.

4.8 Parkering

Det skal ikke etableres biloppstillingsplasser i planområdet. Sykkelparkering skal opparbeides iht. Trondheim kommunes parkeringsnorm. Sykkelparkering skal etableres i kjeller. Sykkelparkeringsplasser for besøkende kan tillates etablert i Felles gårdstom/Passasje. Illustrasjonene viser at gjeldende krav til sykkelparkering kan oppfylles innenfor planlagt bebyggelse.

4.9 Tilknytning til infrastruktur

Tilknytning til vann- og avløpsledninger, fjernvarme og strøm vil skje under nybygg i Olav Tryggvasons gate 23.

4.10 Trafikkløsninger

Planområdet grenser til allerede opparbeidede offentlige veier, Olav Tryggvasons gate mot nord og Thomas Angells gate mot sør. Det blir ingen parkeringsplasser for bil innenfor planområdet. Varelevering og renovasjon skal skje fra Thomas Angells gate.

4.11 Planlagte offentlige anlegg

Det er ingen planlagte offentlige anlegg innenfor planområdet.

4.12 Miljøoppfølging, miljøtiltak

Det er påvist forurenset grunn innenfor planområdet. Bestemmelser i reguleringsplanen ivaretar dette.

4.13 Universell utforming

Ved bygging av nye bygg vil de til enhver tid gjeldende krav til universell utforming måtte tilfredsstilles. Siden ny bebyggelse skal knytte seg til eksisterende bygninger, som har variasjoner i etasjehøyder, må bevaringshensyn og brukbarhet av eksisterende bebyggelse, i enkelte tilfeller, veies opp mot krav om tilgjengelig/universell utforming.

Utearealer skal opparbeides i samsvar med krav til universell utforming gitt i kommunens uteromnorm og Plan og bygnings-loven med tilhørende forskrifter.

4.14 Uteoppholdsareal

Følgende krav stilles til uteoppholdsareal: «*Ved søknadspårliggende tiltak etter pbl § 20-1 a), d) og g) skal det etableres uteoppholdsareal i tråd med uteromnorm i gjeldende kommuneplanens arealdel. Privat og felles uteoppholdsareal for boliger skal plasseres på takterrasser og balkonger.*»

I midtbyen krever gjeldende uteromnorm 30m² uteoppholdsareal pr 100m² BRA bolig. Minimum halvparten av dette arealet skal være felles leke og oppholdsareal. Det er planlagt etablert arealer for uteopphold og lek på felles tilgjengelige takflater. Det er utarbeidet solstudier som viser at uteområdene på tak får gode solforhold.

Rapport for luftforurensning viser at det blir god luftkvalitet for uteområder på tak fra 5 etasje og høyere. Støyforholdene er også tilfredsstillende, j.fr. utarbeidet støyrapport.

I skisseprosjektet legges det opp til utstrakt bruk av takterrasser.

4.15 Landbruksfaglige vurderinger

Planforslaget berører ingen landbruksinteresser direkte. Generelt er fortetting innenfor allerede etablert bystruktur gunstig fordi det reduserer utbyggingspresset mot byens randsoner og dyrkbar mark.

4.16 Kollektivtilbud

Området har svært god kollektivdekning. Se punkt 3.9.

4.17 Kulturminner

Planforslaget viderefører i hovedsak dagens bestemmelser knyttet til kulturminnevern. Hele planområdet ligger innenfor hensynssone, *båndlegging etter lov om kulturminner*. Kulturminneinteressene ivaretas gjennom konkrete krav i reguleringsbestemmelsene.

Ny bebyggelse tillates innenfor definerte områder. Det er strenge krav til arkeologiske undersøkelser og til involvering av fagmyndighet (byantikvar). Planforslaget åpner for riving av eksisterende bygning i Olav Tryggvasons gate 23. Høyden er tilpasset den eksisterende jugendbygningen i Olav Tryggvasons gate 21. Planforslaget åpner også for sanering og riving av deler av bakgårdsbebyggelsen. Eksisterende gårdsrom i Olav Tryggvasons gate 17 og Thomas Angells gate 10b beholdes.

4.18 Sosial infrastruktur

Planforslaget legger opp til at det kan bygges mer varierte leilighetstyper som dermed kan være attraktive for større flere av befolkningen enn gjeldende plan åpner for. Større leiligheter og lekearealer på tak vil for eksempel gjøre Midtbykvartalet noe mer attraktivt for barnefamilier.

I kapittel 3.11 redegjøres det for sosial infrastruktur i nrområdet i dag, med god dekning av barnehager, skoler, helsetilbud med videre. Den foreslåtte planendringen vil ikke påvirke dette nevneverdig.

4.19 Plan for vann- og avløps samt tilknytning til offentlig nett

Det er naturlig at ny tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett skjer der ny kjeller kommer ut til gaten, under nybygget Olav Tryggvasons gate 23.

4.20 Plan for avfallsøsning

Varemottak skal løses innvendig i ny bebyggelse. Varelevering og avfallshåndtering tillates ikke fra Olav Tryggvasons gate. Dette betyr at all varelevering og avfallshåndtering i fremtiden vil skje fra Thomas Angells gate. Planbestemmelse §6.2 sikrer at avfallsrom skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest for ny bebyggelse. De konkrete avfallsøsingene detaljeres og avklares med kommune og renholdsverk i forbindelse med fremtidige byggesaker.

5. Virkninger av planforslaget

5.1 Overordnet plan og føringer

Befolkningsvekst - bygge byen innover.

I Norge er det et overordnet og langsiktig mål å utvikle bærekraftige og robuste by- og tettstedsstrukturer som bidrar til å redusere klimagassutslippene. Trondheim ønsker å bli en kommune der det er lett å leve miljøvennlig. For å klare dette er det nødvendig å motvirke byspredning, økt bilavhengighet, og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer eller ønsker å bruke bil. I klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, og særlig sykkel og gange.

Den forventede befolkningsveksten i Trondheim er på 2-3000 personer i året. Dette skaper behov for nye boliger, nye arbeidsplasser og et godt offentlig tjenestetilbud. I tillegg kommer infrastruktur og rekreasjonsområder. Trondheim har lenge hatt som målsetning/prinsipp å «bygge byen innover», med fortetting som hovedstrategi. Erkjennelsen av dette vises blant annet i Trondheim kommunes arbeid med kommuneplanmeldingen *Grønn strek*, som tar sikte på å avklare og konkretisere hensynet mellom jordvern og byutvikling.

Å utvikle en bystruktur hvor alle innbyggerne kan leve miljøvennlig handler om å se langt fram og ta noen klare valg underveis. Der det er mulig må hensynet til miljøriktig byutvikling vektlegges og prioriteres.

Et viktig grep for å oppnå disse målsetningene er å åpne for utvikling av sentralt beliggende boliger, handelsareal og arbeidsplasser. Midtbykvartalet har alle forutsetninger for å bidra til dette.

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Planforslaget følger kommuneplanens målsetning om fortetting og flere boliger i Midtbyen.

Bystyrevedtak om å styrke handel i Midtbyen med 25%,

Planforslaget åpner for godt tilrettelagte forretningslokaler som ivaretar behov for utvidelse og vekst for eksisterende virksomheter så vel som nyetableringer i en sentral og viktig del av Trondheims handelssentrum. Gjennom dette vil planforslaget være et bidrag til å styrke handelen i Midtbyen.

Midtbyplanen

Deler av bygningene vil være høyere enn rammene som gis i Midtbyplanen (1981). Denne åpner for bebyggelse på inntil 4 etasjer, gesimshøyde 14 meter. Midtbyplanen åpner samtidig for at for større variasjon av høyder i området rundt Midtbykvartalet.

Veileder for bebyggelsen i Midtbyplanen, vedtatt 29. august 2013

Planområdet ligger innenfor det veilederen omtaler som **Nordre del** (kvadrant). Her åpnes det for noe høyere bebyggelse.

«Skiftende høyder på bebyggelsen er med å gi nordøstre del en karakteristisk variasjon. Her kan høydeforskjeller aksepteres i større grad enn i resten av Midtbyen. Nybygg skal likevel vise hensyn til den skalaen som lavere bebyggelse representerer. Virkningen i gatebildet må vurderes slik at det oppnås en god komposisjon mot fasaderekken i tilliggende byrom.»

Gjeldende plan

Avvik fra *Detaljregulering av Olav Tryggvasons gt. 17, 19, 21,23 Thomas Angells gt.10B,12,12B, 14, 16*. (Plannr: r20090044) vedtatt 28.02.2013, omfatter byggehøyder og arealutnyttelse, bakgård og passasjer:

- Byggehøyde er foreslått til 8 etasjer, mot regulert inntil 5 etasjer.
- Foreslått gesimshøyde på Olav Tryggvasons gate 23 ligger i 5 etasjer, eksisterende gesims er ligger i 2 etasjer.
- Ny utnyttelse er foreslått inntil ca. 6400 m², vedtatt plan tillater inntil 3900 m² ny bebyggelse.
- Nytt alternativ ivaretar én bakgård (#1) og en publikumspassasje gjennom kvartalet, mens vedtatt plan sikrer 2 bakgårder (#1 og #2) og 2 passasjer, og en beplantet lysgård over avfallsrom (#3).

5.2 Landskap

Planforslaget medfører ingen endringer av landskapet på bakkeplan. Tillatt byggehøyde endres, noe som påvirker taklandskapet. Vedlagt skisseprosjekt viser hoveddelen av takflatene benyttet som takterrasser med arealer for uteopphold, lek, vegetasjon.

5.3 Stedets karakter

Planforslaget har som mål å videreføre og styrke karakteristiske trekk ved Midtbykvartalet. Kvartalet er fullt utbygd med bygninger som henvender seg mot Olav Tryggvasons gate og Thomas Angells gate. Med unntak av Olav Tryggvasons gate 23, bevares samtlige av bygningene som har fasade mot gaten. All forretningsvirksomhet vil fortsatt ha sin henvendelse og sine innganger mot gaten. Bedre og mer fleksible forretningslokaler vil gi bedre forhold for virksomhetene og derfor bidra positivt til å styrke vitaliteten for området som handels og servicetilbud.

5.4 Byform og estetikk

Kvartalets randbebyggelse og omliggende gatemiljø bevares, samtidig som det åpnes for fortetting inne i kvartalet. Det tilrettelegges for økt fortetting av kvartalet for å gi bedre og mer sammenhengende kontor og næringsarealer og mer varierte leilighetstyper. Utadrettet virksomhet prioriteres mot omliggende gater.

Synlighet

E.C. Dahls Eiendom ønsker å bidra til en vital midtby der vern av byens karakter og historiske bygningsmasse er sentral. Etter tiltakshavers syn er den beste måten å ta vare på ta vare på bygningene å videreutvikle disse slik at de får en mer tidsriktig funksjonalitet.

Bygningene i midtbyen har vært og er attraktive eiendommer for handel og næringsliv. Men vi ser en utvikling der midtbyen gradvis taper i handelsomsetning og etablering av arbeidsplasser til fordel for randsonen av Trondheim. Vi vet at denne utviklingen er i motstrid til de etablerte mål om fortetting og redusert miljøbelastning fra transport.

For å motvirke dette er det viktig å videreutvikle Midtbyen slik at det tilbys lokaliteter som konkurrer i attraktivitet med lokalitetene som tilbys i omliggende handelstyngepunkt som Tiller og Lade.

Handelsanalyse fra Trondheim kommune (datert 04.12.2012) viser at det er en overetablering av handel på Tiller og Lade, sett i forhold til tilliggende befolkning, når man måler tilgjengelighet og behov for CO²-genererende reiser. Større virksomheter søker ut av midtbyen for etablering. E.C.Dahls eiendom jobber for å opprettholde og styrke Trondheim og Midtbyens historiske posisjon som et kraftsenter for handel og næring.

De nye bygningene skal være moderne bygninger som reflekterer vår tid, men samtidig utformes med respekt for det omliggende bygningsmiljøet. Oppdeling og trapping av bygningsmassens volumer og fasader reflekterer

proporsjonene til de omliggende bygningene. I fasadene brukes tre som ett av flere hovedmaterialer. Dette bidrar til å videreutvikle og styrke Trondheims identitet som treby.



Skråfoto sett mot sør, Olav Tryggvasons Gate i front.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø,

Kulturminner i grunnen

Hensynet til bevaring av automatisk fredete kulturminnene innenfor planområdet er ivaretas i planforslagets, §§ 4.13, 5.1, og 5.1.1. Forslagsstiller vil involvere kulturminnemyndighetene på alle relevante tidspunkt i løpet av en eventuell byggeprosess.

Kulturmiljø

I forbindelse med behandlingen av gjeldende plan ble det gjort en grundig analyse av den kulturhistoriske verdien av bygningene innenfor planområdet. Enkelte bygninger ble vurdert til å ha mindre verneinteresse og det ble derfor fattet vedtak som tillot rivning av disse. Det nye planforslaget viderefører alle bestemmelser knyttet til kulturvern, bevaring av bygninger og/eller riving slik de fremgår i gjeldende plan. Planforslaget legger opp til økt fortetting, men dette løses gjennom bygging på allerede tilgjengelige arealer.

5.6 Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II)

Planforslaget innebærer ingen endring i forhold til gjeldende reguleringsplan.

5.7 Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Det er ingen rekreasjonsinteresser innenfor planområdet i dag. Planforslaget har ingen negative konsekvenser for dagens bruk eller folkehelse. Beboere i de nye boligene innenfor planområdet vil ha tilgang på gode fellesarealer for lek og uteopphold på tak. Disse vil ikke være tilgjengelig for allmenheten. Beboerne innenfor planområdet vil ha god tilgang på servicetilbud og livsnødvendige funksjoner. Se punkt 3.11.

5.8 Uteområder

Kvartalet er bymessig bebygget og det er i dag ingen attraktive uteområder innenfor planområdet. Planforslaget tilrettelegger for bygging av boliger. Kommuneplanen stiller krav om 30m² uteareal per 100m² BRA for boliger i indre sone. Illustrasjoner, utomhusplan og solstudier dokumenterer at det foreslåtte prosjektet vil tilby gode uteområder for boligene innenfor planområdet.

5.9 Trafikkforhold

Planendringen har ingen negative konsekvenser for trafikkforholdene i området. Det bygges ingen parkeringsplasser for bil innenfor planområdet. Målsetningen er at beboerne og brukerne av virksomhetene innenfor planområdet skal benytte føtter, sykkel eller kollektivtilbud for å dekke sitt transportbehov.

5.10 Barns interesser

Se pkt. 3.10. vedr. barns bruk av planområdet i dag. Planforslaget åpner for større variasjon av leilighetstyper, herunder noe større leiligheter som kan egne seg for barnefamilier. Det blir gode utearealer på tak der krav til nærlekeplass vil kunne tilfredsstillende. Det er tilfredsstillende skole og barnehagedekning i områder, se pkt. 3.11. Det er tilfredsstillende trygg skolevei se pkt. 3.9.

5.11 Sosial infrastruktur

Planforslaget vil ikke ha negativ påvirkning på den sosiale infrastrukturen i nærområdet.

Planforslaget åpner for noe større variasjon av boligtyper enn eksisterende plan. En målsetning er å tilrettelegge for en beboersammensetning som er variert og stabil og som kan være et virkemiddel for økt trygghet i bygatene rundt Midtbykvartalet.

5.12 Universell utforming

For nybygg vil de til enhver tid gjeldende bestemmelsene knyttet til universell utforming måtte tilfredsstilles. Ved ombygging av bevaringsverdig bebyggelse tillates det avvik fra bestemmelser om universell utforming i gjeldende byggeteknisk forskrift der tiltak for å gjøre eksisterende bebyggelse universelt utformet vil komme i konflikt med bevaringshensynet.

5.13 Energibehov, energiforbruk

Det er ingen spesielle særbestemmelser knyttet til energibruk i planforslaget. Generelt vil de til enhver tid gjeldende energikrav gitt av plan- og bygningsloven med forskrifter være gjeldende. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

5.14 ROS

Det er ingen store endringer i forhold til gjeldende plan. En oppdatert ROS-analyse er utarbeidet. Se vedlegg.

5.15 Jordressurser/landbruk

Planforslaget berører ingen jordressurser eller landbruksinteresser. Fortetting innenfor allerede etablert bystruktur er positivt med hensyn til å dempe utbyggingspresset mot byens randsoner og dyrkbar mark.

5.16 Teknisk infrastruktur

Planforslaget medfører ingen større endringer i forhold til gjeldende plan. Det blir en viss økning av tillatt utbygget areal (BRA). Det er tilstrekkelig kapasitet for strøm, vanntilførsel og fjernvarme.

5.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen kjente økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune.

5.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Målsetningen er å bidra til et styrket handelsmiljø i Midtbyen og å bidra til en revitalisering av området. E. C. Dahls Eiendom har som mål å gjøre midtbykvartalet til et attraktivt og godt sted å være for leietakere, beboere og besøkende. Midtbykvartalet skal være befolket, være i bruk og invitere til byliv.

Forretning

Planforslaget tilrettelegger for mer attraktive forretningslokaler som er bedre tilpasset leietakernes behov. Gjeldende plan viser nye forretningsarealer fordelt på små arealer fra 70 – 110 kvadratmeter. Arealet i første etasje splittes opp av mindre bakgårder, avfallsrom og trappekjerner som gjør det vanskelig å tilrettelegge for større sammenhengende arealer for forretning. Det er flere forretningslokaler med tilsvarende størrelser som står tomme selv i de mest attraktive handlegatene i byen.

Planforslaget vil åpne for etablering av forretningslokaler bedre tilpasset leietakernes ønsker og kriterier. Dette er viktig for å sikre langsiktig, stabil og attraktiv butikkmasse i Midtbyen. Dette er også i tråd med politiske mål om å øke handelen i Midtbyen med 25 prosent de neste fem årene, blant annet for å motvirke at Midtbyen taper i konkurransen om kundene fremfor avlastningssentra på Tiller og Lade.

Kontor

Det er etterspørsel etter større, sammenhengende og gode kontorarealer i Midtbyen for å tilrettelegge for større arbeids- og besøksintensive virksomheter. Midtbyens kvartalsstruktur er delt opp i små eiendommer med lav utnyttelse og med forskjellige eiere. Dette gir overkapasitet på mindre kontorlokaler som igjen fører til at arealer i andre og tredje etasjer blir stående tomme. Planforslaget er et svar på dette og håper på å kunne tilby gode og fleksible kontorlokaler i sentrum

5.19 Interessemotsetninger

De viktigste interessemotsetningene i Midtbykvartalet er balansegangen mellom vern av kultur- og bygningsmiljø samtidig som det gis mulighet til å videreutvikle bebyggelsen i tråd med nye behov internt i kvartalet så vel som i tråd med overordnede behov og prioritering i samfunnet.

5.20 Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Fortetting i Midtbyen er særdeles positivt og i samsvar med overordnede føringer for klima- og miljøvennlig byutvikling.

5.21 Avveining av virkninger

I byutvikling generelt og i Midtbyen spesielt vil avveiningen mellom videreutvikling av byen og vern og ivaretagelse av dens historie være utfordrende og viktig.

Det er stort behov for flere sentralt beliggende arbeidsplasser og boliger som bidrar til å vitalisere Midtbyen som handels- og opplevelsessentrum i Trøndelag. Det er behov for bedre tilrettede lokaler for dagens og fremtidige virksomheter innenfor planområdet.

Etter vårt syn må hensynet til en miljøriktig fortetningspolitikk vektlegges sterkt. Sentralt beliggende boliger, handelsarealer og arbeidsplasser gir minimal miljøbelastning pga. transportbehov.

Planforslaget åpner for større byggehøyde og høyere tetthet enn dagens plan. Dette åpner for flere boliger, arbeidsplasser og mer handel i Midtbyen. Dette er positivt sett i et miljøperspektiv og det er positivt fordi det kan bidra til å styrke Midtbyen som et vitalt og levende sentrum.

Det nye planforslaget innebærer ingen endring med hensyn til riving eller bevaring av eksisterende bygg. Planforslaget åpner imidlertid for høyere bebyggelse som vil være mer synlig fra omliggende gater enn gjeldende plan tillater. I arbeidet med planforslaget og skisseprosjektet er det gjort grundige avveininger for å gi den nye bygningsmassen en utforming som i volumoppbygging, fasadeproporsjoner, materialbruk etc. utformes med respekt for eksisterende bebyggelse. Nybyggene vil være vår tids synlige bidrag til Midtbyens historie og det er lagt stor vekt på at ny bebyggelse skal stå godt sammen med eksisterende bebyggelse i form og proporsjoner.

6. Planprosess og innkomne innspill

6.1 Planoppstart og medvirkningsprosess

Planoppstart

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 08.04.2015.

Oppstart av planarbeid ble varslet i Adresseavisen den 12.12.2015. Overordna myndigheter, kommunale enheter og private interesseorganisasjoner ble varslet via epost, naboer ble varslet med brev.

Medvirkning - naboer og berørte eiere

I perioden etter at planoppstarten ble varslet er det avholdt møter med eiere av berørte eiendommer innenfor kvartalet. Disse er informert om planene og har vært invitert til å komme med innspill til planforslaget.

Planprogram

Det er ikke stilt krav om planprogram. Se kap. 1.4.

6.2 Sammendrag av merknader med kommentarer

Se eget vedlegg.

7. Vedlegg

1. Plandokumenter

1.1 Plankart

1.2 Bestemmelser

2. Illustrasjonsmateriale

2.1 Illustrasjoner planskisse

2.2 Gateperspektiver

3. Utredninger og analyser

3.1 ROS-analyse

3.2 Brann tekniske problemstillinger

3.3 Luftkvalitet

3.4 Støyutredning

3.5 Dagslysberegning

3.6 VA-ledninger

3.7 Kart fjernvarme

3.8 EL- og fjernvarmenett

4 Kunngjøringsmateriale – innspill til planoppstart

4.1 Varslingsannonse Adresseavisen

4.2 Varslingsbrev

4.3 Innkomne merknader

4.4 Kommentarer til merknader

5 Møtereferat

5.1 referat oppstartsmøte