



Arkivsak-dok. 202120265-13
Saksbehandler Marthe Mollan Sesseng

Saksgang	Møtedato	Utvalgssaksnr
Fylkesutvalget 2023-2027	14.01.2025	9/25

Fylkeskommunens uttalelse ved offentlig ettersyn av detaljregulering for Olav Tryggvasons gate 30 - Schreinergården, Trondheim kommune

Fylkesdirektørens innstilling:

1. Fylkeskommunen mener at det er en målkonflikt i planen mellom fortetting og å ta vare på et viktig kulturmiljø av nasjonal interesse i Riksantikvarens NB!-område. Et mer kompakt sentrum i Trondheim med nye boenheter gir mer liv i byen, og et økt grunnlag for mer gange, sykling og økt kollektivtransport. Verdifull eldre bebyggelse og historiske miljøer representerer bymiljøkvaliteter som er viktige for Trondheims identitet.
2. Fylkeskommunen vektlegger at planen utfordrer Riksantikvarens NB!-område og kulturmiljøfaglige tilrådninger. De kulturmiljøfaglige vurderingene er at hensynet til høyde og utnyttelse og tilpasning til nabobebyggelse mot vest i Olav Tryggvasons gate er godt ivaretatt i forslag til ny bebyggelse, men at tilpasning mot nabobebyggelse i nord i Jomfrugata ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Fylkeskommunen fremmer med hjemmel i pbl. § 5-4 innsigelse til den delen av planforslaget som innebærer påbygning over 4. etasje av nordre bygningsfløy med en 5. etasje og en inntrukken 6. etasje, inntil påbygget er tatt ut av planforslaget.
3. Vilkår om arkeologisk granskning av automatisk fredete kulturminner «Middelalderbyen Trondheim» jfr. kulturminnelovens § 3 må tas inn i planforslaget. Innspill til endring av planbestemmelsene jfr. vedlagt uttalelse fra Riksantikvaren datert 17.12.2024, må også innarbeides i planforslaget.
4. Fylkeskommunen gir faglig råd om at materialbruk i tilbygg samordnes. Rekkverk bør utformes i henhold til bygningens formspråk og tidsånd og ikke overstige vanlig rekkverkshøyde. Rekkverk bør fortrinnsvis være i metall, og glassrekkverk bør unngås.
5. Fylkesutvalget gir fylkesdirektøren fullmakt til å gå i ytterligere dialog med kommunen og delta i eventuell meklings med Statsforvalteren.
6. Fylkesutvalgets vedtak er Trøndelag fylkeskommunes uttalelse i saken.

Carl-Jakob Midttun
Fylkesdirektør

Even Andreas Ystgård
Direktør for Regional utvikling og tannhelse

Vedlegg:

Nummererte vedlegg som følger saken:

1. Fylkeskommunens uttalelse ved varsel om oppstart av detaljregulering av Olav Tryggvasons gate 30, datert 03.09.2021
2. Riksantikvarens uttalelse, datert 17.12.2024
3. Planbeskrivelse
4. Plankart
5. Planbestemmelser

Lenke til dokumentene på kommunens hjemmeside:

[Trondheim kommune – Olav Tryggvasons gate 30, detaljregulering](#)

Sammendrag:

Formålet med planarbeidet er å åpne for fortetting med påbygg på eksisterende bebyggelse på Schreinergården i Olav Tryggvassons gate 30 i Midtbyen i Trondheim kommune. Gjeldende detaljregulering for området er Midtbyplanen som åpner for en byggehøyde på 4 etasjer. I planen som nå er på offentlig ettersyn foreslås det å øke byggehøyden innenfor planområdet fra fire etasjer til sju etasjer.

Planforslaget vil styrke målet om fortetting i Midtbyen i Trondheim sentrum med 12 boenheter, samt noe utvidelse av næringsareal. Planforslaget vil bidra til å oppnå mål om at flere skal bo og arbeide i sentrum. Samtidig innebærer planen en målkonflikt mellom fortetting og å ta hensyn til et viktig kulturmiljø.

Planområdet ligger innenfor det automatisk fredete arkeologiske kulturminnet «Middelalderbyen Trondheim» og det er derfor Riksantikvaren som uttaler seg til kulturminner i grunnen i denne saken. Planområdet ligger også innenfor Riksantikvarens nasjonalt viktige interesseområder NB!-området Midtbyen - Cicignon. Trøndelag fylkeskommune har det regionale hovedansvaret for å ivareta kulturmiljøinteressene i Trøndelag. Fylkesdirektøren vurderer at kulturmiljøet i Jomfrugata ikke blir tilstrekkelig ivaretatt, og foreslår å fremme innsigelse til planforslaget inntil forslag om påbygg mot nord med 5. etasje og inntrukket 6. etasje er tatt ut av planen.

Bakgrunn:

Fylkeskommunen varslet mulig innsigelse i sin uttalelse til oppstart av planarbeidet, dersom planforslaget ikke sikret at nasjonale og regionale interesser knyttet til historiske bygningsmiljøer og kulturmiljøverdier ble tilstrekkelig ivaretatt. Fylkeskommunens uttalelse ved oppstart datert 03.09.2021 er vedlagt saken.

Trøndelag fylkeskommune Tröndelagen fylhkentjielte

Planområdet ligger innenfor Riksantikvarens nasjonalt viktige interesseområde NB!-område:



Reguleringsplanforslaget ligger innenfor området vurdert med «nasjonale verdier i by» - K283 (NB!-området) Midtbyen-Cicignon.

Nasjonale verdier blir begrunnet i stedets tidsdybde, betydning for handel og utvikling av regionen og landet, byens by- og stedsutvikling ved både utformingen av byplanen av Cicignon, de bevarte middelalder-strukturene og bygningstypologiene i kontekst og «byvve».

Saken er kompleks og inneholder en målkonflikt mellom fortetting i Midtbyen og ta vare på et viktig nasjonalt kulturmiljø. Denne målkonflikten kommer også tydelig frem i nasjonale og regionale føringer.

Figur 1: Avgrensning for K283 - Midtbyen-Cicignon

Nasjonale føringer

Målkonflikten ses klart i regjeringens [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027](#). Ifølge forventningene skal det legges til rette for fortetting, samtidig som steds særpreg, kulturmiljø og viktige landskapstrekk skal vektlegges i by- og stedsutvikling.

[Riksantikvarens bystrategi](#) peker på behovet for en langsiktig og bærekraftig forvaltning av historiske bymiljøer, også ut fra attraktivitet. Riksantikvarens bystrategi gir faglige råd for hvordan kulturmiljø kan ivaretas i byutviklingen. Strategien formidler Riksantikvarens overordnede mål og inneholder konkrete faglige anbefalinger for forvaltning av kulturmiljø i by- og stedsutvikling. Dette gjøres gjennom åtte mål med tilhørende anbefalinger. Eksempel på relevante mål er at *byens mangfold og kulturhistoriske særpreg er bevart og videreført med nye tiltak* og at *historiske bylandskap ivaretas ved nye planer og tiltak*.

Riksantikvarens bystrategi skal være premissgivende i behandling av saker som er knyttet til by og stedsutvikling, hvor Riksantikvaren er myndighetsorgan, for eksempel ved innsigelser til plan- og byggesaker knyttet til kulturmiljøer som er oppført på Riksantikvarens lister og registre. Særlig sentralt står kulturmiljøer av nasjonal interesse som inngår i NB!-registeret. Kommunene og fylkeskommunene har ansvar for å sikre at viktige kulturminner og kulturmiljøer ivaretas og brukes som ressurser i overordnet arealplanlegging og gjennomføring av ulike planer og tiltak. Dette gjelder samtidig kulturminner og kulturmiljøer som er av nasjonal interesse og de av regional og lokal interesse.

Regionale føringer

Trøndelag fylkeskommune Trööndelagen fylhkentjielte

[Tröndelagsplanen](#) vektlegger fortetting i byer og tettsteder. Dette følges opp i [Regional plan for arealbruk 2021-2030 i Tröndelag \(RPA\)](#). I RPA er fortetting beskrevet som et godt virkemiddel for å utvikle levende og attraktive byer og tettsteder, og retningslinje (R6) slik at ny boligbebyggelse i all hovedsak skal lokaliseres i eller nært eksisterende sentre. Det er i RPA også retningslinje (R14) om at nasjonalt og regionalt viktige kulturmiljø skal sikres i kommuneplaner og reguleringsplaner.

Tröndelag fylkeskommunes [Regional plan for kulturmiljø i Tröndelag 2022-2030](#) ble vedtatt 15.12.2021. Planen skal gi føringer for en regional kulturmiljøpolitikk for Tröndelag. Vedlegget [Mangfoldige Tröndelag](#) omfatter en oversikt over regionalt og nasjonalt verneverdige kulturmiljø, kulturlandskap og fartøy. Oversikten gir større forutsigbarhet i arealplansaker og et bedre grunnlag for å få til helhetlig samfunnsplanlegging. Kulturmiljøet *Trondheim Midtbyen* er ett av de prioriterte kulturmiljøene i denne planen.

Planforslaget er i tråd med [Byvekstavtalen](#) i Trondheimsregionen. Planen legger til rette for høyere utnyttelse av arealer som ligger svært sentralt i sentrum med nær tilknytning til kollektivtrafikken og til et nettverk av både gang- og sykkelveier, samt ikke noe parkering for privatbil.

Faktiske opplysninger:

Dagens situasjon

Planområdet ligger i et kvartal avgrenset av Olav Tryggvasons gate, Jomfrugata, Taraldsgårdsveita og Munkegata. Eksisterende bygg er på fire etasjer og teknisk rom på tak. Eksisterende bebyggelse består av 16 leiligheter fordelt på tredje og fjerde etasje og kontor og forretningsareal i 1. og 2. etasje.



Figur 2: Kartutsnitt med planavgrensning til venstre og perspektiv fra Google earth av eksisterende bebyggelse til høyre (fra planbeskrivelsen).

Beskrivelse av kulturmiljøet

Reguleringsplanen ligger ved krysset Olav Tryggvasons gate og Jomfruveita. Bebyggelsen på tomten på 4 etasjer ble reist i midten/slutten av 1970-tallet i strukturalistisk og modernistisk stil, etter at den tidligere trehusbebyggelsen brant i 1974. Dagens bygg er utformet i en vinkel, med et gårdsrom mot nord-vest. Tilgrensende vest for eiendommen er det klassisistiske murgårder i fire etasjer og loft etablert mellom 1847 og 1930 ihht. [Trondheim kommunens DIVE-analyse](#).

Trøndelag fylkeskommune
Tröndelagen fylhkentjielte



Figur 3: Gatebilde med blikk mot vest/nord-vest. Kilde: Google-streetview.

Nord for planområdet ligger det sammenhengende rekker av eldre trehusbebyggelse fra før 1850. Denne bebyggelsen er i stor grad utformet i 2 etasjer og loft.



Figur 4: Gatebilde sett fra Jomfrugata mot sør. Kilde: Google-streetview.

Planstatus

Planområdet omfattes av r0118 Midtbyplanen, vedtatt 28.8.1981. Området er regulert til bolig, forretning og kontor. Midtbyplanen har bestemmelser om maksimal bygningshøyde på 4 etasjer. Planområdet er omfattet av Midtbyplanen så lenge ny KPA ikke er gjort gjeldende. Planens formål er å sikre en gradvis fornyelse av bebyggelse, som bevarer og videreutvikler Midtbyens særpreg og helhetsmiljø. Det er spesielt viktig å beholde Trondheims karakter som treby.

I både gjeldende og ny kommuneplanens arealdel (KPA) ligger planområdet innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Midtbyveileder gir retningslinjer for nye tiltak som blant annet sier: *Bygningsmiljøet og byrommene er kulturhistorisk verdifullt, og det skal derfor legges stor vekt på bevaring av dette. Den historiske trehusbebyggelsen skal tas spesielt hensyn til.*

Utforming av ny bebyggelse, særlig høyder, skal fastsettes etter følgende hensyn:

- *For å bevare Nidarosdomens dominans i landskapet, skal virkningen på Midtbyens silhuett vurderes.*
- *Den historiske eiendoms- og bebyggelsesstrukturen skal være førende for skalering av ny bebyggelse, forstått som rytmen i gatene og oppdeling av volumer.*

Trøndelag fylkeskommune Trööndelagen fylhkentjielte

- *For å sikre gode gaterom og videreföring av de offentlige rommenes karakter, skal virkninger i gatebildet vurderes.*
- *For å sikre de lave trehusenes betydning i byrommet skal virkninger for disse vurderes.*

Forslag til ny detaljregulering for Olav Tryggvasons gate 30

Nytt planforslag öker byggehöyden fra fire etasjer til totalt syv etasjer mot Olav Tryggvasons gate. Gesimsen i den nye bebyggelsen ligger over femte etasje, og tilpasser seg gesimslinjen mot Olav Tryggvasons gate til nabobyggene Olav Tryggvasons gate 34 og Olav Tryggvasons gate 40. Den sjette etasjen er utformet som et skrått tak, med kobbhus og takvindu. Den syvende etasjen er en tilbaketrakket etasje, og vil være lite synlig fra gateplan.



Figur 5: Fasade i Olav Tryggvasons gate 30 – eksisterende situasjon til venstre og foreslått situasjon til høyre. Kulturminnefaglig vurdering er at forslag til ökt bygningsvolum mot Olav Tryggvasons gate har en god tilpasning til nabobebyggelsen.

Mot Jomfrugaten foreslås det påbygg på den eksisterende bygningen i fire etasjer med en hel 5.etasje, samt en tilbaketrakket 6.etasje. Taklandskapet foreslås i stor grad benyttet til uterom og vil dermed ha behov for rekkverk. Tiltaket er i liten grad illustrert fra gateplan med sikt fra nord mot sør for å vise tiltakets virkning og konsekvens på den lave trehusbebyggelsen, men fotomontasje i figur 6r viser eksisterende og foreslått situasjon.

Det er påbygningen med 5. etasje og inntrukket 6. etasje som kulturmiljømyndigheten mener at ikke ivaretar det historiske bygningsmiljøet i Jomfrugata på en god nok måte. Ivaretagelse av bygningsmiljøet i Midtbyen er av nasjonal interesse.

Trøndelag fylkeskommune
Tröndelagen fylhkentjielte



Figur 6: Eksisterende situasjon på øverste bilde og forslag til ny situasjon i Jomfrugata i det nederste bildet. Gavlvegg i Schreinergården i planområdet er tegnet inn med rød strek. I ny situasjon vil størrelsen på gavlveggen øke med en etasje og kontrasten til trehusbebyggelsen i Jomfrugata bli større.

Vedtak i byutviklingsutvalget i Trondheim kommune

Byutviklingsutvalget i Trondheim kommune fattet følgende vedtak ved 1.gangsbehandling av planforslaget: «Før sluttbehandling skal den sjuende etasjen på bebyggelsen som vender inn mot bakgården, fjernes, slik at denne delen får maksimal kotehøyde lik $k+26,7$ meter.»

Fylkesdirektøren vurderer at planforslaget ikke utfordrer den maksimale byggehøyden og eksisterende gesimslinje mot Olav Tryggvasons gate. Sammen med at forslag om ny bebyggelse foreslås utformet med formet tak, gjør dette at fylkesdirektøren vurderer at planforslaget mot Olav Tryggvasons gate er akseptabelt.

Medvirkning

Fylkesdirektøren viser til fylkeskommunens innspill ved oppstart av planarbeidet om vurdert mulig handlingsrom for utvikling av eiendommen, der det blant annet ble skrevet:

Trøndelag fylkeskommune
Trööndelagen fylhkentjielte

[...] Eiendommen består av en hjørnetomt ved Olav Tryggvasons gate og Jomfrugata, der både høy jugend- og funksjonalistisk bebyggelse preger Olav Tryggvasons gate, mens trehus i to etasjer danner et nesten komplett og historisk miljø i Jomfrugaten. Begge miljøene må søkes å bli ivaretatt ved vurdering av handlingsrom ved planområdet. I så måte vurderer vi det som mulig med en påbygging på eksisterende eiendom med en 5.etasje samt en tilbaketrunkne 6.etasje langs Olav Tryggvasons gate. Mot nord bør dagens bygningshøyde bevares og anbefales ikke påbygget med hensyn til nærheten til trehus- og nabobebyggelsen. En eventuell 5. etasje bør være vesentlig tilbaketrunkne fra dagens gesimslinje. [...]

Fylkeskommunen har ved planoppstart stilt seg til disposisjon for arbeidsmøter og dialog frem mot høring, men har dessverre ikke blitt kontaktet for gjennomføring av en slik prosess. Det foreligger ikke egen uttalelse fra byantikvaren i saken, men byantikvaren har deltatt i samråd, samt at det i bestemmelsene er sikret at byantikvaren skal uttale seg til byggesaken. Byantikvaren har en rådgivende funksjon og fylkeskommunen er regional kulturmiljømyndighet. Fylkesdirektøren mener at både byantikvar og fylkeskommunen kunne medvirket i større grad ved utforming av bygningsvolumene i planforslaget.

Andre merknader fra fylkeskommunen

Planen legger ikke opp til parkering for bil, og er dermed i tråd med mål [Statlige retningslinjer for arealbruk og mobilitet](#) og nullvekstmålet i byvekstavtalen om nullvekstmålet for personbiltrafikk, og at veksten i persontransport skal tas med kollektivtransport, sykling og gåing. Når det ikke tilrettelegges for bilparkering, er det særlig viktig at det er tilrettelagt for gode løsninger for sykkelparkering både for beboere, ansatte og besøkende. I planforslaget er det avsatt 85 parkeringsplasser for sykkel i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel. Sykkelparkering skal etableres i gårdsrommet, egen sykkelbod og i sykkelbod i kjeller. Renovasjon og varelevering vil løses fra Jomfrugata, og det vil ikke bli nødvendig med rygging ut på fylkesveg. Som vegeier har Trøndelag fylkeskommune ingen merknader til planforslaget.

Riksantikvarens uttalelse

Riksantikvaren har innspill som kun gjelder det automatisk fredete arkeologiske kulturminnet «Middelalderbyen Trondheim». Fylkeskommunen er kulturmiljømyndighet i plansaker etter plan- og bygningsloven og skal samordne kulturmiljøforvaltningens uttalelse i plansaker.

I det området av middelalderbyen hvor planområdet ligger, består kulturlagene hovedsakelig av jordbruksspor fra middelalderen og etterreformatorisk tid, samt spor etter bosetning i jernalderen. Ved ønsker om tiltak som kommer i konflikt med kulturminner, vil Riksantikvaren alltid måtte veie samfunnsinteressen av tiltakene opp mot verdien av å bevare kulturminnene der de ligger.

Riksantikvaren har innhentet råd fra Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU) og støtter NIKUs tilråding om dispensasjon i denne saken. Det vurderes at de foreslåtte tiltakene i planforslaget kan gi en bedre bruk av eiendommen, samtidig som det finnes akseptable løsninger for å sikre kulturmiljøverdiene i grunnen i planområdet. Riksantikvaren stiller som vilkår for tillatelsen at det gjennomføres arkeologisk gransking av automatisk fredete kulturminner som blir berørt på en måte som er beskrevet i kulturminneloven § 3. Riksantikvaren har også innspill til tillegg og endringer i planbestemmelsene. Uttalelsen fra Riksantikvaren er vedlegg i saken.

Riksantikvarens rolle i saken

Planområdet ligger innenfor det automatisk fredete arkeologiske kulturminnet «Middelalderbyen Trondheim» og Riksantikvaren som uttaler seg til kulturminner i grunnen i denne saken.

Trøndelag fylkeskommune Trööndelagen fylhkentjielte

Fylkesdirektøren gjør i tillegg oppmerksom på at fylkeskommunen jfr. kulturminneloven § 7.3 har plikt til å underrette Riksantikvaren dersom fylkeskommunen fatter et vedtak som er i strid med faglige tilrådning i saker som berører kulturmiljø av nasjonal eller vesentlig regional betydning. Riksantikvaren kan beslutte å overta slike saker og overtar da fylkeskommunens myndighet i saken på kulturmiljøområdet.

Drøftinger:

Miljøvennlig by- og tettstedsutvikling forutsetter at ny utbygging i hovedsak skjer gjennom fortetting, særlig i sentrale områder og i kollektivknutepunkter. En høyere arealutnyttelse reduserer transportbehovet og dermed utslippene av skadelige klimagasser. Fortetting og transformasjon gir også muligheter til å forbedre de fysiske kvalitetene ved bymiljøet. Et mer kompakt sentrum i Trondheim med nye boenheter gir mer liv i byen, og et økt grunnlag for mer gange, sykling og økt kollektivtransport. Det gir også bedre tilgjengelighet til arbeidsplasser, service- og kulturtilbud, og fortetting gir mulighet til å etablere høy kvalitet i utforming av byrom og utemiljø. Verdifull eldre bebyggelse og historiske miljøer representerer ofte bymiljøkvaliteter som er viktige for stedets identitet. Fortetting og omforming av arealer i by er krevende og komplekst, men god fortetting gir ofte økt byliv, økt attraktivitet og stolthet over byen og økt bolyst i kommunen og regionen.

I avveiningen mellom regionale utviklings- og bevaringsstrategier må de nasjonale verneinteressene som skal ivaretas i NB! området veie tungt i en planprosess. Kulturmiljøet i planområdet ligger i et nasjonalt viktig historisk kulturmiljø. Fylkeskommunen som kulturmiljøfaglig myndighet mener at kulturmiljøet tåler utvikling i form av bærekraftig fortetting i sentrumsområdet, og vurderer at dette hensynet imidlertid er godt ivaretatt mot bebyggelsen i vest der maksimal bygningshøyde ved Olav Tryggvasons gate 30 er satt til + 28,5, likt tilliggende nabobygg, Olav Tryggvasons gate 34.

Kulturmiljømyndigheten mener imidlertid at hensynet til den lave trehusbebyggelsen i Jomfrugata må ivaretas på en bedre måte. Kulturmiljømyndigheten mener at man ikke kan tillate videre påbygging på tomtens nordre fløy. Dersom påbygg mot nord i planområdet tas ut av planforslaget, vil det skape en bedre overgang mellom dagens takflate og forslag til ny bygningsmassen mot Olav Tryggvassons gate.

Planforslaget innebærer fortetting i by, der ulike interesser skal balanseres mot hverandre. Fylkesdirektøren har veid å fremme innsigelse til den delen av planen som innebærer påbygg på den nordre bygningsfløyen av hensyn til kulturmiljøet mot å akseptere planen ved å vektlegge målene om fortetting i Trondheim sentrum.

Fylkesdirektøren kunne valgt å vektlegge målene om fortetting i Trondheim sentrum og gitt faglige råd om å tilpasse utbyggingsprosjektet bedre til omgivelsene. Faglige råd har ikke samme tyngde som en innsigelse og saken oversendes til Riksantikvaren for vurdering.

Fylkesdirektøren vurderer at å støtte kommunens vedtak i byutviklingskomiteen om å fjerne den sjuende etasjen på bygningsdelen mot Olav Tryggvasons gate før sluttbehandling er fordelaktig for boforhold i eksisterende bebyggelse, men vurderer at dette hensynet har en mer lokal karakter.

Som regional kulturmiljømyndighet vektlegger fylkesdirektøren at planforslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til det historiske bygningsmiljøet i Jomfrugata som ligger i et viktig kulturmiljø av nasjonal interesse i Riksantikvarens NB!-område.

Trøndelag fylkeskommune Trööndelagen fylhkentjielte

Fylkesdirektøren vurderer at et påbygg med 5. etasje og inntrukket 6. etasje på del mot nord i Jomfrugaten vil være i strid med nasjonale og regionale føringer om kulturmiljø. Fylkesdirektøren innstiller på innsigelse inntil påbygg på bygningsfløy mot nord er tatt ut av planforslaget. En innsigelse til bygningsfløyen mot nord medfører ifølge foreløpige plantegninger av ny bebyggelse at to leiligheter tas ut av planforslaget slik at antall nye boenheter reduseres fra 12 til 10 boenheter.

Fylkesdirektøren gir også faglig råd om at materialbruk i tilbygg samordnes og eventuelt videreføres fra byggets eksisterende fasade. Rekkverk er beskrevet i gjennomslukt glass, i ulike høyder og områder på bygget. Rekkverk bør utformes i bygningens formspråk og tidsånd og ikke overstige vanlige rekkverkhøyde. Rekkverket bør utformes i metall, og glassrekkverk bør unngås.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget vurderes å ikke medføre særskilte økonomiske konsekvenser for fylkeskommunen.

Konsekvenser for klima og miljø:

Planforslaget legger opp til fortetting uten økt bilbruk i Midtbyen som har god kollektivdekning og ligger inntil kollektivknutepunkt. Planforslaget bygger opp under nullvekstmålet i Byvekstavtalen på en god måte.

Konsekvenser for folkehelse:

Å tilrettelegge for arbeidsplasser i Midtbyen er et godt folkehelseiltak. Det gir folk mulighet til å benytte seg av kollektivtrafikk, sykkel og gange for å komme seg til og fra jobb, i stedet for å måtte bruke bilen. Dette gir folk mer bevegelse i hverdagen. Det er også positivt å tilrettelegge for flere boliger sentralt, noe som bidrar til å redusere folks behov for å bruke bilen, og bidrar til økt hverdagsbevegelse. Planforslaget har negativ virkning på bokvalitet for nabobebyggelse.

Fylkesdirektørens konklusjon:

Fylkesdirektøren vurderer at en fortetting innenfor planområdet er mulig og kan være hensiktsmessig, men at fortettingen må skje på en måte som ivaretar det historiske bygningsmiljøet i Jomfrugata på en god måte.

Etter en helhetlig avveining tilråder fylkesdirektøren å fremme innsigelse til den delen av planforslaget som innebærer nytt påbygg med 5. etasje og inntrukket 6. etasje på bygningsdelen mot nord i Jomfrugata.

På grunn av målkonflikten mellom fortetting og å ivareta et viktig kulturmiljø, velger fylkesdirektøren å legge fram forslag til detaljregulering for Olav Tryggvasons gate 30 i fylkesutvalget. Fylkesutvalgets vedtak vil bli fylkeskommunens uttalelse ved offentlig ettersyn.