

## Regulering av “Midtbykvartalet” - notat fra byantikvaren

Byantikvaren har gjennom de siste årene vært tett involvert i arbeidet med det såkalte “Midtbykvartalet”, og det foreligger en gjeldende reguleringsplan fra 2013.

Det aktuelle kvartalet er blant de best bevarte i Midtbyen. Dette omfatter blant annet svært godt bevarte hoved- og bakgårdsbygninger i både tre og mur, med vesentlige gårdsromskvaliteter. Sørsiden av Olav Tryggvassons gate er samtidig blant de områdene innenfor Cicignons byplan der den sammenhengende toetasjes bebyggelsen mot hovedgatene er best bevart, kun avbrutt av Falstergården.

Gjennom det forrige planarbeidet gikk man langt i å akseptere riving av verneverdig bakgårdsbebyggelse for å få til økt fortetting og det ble akseptert nybygg i opptil fem etasjer. Balansen mellom bevaring av den historiske bebyggelsen og karakteren til de historiske kvartalene var etter byantikvarens vurdering et kompromiss som var akseptabelt, selv om flere bygninger gikk tapt.

En ny diskusjon om høyder og bygninger, allerede 4 år etter arbeidet med å få til et godt kompromiss i forrige planprosess, er svært beklagelig. Byantikvaren kan ikke se at det her er mulig å oppnå et balansert kompromiss mellom vern og fortetting, men at forslaget i ytterligere grad vil bidra til å svekke vesentlige kulturminneinteresser i Midtbyen.

Byantikvaren har siden 2013 blitt sterkere opptatt av å utnytte Midtbyens iboende kvaliteter, der lag på lag av historie kan leses gjennom sekvensene gate- portrom -gårdsrom- bygninger. Disse kvalitetene bør utnyttes som en ressurs i byutviklingen og er noe vi jobber mye med gjennom det treårige prosjektet *Vitalisering av veiter og gårdsrom i Midtbyen*.

Midtbyplanen etablerte en konsensus om en utvikling av sentrum på premissene om å ta vare på den historiske byen. Planforslaget vil etter vår vurdering innebære et paradigmeskifte i hvordan Midtbyen håndteres. Sett i forhold til gjeldende plan innebærer forslaget:

- ytterligere riving av klassifisert bakgårdsbebyggelse.
- ytterligere svekking av den historiske bebyggelsesstrukturen i kvartalet.
- svært negative endringer av bylandskapet, særlig for den sammenhengende toetasjes bebyggelsen langs Olav Tryggvassons gate.
- bygging av opp til 8-9 etasjer inne i kvartalet, det kanskje mest radikale grepet.

For hensynssone Midtbyen i gjeldende KPA slås det fast at *“Midtbyens særpreg og helhetsmiljø skal bevares og videreutvikles. Videre understrekes det at “Den historiske trehusbebyggelsen skal tas spesielt hensyn til... For å sikre de lave trehusenes betydning i byrommet skal virkninger for disse vurderes.”*

Gjennom Midtbyveilederen ble retningslinjene for hensynssonen og Midtbyplanens bestemmelser utdypet. Veilederen sier at *“Maksimal høyde på ny bebyggelse bør ikke overskride dagens silhuett.”* og *“Ny bebyggelse inni bakgårdene bør ikke stikke vesentlig opp over husene mot gaten.”* Selv om veilederen legger opp til at høydeforskjeller i større grad kan aksepteres i nordøstre kvadrant enn i resten av Midtbyen, understrekes det at nybygg skal vise hensyn til *“den skalaen som lavere bebyggelse representerer”*.

Byantikvaren anser planforslaget klart i strid med Midtbyplanen, og i strid med retningslinjene i KPA og Midtbyveilederen, blant annet med hensyn til høyder. Det er nasjonale kulturminneinteresser i planområdet, som ligger innenfor Riksantikvarens NB-register (Cicignons byplan mv).

Midtbyen har allerede en svært høy tetthet, og det er kanskje det tetteste bebygde området nordenfjells. Selv om det er et fortettpotensiale også i Midtbyen, er det fra byantikvarens ståsted helt essensielt at de unike kulturhistoriske kvalitetene til det historiske sentrum vektlegges tungt, slik at det blir en balansert vektning mellom fortetting og kvalitet. Det er her viktig at man ser hele sentrum under ett når fortetting vurderes, og det vil være størst fortettpotensial utenfor elveslyngen, på Nyhavna, Brattøra og sørover mot Sluppen. Kartet over det byplankontoret definerer som sentrum er de områdene vi minimum mener bør defineres som sentrum også i en fortettingssammenheng.

Det er nå satt i gang områderegulering av nordøstre kvadrant. I arbeidet med denne planen har man mulighet for et tydeligere vern, og en sterkere forutsigbarhet for hvor og hvordan man kan utvikle - utvikling forstått som å bygge, ombygge, skape byrom, og foredle eksisterende bygninger og kvaliteter. Planen for Midtbykvartalet foregriper denne, og det vil være svært uheldig å bryte Midtbyplanen så radikalt før områdeplanen er utredet og vedtatt.

Flere planer og veiledere, herunder kulturminneplanen, understreker også kommunens ambisjoner om å videreutvikle Midtbyens gårdsrom. Planforslaget legger opp til å bygge igjen alle så nær som ett gårdsrom i kvartalet, noe som blant annet fører til at lysforholdene til den lavere bebyggelsen vil bli sterkt svekket.

**Utifra overfornevnte må forslaget etter byantikvarens vurdering avvises, og vi vil anbefale at gjeldende plan blir gjennomført.**

Dersom byantikvaren skal kunne anbefale videre planarbeid må det etter vår vurdering endres vesentlig, og vi har flere innspill til premisser for et slikt alternativt forslag. I den sammenheng burde det etter vår vurdering vært laget et kulturminnealternativ som åpner for en viss fortetting, men samtidig rendyrker og foredlar kvalitetene i kvartalet.

#### *Høyder og tetthet*

Når det gjelder høyder er det vesentlig at eksisterende høyder i kvartalet legges til grunn, men et alternativ i deler av planområdet kan være å gå opp i seks etasjer eller tilsvarende høyeste bygg i kvartalet.

De foreslåtte høydene vil ha svært negativ innvirkning på bylandskapet og på den lave omkringliggende bebyggelsen. Bebyggelsen på nordsiden av Olav Trygvassons gate ligger i dag svært solrikt til, og den har stort potensial for å mer aktiv bruk på gatenivå. De negative konsekvensene vil være betydelige for OT-gate som bygate, i en fremtid med annen gatebruk. Utover de rent visuelle endringene åtte etasjer vil få, vil slike høyder ha svært stor betydning for solforhold og attraktivitet.

Det kan ellers drøftes å øke tettheten noe for å unngå å gå opp i høyden. Det er viktig at hele den historiske strukturen i byens kvartaler ikke blir fjernet, og når kvartalsstrukturen skal vurderes må det gjøres en helhetlig vurdering. I dette kvartalet er mange gårdsrom allerede gjenbygd, og etter byantikvarens vurdering må noen gårdsrom i hvert kvartal bevares.

Tiltakshaver understreker at det er viktig for dem med et sammenhengende næringsareal på gatenivå, og i et alternativ kan vi imøtekomme dette i relativt stor grad, men ikke i kontoretasjene. I en helhetsvurdering mener vi det kan gis avkall på enkelte gårdsrom ned til bakkeplan, men det må prioriteres utvikling og bruk av ett stort og flere mindre små gårdsrom, der de mindre er løftet opp til 3. etasje nivå. Dette vil også kunne gi gode boliger i 3. etasje.

#### *Enkeltbygninger og enkeltgårdsrom*

Gårdsrommet til Olav Trygvassons gate 17 har kvaliteter som som tilsier at det ikke kan legges sykkelparkering her. Den må ned i underetasje sammen med annen parkering. Gårdsrommene må forutsettes benyttet til opplevelser og mulighet for stille opphold i en travel by, og alle driftsrelaterte anlegg må legges inn som en del av bygningsstrukturen. Samfunnsøkonomisk betyr dette at Midtbyen kan beholde sin karakter og attraktivitet med tidsdybde og rom for opplevelser i gate-portrom-gårdsrom og i dette tilfellet, en stor hvelvkjeller.

I et alternativt forslag forutsettes kvalitetene i det bevarte gårdsrommet i nr. 17 rendyrket, og det er derfor nødvendig å bevare de lave bakgårdsbygningene. I det oversendte materialet kommer det ikke klart frem at bakgårdsbygningen i Olav Trygvassons gate 19 blir bevart. Dette er en teglbygning i antikvarisk klasse B som må forutsettes bevart i sin helhet. I gjeldende reguleringsplan ble bakgårdsbygningen (søndre sidefløy) av Olav Trygvassons gate 17 akseptert revet. I et alternativt forslag må den lave delen som ligger inn mot gårdsrommet i østlig retning bevares som den står.

Å måtte rive en bygning fra 1840-årene for å komme inn og gjennomføre byggeprosessen er i seg selv svært betenkelig. Dersom riving av denne kan aksepteres er det helt avgjørende at Olav Trygvassons gate 23 mot gate blir i maksimalt to etasjer med saltak mot gate.

Etter byantikvarens vurdering må det leveres et alternativt planforslag som

- som i større grad hensyntar verneverdige bygninger
- bevarer og tilbakefører OT 23, alternativt legger opp til klart tilpasset nybygg i to etasjer med saltak mot gate
- som på en bedre måte ivaretar eksisterende bebyggelsesstruktur
- der høyeste nye bygning ikke er høyere enn høyeste eksisterende bygning i kvartalet.

Byantikvaren ved Mette Bye og Roy Åge Håpnes

11.05.2018