



Detaljregulering av Erling Skakkes gate 3 og 5 og St. Jørgensveita 5A, detaljregulering, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 16.10.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Forslagsstiller for planarbeidet er Thomas Angells stiftelser. Forslaget til detaljregulering er utarbeidet av PLAN arkitekter AS i tett samarbeid med Skibnes Arkitekter AS.

Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av gnr/bnr. 400/66 med leilighetsbygg, slik at kvartalet kan slutføres. For å kunne ivareta uteoppholdsareal og adkomst til andre bygg i kvartalet dekker planområdet også gnr/bnr. 400/108, og deler av 400/93. Eksisterende bebyggelse på 400/66 «Fabrikken» forslås bevart. Det legges opp til innkjørsel fra Erlings Skakkes gate, og portrom fra gårdsrom til Kannikestrete.

Boligene planlegges som utleieboliger knyttet til utleieboligene i Thomas Angells Hus/ Thomas Angells Stiftelse. Formålet er utleie til eldre til redusert pris.

Skibnes Arkitekter AS har laget et illustrasjonsprosjekt, hvor det fremgår to alternativer til utbygging. Alternativ A viser ny bebyggelse i 3 etasjer organisert rundt et felles gårdsrom, med fasader som fremstår som 2 etasjer mot Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita. Alternativ B er organisert på samme måte med 4 etasjes bebyggelse og med fasader som fremstår som 3 etasjes fasader mot Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita. Planforslaget ønskes fremmet for politisk behandling med to alternativer, og leveres følgelig med to plankart og to sett bestemmelser. Planbeskrivelsen er felles for de to alternativene, men det er under beskrivelse av tiltak og virkninger av planforslaget skilt på kapitler hvor de to alternativene er ulike.

Vesentlige utfordringer i planen

- Tilpasning til verneverdig bebyggelse og Midtbyen for øvrig
- Kulturminner i grunnen – begrenser muligheter for inngrep i grunnen og metoder for fundamentering
- Brannspredning

Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Planområdet har arealformål Sentrumsformål i KPA, og ligger i hensynssone for bevaring av kulturmiljø, «Midtbysonen». KPA bevarer også antikvarisk verdifull bebyggelse, og det stilles krav om tilkobling til fjernvarme. Det kreves 30m² uterom pr 100 m² BRA eller boenhet.

Gjeldende reguleringsplan

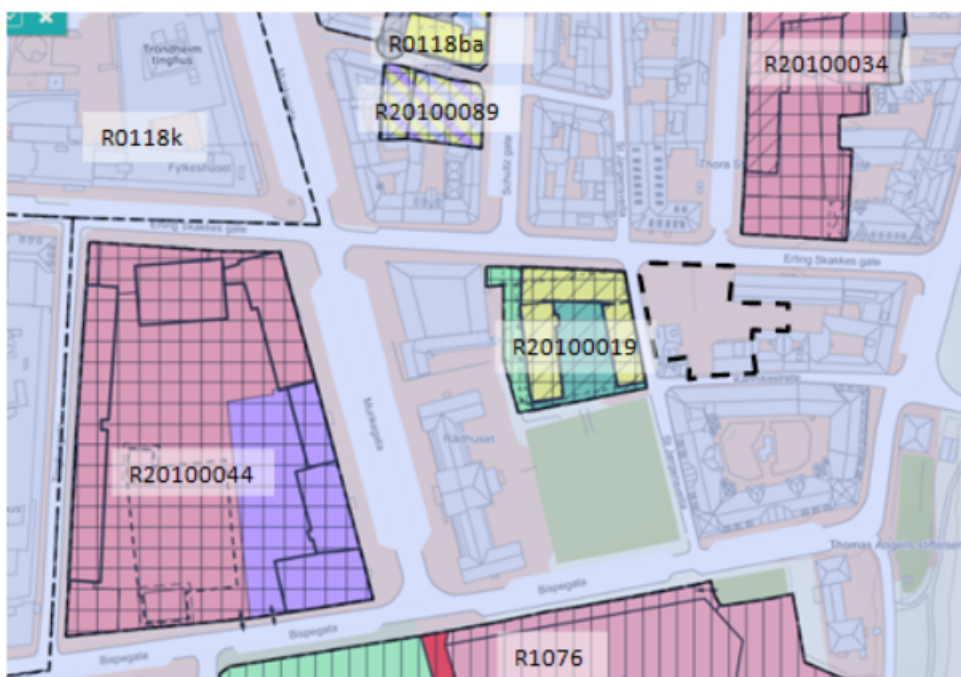
Gjeldende regulering er Midtbyplanen r018, fastsatt 28.8.1981. Området er avsatt til boligformål, og ligger i bevaringsområde B. Planen har bestemmelser knyttet til arealformålet, og overordnede hensyn for hele planområdet.

For området sør for Våre Frues kirke gjelder følgende:

Besående 2-etasjes hus i området skal bevares og tillates bare ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøras beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.

Tilgrensende planer

Områdene som ikke er vist med reguleringsformål på figuren under omfattes av Midtbyplanen (r0118). Det er i stor grad bygd ut etter gjeldende planer i området.



Utsnitt fra kommunens kartinnsyn, planområdet markert med stiplet linje.

Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i området:

PlanID	Plannavn	Formål
R0118	Midtbyplanen	Bolig/forretning/kontor mm.
R20100019	Jørgensveita 2 og Erling skakkes gate 9 og 11	Bolig/gårdsplass/park
R20100034	Vår Frue gate 1 og 3, Thora Storm videregående skole	Undervisning/annen veggrunn
R1076	Nidaros Domkirke,	R2010001 mråde for offentlig

	Somkirkegården og Vår Frue kirkegård	bebyggelse/park/turdrag/grav og urnelund mm.
R20100044	Munkegata 2, 4 , 6 og 8, Erling Skekkes gate 16 og Bispegt. 5 Trondheim katedralskole	Undervisning/Kontor
R20100089	Munghaugveita 5 og 7	
R0118ba	Munkhaugveita/Schultzgate m.fl.	Område for boliger/ bolig/forretning/kontor/ felles gårds plass/kjøreveg/fortau
Reguleringsplaner under arbeid		
R20160014	Kjøpmannsgata	Områderegulering
R20180001	Nordøstre kvadrant i Midtbyen	Områderegulering

Forhold til/avvik fra gjeldende planer:

- Forslått arealformål, bygningshøyder og byggegrense er i tråd med Midtbyplanen og KPA.
- Planforslaget stiller krav til 15 m² uterom pr. 100 m² bolig BRA, i stedet for kravet i KPA på 30 m² bolig BRA. Krav til 50 % solbelyst uteareal oppfylles ikke.
- Prosjektet kreves ikke tilknyttet fjernvarme.
- Renovasjon løses med beholdere på hjul, fremfor KPAs krav om nedgravde containere.

Det tilrettelegges for boliger i gul støysone, men krav til stille side og stille uterom kan oppfylles.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

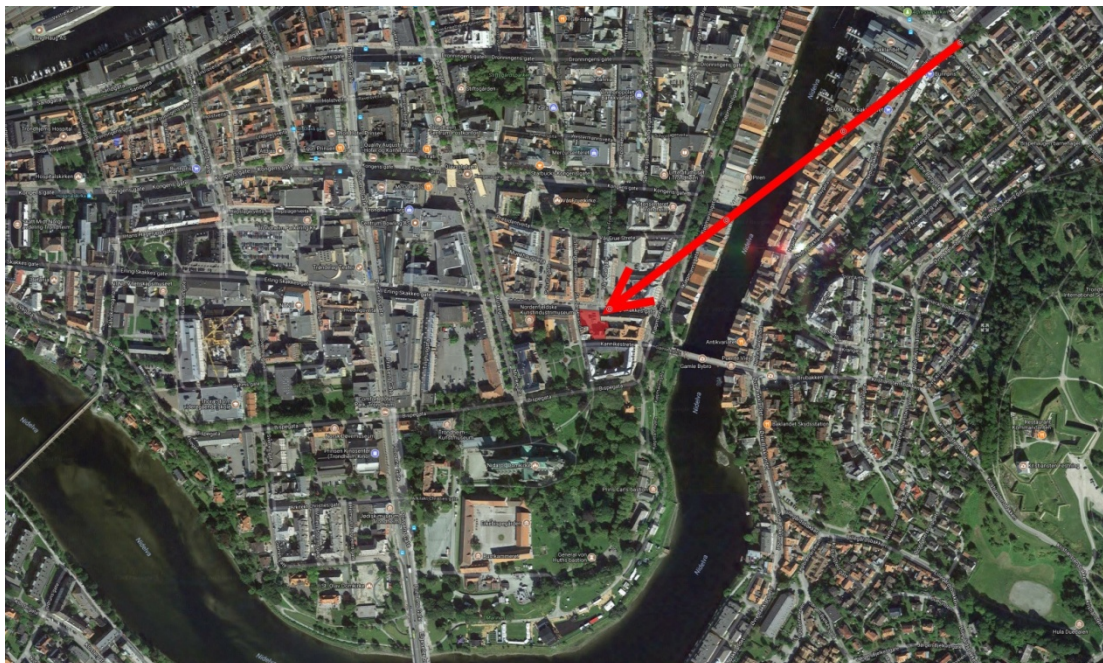
Berørte eiendommer

Planområdet er på cirka 1,3 daa, og omfatter gnr/bnr.

Gnr/bnr.	Formål i gjeldende plan	Adresse	Eier
400/66	Sentrumsformål	E.S. Gt 5	Thomas Angells Stiftelser
400/108	Sentrumsformål	St. Jørgensveita 5a	Thomas Angells Stiftelser
400/93	Sentrumsformål	E.S. Gt 1	Thomas Angells Stiftelser

Beliggenhet avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet er på cirka 1,3 daa og ligger i Trondheim sentrum, cirka 250 meter sørøst for Trondheim torg.



Oversiktskart over planområdet. Rød pil markerer plasseringen av planområdet.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Med unntak av eksisterende bygg «Fabrikken» i Erling Skakkes gate 3 som ligger mot Kannikestredet og St. Jørgensveita 5 og Erling Skakkes gate 5A, er planområdet ubebygd, og benyttes til parkering. «Fabrikken» er et murhus i to etasjer som benyttes som kontorer. Eksisterende bygg i St. Jørgensveita 5A er toetasjes hus med skråtak og loft med bolig i alle tre etasjer. Boligene har ikke uterom på bakken, og avfall er løst med dunker i bakgården. Den åpne plassen framstår som et brudd i et ellers enhetlig og sammenhengende bygningsmiljø. Kvartalet består ellers av eldre bebyggelse i 2,5 etasjer, med blandet bruk bolig, kontor og forretning.



Planområdet er markert med stiptet linje.

Stedets karakter

Sørøstre del av Midtbyen er variert, både i funksjoner, byggehøyder og organisering. Viktige elementer er Nidarosdomen med parken rundt, Cicignons voll og bryggerekka, Vår Frue kirke, kvartaler med storslagne tegl- og steinbygg, samt et enhetlig område med lav, eldre boligbebyggelse rundt Munkhaugveita og St. Jørgensveita. Foruten rundt de store friområdene

Rådhusparken, Domkirkeparken og Cicignons voll er bebyggelsen stramt organisert av gatenettet, med sluttete fasader i byggelinjen og veitestruktur som et minne fra middelalderen, før bybrannen i 1681.

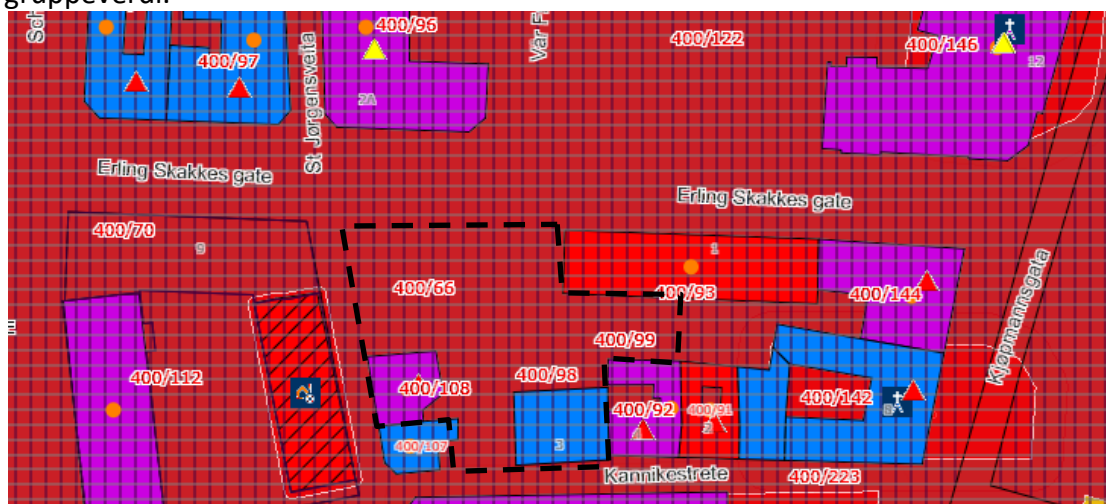
Kvartalet som planområdet er en del av har, med unntak av utbyggingsområdet, enhetlige volumer og en tett sluttet fasade mot de omkringliggende gatene og veitene. Erling Skakkes gate har typisk bredde fra Cicignons plan, cirka 15 meter med varierende høyde på bebyggelse fra toetasjes hus øst og vest for eiendommen, og delvis toetasjes og fireetasjes på nordsiden av gata. Lenger vest har man karakteristiske bygninger som Kunstindustrimuseet og Katedralskolen. Veitene har dimensjoner fra middelalderen med toetasjes hus. Unntak her er «Fabrikken» og Thomas Angells Stiftelse som er høyere murhus.

Landskap, topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetikk og kulturell verdi

Midtbyen er relativt flat, og ikke spesielt utsatt for vind. Planområdet ligger ikke i flomsone eller aktsomhetsområde for havstigning. Det er ingen høye bygg i nærheten som gir fallvind. Bebyggelsesstrukturen skaper gode lokalklimaforhold, men Thomas Angells stiftelse kaster noe skygge. Som en del av Spesialområde for bevaring i Midtbyplanen representerer bebyggelsen et miljø med høy estetisk og kulturell verdi.

Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger i Trondheims middelalderbygrunn, som er et automatisk fredet kulturminne. Inngrep kan kun skje på dispensasjon fra kulturminneloven. I KPA er hele Midtbyen avsatt som hensynssone for kulturmiljø, og Midtbyplanens «Verneområde B» regulerer hele området til bevaring. Svært mye av bebyggelsen i nærområdet har antikvarisk verdi. Dessuten er det flere fredede bygg og anlegg i området, blant annet et førreformatorisk kirkested lengre øst på samme kvartal. Innenfor planområdet har Erling Skakkes gate 5A bevaringsverdi og «Fabrikken» har gruppeverdi.



Utsnitt av temakart for kulturminner. Rød: fredningsverdi. Lilla: bevaringsverdi. Blå: Gruppeverdi. Rødt Triangel: SEFRAK Klasse A. Gult triangel: SEFRAK klasse B. Planområdet markert med stiplet linje.

Naturverdier

Det er ingen registrerte naturverdier eller verdifull vegetasjon i planområdet. Området er heller ikke aktuelt som oppholdssted for vilt.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet har ikke verdi som rekreasjonsområde. Det er kort veg til flere parker i Midtbyen,

hvor Marinen og områdene rundt Nidarosdomen ligger nærmest. Det er under 100 meter til Nidelvkorridoren, her har man tilgang til turløyper som går rundt og i Midtbyen.

Kjøreadkomst

Adkomst til planområdet i dag er avkjørsel fra Erling Skakkes gate. Gata er envegskjørt fra Kjøpmannsgata. Dette er adkomst for planområdet og for tilstøtende bebyggelse i Erling Skakkes gate 1 og Kannikestrete 2-4. Planområdet benyttes i dag til parkering. Tilstøtende eiendommer parkerer på egen tomt, men har felles adkomst med planområdet. Per i dag løses renovasjon med beholdere på hjul, og renovasjonsbil har tilgang via planområdet.

Vegsystem, trafikkmengde og kapasitet

Registrert årsgjennstrafikk i Kjøpmannsgata er 8 000 (2014) og i Erling Skakkes gate 3100 (2018). For veitene Kannikestrete og St. Jørgensveita finnes det ingen trafikkregistreringer.

Ulykkessituasjon

I vegkart er det noen registrerte trafikkulykker i Kjøpmannsgata. Det er da snakk om lettere skader hvor myke trafikanter er involvert, eller påkjøring av parkerte biler. Det er ingen registrerte ulykker i gatene som omkranser planområdet. Omkringliggende veger har fartsgrense 40 km/t og er enveiskjørt.

Gang- og sykkeltilbud, skoleveg og snarveger

Som det meste av Midtbyen er trafikksystemet i nærområdet dimensjonert for gående, med fortau og fotgjengeroverganger. Det er egne sykkelfelt i Erling Skakkes gate og Kjøpmannsgata og sammenhengende fortau til Kalvskinnets skole, Ila skole og Rosenborg skole.

Kollektivtilbud

Planområdet ligger cirka 450 meter fra bussknutepunktene Kongens gate/Prinsens gate og cirka 550 meter fra holdeplassen ved Nidarosdomen. Dette er metrobusstopper med svært hyppig avgangsfrekvens. Kollektivtilbudet anses som svært godt. Det er cirka 1 km gange til sentralbanestasjonen og hurtigbåtterminal.

Barns interesser

Planområdet har ikke i seg selv verdi som oppholdssted for barn og unge. Det er under 300 meter til Marinen og anlegget i tilknytting til Nidarosdomen. Midtbyen har ellers et rikt aktivitetstilbud for alle aldersgrupper.

Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning

Planområdet tilhører Ila barneskolekrets og Rosenborg ungdomsskolekrets. Det er ifølge kommunens oversikt over skolekapasitet ledig kapasitet for både barne- og ungdomsskoletrinnet. Det er generelt god barnehagedekning i Trondheim, og det ligger 5 barnehager innen 700 meter fra planområdet. For øvrig har Midtbyen svært god dekning for offentlig og privat service.

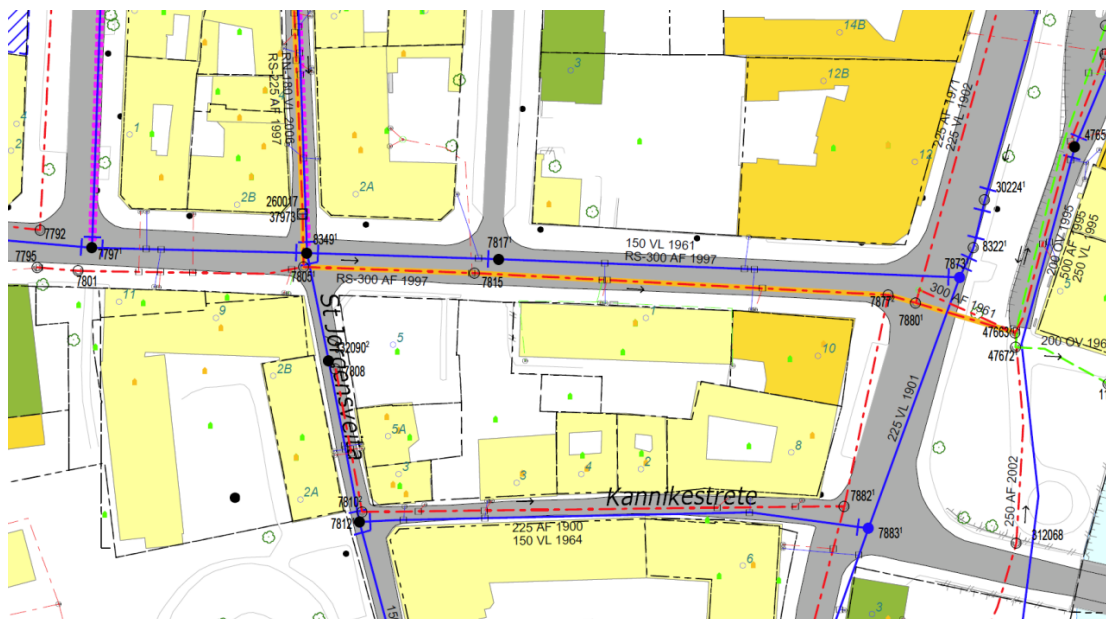
Universell utforming

Planområdet ligger i en flat del av Midtbyen med mulig rullestoladkomst fra fortau i Erling Skakkes gate. Veitene er vanskelig tilgjengelig for rullestol på grunn av brosteinbelegg. Eksisterende bebyggelse på tomte er ikke universelt tilrettelagt.

Vann og avløp

Det ligger en 300 AF fra 1997 og en 150 VL fra 1961 i Erling Skakkes gate. Eksisterende bygg som ligger i Kannikestrete sør i planområdet er tilknyttet 225 AF fra 1900 og 150 VL fra 1964.

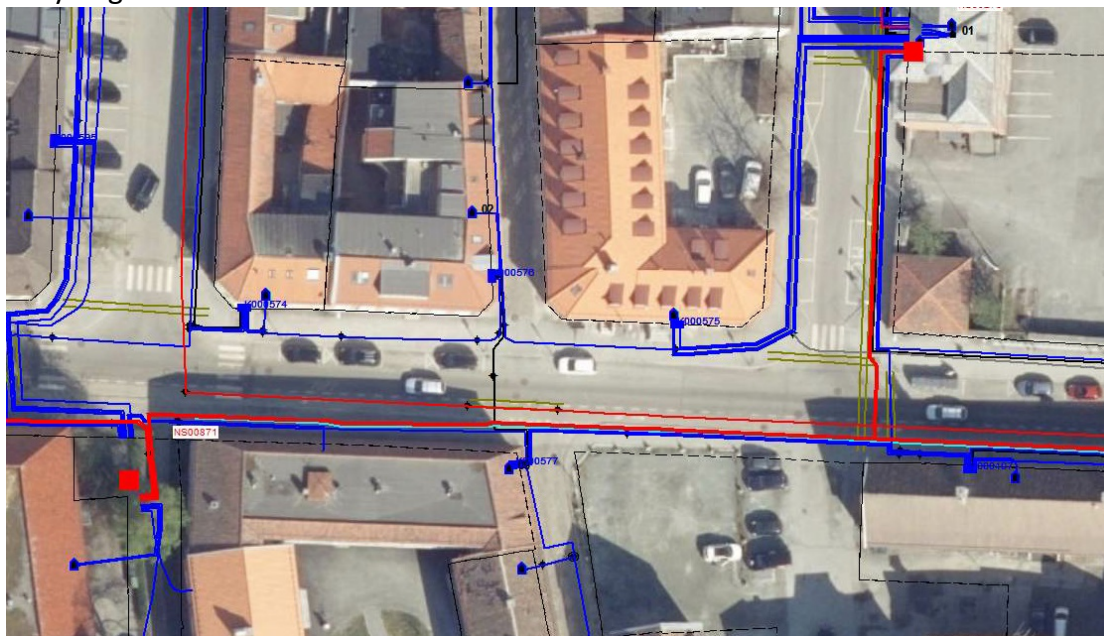
Dimensjonen på avløp og vannforsyning til eksisterende bygg er ikke kjent. Det ligger en overvannsledning for Gnr./Bnr. 400/93 med framføringsnode 84377. Dimensjonen på denne er ikke kjent. Det ligger brannvannkummer både sør (7812), vest (332090) og nord (8349 og 7817) for planområdet.



VA-kart fra Trondheim kommune.

Energiforsyning

Det ligger to nettstasjoner i området (NS00871 eller NS00275). Nettstasjonene har 230 V forsyning.



EL-nett i området, nettstasjoner markert med rød firkant.

Rasfare

Multiconsult har gjort en geoteknisk vurdering av planområdet, se vedlegg. Planområdet ligger delvis under kvikkleirefaresonen «Prins Carls Bastion». Sonen er oppgitt å ha faregradsklasse middels og konsekvensklasse alvorlig. Det fremgår av sonens faktaark at den er opprettet basert på et begrenset antall grunnundersøkelser i 2001. Omfanget av soner basert på få antall grunnundersøkelser er som regel usikkert. På og i umiddelbar nærhet av tomte indikerer

eksisterende grunnundersøkelser fravær av kvikkleire. Potensielle løснеområder for kvikkleireskred vil være avhengige av topografiske forhold og at det er kvikkleire til stede. For tomta i Erling Skakkes gate 3-5 er det ikke kvikkleire til stede og følgelig konkluderes det med at tomta ikke ligger innenfor et løснеområde for områdeskred.

Forurensning i grunnen

Sentrumsnære områder i Trondheim er innenfor det såkalte «byjordsområdet», hvor det må påberegnes grunnforurensning som følge av flere hundre år med menneskelig aktivitet. Multiconsult har gjort en vurdering av forurenset grunn i planområdet, se vedlegg. Tidligere geotekniske undersøkelser på tomta og nabetomta viser at topplaget består av fyllmasser, med underliggende lag av kulturlag/byjord.

Kulturminner i grunnen

Planområdet ligger innenfor «Middelalderbyen Trondheim», med kulturlag under bakken. Området forventes å inneholde intakte automatisk fredede kulturlag fra middelalderen. Middelalderbyen er et automatisk fredet kulturminne i medhold av kulturminneloven § 4. Planområdet ligger svært sentralt i Middelalderbyen. St. Jørgensveita har sin opprinnelse i middelalderen, og området inngikk i den tettbygde delen av byen.

Det er utført avklarende arkeologiske undersøkelser for planområdet, og etablert et 5-årig miljøovervåkningsprogram. Installering av utstyr og tilstandsvurdering av kulturlag i felt fant sted i juni 2019. To profiler ble dokumentert arkeologisk og kulturlagene ble tilstandsvurdert, og måleutstyr ble installert i tilknytning til de to profilene. Basert på de resultater som har kommet frem, de geokjemiske så vel som de arkeologiske, er de intakte kulturlag fra middelalder som har blitt undersøkt i liten grad blitt utsatt for nedbrytning. Den arkeologiske og geokjemiske vurderingen av forhold for tilstand og bevaring er omtrent samfelte i sine konklusjoner om at intakte kulturlag er godt bevarte og har i tillegg gode tåleevner. Kulturlagene ligger så høyt som 0,7 meter under dagens overflate.

Støyforhold

Tomten er i dag ubebygget og temakart fra kommunen viser at planområdet ligger mellom oransje og grønn støysone. Det er utarbeidet en støyutredning for planforslaget.

Luftforurensning

Støynivåer i området er under 70 dB. Det er følgelig ikke utført egen utredning av luftkvalitet for området. COWI utarbeidet en rapport for luftkvalitet for r2010085 (Midtbykvartalet). Resultatene fra rapporten anses å være representative for forholdene i Midtbyen, men forventes å være noe bedre for Erling Skakkes gate da omkringliggende gater er mindre trafikkerte enn Olav Tryggvasons gate (som er tilgrensende gate for Midtbykvartalet). Det vurderes som sannsynlig at luftkvaliteten er tilfredsstillende for planområdet vurdert etter T-1520. Det kan forekomme enkelte episoder hvor luftkvaliteten i sentrum forverres og overskrider gul sone. Dette gjelder spesielt på bakkenivå, men kan også forekomme i høyden, spesielt i perioder med kalde, stabile værforhold med liten grad av luftutveksling.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det som framstår som risikoforhold ved eksisterende situasjon er i hovedsak knyttet til kulturminnelag og forurensning i grunnen og støy fra omkringliggende veger.

Næring

Den delen av planområdet som ikke er bebygget i dag disponeres til parkering og leies ut i regi av

Thomas Angells stiftelse

Mineralvannfabrikken leies ut til diverse næringsformål, i regi av Thomas Angells stiftelse. Deler av bygget disponeres av en kjøreskole og deler leies ut Trondheim Meditasjon og Yoga. Totalt anslås at bygget huser cirka 8 arbeidsplasser.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget fremmes med to alternativer, hvor alternativ A har 3 etasjer og alternativ B har 3-4 etasjer. Forskjellene påvirker blant annet utforming, uterom og sol/skygge.

Planlagt arealbruk

Planforslaget er på totalt 1,3 daa. Hvorav 1,2 daa er avsatt til boligformål og 0,1 daa er avsatt til kjøreveg.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-5, arealformål i reguleringsplanen, er planen foreslått til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg: Bolig
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg
- Hensynssoner:
- Bevaring kulturmiljø (570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

Plandata

	Alternativ A	Alternativ B
Arealbruksformål i planen	Bolig, Gårdsplass, veg	
Sum grunnareal	Cirka 1,3 daa	
Utnytting planlagt bebyggelse	Cirka 1.217 m ² BRA	Cirka 1.488 m ² BRA
Utnytting planlagt bebyggelse under terreng	124 m ² BRA eksisterende	124 m ² BRA eksisterende
Areal på eksisterende bebyggelse	Cirka 735 m ² BRA, hvorav cirka 124 m ² BRA i kjeller (ikke regnet som boligareal)	
Boliger	25-30 inkl. eksisterende bebyggelse Hvorav: 3 eksisterende i 5A 6 i «mineralvannfabrikken 3 i Kannikestrete 13-18 i Erling Skakkes gate 5	30-35 stk. inkl. eksisterende bebyggelse Hvorav: 3 eksisterende i 5A 6 i «mineralvannfabrikken 3 i Kannikestrete 18-23 i Erling Skakkes gate 5
Arbeidsplasser	-ingen	-ingen

Beskrivelse alternativ A

Bebyggelsens plassering og utforming i alternativ A

Ny bebyggelse vil foruten portrom være sammenhengende, i eksisterende byggelinje langs Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita. I plankartet er det avsatt byggegrense både mot gater og det indre tunet, og det er satt bestemmelse som sikrer at det mot gatene bygges i byggegrensen. Svalganger og branntrapper tillates over byggegrensen.

St. Jørgensveita 5 er med i planområdet siden utearealet på tomten inngår i løsningen for ny bebyggelse. Begge de to eksisterende byggene i planområdet forutsettes bevart, og er på plankartet avsatt som bebyggelse som inngår i planen. I planens bestemmelser er det fastsatt at ombygging eller modernisering kun kan skje dersom eksteriøret beholdes.

Bebyggelsen organiseres rundt et felles gårdsrom, som er åpent mot eksisterende bakgård i kvartalet. Avsatt innkjørsel fra Erling Skakkes gate er felles med Erling Skakkes gate 1. Planens bestemmelser stiller i tillegg krav om gangbar adkomst fra Kannikestrete. Her er det byggelinje mot gaten, noe som forutsetter at det løses som portrom eller lignende.

Planens bestemmelser stiller krav til at bebyggelsen utformes med saltak. Mot gaten skal bebyggelsen være i to etasjer samt loft. Mot bakgård tillates det en løftet gesims som muliggjør tre etasjer. Utforming av fasadeproporsjoner, materialbruk og detaljering skal skje i samråd med Byantikvaren.

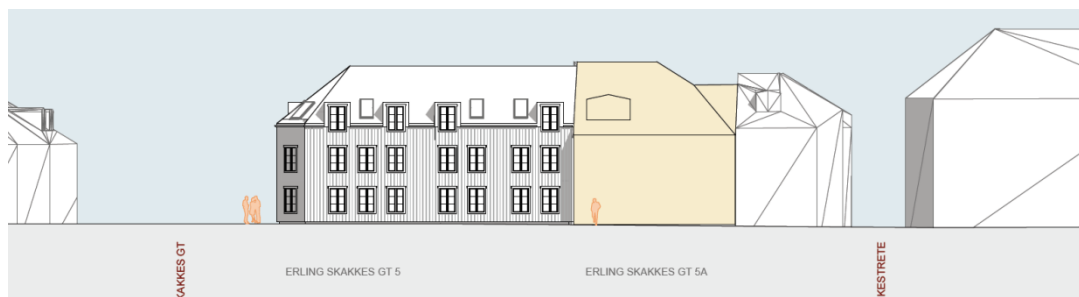
I illustrasjonene til reguleringen er det lagt vekt på tilpasning til resten av kvartalet, både i detaljering, volum og høyde. Illustrasjonene viser et nybygg mot Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita som framstår som et toetasjes volum med saltak ut mot gata. Dette for å oppnå et mest mulig samspill med umiddelbar nabobebyggelse. For å få mer brukbare rom i byggets tredje etasje, er det foreslått innslag av kobbhus ut mot Erling Skakkes gate / St. Jørgensveita. Inn mot gårdsrommet og svalganger, er taket løftet opp, og bygget fremstår herfra som et tre-etasjers bygg.

I illustrasjonsprosjektet er ny bebyggelse utformet i samspill med tradisjonell Trondheims trehusbebyggelse fra 1840-årene. Fasadene mot gate og veit er illustrert med malt, stående trepanel. Vinduer er i tradisjonell utførelse og fasadeproporsjoner og detaljering i samspill med tradisjonell bebyggelse.

Bebyggelsens høyde i alternativ A

Regulert høyde er maksimalt c+ 21,4 for bebyggelse mot Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita og c + 21,7 for bebyggelse mot Kannikerstrete. Planens bestemmelser åpner for at det kan etableres kobbhus, hvor maks høyde over gesims er 1,7 meter og maks bredde er 2,0 meter.





Fasader i alternativ A.

Grad av utnytting i alternativ A

Planens bestemmelser stiller krav til minimum 25 og maksimum 30 boliger. Maks m² BRA for området er satt til 1 880 m² i planens bestemmelser.

Illustrasjonsprosjektet viser ny bebyggelse til boligformål på 1.217 m² BRA. Totalt 1 953 m² BRA til boligformål. Totalt m² BRA for prosjektet er cirka 1983 m². Dette inkluderer eksisterende bebyggelse, 30 m² BRA for tak over sykkelparkering og 124 m² BRA i kjeller i eksisterende bygg.

Antall boliger og leilighetsfordeling i alternativ A

Planens bestemmelser stiller ikke krav til leilighetsstørrelser eller fordeling, utover kravet om minimum 25 og maksimum 30 boliger.

Illustrasjonsprosjektet viser til sammen 30 boliger i eksisterende og ny bebyggelse med størrelse fra 35 m² til 73 m². I hovedsak er det treroms leiligheter som tilrettelegges som seniorboliger.

Utbyggingen er planlagt for utleie organisert av Thomas Angells Stiftelse.

Uteoppholdsareal i alternativ A

Planens bestemmelser stiller krav om 15 m² uterom per 100 m² BRA, samt rekkefølgekrav til opparbeidelse av uterom. Merk at de eksisterende boligene per i dag ikke har noe opparbeidet uteoppholdsareal, disse er nå medtatt i regnskapet.

Illustrasjonsprosjektet viser et gårdsrom som er romslig og utformet som felles uteoppholdsareal med et grønt preg, som kan ha variert bruk hele året. Uteområdet og adkomst til boligene blir universelt utformet. Det er gangadkomst via portrom i Kannikestrete, samt via kjøreareal fra Erling Skakkes gate. Det legges også til rette for sykkelparkering, delvis med overdekning. Det blir også noen private uteoppholdsplasser ved innganger i 1. etasje.

Krav til samlet uteareal er 274 m² hvorav minst halvparten (137 m²) skal være felles og på bakken. Dette tilfredsstilles med god margin – mer enn 300 m². Krav til solfylt uteareal er 50 % av krav til felles uteareal. Altså 68,5 m² kl. 15.00 vårjevndøgn og kl. 18.00 midtsommer. Dette er tilfredsstilt for midtsommer, men ikke for vårjevndøgn. Dette skyldes den bebyggelsesstrukturen som er naturlig i kvartalet samt høyden på den nye bebyggelsen mot vest. Dette oppveies i en viss grad med lett tilgang til andre grøntområder i nabolaget.



Utsnitt fra illustrasjonsprosjektet. Grønn strek viser areal tatt med i beregning av uterom.

Beskrivelse av alternativ B

Bebyggelsens plassering og utforming i alternativ B

I illustrasjonsprosjektet er ny bebyggelse mot Erling Skakkes gate preget av at dette er mer en solitærbygning enn en supplerende av kvartalkarakteren. Ny bebyggelse vil foruten portrom være sammenhengende, i eksisterende byggelinje langs Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita. I plankartet er det avsatt byggegrense både mot gater og det indre tunet, og det er satt bestemmelse som sikrer at det mot gatene bygges i byggegrensen.

St. Jørgensveita 5 er med i planområdet siden utearealet på tomte inngår i løsningen for nybyggene. Begge de to eksisterende byggene i planområdet forutsettes bevart, og er på plankartet avsatt som bebyggelse som inngår i planen. I planens bestemmelser er det fastsatt at ombygging eller modernisering kun kan skje dersom eksteriøret beholdes.

Bebyggelsen organiseres rundt et felles gårdsrom, som er åpent mot eksisterende bakgård i kvartalet. Avsatt innkjørsel fra Erling Skakkes gate er felles med Erling Skakkes gate 1. Planens bestemmelser stiller i tillegg krav om gangbar adkomst fra Kannikestrete. Her er det byggelinje mot gaten, noe som forutsetter at det løses som portrom eller lignende.

Planens bestemmelser stiller krav til at bebyggelsen utformes med saltak. Mot gaten skal bebyggelsen være i tre etasjer samt loft. Mot bakgård tillates det en løftet gesims som muliggjør fire etasjer. Utforming av fasadeporsjoner, materialbruk og detaljering skal skje i samråd med Byantikvaren.

I illustrasjonsprosjektet er det lagt vekt på tilpasning til resten av kvartalet, både i detaljering, volum og høyde. Nybygg mot Erling Skakkes gate og deler av St. Jørgens veita fremstår som et tre-etasjes volum med saltak, med innslag av kobbhus. Kobbhusene går over to etasjer og bryter byggets gesims, dette for å dempe høyden. Inn mot gårdsrom og svalgang er taket løftet opp, og bygget fremstår som et fire-etasjes volum. Nybygget mot Erling Skakkes gate vil framstå mer som en solitærbygning enn som en komplettering av toetasjes kvartalsbebyggelse. Nybygg i St. Jørgensveita har samme utforming som i alternativ A. Nybygg i Kannikestrete er i tre etasjer med saltak, likt alternativ A.

I illustrasjonsprosjektet er bebyggelsen imot Erling Skakkes gate illustrert med puss som hovedmateriale, og med vindusoppdeling i samspill med tradisjonell bebyggelse i området. Ny bebyggelse i Kannikestrete er illustrert i samspill med tradisjonell trondheimsbebyggelse med hensyn til fasadeporsjoner, materialbruk og detaljering.



Illustrasjoner av alternativ B.

Bebyggelsens høyde i alternativ B

Regulert høyde er maks c+ 23,6 for bebyggelse mot Erling Skakkes gate, c+ 21,4 mot St. Jørgensveita, og c + 21,7 for bebyggelse mot Kannikestrete. Planens bestemmelser åpner for at det kan etableres kobbhus, hvor maks høyde over gesims er 2,5 meter og maks bredde er 2,2 meter.

Grad av utnyttning for alternativ B

Planens bestemmelser stiller krav til minimum 30 boliger og maksimum 35 boliger. Maks BRA for området er satt til 2 160 m² i planens bestemmelser. Illustrasjonsprosjektet viser ny bebyggelse til boligformål på 1 488 m² BRA. Totalt 2 224 m² BRA til boligformål. Totalt BRA for prosjektet er cirka 2 254 m². Dette inkluderer eksisterende bebyggelse, 30 m² BRA for tak over sykkelparkering og 124 m² BRA i kjeller i eksisterende bygg.

Antall boliger og leilighetsfordeling i alternativ B

Planens bestemmelser stiller ikke krav til leilighetsstørrelser eller fordeling, utover kravet om minimum 30 og maksimum 35 boliger.

Illustrasjonsprosjektet viser til sammen 34 boliger i eksisterende og ny bebyggelse med størrelse fra 35 m² til 73 m². I hovedsak er det treroms leiligheter som tilrettelegges for eldre beboere. Utbyggingen er planlagt for utleie organisert av Thomas Angells Stiftelse.

Uteoppholdsareal i alternativ B

Planens bestemmelser stiller krav om 15 m² uterom per 100 m² BRA, og rekkefølgekrav til opparbeidelse av uterom.

I Illustrasjonsprosjektet er det cirka 325 m² felles uteareal disponibelt i gårdsrom, samt 25 m² private uteplasser. Totalt BRA til bolig er 2 099 m², dette gir cirka 17 m² uterom per 100 m² BRA. Merk at de eksisterende boligene per i dag ikke har noe opparbeidet uteoppholdsareal, disse er nå

medtatt i regnskapet.

Krav til samlet uteareal er 315 m², hvorav minst halvparten (157 m²) skal være felles og på bakken. Dette tilfredsstilles, med de viste 325 m². Krav til solfylt uteareal er 50 % av krav til felles uteareal. Det vil si minst 78,5 m² kl. 15.00 vårjevndøgn og kl. 18.00 midtsommer. Dette er ikke tilfredsstilt for midtsommer eller for vårjevndøgn. Dette skyldes den bebyggelsesstrukturen som er naturlig i kvartalet, samt høyden på den nye bebyggelsen mot vest. Dette oppveies i en viss grad med lett tilgang til andre grøntområder i nabolaget.

Illustrasjonsprosjektet viser et gårdsrom som er romslig og utformet som felles uteoppholdsareal med et grønt preg, som kan ha variert bruk hele året. Uteområdet og adkomst til boligene blir universelt utformet. Det er gangadkomst via portrom i Kannikestrete, samt via kjøreareal fra Erling Skakkes gate. Det legges også til rette for sykkelparkering, delvis med overdekning. Det blir også noen private uteoppholdsplasser ved innganger i 1. etasje.

Oppsummering av fasade og uttrykk for alternativene A og B

I illustrasjonsprosjektet for Alternativ A er ny bebyggelse utformet i samspill med tradisjonell Trondheims trehusbebyggelse fra 1840 -årene. Fasadene mot gate og veit er vist som malt, stående trepanel. Vinduer er vist i tradisjonell utførelse og fasadeproporsjoner og detaljering i samspill med tradisjonell bebyggelse.

I illustrasjonsprosjektet for alternativ B er ny bebyggelse mot Erling Skakkes gate preget av at dette er mer en solitærbygning enn en supplerende av kvartalskarakteren. Fasadene mot Erling Skakkes Gate er vist i farget puss som harmonerer med farge på omkringliggende. Vinduer er vist med moderne utforming, med oppdeling av fasaden i samspill omkringliggende bebyggelse. Øvrige bygninger er vist som i Alternativ A.

Felles beskrivelse av alternativ A og B

Bomiljø og bokvalitet

Alle nye boliger får en fasade med oppholdsrom mot stille side, i gårdsrom eller mot veit og får tilgang til stille uterom, i henhold til gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Hjørneleilighetene som vist i illustrasjonene til reguleringen har kun entré mot stille side. Disse leilighetene skal justeres før byggesøknad slik at de får oppholdsrom mot stille side. Støyutredning viser at det meste av fasadene ut mot gatene er i gul støyzone, det er derfor tilført kompensierende tiltak med støyvinduer og balanser ventilasjon. Det er også sikret i bestemmelsene at alle leiligheter skal ha oppholdsrom mot stille side. Nye boliger får tilgjengelighet med heis og blir utformet som tilgjengelig boenheter. Det sikres i bestemmelsene at minimum 80 % av leilighetene skal være tilgjengelige. Krav til universell utforming styres av teknisk forskrift. Det er også lagt opp til at det skal være mulig å kjøre til inngangen.

Boligmiljøet bygger på typisk bystruktur i Trondheim med bebyggelse langs gater og veiter og med indre gårdsrom og bakgårder. I illustrasjonsprosjektet er gårdsrommet et romslig fellesareal som er skjermet mot støy. Løsningen gir beboerne kontakt med livet i byen og mulighet for mer privat aktivitet i gårdsrommet. I bestemmelsene stilles det krav om beplantning og benker, slik at uterommet gis kvaliteter når det ikke er solfylt. Svalganger utformes som uformelle møteplasser og det sikres i bestemmelsene at inngangsparti skal utformes på en måte som muliggjør opphold. Leilighetene utformes med gode dagslysforhold og gjennomlys.

Krav til uterom i planforslaget (15 m²) avviker fra krav i KPA (30 m²). Kravet til solbelyst uteareal

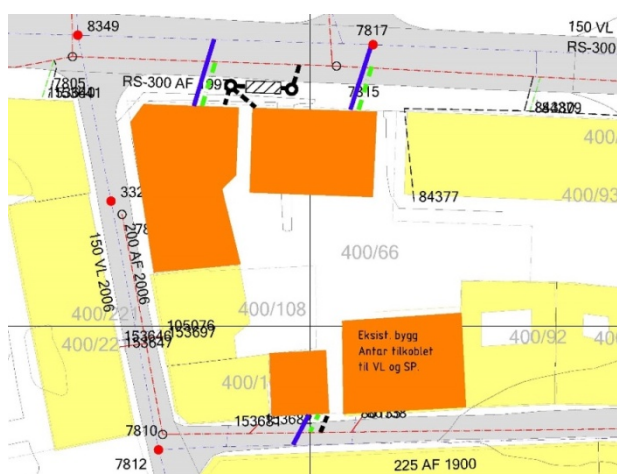
oppfylles heller ikke for de to alternativene. Dette er imidlertid noe bedre for alternativ A enn for alternativ B. Planforslaget kompletterer kvartalet, og utbyggingen forskjønner i så måte bybildet. Beboerne er svært nære andre byområder med gode uteromskvaliteter. Blant annet promenaden langs marinen.

Parkering

Planens bestemmelser fastsetter at det ikke tillates etablert bilparkering innenfor planområdet. Det skal avsettes sykkelparkering i tråd med kommuneplanens arealdel, 2 plasser per boenhet. I illustrasjonsprosjektet er dette vist med sykkelparkering på bakken i felles uterom.

Vann og avløp

Det er tenkt at spillvann og vann til bygg som ligger i Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita skal tilkobles eksisterende ledninger i Erling Skakkes gate. Det antas at eksisterende bygg som skal renoveres allerede er tilkoble ledninger i Kannikestrete, og nytt bygg i Kannikestrete tilkobles der samme eksisterende ledningene.



Utsnitt av overordnet VA-plan.

Det legges opp til en tretrinnsstrategi for overvannshånderingen på tomten. Trinn en vil være å etablere en stor andel grønne infiltrerbare flater rundt byggene for å redusere og forsinke avrenningen. Trinn to vil være å fordrøye det overskytende overvannet i åpne og lukkede systemer. Trinn tre vil være å sikre åpne flomveier på overflaten for de større nedbørhendelsene. For alle trinn vil det være viktig å finne løsninger som er driftssikre i alle årstider. Det påpekes at indre gårdsrom er verneverdig byjord og under overvåkning i regi av riksantikvaren. Derfor kan det ikke graves for overvannsledninger eller fordrøyningsmagasin her. Plassering av eventuelle fordrøyningsmagasin må gjøres i detaljeringsfasen.

Området rundt tomten skal bestå av fyllmasser og de skal i utgangspunktet ha god infiltrasjonsevne. Eksakt beregning av hvor stor grad av infiltrering som kan forventes på tomten er ikke mulig uten å gjennomføre grunnundersøkelser. Eventuelle grunnundersøkelser og beregninger må tas i detaljprosjektering i samråd med riksantikvaren.

Elektrisitet

I følge Tensio (konsesjonseier) vil det være mulig å forsyne ny bebyggelse fra en av nettstasjonene i området (NS00871 eller NS00275). Siden det kun planlegges boliger (ikke parkering og derav lading av EL-biler) forventes eksisterende stasjoner å kunne forsyne nye boligbygg uten problemer.

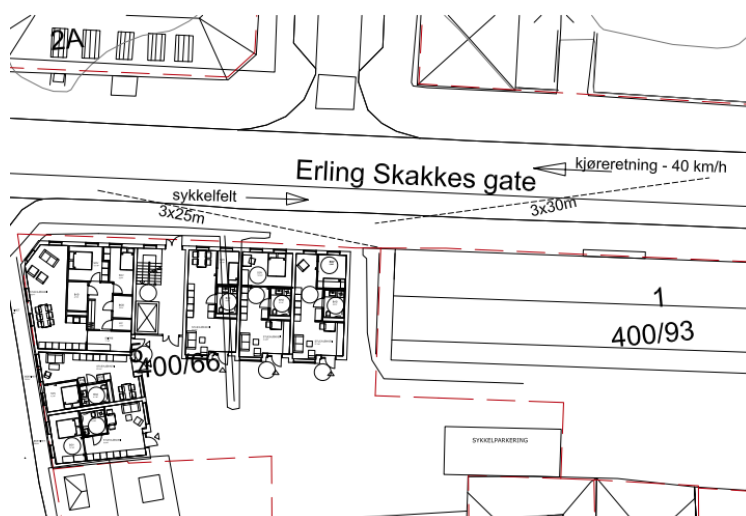
Fjernvarme

Det er cirka 300 meter til nærmeste mulige koblingspunkt i Søndre gate, og inngrepet som må til for å koble prosjektet til fjernvarmesystemet vurderes til ikke å stå i forhold til nytteverdien. Dette gjelder både avstand til påkobling og ekstra inngrep i den fredede bygrunnen. Planen stiller derfor ikke krav om tilkobling til fjernvarmenettet.

Trafikkløsning

Dagens avkjørsel videreføres, men bruken endres. Planforslaget legger ikke opp til privat parkering og den nye bebyggelsen vil dermed ikke skape biltrafikk utover renovasjon og nød- og nyttetrafikk. Siden planområdet i dag brukes til parkering antas det at planforslaget medfører redusert bruk av avkjørselen. Dagens avkjørsel brukes også av de andre tomtene i kvartalet for adkomst til bakgårder og privat parkering. Planforslaget ivaretar denne adkomsten ved å regulere felles kjøreveg.

Myke trafikanter har tilgang til området via felles kjøreveg, via bebyggelsens hovedinnganger fra gateplan eller via portrom fra Kannikstrete. Denne gangforbindelsen er sikret i planens bestemmelser. Både kjøreveg og gangforbindelse fra Kannikstrete har direkte adkomst til fortau. Planområdet er tilnærmet flatt, slik at alle adkomster vil være universelt tilrettelagt.



Kartet viser frisikt mot kjørebane og sykkelfelt.

Frisikt i utkjøring til kjørefelt og til sykkelfelt ivaretas i henhold til krav i vegnormalen med henholdsvis 3x30 og 3x25 meter, vist på illustrasjon. Frisiktsonene ligger i sin helhet på areal avsatt til trafikkformål og reguleres ikke særskilt. Til fortauet blir det mindre frisikt, vegnormalene stiller ikke spesifikke siktkrav til fortau, men Trondheim kommune bruker 3x10 meter som en kommunal føring. Ved å imøtekomme frisikt til fortau i henhold til kommunal føring vil bebyggelsen og planløsninger bli vesentlig redusert og påvirket. Nabobygget som er av antikvarisk verdi ivaretar ikke frisikt for fortau og den nye bebyggelsen vil dermed skille seg tydelig ut i fasaderekken om hjørnet kappes. Historisk sett er hjørner på bebyggelse langs gater kappet og ikke hjørner inn til bakgårder. Det er ellers lagt opp til lite biltrafikk inn til bakgården. Planforslaget fraviker fra føringen om 3x10 meter frisikt til fortau, men det kompenseres med tiltak for å bedre trafiksikkerheten for myke trafikanter. Det sikres i bestemmelsene at del av fortau langs Erling Skakkes gate nærmest bebyggelsen blir belagt med brostein. Brosteinsfeltet er gitt utstrekning på 1 meter bredt og minimum 10 meter langt i bestemmelsene og feltet skal være sammenhengende. Dette vil lede gangtrafikken lengre unna fasaden og gi bedre frisikt. Størrelsen og utstrekningen av brosteinsfeltet er satt med utgangspunkt i bruken av avkjørselen. Bruken vil være begrenset og med knappe bredder på åpningen mellom de to byggene vil det fordre til

forsiktig kjøring. Myke trafikanter med større hastighet (syklister) vil hovedsakelig holde seg på sykkelfeltet som har tilfredsstillende frisikt.

Varelevering og nyttetrafikk

Varelevering og adkomst for flyttebiler vil foregå i Kannikestrete. Vare- og flyttebilen vil stå oppstilt i gaten med direkte inngang til bakgården og heisrom via portrommet i Kannikestrete. For lastebiler og flyttebiler med hjelpemann, er det mulighet for å rygge inn i bakgården om det er noe veldig tungt som skal leveres eller flyttes.

Nyttetrafikk som taxi kan hente og sette av beboere i Kannikestrete ved portrommet. Personbiler har manøvreringsmulighet i bakgården om det er behov for å kjøre til inngangen, men det er ikke parkeringsmulighet. Hjemmehjelp benytter ikke bil i området til planforslaget, og vil derfor komme gående. Øvrig nyttetrafikk som har behov for oppstilling over noe lengre tid, kan benytte gateparkering som blant annet finnes langs Erling Skakkes gate.

Miljøoppfølging og miljøtiltak

Planens bestemmelser stiller krav til tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, alternativt må det dokumenteres at grunnen ikke er forurenset.

I forbindelse med avklarende arkeologiske undersøkelser er det etablert et femårig miljøovervåkningsprogram i planområdet. Målet med miljøovervåking av kulturminner er å skaffe et godt kunnskapsgrunnlag for tiltak og politiske beslutninger, og å sikre befolkningen rett til informasjon om kulturminnenes tilstand i tråd med nasjonale mål.

Universell utforming

Boligene blir utformet som tilgjengelig bolig i tråd med krav i teknisk forskrift.

Illustrasjonsprosjektet viser en boligstruktur hvor trapper og heiser er integrert i bebyggelsen, og hvor uteareal på bakken, samt tilkomst til renovasjonsløsning er universelt utformet.

Kulturminner

Prosjektet bygger opp under målsetting om å bevare og videreutvikle Midtbyens særpreg og helhetsmiljø ved at ny bebyggelse supplerer den tradisjonelle og eksisterende bebyggelsesstrukturen. Gateløp og veiter får ny bebyggelse som fullfører kvartalet. Variasjonen mellom gater og veiter blir synlig i gatebildet, komplettert med moderne bebyggelse som tilpasser seg den historiske bebyggelsen. Siktlinjer i gater og veiter blir opprettholdt og Nidarosdomen forblir dominerende i bybildet.

Det er utført avklarende arkeologiske undersøkelser, samt analysert bevaringsforhold og tilstand og etablert et femårig miljøovervåkningsprogram innenfor planområdet. Området er avsatt til hensynssone for automatisk fredet kulturminne; Middelalderbyen Trondheim. I planens bestemmelser er det presisert at alle inngrep i grunnen, eller andre tiltak som kan virke inn på kulturminner, er forbudt uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

Den arkeologiske og geokjemiske vurderingen av forhold for tilstand og bevaring er omtrent samstemte i sine konklusjoner om at intakte kulturlag er godt bevarte og i tillegg har gode tåleevner. Riksantikvaren har konkludert med at det under gitte forutsetninger vil være mulig å bygge oppå kulturlagene uten at de går tapt. Multiconsult har vurdert geotekniske forhold og kommet med forslag til fundamenteringsmetoder for å skade underliggende kulturlag minst mulig. Poenget vil da være å føre lasten ned gjennom kulturlaget til underliggende mineralsk grunn. Det må benyttes minst mulig tverrsnitt av peler og installasjonsmetoder som gir minst mulige

vibrasjoner. Det er også et poeng at fukttilgangen til kulturlaget ikke reduseres slik at laget tørker ut. De aktuelle peletypene innebærer boring med foringsrør gjennom kulturlaget og videre installasjon av bærende pel under dette laget. I dette prosjektet er det vurdert bruk av selvborende pel og jetpel. Utreder har vurdert at det ikke vil være betydelige forskjeller mellom alternativ A og B, med tanke på fundamentering.

Planens bestemmelser stiller krav til peletyper. Ved å stille krav om dette tilrettelegger man for fortetting samtidig som man gjør man minst mulig skade på underliggende kulturlag.

Plan for avfallsløsning og renovasjon

Renovasjon for restavfall løses med beholdere på hjul hvor tømningen vil foregå i Kannikestrete. Renovasjonsbilen tømmer beholderne en gang per uke, og tømningen tar cirka 5 minutter. Det vil være rom for å kjøre liten lastebil og mannskapsbil inn i bakgården. Det er ikke manøvreringsareal i bakgården og store kjøretøy må derfor rygge inn ved hjelp av hjelpemann. Spøringsanalyse er vist i vedlegg med mannskapsbil og liten lastebil.

Det vil være behov for 10 beholdere på 370 liter for alternativ A og 11 beholdere for alternativ B. Antall beholdere er beregnet ut fra generelle tall fra Trondheim Renholdsverk, hvor det ikke tas hensyn til størrelse på boenhet eller type beboere boenheten er egnet til. Det er derfor stor variasjon i mengde avfall en mindre boenhet med en til to beboere genererer, enn hva en større boenhet for barnefamilier gjør. I illustrasjonsprosjektet er det illustrert plass for 9 beholdere i portrommet som går ut til Kannikestrete. Det vil i tillegg være plass for en til to ekstra beholdere rett utenfor portrommet langs veggen mot gårdsrommet. Beholderne i gårdsrommet kan skjermes med en lav skjermvegg på siden for mindre visuell kontakt med inngangspartiet ved siden av. Beholderne er plassert nært hentested for renovasjonsbilen med tilnærmet flat adkomst. Trondheim Renholdsverk tømmer i dag beholdere for Kannikestrete 2 og 4. Her vil planforslaget bli en forlengelse av dette med hentested fra Kannikestrete ved portrommet..

Valget om beholdere på hjul er resultat av en lengre avveiing av flere forhold. Middelaldergrunn i Midtbyen setter begrensninger for nedgravde løsninger, som KPA stiller som krav. Det har vært ønskelig med søppelsug, men fremkommeligheten til søppelsugbilen er utfordrende i alle de eksisterende gatene rundt planområdet. Plassering av dockingpunkt for søppelsugbil har også vært avveid opp mot hindring av øvrig trafikk og trafiksikkerhet. På grunn av fredet grunn, trafiksikkerhet for myke trafikanter og fremkommelighet for store kjøretøy er det derfor valgt beholdere på hjul som renovasjonsløsning for planforslaget.

Basert på den totale avveiingen vil beholdere på hjul være den eneste renovasjonsløsningen som er gjennomførbar på den aktuelle tomten, basert på de utfordringer som er avdekket underveis i prosessen. Renovasjonsløsningen vil derfor avvike fra krav i kommuneplanens arealdel. Det er mange boenheter over grensen kommuneplanens arealdel setter for beholdere på hjul, men her vil boenhetens karakter gi store ulikheter av konsekvens. I planforslaget er det sikret at det skal være mange, men mindre boenheter. Boligene er planlagt for eldre, og mange eldre bor alene eller to sammen. Det vil derfor høyst sannsynlig ikke være behov for det antall beholdere som er beregnet, men en del mindre.

Om planforslaget hadde sikret samme antall men store boenheter for barnefamilier hadde avfallsmengdene trolig vært helt annerledes. For å få samme mengde avfall kan man ta utgangspunkt i at to mindre boenheter for eldre tilsvarer én større boenhet for en familie. Dermed vil antall boenheter over kommuneplanens grense på 10 boenheter, være et mye mindre avvik.

Om planforslaget hadde åpnet mulighet for et mindre antall boenheter, vil ikke dette utelukkende ført til mindre avfallsgenerering. Ved et mindre antall boenheter, vil boenhetene være større og gitt plass for flere beboere per boenhet. Derfor betyr ikke en reduksjon av antall boenheter, en reduksjon av avfallsmengde.

For de øvrige fraksjonene; plast og papp/papir, bringes til midtbypunkt i Erling Skakkes gate, rett over veien for planområdet.

For tilstøtende eiendommer, med felles adkomst, må løsning for renovasjon finnes i samråd med Trondheim Renholdsverk. Renovasjonsbilen vil ikke ha samme manøvreringsmuligheter fram til disse eiendommene, men den kan rygge seg inn i bakgården med hjelpemann. Om beholderne er plassert langt unna adkomsten for renovasjonsbil, kan det være en løsning å anlegge plass for beholderne nærmere bilens adkomstpunkt.

Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

Risiko- og sårbarhetsanalysen har identifisert åtte aktuelle temaer som har betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av reguleringsplanen:

- 4. Masse ras/skred
- 6. Radon
- 14. Storbrann
- 20. Manglende avløpskapasitet
- 38. Forurenset grunn
- 40. Støy
- 49. Retur av spylevann/borkaks under installasjon av peler
- 52. Kulturminner

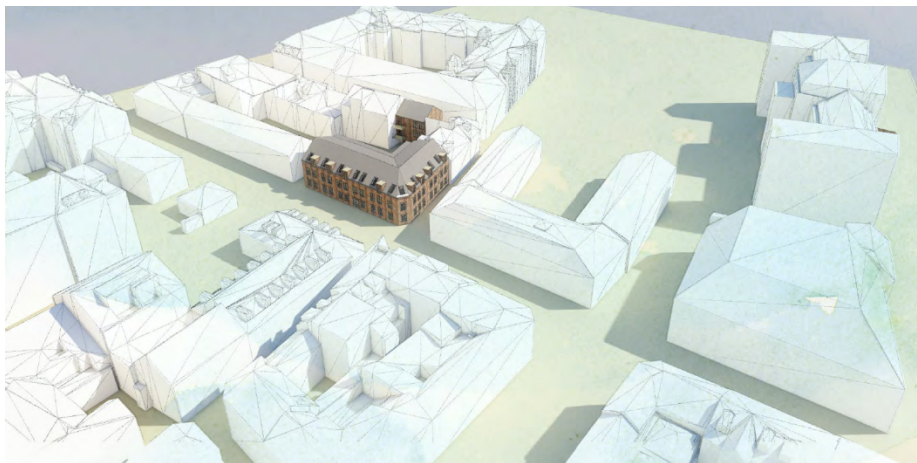
Det er foreslått avbøtende tiltak for flere av de identifiserte farer og uønskede hendelsene, disse er sikret i planens bestemmelser eller ved gjeldende forskrifter. Ved å gjennomføre de forslåtte tiltakene vil risikonivået holdes uendret eller reduseres på en tilfredsstillende måte når planen skal gjennomføres.

Virkninger av planforslaget

Virkninger av alternativ A

Nær og fjernvirkning

Prosjektet vil med sin bebyggelsesstruktur og bygningsutforming komplettere og reparere områdets tradisjonelle karakter med hensyn til nærvirkning. Det samme gjelder fjernvirkning fra omkringliggende høyere områder som for eksempel Festningen.



Illustrasjon av alternativ A.

Byform, stedets karakter og viktige siktlinjer

Prosjektet bygger opp under målsetting om å bevare og videreutvikle Midtbyens særpreg og helhetsmiljø ved at en ny bebyggelse supplerer den tradisjonelle og eksisterende bygningsstrukturen. Gateløp og veiter får ny bebyggelse som fullfører kvartalet. Variasjonen mellom gater og veiter blir synlige og gatebildet komplettert med moderne bebyggelse som tilpasser seg den historiske bebyggelsen. Siktlinjer i gater og veiter blir opprettholdt og Nidarosdomen forblir dominerende i bybildet.

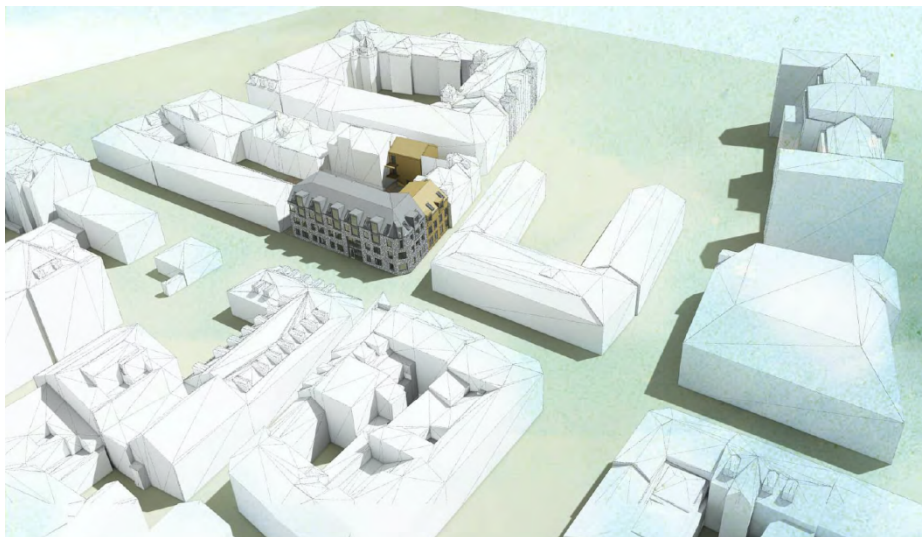


Alternativ A sett fra Vår Frue gate med Nidarosdomen i bakgrunnen.

Virkninger av alternativ B

Nær og fjernvirkning

Prosjektet vil med sin bebyggelsesstruktur og bygningsutforming komplettere og reparere områdets tradisjonelle karakter med hensyn til fjernvirkning fra omkringliggende høyere områder som for eksempel Festningen.



Illustrasjon av alternativ B.

Nybygget mot Erling Skakkes gate vil framstå mer som en solitærbygning enn som en komplettering av toetasjes kvartalsbebyggelse. Løsningen henspiller i større grad på prinsippet om solitærbygg på sørsiden av Erling Skakkes gate; Kunstindustrimuseet, Katedralskolen, Sukkerhuset og Vitenskapsmuseet. Det betyr en endring av den tradisjonelle karakteren i kvartalet.

Byform og stedets karakter og viktige siktlinjer

Prosjektet bygger opp under målsetting om å bevare og videreutvikle Midtbyens særpreg og helhetsmiljø ved at en ny bebyggelse supplerer den tradisjonelle og eksisterende bygningsstrukturen. Gateløp og veiter får ny bebyggelse som fullfører kvartalet, men nybygget i Erling Skakkes gate skiller seg ut fra kvartalets bebyggelse. Variasjonen mellom gater og veiter blir synlige. Siktlinjer i gater og veiter blir i hovedsak opprettholdt. Nidarosdomen forblir dominerende i bybildet, men fra Vår Frues gate skjermes deler av kirka av den nye bygningen i Erling Skakkes gate.



Alternativ B sett fra Vår Frue gate med Nidarosdomen i bakgrunnen.

Felles beskrivelse av virkninger av Alternativ A og B

Virkninger på kulturminner og kulturmiljø

Prosjektet ivaretar mangfold i bevaring av kulturminner ved å bevare «Fabrikken». Det sikrer kulturminneverdier ved å bevare eksisterende bebyggelse. Ved å benytte kulturminnene til boliger

bidrar det til aktivt vern. Ved å gjøre bygningene tilgjengelig som bolig styrkes interessen for kulturminner. Prosjektet støtter opp om bruk av kulturminner for å nå samfunnsmål som fortetting og klimatilpasning.

Ved å stille krav om fundamenteringsmetode og ved det 5-årige overvåkningsprogrammet kan utbygging gjennomføres ved å gjøre minst mulig skade på underliggende kulturlag.

Trafikkøkning og vegforhold

Planens bestemmelser åpner ikke for parkering for bil i planområdet. Siden området per i dag benyttes til parkeringsareal vil planforslaget medføre en trafikkreduksjon. Dette vurderes som svært positivt med tanke på å oppnå nullvekstmålet for biltrafikk. Siktforholdene forverres, sammenlignet med dagens situasjon hvor inn- og utkjøring er til/fra et åpent parkeringsareal. I planforslaget er det svært begrenset med trafikk som skal inn og ut av bakgården og området er utformet slik at det ikke er egnet for å holde høy fart. For lastebiler/renovasjonsbiler som skal rygge inn vil det skje med hjelpemann.

Siden friskt til fortau fravikes i planforslaget, stilles det krav om brosteinsfelt på fortauet langs veggsonen i Erling skakkes gate. Dette gjør at gangtraseen flyttes lengre bort fra fasadelivet og gir bedre friskt for utkjøring fra bakgården. På bakgrunn av kompenserende tiltak vurderes trafiksikkerheten til å være akseptabel for utbyggingen.

Renovasjonsløsningen for restavfall vil medføre at renovasjonsbilen står i Kannikestrete ved tømning av beholdere. Dette skjer en gang i uken, og tar cirka 5 minutter. Kannikestrete er en enveiskjørt gate med innkjøring fra Kjøpmannsgata. Ut ifra gatestrukturen og kjent bruk av nærområdet er det lite trafikk i gaten.

Ved oppstilling av renovasjonsbilen i Kannikestrete vil bilen hindre øvrige biler å komme forbi, da gaten er smal, cirka 3 meter. Men tømningen vil foregå sjeldent, og påvirkningen til øvrig trafikk vil derfor være begrenset. Trondheim renholdsverk har i dag tømning av beholdere for adressene Kannikestrete 2 og 4.

Varelevering og adkomsten for flyttebiler vil også foregå i Kannikestrete. En flyttebil vil stå i gaten sjeldent, mens varebil som står i gaten noen minutter vil skje oftere. På bakgrunn av den begrensede trafikken i gaten vurderes det til at oppstilling av vare- og flyttebil ikke vil være til stort hinder for den øvrige trafikken i Kannikestrete.

Hjemmehjelp benytter ikke bil som fremkomstmiddel for området her, de kommer gående og vil dermed ikke ha behov for parkering eller særlig påvirke trafikkbildet i planområdet.

Adkomsten for kjøretøy til planområdet vil bli begrenset sammenlignet med dagens situasjon. I sporingsanalysen vises det at mannskapsbil vil komme seg inn i gårdsrommet ved å rygge inn. Det samme gjelder renovasjonsbil og andre mindre lastebiler. Det vil derfor ikke bli utilgjengelig for adkomst til gårdsrom med tilhørende bygg, men adkomstsonen for store kjøretøy blir mindre enn i dag. Det vil bli en større avstand fra der store kjøretøyet må stoppe og til inngangene til de eksisterende byggene. Øvrig tilgjengelighet for mindre kjøretøy, slik som ambulanse, blir videreført med manøvreringsplass og mulighet for å kjøre til inngangene.

Beredskap og ulykkesrisiko

Utbyggingen medfører nedgang i biltrafikk til og fra planområdet. Og påvirker i så måte ikke kapasiteten på vegsystemet på en måte som påvirker tilgjengelighet for beredskap.

Det er utarbeidet et brannkonsept for prosjektet, som gir løsninger for nye bygg og akseptabel sikkerhet mot brannspredning. Spøringsanalyse viser at brannvesenets mannskapsbil har mulighet for å rygge seg inn i gårdsrommet, om det er behov. Brannrådgiver poengterer at det er veiene rundt kvartalet som vil være vesentlige for kjørbare adkomst og oppstilling.

Illustrasjonsprosjektet viser ikke ferdige løsninger for ny bygning og den bevarte mineralvannfabrikken mot Kannikestrete med henhold til planløsninger og rømningsveier. Bebyggelsen skal sprinkles og kan dermed løses med en felles rømningstrapp. Dersom det avdekkes i byggesaken at det blir behov for en ekstra utvendig rømningstrapp så kan dette løses innenfor reguleringsbestemmelsenes § 1.4.1.

I portrommet hvor søppelbeholderne er plassert er det lagt opp til at det også dekkes av sprinkleranlegget for å ivareta brannsikkerheten, og at tilknyttede vegger/vinduer er brannvegger/glass.

Barns interesser

Prosjektet er i regi av Thomas Angells stiftelse, og utformes for å drives under deres formål, utleie av leiligheter for eldre. Utbyggingen slik den planlegges nå er av en slik karakter at den ikke får betydelig virkning for skole- og barnehagedekningen i området, men dette kan ikke sikres i bestemmelsene.

Forurensning, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy for alternativ A og B
Planområdet er markert for område med forurenset grunn, planens bestemmelser stiller krav til avklaring av dette, samt til tiltaksplan dersom forurensning påtreffes. I anleggsperioden er det krav til anleggsplan som skal ivareta omgivelsene i det begrensede tidsrommet.



Utsnitt fra støyutredning.

Ifølge vedlagt støyutredning har deler av Erling Skakkes gate støyinnivå fra trafikk i rød sone, men fasadene i planområdet er alle innenfor gul sone (maks 65dB). Det er satt bestemmelse om at alle enheter skal ha oppholdsrom mot stille side (under 55 dB). Uteoppholdsarealene i bakgården ligger i hvit sone.

Jordvern, jordressurser og viktige mineralressurser

Høy utnyttelse og fortetting innenfor Midtbyen bidrar til å minske utbyggingspresset på andre sårbare områder. Således vurderes fortetting til å være positivt sett i en landbruksfaglig sammenheng.

Kapasitet på infrastruktur og vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

I følge Tensio (konsesjonseier) vil det være mulig å forsyne ny bebyggelse fra en av nettstasjonene i området (NS00871 eller NS00275). Siden det kun planlegges boliger (ikke parkering og derav lading av elbiler) forventes eksisterende stasjoner på 230 V å kunne forsyne nye boligbygg uten problemer.

Konsekvenser for næringsinteresser

Ved gjennomføring av reguleringsplanen vil «fabrikken» bli ombygget til bolig og alle arbeidsplassene i bygget utgår fra planområdet. Det samme gjelder parkering til utleie. Konsekvensen vil være færre tilgjengelige parkeringsplasser og kontorlokaler i Midtbyen, men et økt tilbud av boliger. Det er ikke mangel på kontorlokaler i sentrum, og aktiviteten i dagens bebyggelse er ikke lokasjonsavhengig. Konsekvensene for næringsinteresser vurderes derfor til å være minimale som følger av planforslaget

Tilgjengelighet for gående og syklende til uteområder, tjenester og kollektivholdeplass

Planområdet ligger inntil hovedferdselsåre for syklist, og gangsystem som er sammenhengende for hele Midtbyen. Man kan ferdes langs fortau til de nærmeste uteområder, og til et bredt tilbud av offentlige og private tjenester. Nærmeste bussholdeplass er cirka 450 meters gange fra planområdet.

Virkninger som følge av klimaendringer

Området er ikke innenfor sonen som påvirkes av flom, stormflo eller havnivåstigning. I geoteknisk notat framgår det at området ligger innenfor en registrert kvikkleiresone, men at det ikke er påvist kvikkleire ved tomte, og at tomte følgelig ikke ligger innenfor løснеområde for områdeskred. Tomte ligger heller ikke i noen utløpsområde for sonen.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Planforslaget legger opp til fortetting i Midtbyen, hvor det er god infrastruktur, tilgang til friområder, offentlig og privat tjenesteyting og kollektivtrafikk. Stiftelsen legger til rette for utleieleiligheter for eldre, og fra deres eksisterende boligprosjekter ser man at beboerne kan bo selvstendig lenger i slike bomiljø.

Arealkravet til uterom og kravet til solbelyst uterom oppfylles ikke for prosjektene, men krav til stille uterom er oppfylt. Eiendommen har god tilgang til offentlige friområder som er egnet både til aktivitet og opphold (Marinen, gangstier langs Nidelva, allmenninger, torg og plasser i Midtbyen).

Planens forhold til byveksttalen

Samlet sett underbygger prosjektet mulighetene for å nå nullvekstmålet. Man bor svært sentral, og har gangavstand til alle fasiliteter. Planforslaget er uten parkeringsplasser. Det forventes ikke at det kommer metrobussholdeplass nærmere prosjektet enn det man har tilgjengelig per i dag.

Økonomiske konsekvenser

Det forventes ingen økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av planforslaget. Tilbudet av sentrumsnære boliger for seniorer vil øke, noe som kan supplere det kommunale tilbudet.

Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Utbyggingen skal skje på historisk bygrunn. Det medfører krav til gjennomføringen av tiltaket som er fordyrende.

Det er gjennomført prøvegravinger som viser at det under visse forutsetninger er mulig å bygge oppå kulturlagene uten at de går tapt. Det stilles imidlertid spesifikke krav til fundamenteringsmetode, konstruksjon og fremgangsmåte i anleggsfasen. I tillegg opplyser Riksantikvaren om at det også kan bli stilt krav om andre avbøtende tiltak for å sikre en god bevaring av kulturlagene samt at de også vil vurdere underveis om det skal stilles krav om mindre arkeologiske undersøkelser og oppfølging knyttet til gjennomføringen av byggeprosjektet. Dersom disse kravene blir for omfattende og kostnadskrevenne vil det kunne ha betydning for Thomas Angells stiftelse sin mulighet for å gjennomføre prosjektet.

Planprosess og innkomne innspillVarsel om oppstart

Varsel om oppstart ble sendt til naboer/berørte parter per post 8.5.2018 og til offentlige parter per e-post 7.5.2018. Oppstart ble varslet i Adressa 9.5.2018, og varslingsmaterialet ble samtidig lagt ut på plan.no. Frist for innspill var satt til 15.3.2018.

Prosjektmøte med kommunedirektøren 18.10.19

I møtet presenterte Skibnes et nytt alternativ for bebyggelse på tomta. Hvor alternativ 1, det opprinnelige forlaget, har 2 etasjer, og alternativ 2 er vist med 3 etasjer.

Kommunedirektøren tror både trefasade og sekkeskurt pusset murfasade kan gi kvaliteter for kvartalet, og tror løsning her bør vurderes i forhold til hva som gir en mest mulig bærekraftig og miljørettet løsning og samtidig i størst mulig grad underbygger de arkitektoniske kvaliteter i endelig løsning.

En stor forskjell mellom løsningen vist i Skisse 1 (A) og 2 (B) er hvordan nytt bygningsvolum kompletterer og tilpasser seg den eksisterende bebyggelsen i kvartalet. Kommunedirektøren tror det er riktig primært å vurdere kvartalets helhetlige preg, sekundært vurdere hvordan nye volum står i en sammenheng i de ulike gateløpene og da spesielt Erling Skakkes gate.

Kommunedirektøren mener den helhetlige oppfattelsen av kvartalsstrukturen i sør-østre kvadrant i størst mulig grad bør ivaretas og utvikles som en kvalitet. Kommunedirektøren mener volumet vist i alternativ 1 (A) i større grad ivaretar dette.

Møte med Trondheim Renholdsverk 24.5.2018

Det er ikke ført referat fra møtet, men følgende konklusjoner er trukket fra møtet. Det er kun restavfall som må løses på egen tomt, øvrige fraksjoner skal bringes til Midtbypunkt. Det er ikke mulig med nedgravde containere på egen tomt grunnet kulturmiljø, det er ikke ønskelig fra kommunen å plassere containere på fortau og det er ikke ønskelig med beholdere på hjul.

Brann - og redningstjenesten 22.5.2018

Det må legges til rette for at brann - og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings - og slokkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden. Under og etter anleggsperioder skal tilgjengelighet for innsatsmannskaper til berørte og omkringliggende bygninger opprettholdes. Det må tas hensyn til at planområdet ligger i en del av Midtbyen med verneverdig tett bygningsmasse som i tillegg kan ha varierende standard, og annen omkringliggende bygninger. Avstanden mellom bygningene må ivaretas for å forebygge at en eventuell brann i området får urimelig stor konsekvens. Avstanden skal være minst 8 meter med mindre det er iverksatt andre tiltak som hindrer brannspredning mellom byggverkene, jf. TEK 17 § 11 - 6.

Forslagsstillers svar:

Brannkonsept er utarbeidet av COWI.

Jon Andreas Arild (JAA), 24.5.2018

JAAAs sameie har erfart setningsskader som trolig var forårsaket av synkende grunnvannstand kombinert med stor biltrafikk i Erling Skakkes gate. JAA ønsker en bekreftelse på at en overvåkning av kulturlagsprofil kan gjennomføres som en del av reguleringsplanen og at det blir implementert som en del av utbyggingen.

JAA ønsker en bekreftelse på at utbyggingen ikke medfører en forverring av grunnvannsnivået i området.

Forslagsstillers svar:

Et 5-årig miljøovervåkningsprogram ble etablert i forbindelse med avklarende arkeologiske undersøkelser.

Trøndelag Fylkeskommune (TFK) 31.5.2018

Ut ifra det tilsendte materialet synes det som ny bebyggelse kan tilpasses eksisterende bebyggelse på en akseptabel måte. TFK forutsetter at bebyggelsen utformes i tett dialog med Byantikvaren og TFK.

Planområdet ligger innenfor «Middelalderbyen Trondheim», hvor Riksantikvaren er myndighet for kulturlagene under bakken. Områdene forventes å inneholde intakte automatiske fredede kulturlag fra middelalderen. De vises til nærmere føringer i bra fra Riksantikvaren, datert 23.5.2018. TFK forutsetter at det tas kontakt med Riksantikvaren for videre avklaring. TFK opplyser om at planforslag i strid med viktige nasjonale eller regionale interesser kan utløse innsigelse fra fylkeskommunens side.

Forslagsstillers svar;

Det har vært avholdt arbeidsmøter med kommunene underveis, og arkitekt har hatt fokus på å tilpasse prosjektet til eksisterende bebyggelse.

Hensynsoner videreføres i planforslaget. Det er utført avklarende arkeologiske undersøkelser, og Riksantikvaren har kommet med føringer for gjennomføring av prosjektet.

Riksantikvaren (RA) 23.5.2018

Middelalderbyen er et automatisk fredet kulturminne i medhold av kulturminneloven § 4. Planområdet ligger svært sentral i middelalderbyen. Planforslaget omfatter tiltak som vil medføre konflikt med automatisk fredete kulturminner. Dette gjelder i utgangspunktet alle inngrep i bakken. I Erling Skakkes gate 1 ble det påvist velbevarte kulturlag ned til en dybde av minst 2,5 meter. Den moderne overdekningen av kulturlagene var bare 0,4 meter. Innenfor planområdet er

det potensielle for de samme type strukturer og dybdeforhold som de som ble avdekket i Erling Skakkes gate 1.

RA ser på det som svært positivt at kvartalet skal kompletteres med ny bebyggelse som er tilpasset strøkets karakter. Ved utbygging må imidlertid de arkeologiske kulturminnene legges føringer for hva som kan tillates av tiltak. For å kunne ta stilling til en eventuell dispensasjon fra kulturminnelovens fredningsbestemmelse for tiltak etter reguleringsplanen har RA behov for å gjennomføre en undersøkelse av kulturlagenes tåleevne i planområdet. Det er NIKU som gjennomfører slike undersøkelser på vegne av RA.

Dersom bygging på kulturlag blir aktuelt, skal det iverksettes et miljøovervåkningsprosjekt for å dokumentere eventuelle endringer i kulturlagenes bevaringsforhold under, og i en periode etter utbyggingen.

RA påpeker at hele planområdet skal avmerkes som *hensynssone d) automatisk fredet kulturminne: middelalderbyen Trondheim*.

Forslagsstillers svar:

Det er utført avklarende arkeologiske undersøkelser, og Riksantikvaren har kommet med føringer for gjennomføring av prosjektet. Gjeldende hensynsoner er videreført i planforslaget.

Fylkesmannen i Trøndelag (FMT) 1.6.2018

Fortetting med kvalitet i sentrumsområder er en ønsket utvikling nedfelt både i kommunale og nasjonale føringer. Det er viktig å tilkjenne sammensetningen av boligstørrelser.

Landbruk

FMT forutsetter at utbyggingen blir i samsvar med KPAs krav til boligtetthet. I den forbindelse er det viktig at det innarbeides minimumskrav til antall boenheter.

Klima og miljø

Arealene må utnyttes godt og parkering må løses under bakken. Boligene må sikres gode utearealer, skjermet for støy og annen forurensning og gode solforhold. Det må gjennomføres støyberegninger for å dokumentere at det er mulig å tilfredsstille støyforhold iht. T-1442/2016. Det er viktig med god overvannshåndtering.

Helse og omsorg

Når planen kommer til offentlig høring, bør det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort. Hvordan UU er ivaretatt bør fremgå.

Forslagsstillers svar:

Planens bestemmelser stiller krav til minimum og maksimum antall leiligheter innenfor planområdet. Støyutredning og overordnet VA-plan følger som vedlegg til planforslaget. Folkehelseperspektiv er vurdert under kap. 5.

Statens vegvesen (SVV) 1.6.2018

SVV ser det som utfordrende at det fortsatt skal være kjøring ut fra bakgården, da særlig med tanke på sikt til fortau og sykkelfelt. Avkjøring må utformes på en måte slik at sikt til fortau og sykkelfelt ivaretas. Dersom det skal etableres port på den være så langt inn at bilen ikke er til unødig hinder for myke trafikanter og andre. Det er viktig å ivareta myke trafikanter ved renovasjons- og vareleveringsløsninger.

SVV anbefaler at minimumskravet for sykkelparkering per bolig økes.

Det er viktig at støy er et sentralt tema i planleggingen. SVV ber om at minimum et soverom per boenhet blir plassert mot stille side.

Forslagsstillers svar:

Adkomst til området må opprettholdes for tilstøtende eiendommer, som har rett til adkomst fra Erling Skakkes gate. Planområdet skal bygges uten bilparkering.

Dersom det skal brannbil inn i gårdsrommet må denne rygge inn eller ut, det vil ikke være rom for manøvrering i bakgården.

Sykkelparkering følger krav i KPA, og kan etableres på bakken eller i private boder.

Rambøll har utarbeidet støyrapport for planforslaget. Planforslaget oppfyller krav i KPA om stille side og stille uterom.

St. Jørgensveita 2A (2A), 4.6.2018

Ny bebyggelse skal innpasses i et lokalmiljø der det er fredet bebyggelse og gammel bebyggelse i de omliggende kvartalene. 2A mener Illustrasjonsprosjektet viser løsninger som er utenfor en slik ramme.

2A mener det er tre faktorer som er avgjørende for innpassing i de historiske rammene. Det er høyden på bebyggelsen, flatene mot de fredete omliggende bygg, og avstanden mellom ny bebyggelse og St. Jørgensveita. I tillegg er 2A bekymret for setningsskader på sitt bygg.

2A mener ny bebyggelse kan ha maks to etasjer og et ubrutt saltak mot motstående kvartaler. Og at det er viktig med utforming med rolige flater mot eksisterende bebyggelse (vegger uten balkong, utspring og oppløft, takflater uten arker). 2A ønsker at ny bebyggelse får en noe mer tilbaketrukket plassering mot veita, og mer avstand til eget hus. 2A mener en økning på 30 enheter vil påføre området parkeringsutfordringer, da de hevder dette allerede er utfordrende for beboerne i området.

Forslagsstillers svar:

Arkitekt har lagt vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse i utforming av Illustrasjonsprosjektet. Dette er redegjort for i beskrivelse av tiltaket. Det er avholdt prosjektmøter med Byantikvaren.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.