



KLOSTERGATA 56 / SCHWACHS GATE 1 OG 3
FORSLAG TIL DETALJREGULERING

INNKOMNE MERKNADER

REGULERINGSPLAN NR: 20190025

SAKSNR.: 18/11543

DATO: 19/12/2019

Revidert: 29/04/2020



TAG ARKITEKTER AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Vår dato: 03.05.2019 **Vår referanse:** 201848145-4 **Vår saksbehandler:**
Deres dato: 05.04.2019 **Deres referanse:** Mette Omre Eigil Kosi Jaren

Fylkeskommunens uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid for Klostergata 56 - 404/581 med flere, Trondheim kommune

Viser til deres varsel om planarbeid for eiendommer nevnt over, med hensikt å legge til rette for nye studentboliger.

Nyere tids kulturminner

Kommunens aktsomhetskart for kulturminner viser kulturminne med antikvarisk verdi C innenfor planområdet. Bevaringsverdige kulturminner bør utredes i samråd med byantikvaren.

Det forutsettes at frisikt til Nidarosdomen opprettholdes.

Kvartalsstrukturens historiske karakter på grunnlag av kulturminnets volum, form og karakter bør vektlegges.

Eldre tids kulturminner

Planområdet omfatter deler av «Elgeseter kloster» som er automatisk fredet jf. kulturminneloven. Det kan ikke utelukkes at det også finnes automatisk fredete kulturminner relatert til klosteret utenfor området som er avgrenset i Askeladden.

Riksantikvaren har følgende foreløpige vurdering av planoppstarten:

Tiltak som kan komme i berøring med klosteranlegget krever dispensasjon fra kulturminnelovens fredningsbestemmelse. Dispensasjon vil bli vurdert når det legges fram mer detaljerte planer i forbindelse med høring av planen.

«Elgeseter kloster» skal avmerkes som hensynssone d) automatisk fredet kulturminne, sosikode H730 på reguleringsplankartet. Hensynssonens skal ha følgende bestemmelse:

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan

«Elgeseter kloster» er et automatisk fredet kulturminne. Et hvert inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ulovlig uten særskilt tillatelse jf. kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inn grep i det automatisk fredete kulturminnet som ikke er tillatt etter denne planen, skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.»

Dersom det blir gitt dispensasjon fra kulturminneloven for tiltak etter planen, skal det i tillegg innarbeides en dispensasjonsbestemmelse. Dette kommer vi tilbake til ved høring av planen.

Riksantikvarens uttalelse ligger vedlagt i sin helhet.

For området for øvrig minner fylkeskommunen om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim
Seksjonsleder

Eigil Kosi Jaren
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

Riksantikvarens uttalelse - Klostergata 56

Kopimottakere:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
RIKSANTIKVAREN
STATENS VEGVESEN REGION MIDT TRONDHEIM KONTORSTED
BYPLANKONTORET



SAKSBEHANDLER
Sissel Ramstad Skoglund

VÅR REF.
19/01564-3

ARK. P - Plansaker

324,362,364-365,367 Trondheim kom. - TRØF

DERES REF.

INNVALGSTELEFON

+47 98 20 28 56

DERES DATO

VÅR DATO

02.05.2019

TELEFAKS
+47 22 94 04 04
postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

Trøndelag fylkeskommune
Fylkets hus, Postboks 2560
7735 STEINKJER

Att: Eigil Kosi Jaren

Klostergata 56, Trondheim kommune - Varsel om oppstart av reguleringsplan - Riksantikvarens innspill.

Vi viser til oversendelse av ovennevnte sak.

Riksantikvaren uttaler seg her som fagmyndighet for automatisk fredete klosteranlegg fra middelalderen, i dette tilfellet «Elgeseter kloster», Askeladden id 84084.

Fylkeskommunen er kulturminnemyndighet i plansaker etter plan- og bygningsloven, og skal samordne kulturminneforvaltningens innspill til planforslaget.

Beskrivelse av automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet

Planområdet omfatter deler av «Elgeseter kloster». Dette er et område der rester av et klosteranlegg fra middelalderen er bevart under bakkenivå. Klosteranlegget er automatisk fredet jf. kulturminneloven.

Elgeseter kloster ble grunnlagt av erkebiskop Øystein i andre halvdel av 1100-tallet. Det er nevnt en rekke ganger i sagaene, blant annet i forbindelse med kamper under borgerkrigstiden. Klosteret ble nedbrent i 1240, og deretter gjenreist. Klostervirksomheten opphørte ved reformasjonen i 1537, men bygningene sto fram til 1564. Så sent som i 1773 var rester av klosteret fortsatt synlige. Etter dette ble området gradvis bebygd, og restene av klosteret jevnet med jorden. Det er senere påvist ved en rekke større og mindre undersøkelser på 18- og 1900-tallet, og senest undersøkt i forbindelse med Trondheim kommunes planer for oppgradering av Klostergata. Undersøkelsene har til sammen vist at klosterkirken og de øvrige klosterbygningene sannsynligvis har ligget under dagens Klostergata 60 og 47 og gateløpet mellom disse, mens kirkegården har ligget i østre del av anlegget. Det er avdekket spor etter annen klosterrelatert aktivitet innenfor hele det fredete området.

Riksantikvarens innspill til planforslaget

Planforslaget omfatter tiltak som kan komme i konflikt med det automatisk fredete klosteranlegget. Dette gjelder i utgangspunktet alle inngrep i bakken innenfor kulturminnets avgrensning. Avgrensingen er basert på funn og tidligere terrengforhold i området. Det kan ikke utelukkes at det også kan finnes automatisk fredete kulturminner relatert til klosteret utenfor dette området.

Klosterets sentrale del ligger vest og sørvest for planområdet, men kulturminnet omfatter Schwachs gate og Klostergata derfra og vestover. I denne delen av kulturminnet er det tidligere bl.a. registrert skjeletter fra klosterets kirkegård.

Tiltak som kan komme i berøring med klosteranlegget krever dispensasjon fra kulturminnelovens fredningsbestemmelse. Dispensasjon vil bli vurdert når det legges fram mer detaljerte planer i forbindelse med høring av planen.

«Elgeseter kloster» skal avmerkes som hensynssone d) automatisk fredet kulturminne, sosikode H730 på reguleringsplankartet. Hensynssonen skal ha følgende bestemmelse:

««Elgeseter kloster» er et automatisk fredete kulturminne. Et hvert inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ulovlig uten særskilt tillatelse jf. kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i det automatisk fredete kulturminnet som ikke er tillatt etter denne planen, skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.»

Dersom det blir gitt dispensasjon fra kulturminneloven for tiltak etter planen, skal det i tillegg innarbeides en dispensasjonsbestemmelse. Dette kommer vi tilbake til ved høring av planen.

Kulturminnets geometri kan eksporteres fra Askeladden.

Riksantikvaren bidrar gjerne i samarbeid med fylkeskommunen i den videre planprosessen, før planen legges ut på høring, for å finne løsninger som kan være akseptable med tanke på en best mulig ivaretagelse av kulturminneverdiene i planområdet. Vi vil komme med et mer konkret innspill og vurdere dispensasjon fra kulturminneloven når planen legges ut på høring.

Vi ber om at Trøndelag fylkeskommune innarbeider våre merknader i sin uttalelse til planen.

Vennlig hilsen

Sissel Ramstad Skoglund(e.f.)
seniorrådgiver

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift



Statens vegvesen

TAG arkitekter Trondheim
Kjøpmannsgata 14
7013 TRONDHEIM

Mette Omre

Behandlende enhet:
Region midt

Saksbehandler/telefon:
Jan-Kristian Janson / 90412554

Vår referanse:
19/74213-2

Deres referanse:
Mette Omre

Vår dato:
09.04.2019

Tilbakemelding på oppstart av planarbeid – Detaljregulering for Klostergata 56 – Trondheim kommune

Viser til deres brev av 05.04.2019.

Statens vegvesen har ingen merknader til varsel om oppstart av planarbeid.

Planforvaltningsseksjonen
Med hilsen

Tor-Erik Jule Lian
seksjonsleder

Jan-Kristian Janson

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Fylkesmannen i Trøndelag, Postboks 2600, 7734 STEINKJER
Trondheim kommune, Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM
Trøndelag fylkeskommune, Fylkets hus, Postboks 2560, 7735 STEINKJER

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Postboks 2525
6404 MOLDE

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-midt@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Prinsensgate 1
7013 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø



Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

TAG arkitekter Trondheim
Kjøpmanns gata 14
7013 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Joar Ølmheim	19/10018-2 (17262/19) oppgis ved alle henv.	Mette Omre	25.04.2019

Varsel om oppstart av planarbeid - Klostergata 56 - Høringsuttalelse

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS viser til ovennevnte sak.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nye studentboliger. Aktuelt planområde er regulert til bolig, kontor og offentlig bebyggelse, og benyttes i dag til studentboliger. Eksisterende bebyggelse ble oppført på 1980-tallet, men er i dårlig forfatning. Generelt ønskes en bedre utnyttelse av eiendommen. På bakgrunn av dette er det ønskelig å rive dagens bebyggelse og etablere ny.

Brann- og redningstjenesten minner om følgende:

- Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden. Dette innbefatter også en hensiktsmessig plassering av og nødvendig antall brannkummer, samt ivaretagelse av forskriftsmessig slokkevannskapasitet. Dersom det skal benyttes automatisk sprinkleranlegg i bygningene, må det også tas hensyn til dette ved vurdering av slokkevannskapasiteten. Disse forutsetningene må være avklart og i henhold til krav i lover og forskrifter, for at prosjektet skal kunne gjennomføres. Det vises blant annet til plan- og bygningsloven § 27-1 og byggteknisk forskrift (TEK 17) §§ 11-1, 11-17 og 15-9 med veiledning. I henhold til plan- og bygningsloven skal det på planstadiet, foreligge en risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. § 4-3.
- Det påpekes at tilgjengelighet for innsatsmannskapene skal være tilfredsstillende når bygget/byggene tas i bruk (blant annet skal eksisterende og nye brannkummer, vannkapasitet, adkomstveier og oppstillingsplasser for bygget/byggene være tilfredsstillende fra dette tidspunktet).
- Under og etter anleggsperioder skal også tilgjengelighet for innsatsmannskaper til omkringliggende bygninger opprettholdes. Det må sikres at sprinkleranlegg og slokkevannforsyningen fungerer som forutsatt. Dersom vanntilførselen ikke er tilstrekkelig i perioder må det etableres kompenserende tiltak som minimum gir tilsvarende sikkerhet.
- Avstanden mellom bygningene må ivaretas for å forebygge at en eventuell brann i området ikke 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.
- Brannsikkerheten i bygningene skal være i henhold til forskriftskravene.
- Kjeller (parkeringskjeller eller andre rom under terreng) som bygges utenfor bygningskropp, må vies spesiell oppmerksomhet, særlig med tanke på belastningen ved oppstilling av utrykningskjøretøy, og etablering av nødvendige brannvannskummer i området.

Postadresse: Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS
Sluppenvegen 18
7037 TRONDHEIM

Besøksadresse: Sluppenvegen 18

Telefon: +47 72547600

Organisasjonsnummer: NO 992 047 364

E-postadresse: postmottak@tbrt.no
Internettadresse: www.tbrt.no

- Dersom det tilrettelegges for lading av fremkomstmidler (som sykler og el-biler) i innvendig parkering, må brannsikkerheten ivaretas. Det vises til utarbeidede rapporter.
- Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller. Det anbefales derfor **ikke** parkering av gassdrevne kjøretøy i parkeringskjeller under bakkenivå. Det vises til utarbeidede rapporter.
- For å sikre brann- og redningstjenestens radiokommunikasjon, må det i byggverk uten innvendig radiodekning, og hvor det kan bli behov for røykdykking, tilrettelegges med teknisk installasjon slik at brann- og redningstjenesten kan benytte eget samband.
- Alarmorganisering for brannalarmanlegget (herunder plassering av brannsentral med bisentraler, nøkkelbokser, varsellamper, merking og orienteringsplaner) må være utført på en slik måte at brann- og redningstjenesten kan gjøre en rask og effektiv innsats uten unødig tidsopphold.
- Dersom det skal benyttes solcelleenergi, må det også tas hensyn til tilgjengeligheten for innsatsmannskap.
- Dersom det er planer om å benytte stoff som kommer inn under forskrift om håndtering av farlig stoff, som for eksempel boliggass, må lagring, bruk og arealmessige begrensninger rundt utstyr og anlegg fastsettes på bakgrunn av en risikovurdering.

Disse forholdene må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS viser videre til retningslinjer vedrørende *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRT's kommuner*. Disse beskriver blant annet veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk. Det vises også til TEK 17 § 11-17 *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap* med veiledning.

Det minnes om at planlagte bygninger kan bli vurdert som særskilte brannobjekter i henhold til brann- og eksplosjonsvernlovens § 13. I den forbindelse ønsker vi å kunne uttale oss i den videre saksgangen.

Med hilsen

TRØNDELAG BRANN- OG REDNINGSTJENESTE IKS

Hilde Sivertsen
avdelingsingeniør

Joar Ølmheim
brannmester

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopi:

Mette Omre, TAG arkitekter Trondheim, e-post:
Trondheim kommune, Byplankontoret, e-post:

meo@tagarkitekter.no

byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

BYGGTEKNIKK

TAG Arkitekter Trondheim
Kjøpmannsgata 14
7013 TRONDHEIM

Att.: Mette Omre

Deres ref.: Vår ref.: Trondheim, torsdag 11. april 2019

Vi viser til deres brev av 05 04 2019 og til telefonsamtale av i dag, angående planarbeid for området rundt Klostergata 56.

Vår eiendom Schwach gate 1 ligger som naboeiendom til de huset som er tenkt revet. Vi vi varsler herved om at det på sør og østsiden av vårt bygg er kontorer med vinduer ut mot Klostergata 56.

Vi ber om at det blir minimum 8 meters avstand sør og østsiden til det bygget som er tenkt plassert på tomten.

God påske!

Med vennlig hilsen
Brugata Eiendom AS



Gun H. Svendsen

Att: Silje Meslo Lien/Øystein Ask

Deres ref.: 11/11543 Vår ref.: GHA Dato: 23.04.2020

(18/11543) 20/105 KLOSTERGATA 56 SCHWACHS GATE 1

Det vises til planarbeid igangsatt av TAG Arkitekter på vegne av SIT. Borg Forvaltning AS representerer eier av eiendommen Klostergata 48, Trondheim Helsebygg AS.

Vi er kjent med at Trondheim Helsebygg AS v/ Pareto Buisness Management AS, oversendte en kortfattet tilbakemelding i forbindelse med utsendt planforslag våren 2019.

Beklageligvis var Trondheim Helsebygg AS i den tro at forslagsstiller oversendte varsel om igangsatt planarbeid også til eiendommens leietagere, da særlig Klinik for rus- og avhengighetsmedisin ved St.Olavs Hospital (Rusklinikken), noe som en i ettertid har oppfattet ikke var korrekt.

Det beklages derfor at en fra Trondheim helsebygg AS sin side ikke på et tidligere tidspunkt har redegjort nærmere for de følger en utbygging i regi av SIT på naboeiendommen vil ha for våre leietagere, da spesielt i forhold til rusklinikken.

Idet saken nå er i ferd med å legges ut på offentlig høring oversendes derfor bemerkninger til fremsendt planforslag i forhold til vår leietager, Rusklinikken. Dette slik at disse kan gjøres kjent forut for at planforslaget legges ut til offentlig høring.

Vi er videre kjent med at også traumesenteret på naboeiendommen vil fremsende kommentarer til utbyggingsplanene og derigjennom vise at området etter vår mening er lite egnet for en større utbygging av studenthybler. I det hele synes ikke planforslaget i tilstrekkelig grad å hensynta at dets naboer er i en svært sårbar og utsatt gruppe.

På vegne av eier og leietager anføres følgende forhold:

1. Konsekvensen for pasienter

Med dette bygget vil vår leietager, Rusklinikken, få to byggfasader (vår og SiT) som vender mot hverandre. Rusklinikken har døgnavdelinger i 2. og 3. etg. Dette er pasienter innlagt for rusbehandling. Et viktig moment for pasienter innlagt i rusbehandling er å bli skjermet fra inntrykk som kan skape sug etter rus. For disse pasientene er det svært lite som skal til før de trigges, og de faller tilbake til rus. SiT sitt nye bygg vil ha 50-55 hybler, flere med vindu rett overfor pasientrom i 2. og 3. etg. Vi vil anta at det med en så stor mengde studenter fra tid til annen vil forekomme fester (høylutt). Dette vil være svært uheldig for Rusklinikken sine pasienter av de grunnene nevnt ovenfor.

Nå har leietager levd godt med det bygget som er i dag, men da er studentleilighetene vendt mot deres vaktrom og kjøkken. Det nye bygget vil ha leiligheter rett overfor pasientrom. Avstanden mellom blir kort.

2. Uteareal mot Schwachtgt 3

Mot Schwachtgt 3 er det tegnet inn et uteområde med bla en basketballkurv. Slik vi oppfatter planforslaget og argumentasjonen fra TAG Arkitekter synes det som om området opparbeides som et bakgårdsområde med tilrettelegging for trening for studentene. Et slikt organisert bruk av dette området vil medføre store utfordringer for Rusklinikken, jmf nedenfor.

Rusklinikken opplyser at de i sine lokaler har bla kompetansesenter, forskningsavdeling og et større undervisningsrom på bakkeplan. De ser da for seg at støy fra et slikt areal vil være ugunstig for arbeidsro for deres personale, og at det vil virke forstyrrende på kurs, seminarer og annen undervisning som foregår i lokalet på bakkeplan.

Leietager benytter også dette møtelokalet på bakkeplan til pårørendemøter/samlinger på kveldstid. Ut fra de behov som i slike samlinger gjelder både for personvern og muligheter for å slippe innsyn, vil opparbeidet utearealer rett utenfor vinduene gjøre bruken svært vanskelig. Det foreligger i dag ikke andre aktuelle arealer for denne bruken i de leide lokaler.

Rusklinikken driver pasientbehandling i begge de leide bygg. Alle pasientene bor i bygg A (Klostergata 48). Med det nye bygget til SiT må alle Rusklinikkens pasienter gå gjennom de arealer som SIT planlegger for felles aktiviteter for studentene for å komme til og fra behandlingsaktiviteter. Dette vil kunne få store konsekvenser for det samlede behandlingstilbud og pasientenes behov for skjerming mm.

3. Bruk av kjøretunell

I planforslaget synes det som om dagens bruk av tunellen inn til området foran Schwachtgt 3 vil bli vesentlig vanskeliggjort ved foreslått utbygging. Det fremgår av tegninger at SiT har tegnet inn en HC-parkeringsplass i de berørte arealer. Så vidt vi kan forstå vil SIT måtte benytte gjennomkjøring via tunell for å nå denne plassen, hvilket vi ikke ser er nærmere utredet konsekvensene av.

Vi ber i det videre om å bli holdt orientert om videre saksbehandling.

Ved spørsmål bes undertegnede kontaktes.

Grunnet hjemmekontor oversendes brevet usignert.

Med vennlig hilsen

Borg Forvaltning AS

Geir Hatling

advokat