



Detaljregulering av Nordre gate 18 og 20 og Thomas Angells gate 20, detaljregulering, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 25.11.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslag utarbeidet av PLAN arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller E.C. Dahls Eiendom AS. Rådmannen mottok komplett planforslag 24.09.19. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for flere boliger i Midtbyen. Delvis gjennom å tilrettelegge for påbygg på eksisterende bebyggelse, og delvis gjennom å formålsendre deler av eksisterende kontor- og næringsarealer i 3. og 4. etasje til boliger.

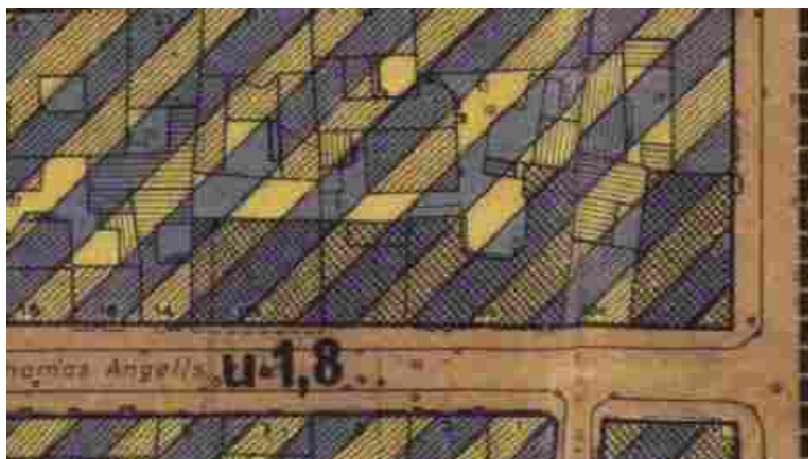
Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Planområdet er vist med gule linjer. Det er avgrenset av Nordre gate i øst, Thomas Angells gate i sør, Jomfrugata i vest og eksisterende trehusbebyggelse i nord.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan er Midtbyplanen (r118, 1981). Tomta er i planen satt av til kombinert formål; Bolig, forretning, og kontor. Planen har flere formål, blant annet å sikre en gradvis fornyelse av bebyggelsen samt å legge til rette for en økning av antall bosatte i Midtbyen.

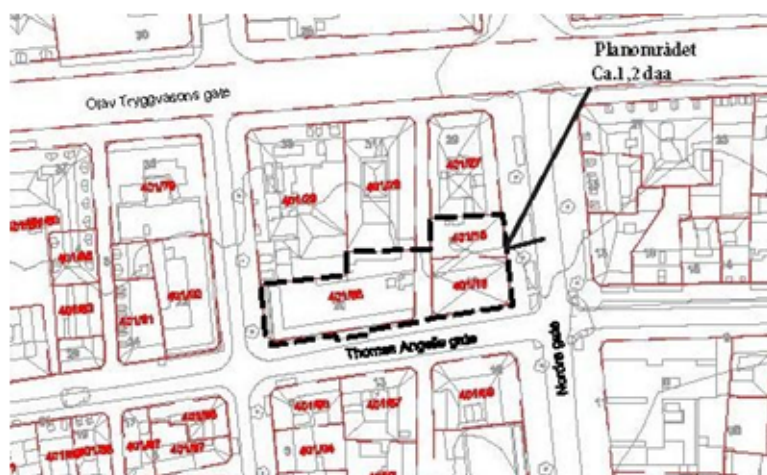


Utsnitt av gjeldende plan, Midtbyplanen (r118, 1981).

| Gjeldende plan/retningslinje | Avvik |
|--|--|
| Statlig planretningslinje for samordnet bolig-areal- og transportplanlegging | Planforslaget har belyst at det ønsker å utfordre krav til universell utforming (UU) og tilgjengelighetskrav i TEK, for å kunne ta i bruk den eksisterende bygningsmassen sin infrastruktur i form av heis og trapp. Eksisterende infrastrukturtilfredsstiller ikke krav til UU, men dette behandles ikke i plansaken. |
| Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) | Planforslaget åpner for inntil 13 boenheter hvor renovasjon løses med beholdere på hjul. Ved over 10 boliger er det krav til nedgravd, bunntømt løsning (KPA § 25.3). Krav til uterom for bolig i Midtbyen er 30 m ² , planforslaget vil i snitt gi 15 m ² uterom per bolig. |
| Gjeldende reguleringsplan er Midtbyplanen (r118, 1981) <i>Ny bebyggelse skal gis en form og dimensjon som etter bygningsrådets skjønn passer inn i eksisterende bebyggelse. Maksimal byggehøyde er 4 etasjer (gesimshøyde 14 meter).</i> | Det legges opp til høyere bebyggelse enn Midtbyplanens krav om maksimalt 4 etasjer. |
| Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012) Retningslinjen gir anbefalte støygrensener ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsomme bruksformål. Retningslinjen er veiledende. | Planforslaget åpner for boliger i gul støysone uten tilgang på stille side. |

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er på cirka 1,2 daa, og omfatter eiendommene gnr/bnr. 401/16, 18, 58 og deler av 401/384 (Vaterlandsveita). Samtlige eiendommer eies av E.C. Dahls Eiendom AS.



Planens omfang. Kart fra varsling om oppstart.

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger i sentralt i Trondheim sentrum, med umiddelbar nærhet til byens viktigste gågater; Nordre gate og Thomas Angells gate. I avgrensning av planen vil det være naturlig å forholde seg til grensen på tilstøtende reguleringsplan for Thomas Angells gate. (regulering under arbeid).

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Eksisterende bebyggelse er i Midtbyplanen satt av som kombinert formål forretning/kontor/bolig. Dagens bebyggelse på tomten består av fire til fem etasjes bygninger som benyttes til forretninger, kontor og bolig. Samme bruk gjelder for de omkringliggende bygninger og gateløpet, med forretninger i én til to etasjer og kontor/bolig over. Begge bygg har lager, boder og tekniske rom i underetasjer.

Thomas Angells gate 20 har næring i første og andre etasje og bolig i tredje til femte etasje. Det har vært hoteldrift i bygget fra midten av 1900-tallet, de øverste etasjene leies nå ut for langtidsleie til studenter. Bygget er en plasstøpt betongbygning med dobbel kjeller og er direktefundamentert med stålfundamenter.

Nordre gate 18-20 har næring i første og andre etasje og kontor i tredje og fjerde etasje. I Nordre gate 18-20 er dagens bebyggelse direkte fundamentert på sand.



Til venstre: Thomas Angells gate sett fra Thomas Angells gate/Nedre Enkeltskillingsveita. Til høyre: Nordre gate sett fra krysset Nordre gate/Thomas Angells gate.

Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Særpreget for Midtbyen som helhet er storkvartaler, stramme byggelinjer, trebyens dimensjoner og gateløpenes åpne karakter med trange veiter som kontrast. Bygningstilbyene er for store deler av sentrum et sammensatt bygningsmessig mangfold med ulike stilretninger, byggehøyder og materialbruk. De forskjellige historiske periodene gjenspeiles i gateløpene; to etasjers bebyggelse med saltak og trekledning, fire til fem etasjers murgårder fra tidlig 1900-tall og funksjonalistiske bygninger hvor både høyden og bredden bryter middelalderens tomtstruktur. I nord ligger toetasjes trehus. På tvers over krysset fra Nordre gate 18-20 ligger et relativt nyoppført bygg i tre (Branntomta/Borkeplassen).

Begge bygningene ligger på nordsiden av den øst-vestgående Thomas Angells gate og som hjørnebygninger mot henholdsvis Jomfrugata i vest og Nordre gate i øst. Begge bygningene er enkle fireetasjers volumer fra henholdsvis 1960- og 1970-tallet.

Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Planområdet ligger på den flate Midtbyhalvøya. Det er lite høydeforskjell i området (kote 6.5 ligger ved Olav Tryggvasons gate og kote 7.5 går gjennom kvartalet sør for Thomas Angells gate). Området ligger utenfor aktsomhetsområde for havstigning.

Eksisterende bebyggelse påvirker solforholdene i de omliggende gågatene, og gir begrenset med sol i bakgårder. Bebyggelsen skjermer for vind, samtidig som de brede gågatene til dels forsterker vinden på bakkeplan.

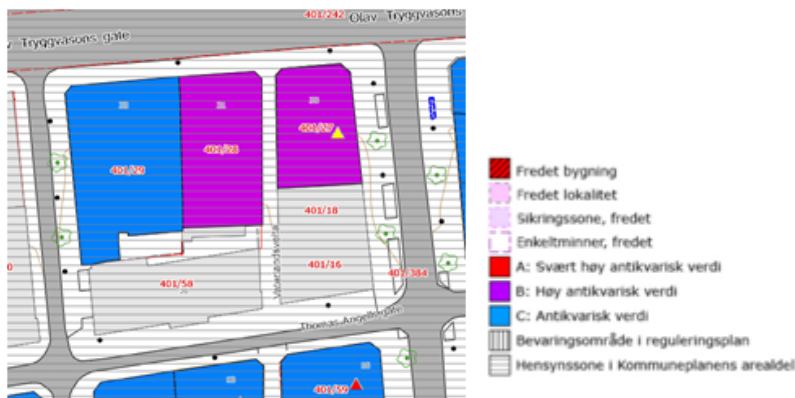
Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner i grunnen

Bygrunnen i Midtbyen øst for Prinsens gate er et automatisk fredet kulturminne etter kulturminneloven § 4, «90288-1 Trondheim Middelalderby». Det er ikke registrert andre kulturminner i nærheten. Eksisterende bebyggelse på bakkeplan bevares, men det kan bli behov for visse inngrep i forbindelse med forbedring av grunnmur.

Antikvarisk verdifull bebyggelse eller anlegg

Byggene i seg selv er ikke merket som antikvarisk verdifull, men hele Midtbyen er hensynssone i kommuneplanens arealdel (KPA). I tillegg er tilgrensende hus ved 401/27-29 antikvarisk verdifulle.



Utsnitt av kart som viser antikvariske verdier i planområdet.

Naturverdier

Det er ingen registrerte naturverdier eller verdifull vegetasjon i planområdet.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet har ikke i seg selv verdi som rekreasjonsområde eller oppholdssted for barn og unge. Nærmeste park er Stiftsgårdsparken cirka 120 meter mot sør.

3.9 Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud

Nordre gate og Thomas Angells gate er en del av et større gågatesystem som omfatter en akse nord/sør; Nordre gate og Jomfrugata, og en akse øst/vest; Erling Skakkes gate, Thomas Angells gate, Lilletorget. Gågata Nordre gate er en betydelig sosial arena og møteplass. Kvartalene rundt inneholder flere mindre veier og passasjer som danner en underinndeling av kvartalene.

Sentrum er godt tilrettelagt for gående, og syklende kan ferdes trygt i gågatene. Det er ingen avmerkede sykkelveger i området per dags dato. Det er registrert flere ulykkeshendelser langs Olav Tryggvasons gate. For tiden er det et prøveprosjekt med Olav Tryggvasons gate som miljøgate, og på sikt skal gata oppgraderes permanent. Dette vil få betydning for trafikkavvikling og trafikkstøy i området.

Skolevei: Det er mulig å bevege seg langs gågater, fortau/gangveg fram til skolene. Man må nødvendigvis passere flere mer eller mindre trafikkerte gater, det gjøres via lysregulerte kryss eller markerte gangfelt.

Kollektivtilgjengelighet: Det er gangavstand til flere bussholdeplasser i umiddelbar nærhet til planområdet, og kollektivtilbudet anses som svært godt. Det er gangavstand til Trondheim sentralstasjon, cirka 500 meter, og hurtigbåtanløp, cirka 800 meter.

Barns interesser

Planforslaget legger til rette for boligformål, men har redusert krav til uteareal og legger ikke til rette for lekearealer tilgjengelige for allmennheten.

Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Planområdet tilhører Kalvskinnet barneskolekrets og Rosenborg ungdomsskolekrets. I tillegg finnes det flere utdanningssteder på videregående nivå i sentrum. For både barneskole og ungdomsskole er det overkapasitet frem til 2025. Etter dette er det forventet underkapasitet. Det er generelt god barnehagedekning i Trondheim, og det ligger flere barnehager i nærheten av sentrum. Det er vurdert god tilgang til offentlig og privat infrastruktur.

Universell utforming

Planområdet grenser til offentlig tilgjengelig gågate. Terrenget er tilnærmet flatt og tilkomst tilfredsstillende universell utforming. Det er flere parkeringsplasser for HC i byens gater, men ingen med umiddelbar nærhet til planområdet. Dagens bygningsmasse er av eldre dato og tilfredsstillende ikke fullt ut dagens krav. Det er blant annet heis i begge bygg, men disse er ikke av tilstrekkelig størrelse til å tilfredsstille krav til universell utforming.

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

Energiforsyning

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, hovedledning for fjernvarme ligger i Søndre gate. Eksisterende bebyggelse er ikke tilknyttet fjernvarmenett.

Offentlige ledninger, vann og avløpskapasitet

Området har tilfredsstillende vanntrykk. Ved aktuelle adresser ligger et nettverk av felles avløpsledninger (avlaster både spillvann- og overvann). Ledningene har varierende alder- og kvalitet. Nærmere beskrivelse av systemet kan ses i vedlegg 6 (VA-notat). VA-systemet i Thomas Angells gate er nylig blitt utbedret og oppdatert.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Det er ingen kjente kvikkleiresoner i nærheten av tomtene. Midtbyen ligger på fyllmasse. Planområdet er avmerket som byjord på kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn.

Støyforhold



Nordre gate 18-20 berøres av støy fra trafikk, ifølge kommunens kartinnsyn fra 50-64 dB. ÅF har utarbeidet et støynotat hvor dagens ÅDT, skiltet kjørehastighet og andel tungtrafikk for de omkringliggende vegene er hentet fra Nasjonal Veidatabank (med unntak av Thomas Angells gate). I tillegg til støy fra trafikk er Midtbyen påvirket av støy fra utesteder, forretninger og gateliv og støy fra tekniske installasjoner. Se vedlegg 8, Støyberegning for Thomas Angells og Nordre gate.

Luftforurensning

COWI har med utgangspunkt i rapporten fra Midbykvartalet vurdert luftkvalitet for Thomas Angells gate/ Nordre gate, vedlegg 9 (8.2.19). *Det vurderes som sannsynlig at luftkvaliteten er tilfredsstillende på planområdet vurdert etter retningslinje T-1520. Måleresultater fra Bakke kirke og Torvet målestasjoner de tre siste årene gir dog en indikasjon på at det kan forekomme episoder hvor luftkvaliteten 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.*

Planforslaget tar utgangspunkt i rapport utarbeidet av COWI, for reguleringsplan r20100085 – Midtbykvartalet (a082448 utredning av luftkvalitet: Midtbykvartalet, 15.04.2016, versjon 1.0).

Næring

Bebyggelsen har i dag publikumsrettet aktivitet i form av forretninger i første etasje, og noen steder i andre etasje. For øvrig er det kontor og bolig. Det er cirka 10 ansatte i Thomas Angells gate 20 og cirka 40 ansatte i Nordre gate 18-20. Noe av dagens virksomheter vil bli berørt ved endring fra næring til bolig i øverste etasje.

Eksisterende analyser og utredninger

Sommeren 2010 gjennomførte byplankontoret en fotoregistrering av gatefasader med fokus på nordøstre del av sentrum som del av arbeid mot «Veileder for byform og arealbruk i Midtbyen» (2013). Registreringen beskriver hvordan gatene er opparbeidet, og slår fast at Nordre gate er en av Midtbyens viktigste gågater.



Beskrivelse av planforslaget



Planforslagets plankart med foreslått arealbruk og kotehøyder.

| | |
|---|---|
| Arealbruksformål i planen | Kombinert formål: Bolig, forretning, og kontor Gatetun |
| Sum grunnareal | Cirka 1,2 daa |
| Utnytting planlagt bebyggelse | Planforslaget åpner for en økning av 900m ² BRA |
| Totalt areal på eksisterende bebyggelse | Nordre gate: 1 813 m ² Thomas Angells gate: 3 114 m ² |
| Nye boliger | 13 |
| Arbeidsplasser | Cirka 50 eksisterende arbeidsplasser, i dagens bebyggelse. Planen medfører at 4. etasje i Nordre gate omdisponeres til bolig, og antall arbeidsplasser i bygget reduseres følgelig. |

Planlagt arealbruk

Planforslaget er på totalt 1,2 daa. I henhold til plan- og bygningslovens § 12-5, arealformål i reguleringsplanen, er planen foreslått til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

- Bolig/forretning/kontor (1802)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Gatetun (2014)

Hensynssoner:

- Bevaring av kulturmiljø (570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

Bebyggelsens plassering og utforming

Planforslaget legger til rette for ny bebyggelse i to etasjer på taket av eksisterende fjerde etasje. I Nordre gate tillates etablert to etasjer til oppå eksisterende fireetasjes bygg, hvorav sjettede etasje er regulert inntrukket. Plassering av sjettede etasje er angitt med høydebegrensninger på plankartet. I Thomas Angells gate erstattes eksisterende tilbaketrunkne femte etasje med et toetasjes tilbaketrunkket volum, slik at det blir totalt seks etasjer. I planens bestemmelser er krav til avstand fra ny bebyggelse til eksisterende gesims presisert.



Thomas Angells gate 20 til venstre og Nordre gate 18-20 til høyre.



Situasjonssnitt langs Thomas Angells gate, sett mot nord.

Organisering

Nordre gate 18-20

Planforslaget åpner for boliger fra tredje etasje og opp til sjettede etasje. Det er mulig å etablere inntrukket balkong, men planens bestemmelser åpner for at enhetene kan etableres uten privat uterom. Adkomst til boliger skal visuelt og fysisk skilles fra publikumsrettede arealer.

Thomas Angells gate 20

Planforslaget legger til rette for at dagens inntrukne femte etasje rives og erstattes av ny bebyggelse i to etasjer. Det tillates at ny bærende konstruksjon er eksponert med dragere over

femte etasje ut til gesims i eksisterende teglfasade. Disse foreslås også som bæring av balkonger i sjette etasje. Balkonger tillates inntil 1,2 meter ut fra fasaden.

Uteareal

Planens bestemmelser stiller krav til minimum 15 m² uterom per boenhet eller per 100 m² BRA boligformål. I Thomas Angells gate vil det kun være uteareal i form av private balkonger. I Nordre gate skal det etableres felles uteareal på tak i femte etasje. Planen åpner for at det kan etableres boenheter i fjerde etasje i Nordre gate uten tilgang til privat uterom.

Planens bestemmelser åpner for at felles gårdsrom i Thomas Angells gate kan benyttes til uterom, i tillegg til renovasjon og sykkelparkering. Grunnet arealets beskaffenhet og solforhold er det ikke medregnet i beregning av uterom for prosjektet.

Stedstilpasning og forhold til nabobebyggelsen

Det er foreslått at bygningen i Nordre gate i femte etasje får en enetasjes forlengelse av eksisterende fasade. Over denne etasjen tillater planforslaget en tilbaketrukket sjette etasje. Bygget i Thomas Angells foreslås med en ekstra sjette etasje som forlengelse av eksisterende inntrukket femteetasje. De inntrukne etasjene er en tilpasning, for å redusere opplevelsen av økt gesims. Boligene får inngang på gateplan i Nordre gate og i Jomfrugata. Inngangspartiene skal utformes slik at de synliggjør at det er boliger i bygningene. Det tillates ikke at inngang til boliger er felles med publikumsrettet virksomhet i første etasje. I Nordre gate blir inngang til boliger felles med innganger til kontorer.

Planens bestemmelser stiller krav til at utforming forelegges byantikvaren for uttalelse før rammetillatelse gis. Det stilles også krav til at publikumsrettet næring i førsteetasje. I illustrasjonsprosjektet til planforslaget er boligene i Nordre gate vist med vindu på gavlvegg.

Bebyggelsens høyde

Veileder for plan- og byggesaker i Midtbyen åpner for at det i nordøstlig del av Midtbyen kan vurderes høyere bebyggelse, der det framgår at varierende byggehøyde er en del av særpreget i området. Maks kotehøyde for ny bebyggelse er angitt på plankartet. Høydene er satt med utgangspunkt i dagens bebyggelse, og gir rom for inntil to etasjer påbygg, som gir maksimalt seks etasjer. Over dette er teknisk takoppbygg i inntil en meters høyde tillatt, denne må trekkes minimum to meter inn fra gesims.

I Nordre gate 18-20 er maks kotehøyde for hovedvolumet satt til c+23,9 i tillegg er det avsatt begrenset med areal for bebyggelse med høyde på inntil c+ 26,5. I Thomas Angells gate er maks tillatte høyde satt til c+ 25,8. I tillegg presiserer planens bestemmelser krav til avstand til gesims av eksisterende bebyggelse. Det er satt høydebegrensning for bakgårdsbebyggelsen (c+ 11) for å sikre at denne kan videreføres eller bygges opp igjen ved behov.

Grad av utnytting

Samlet gir prosjektet en økning på cirka 900 m². Hvorav cirka 400 m² i Nordre og cirka 500 m² i Thomas Angells gate. Skisseprosjektet viser 13 nye leiligheter. Planområdet er på 1,2 daa, noe som gir en økning i tetthet med mer enn 10 boliger per daa.

Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Ved omdisponering av fjerde etasje av Nordre gate 18-20 til bolig reduseres antall arbeidsplasser i bygget. Næringsarealet som påvirkes benyttes i dag til kontorer.

Antall boliger, leilighetsfordeling

Det legges opp til totalt tretten nye boliger. I Nordre gate 18-20 etableres det fire toetasjes leiligheter, i tillegg foreslås det ombygging av kontorer i fjerde etasje til fire boliger. I Thomas Angells gate etableres det fem nye boliger.

Bomiljø og uterom

Boliger i Thomas Angells gate har nivåer som så vidt er inn i gul sone på nordlig og vestlig fasade. Boligene vil ha tilgang på stille side og det er ingen utesteder i umiddelbar nærhet. I disse leilighetene trengs ikke ytterligere tiltak med tanke på utendørs støy.

I Nordre gate er leilighetene mot gul sone i østlig og nordlig retning, og det forventes en del aktivitet i gaten mot østlige side på grunn av utesteder. I planforslaget foreslås det å tillate leiligheter som ikke har en stille side, selv om dette delvis er i strid med kommuneplanens arealdel og T-1442. Det kompenseres med at det stilles konkrete krav i planens bestemmelser om ventilasjon som kan ivareta godt innemiljø uten behov for lufting.

Støy fra utesteder må spesielt hensyntas for østvendte fasader i Nordre gate 18-20, de samme fasadene som er utsatt for trafikkstøy og derfor ligger i gul sone. I Midtbyen er det mange tekniske installasjoner fra mange aktører, som gjør at grenseverdien høyst sannsynlig vil overskrides. Det er utfordrende å få gjort noe med dette innenfor rammene av et enkeltprosjekt. Se støyutredningen for inngående informasjon om problemstillinger knyttet til dette. Støyutredning for prosjektet er utført av ÅF (vedlegg 8).

Uterom

Uterommene i tilknytning boliger på tak vil ha god tilgang på dagslys og utsyn/utsikt. Støy er dokumentert, og vurderes å være ok. Det er flere parker og rekreasjonsmuligheter i nærheten av planområdet.

Parkering

Bebyggelsen etableres uten bilparkering. Det stilles krav til to sykkelplasser per boenhet. Sykkelparkering løses i gårdsrom i Thomas Angells gate samt i kjellere.

Tilknytning til infrastruktur

Eksisterende VA-nett kan i stor grad videreføres, se vedlegg 6. Det må foretas kapasitetsberegninger i det videre arbeidet, konkrete løsninger må foreligge ved byggesak.

Trafikkløsning og adkomst til offentlig veg

Trafikkløsningen videreføres fra gjeldende plan, og det etableres ingen parkeringsplasser i planområdet. Renovasjon og varelevering kan skje fra Thomas Angells gate, Nordre gate, Jomfrugata og eller Vaterlandsveita.

Planlagte offentlige anlegg

Gatetunet Vaterlandsveita reguleres til offentlig formål. Veita er per i dag registrert som kommunal veg.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

I planens bestemmelser er det presisert at dersom det er behov for tiltak i grunnen skal det foreligge tiltaksplan før igangsettingstillatelse kan gis.

Universell utforming

I illustrasjonsprosjektet til planforslaget er dagens heiser opprettholdt med samme kupestørrelse, disse oppfyller ikke krav i TEK. Dersom eksisterende heiser benyttes som adkomst tilfredsstilles imidlertid ikke adkomstkrav for tilgjengelig bolig og til uteareal på tak.

Kollektivtilbud

Utbyggingen er ikke av en slik størrelse av det vil påvirke eller medføre behov for endring i kollektivtilbudet. Beboerne kan nyte godt av områdets svært gode kollektivdekning.

Kulturminner

Planforslaget legger opp til økt fortetting, gjennom bygging på eksisterende bygg, som grenser til bebyggelse med antikvarisk verdi. Hensynet til bevaring av automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet ivaretas i planens bestemmelser § 6.1 og 6.2. Forslagsstiller må involvere kulturminnemyndighetene på relevante tidspunkt av en eventuell utbyggingsprosess, både for utforming av ny bebyggelse, skilting og lyssetting og dersom utbyggingen kan påvirke grunnen utover eksisterende bygg.

Hele planområdet ligger innenfor hensynssone, båndlegging etter lov om kulturminner, og det stilles i planens bestemmelser krav til at alle tiltak må forelegges byantikvaren/ kulturminnemyndighetene for uttalelse før tillatelse kan gis.

Sosial infrastruktur

Den sosiale infrastrukturen i nærområdet er beskrevet som god, jamfør kapittel 3.10. Planforslaget legger ikke opp til etablering av sosial infrastruktur, og endrer heller ikke tilgangen på dette.

Plan for avfallsløsning

Renovasjon løses med beholdere på hjul i bakgården i Thomas Angells gate, merket bestemmelsesområde #1. Bestemmelsesområde #1 reguleres som felles for begge prosjekter. I Thomas Angells gate har renholdsverket ukentlig tømming for restavfall. Papp/papir og plastemballasje må bringes til midtbypunkter.

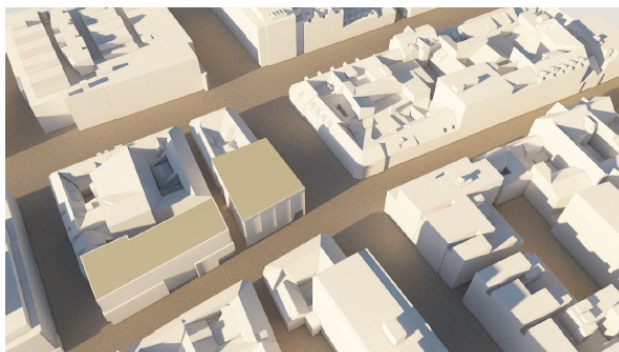
Virkninger av planforslaget

Fortetting

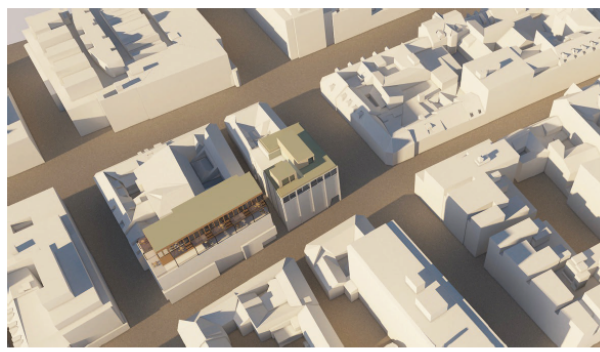
Planforslaget er i tråd med kommuneplanens målsetting om fortetting og flere boliger i Midtbyen. Planforslaget bidrar til byvekstavtalen undertegnet 25.6.2019 ved å tilrettelegge for boliger i og på eksisterende bebyggelse i Midtbyen. Forslaget utfordrer noen gjeldende krav og retningslinjer for å finne alternative arealer for fortetting.

Høyder

Planforslaget åpner for seks etasjer, og legger med det opp til høyere bebyggelse enn Midtbyplanens krav om maksimalt fire etasjer. Planforslaget vil gi økte høydevirkning og endringer i taklandskapet. Tilgrensende trehusbebyggelse i øst og nord vil få økt påvirkning av slagskygge fra byggene. Det samme gjelder del av Nordre gågate.



22. april/24. august kl 1800



22. april/24. august kl 1800

Bilde til venstre: Slagskygge fra eksisterende bebyggelse, 22.april/ 24.august kl 18.

Bilde til høyre: Slagskygge fra bebyggelse med økte høyder (Getasjer), 22.april/ 24.august kl 18.



22. september kl 1600



22. september kl 1600

Bilde til venstre: Slagskygge fra eksisterende bebyggelse, 22.september kl 16.

Bilde til høyre: Slagskygge fra bebyggelse med økte høyder (Getasjer), 22.september kl 16.

Renovasjon

Planforslaget er illustrert med 13 boliger. Virkning av planforslaget er at dagens renovasjonsløsning må opprettholdes et større antall boenheter, da det ikke finnes et bedre alternativ per i dag. Ved over 10 boliger er det krav til nedgravd, bunntømt løsning (KPA § 25.3). Det er ikke rom for denne løsningen i planområdet uten å komme i konflikt med den automatisk fredede byjorda. Adkomsten til søppelrom er via Vaterlandsveita, hvor adkomsten er utfordrende for store biler.

Støy

Virkning av planforslaget er at det åpnes for flere tekniske anlegg, for å skjerme nye boliger for støy, eksempelvis ventilasjonssystem for å tilrettelegge for lavt støynivå innendørs, også når man sover. Dette vil også minske problemer med luftforurensing. Slike krav vil antakelig kreve kjøling, og dermed høyere energibruk fra ventilasjon. I teorien kan et kraftigere anlegg støye noe mer, men det er ivaretatt av at det stilles krav i NS8175 (TEK) til støynivå utenfor eget vindu og andre boliger.

Uterom

Det antas at virkning for bynære parker er at de vil få økt antall brukere, som følge av begrenset krav til uteareal i planforslaget. Det er i illustrasjonsprosjektet planlagt privat uterom i form av balkong og privat takterrasse for flere enheter. For noen boliger vil det kun være tilgang til fellesarealer. På grunn av dagens bruk av nærliggende gategrunn vil det trolig være begrenset med barnefamilier.

Det er behov for skjerming for å tilfredsstille krav til stille uterom, dette på grunn av støy fra for eksempel aggregater/ventilasjon.

Landskap

Terrenghøgde påvirker ikke utbyggingen landskapet, men bylandskapet påvirkes i form av skyggeeffekter av økt byggehøyde. I vedlegg 4, Skibnes' tegningspakke, er det gjort solstudier som viser at prosjektet vil gi økt skygge i Nordre gate.

Stedets karakter

Planområdet ligger i et karakteristisk og typisk bygningsmiljø i Midtbyen med en blanding av toetasjes trehusbebyggelse og høyere murbygninger. Taklandskapet endres som følge av at gesimshøyden for begge bygg økes (se perspektiver i vedlegg 4).

Byform og estetikk

Planforslaget åpner for økt gesimshøyde for de to adressene, dette medfører endringer i taklandskapet. Dette kan påvirke opplevelsen av gaterommet for brukere av Midtbyen og de omkringliggende gatene. Perspektiver fra omkringliggende gater er vist i vedlegg 4. Økte høyder kan innvirke negativt på strøkskarakteren.

Kulturminner og kulturmiljø

Økning i høydeforskjell mellom tilgrensende trehusbebyggelse og planområdet er den største konsekvensen av planforslaget. I skisseprosjektet er det vist vinduer på gavlvegg av Nordre gate. Dette kan gi begrensninger for framtidig utvikling av tilgrensende nabobebyggelse. Branngavler i Midtbyen er kjent, motiv i møte mellom trehusbebyggelsen og murhus fra århundreskiftet 1900 og senere forretningsgårder.

Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II); naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner

Utbyggingen, både tiltaket i seg selv og bygge- og driftsmetoder, vurderes til ikke å ha betydning for naturmangfold. Kunnskapsgrunnlaget (jf. Nml § 8) vurderes til å være tilstrekkelig for å belyse hensyn som skal vurderes sammen med plan- og bygningsloven. Tiltaket medfører, etter forslagsstillers vurdering, ikke risiko for alvorlige eller irreversibel skade på naturmangfold (jf. Nml § 9), eller skade som gir grunn til å gjøre en samlet vurdering for belastning på et økosystem (jf. Nml § 10). Tiltaket vurderes til ikke å medføre skade på naturmangfold som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må dekke kostnadene (jf. Nml § 11). Tiltaket innebærer ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det kreves særlige tiltak (jf. Nml § 12). Forslagsstiller vurderer planforslaget til ikke å være i strid med prinsippene i Nml §§ 8-12.

Uteområder, rekreasjonsinteresser, bruk og folkehelse

Det er ingen rekreasjonsinteresser innenfor planområdet i dag, og planforslaget får ingen negative konsekvenser for rekreasjonsinteresser eller folkehelse. Uteoppholdsarealene til boligene vil være private, og ikke offentlig tilgjengelige. Det legges ikke opp til bilparkeringsplasser. Planforslaget kan bidra positivt til økt gang, sykkel og kollektivtrafikk.

Det vises til solstudier og visualiseringer (vedlegg 4). Det er foreslått en beskjeden økning i antall bosatte i Midtbyen, og det vurderes derfor ikke å ha negativ konsekvens for eksisterende grønnstruktur.

Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Trafikkavvikling og tilgang for beredskap i anleggsfasen vil påvirkes, se vedlegg 10. Planforslaget har ingen negative konsekvenser for trafikkforholdene i området etter utbygging. Det etableres

ingen parkeringsplasser for bil. Beboere og brukere av virksomhetene i planområdet må benytte gange, sykkel eller kollektivtilbud for å dekke sitt transportbehov, og bidrar slik til byveksttalen.

Illustrasjonsprosjektets brannkonsept har løsning som ligger utenfor planområdet, og som derfor ikke kan sikres i planforslaget. Grepene kan påvirke gågater i negativ forstand, gjennom å båndlegge areal for bruk. Brann tekniske krav forutsettes løst innen eiendommen.



Planen viser arealbehov for brannvesenets høyderedskap (og rekkevidde) i Thomas Angells gate og Nordre gate.

Barns interesser, RPR for barn og planlegging

Området benyttes ikke av barn i dag. Planforslaget har ikke rom for nærlekeplass. Alternativet til nærlekeplass er Stiftsgårdsparken som ligger under 150 meter gange fra planområdet.

Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet

Økt andel beboere i Midtbyen kan bidra til å skape mer aktivitet i byen utover forretnings åpningstider.

Prosjektet er ikke av en slik størrelse at det påvirker barnehage- eller skolekapasiteten betydelig.

Universell utforming

Eksisterende heiser oppfyller ikke dagens tekniske krav for tilgjengelighet, da begge heisene er mindre enn kravet for størrelse av heis i TEK (1,1 m*2.1 m) (se vedlegg 4). Det vil ikke være mulig å benytte heisene for adkomst med ordinær bære. For å innfri myndighetskrav i TEK 17 vil eksisterende heis måtte erstattes av bæreheis.

Energibehov, energiforbruk

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

Risiko- og sårbarhet (ROS)

Risikoforhold ved utbygging av Nordre gt. 18-20/TH Angells gt. 20 er i hovedsak knyttet til tema som storbrann, støy og trafikkavvikling ved anleggsgjennomføring. Virkning av planforslaget er risiko for skader på mennesker og materiell under anleggsgjennomføring. Økning i antall beboere i Midtbyen utgjør en økt risiko ved spesielle hendelser som brann.

Komplett ROS-analyse følger som vedlegg 5.

Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo, annet

Tilknytting til og utfordringer ved VA-systemet er kommentert i ROS og i vedlegg 6.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det forventes ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konsekvenser for næringsinteresser

En etasje i Nordre gate foreslås ombygd til bolig, samt at det åpnes for transformasjon av ytterligere en etasje. Disse etasjene er tilrettelagt for næring/kontor. Planforslaget gir dermed en reduksjon av mulige kontorlokaler i sentrum.

Eksisterende næring på gateplan vil bli påvirket i anleggstiden i form av at lokalene midlertidig oppfattes som mindre tilgjengelige. Utover anleggsperioden forventes det ingen konsekvenser for nærliggende næringsinteresser.

Interessemotsetninger

Flere boliger i sentrum gir til økt befolkningstetthet i Midtbyen, noe som kan gi mer aktivitet i sentrum, også etter forretningenes stengtids. Etablering av støyfølsom bebyggelse, som bolig, kan legge begrensninger på hva som kan etableres av støyende virksomhet i nærområdet.

Bestemmelser om støy og spesifikke krav til ventilasjon kan bidra til å minske konflikter mellom støyfølsomme arealformål og sentrumsfunksjoner, da godt inneklime for boliger kan oppnås uten å måtte åpne vinduer for lufting. Krav til ventilasjon kan medføre økt energibruk fordi det er behov for systemer for kjøling. Økt energiforbruk må sees i sammenheng med sentrumsnær fortetting, som gir mindre trafikk og energiforbruk på andre områder.

Ved fortetting i eksisterende bebyggelsesstruktur kan eksisterende bygninger påvirkes i form av økt skyggevirking og/eller tap av fri utsikt. For Thomas Angells gate 13 vil det bli noe tap av fritt utsyn mot himmelen. Påbyggene har begrenset skyggevirking på omkringliggende boliger eller uteareal for boliger. Det blir noe mer skygge på ettermiddag på gateplan i Nordre gate øst for Nordre gate 20. Planforslaget følger opp politiske mål om flere bosatte i sentrum, gjennom å etablere nye leiligheter i og på eksisterende bebyggelse i Midtbyen. Utbyggingen legger ikke til rette for parkering, og ferdsel må derfor håndteres kollektivt, og bidrar slik til å nå Byvekstavtalen sitt nullvekstmål for personbiltrafikken.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Fortetting i Midtbyen er i samsvar med overordnede føringer for klima- og miljøvennlig byutvikling. Økt fortetting i Midtbyen kan gi mindre press på jordbruksjord utenfor byen. Sentrumsnære prosjekt som dette bidrar til positivt til nullvekstmålet for personbiltrafikken, da det ikke tilrettelegges for parkering og beboerne har god tilgang på kollektivtilbud og sosial infrastruktur.

Avveining av virkninger

Avveiningen mellom videreutvikling av Midtbyen og ivaretagelse av dens historie er særlig viktig. Utvikling av boliger er ønskelig nær kollektivknutepunkter. Planforslaget åpner for høyere bebyggelse som vil være noe mer synlig fra omliggende gater enn dagens bebyggelse. Dette kan gi økte skyggevirkinger i gaterom, tap av fri utsikt for naboer, endret strøkskarakter og mindre rom for etablering av støyende virksomheter i nærområdet.

Utfordringer knyttet til støysensitive arealformål i områder med ulike støyende aktiviteter og anlegg er et annet tema i denne sammenheng. Det er ønskelig med flere sentralt beliggende

boliger i byen, da dette bidrar til en fortetting i tråd med overordnede strategier. Sentralt beliggende boliger gir lavere miljøbelastning i form av redusert transportbehov. Dette er positivt også fordi det kan bidra til å styrke Midtbyen som et attraktivt og levende bysentrum. Prosjektet bidrar til å øke antall bosatte i Midtbyen, og til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikken.

Planforslaget fremmes av forslagsstiller som et pilotprosjekt for vurdering av boliger på tak i sentrum. Forslagsstiller har i utarbeidelsen av planen vist frem en rekke utfordringer når man skal tilrettelegge for boliger i sentrum, og i særlig grad for eksisterende bygninger. Gjennom utarbeidelsen av plandokumenter og illustrasjonsprosjekt som blant annet viser bruk av eksisterende trapperom og heis, er det synliggjort enkelte begrensninger i myndighetskrav i teknisk forskrift. Dette gjelder krav til bygninger i form av universell utforming, tilgjengelighet og sikkerhet ved brann. Dette er forhold som ikke kan sikres i reguleringsplaner, men som likevel er vurdert å ha betydning for det planforslaget.

I dette planforslaget har særlig oppstillingsplass for høyderedskap i offentlige gågater i møte vært et viktig tema, da planforslagets brannrapport (vedlegg 7) legger dette til grunn. Trondheim kommune kan ikke eksplisitt godkjenne denne løsningen, og forutsetter at branntekniske krav ivaretas på egen eiendom.

Planlagt gjennomføring

Konkretisering av gjennomføring av planen er ikke tidsbestemt.

Forslag om vilkår for gjennomføring/rekkefølgebestemmelser:

- Avfallshåndtering: Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før første tillatelse til tiltak kan gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.
- Brannsikkerhet: Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en samlet brannstrategi for eksisterende og ny bebyggelse innenfor planområdet og til fysisk tilgrensende bebyggelse.
- Vann og avløp: Vann- og avløpsplan skal foreligge i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.
- Forurenset grunn: Før det gis tillatelse til tiltak for nye boliger, skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at det ikke er behov for tiltak i grunnen eller at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.
- Bygge- og anleggsfasen: Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.
- Antikvariske verdier: For bygg med antikvarisk verdi skal planen forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver (Byantikvaren) til uttalelse før søknad om igangsettingstillatelse.
- Felles gårdsrom/passasje/avfallsrom #1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før boligene kan tas i bruk.

Innspill til planforslaget

Oppstartmøte

Oppstartmøtet ble avholdt 22.8.2017. I oppstartsmøte ble det gjennomgått viktige tema for det videre planarbeidet. Planen ble vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Tilbakemeldingsbrevet er datert 5.9.2017.

Varsel om oppstart

Varsel om oppstart ble sendt til naboer/berørte parter per post og til offentlige parter per e-post 18.10.2017. Oppstart ble varslet i Adressa 19.10.2017, og varslingsmaterialet ble samtidig lagt ut på plan.no. Frist for innspill var satt til 12.11.2017.

Innkomne innspill

Det kom fem innspill til varsel om oppstart.

a) 8.11.2017 Statens vegvesen: *Vegvesenet anbefaler at minimumskravet for sykkelparkering økes. Parkering for sykler bør både etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med tak og stativ, samt i egne låsbare boder. Det må også settes av plasser til sykkelvogner og transportsykler.*

Forslagsstillers svar: Det stilles i planens bestemmelser krav til sykkelparkering i tråd med KPA. Det avsettes ikke i planen spesifikke områder for sykkelvogner/transportsykler, men bakgårdsarealet i Thomas Angells gate avsettes til fellesareal for begge prosjektene, og dette arealet kan benyttes til slike formål.

b) 10.11.2017 Sør-Trøndelag fylkeskommune (STFK): STFK orienterer om at Riksantikvaren må kontaktes dersom tiltaket innebærer inngrep i grunnen. STFK viser til kommunens tilbakemelding av 5.9.2017 etter oppstartsmøte og støtter de synspunkter som kommer fram i denne.

For å bevare Midtbyens karakter, er det viktig at bebyggelsen ikke blir for høy og dominerende i forhold til den lavere trehusbebyggelsen. Spesielt Nordre gate 18-20 kan virke massiv i og med at gesimshøyden på bygget heves såpass mye. Slik vil vi anbefale at det ses på muligheten for en etasjes påbygg, tilbaketrukket fra dagens gesimslinje.

Forslagsstillers kommentar: Skisseprosjektet er revidert etter samrådsmøte med antikvariske myndigheter, vedlegg 4.

c) 10.11.2017 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (FMST) Landbruk og bygdeutvikling og miljøvern: Utbygging i sentrale områder er positivt med tanke på å redusere bilbruk. Effektiv arealbruk bidrar til å redusere presset mot landbruk- og naturområder i et langsiktig perspektiv. Kommuneplanens krav til arealutnyttelse må legges til grunn, og det må innarbeides bestemmelser som ivaretar dette.

Miljøvern: Det er mulig å sikre høy arealutnyttelse og samtidig sørge for at nye boliger får god kvalitet. Det må i planen gjøres rede for hvordan nye boliger skal sikres kvalitetsmessig gode nok grøntarealer, sollys, god luftkvalitet og tilfredsstillende støyforhold.

Støy og luftkvalitet: Det må gjøres vurderinger av støy og luftkvalitet for nye boliger iht. retningslinje for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1442/2016 og T-1520.

Bygge og anleggsfasen: Det må gjøres rede for gjennomføring av bygge- og anleggsvirksomhet for nytt boligprosjekt. Fylkesmannen viser her til at både T-1442/2016 og T-1520 har egne kapitler som omhandler bygge- og anleggsdrift. FMST ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T-1442/2016 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen.

Samfunnsikkerhet: FMST forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med PBL § 4-3.

Barn og unge FMST minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene

Forslagsstillers svar: Skisseprosjektet er beskrevet i vedlegg 4, samt i kapittel 4. Utredning av støy følger som vedlegg 8, og luftkvalitet i vedlegg 9. Vurdering av trafikkavvikling følger i vedlegg 10, i tillegg stilles det i planens bestemmelser krav til plan for bygg- og anleggsfasen.

Det stilles krav til ventilasjon i bolig for å sikre god bokvalitet uten å måtte lufte med åpent vindu mot gul støysone. I prosjektet legges det opp til et fellesareal på tak ved Nordre gate, men det stilles ikke spesifikke krav til utforming av nærlekeplass på dette arealet. Alternativet til nærlekeplass er Stiftgårdsparken som ligger under 150 meter gange fra planområdet.

d) 11.11.2017 Thomas Angells gate 13 AS (ThA13) ThA13 mener en forhøyning av bygningsmassen gir en vesentlig reduksjon av fri utsikt fra leiligheten i andre etasje i deres bygg, og at det vil påvirke lysforholdene for denne. Videre mener ThA13 at lysforholdene i butikklokalene bli påvirket. Ut fra dette mener ThA 13 at den foreslåtte utbyggingen vil ha negative konsekvenser for deres eiendom, og bokvaliteten for leilighetsarealet i denne. ThA13 uttrykker bekymring for butikkdriften under evt. anleggsperiode, da erfaringer fra tidligere gravearbeider i Thomas Angells gate viser at dette påvirker omsetningen negativt. ThA13 anmoder derfor om at det tas hensyn til disse forholdene i videre planarbeid.

Forslagsstillers svar: Prosjekt er på nordsiden av en bygate hvor ThA13 er på sørsiden. Det vesentligste av dagslys kommer langs gaten fra øst og vest og prosjekt kaster dermed ikke direkte slagskygge på ThA13.

Naboens innvendinger er forståelige, og det er nok reelt at utbygging påvirker dagslyset/fritt utsyn. Når det kommer til fortetting er det slik at det er vanskelig å unngå å påvirke omgivelsene. ThA13 får ikke økt skyggevirksomhet av utbyggingen, og konsekvensen vurderes i så måte til å være innenfor det man må kunne akseptere ved fortetting.

Det er utarbeidet en trafikkvurdering for anleggsperioden, og det er ønskelig å påvirke eksisterende næring så lite som mulig i anleggsperioden. Utbygger er selv gårdeier, og kjent med problematikken slike anleggsperioder kan medføre. Det stilles i planens bestemmelser krav til plan for bygg- og anleggsperioden.

e) 24.11.2017 Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (TBRT) TBRT viser relevante tilbakemeldinger fra byplankontoret (5.9.2017), og minner om flere forhold som må følges opp og vurderes av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning.

Det må tas hensyn til at bygningene er planlagt oppført i et eldre tettbebygd strøk med utfordrende bygningsmasse i forhold til brannsikkerhet.

TBRT viser til retningslinjer vedrørende Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRTs kommuner.

Forslagsstillers svar: Det ble avholdt samrådsmøte med TBRT 8.1.2018, se pkt. 6.2.2. Branntekniske ytelseskrav følger som vedlegg 7.

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. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.