



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

# Områdeplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen

Konsekvensutredning

Høringsforslag  
2022



## **Sammendrag**

Denne konsekvensutredningen er en beskrivelse av konsekvensene av planforslaget til områdeplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen sett i sammenheng med konkrete tema fastsatt i planprogrammet. Formålet med konsekvensutredningen er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget og når det tas stilling til om planen skal gjennomføres.

Konsekvensvurderingen er et viktig styringsverktøy for å få realistiske vurderinger til bruk i områdeplanen for nordøstre kvadrant i planprosessen. Det er utarbeidet en illustrasjonsplan for området i prosessen.

I arbeidet har kommunen hatt dialog med sektormyndighetene, eiendomsaktører og planfaglige ressurser. Dialog med kulturminnemyndighetene har vært særlig viktig i arbeidet med DIVE-analysen og forarbeidet til plan- og designkonkurransen, og parallelloppdraget, for å få realistiske resultater til bruk i områdeplanen for nordøstre kvadrant.

### **Utredningen er utarbeidet av:**

Byplankontoret i Trondheim kommune

### **Dato:**

29.08.2022

## **Metode**

Konsekvensutredningen baserer seg på tilgjengelig informasjon, faglig skjønn og lokalkunnskap. Konsekvensene av alternativene som skal vurderes, måles ved å sammenligne forventet tilstand etter at tiltaket er gjennomført mot forventet tilstand uten gjennomføring av tiltakene (referansealternativet). Alternativene som er brukt er beskrevet i eget avsnitt.

### **Hva skal sammenlignes?**

Det er forskjellene fra gjeldende reguleringsplaner,) til foreslåtte endringer i nytt planforslag som skal utredes.

### **Beskrivelse av 0-alternativ**

Videre utvikling av området i tråd med gjeldende reguleringsplaner, og kommuneplanens arealdel.

### **Beskrivelse av 1-alternativ**

Dette alternativet bygger på kunnskap fra den kulturhistoriske stedsanalysen DIVE som er gjennomført som en viktig del av utredningsarbeidet for områdeplan for nordøstre kvadrant. I DIVE-analysen beskriver, fortolker, vurderer verneverdier og tålegrenser, og beskriver handlingsrom for kulturmiljøene i Midtbyen.

### **Dette konsekvensutredes:**

Aktuelle byggetomter på tak og i bakgårder vist i sentrumsstrategien, hensynssoner fra DIVE-analysen, endret generelt formål for sentrumsområdet og tiltak fra gatebruksplan for Midtbyen.

## Dette konsekvensutredes ikke:

Reguleringsplanforslag, hvor oppstart er gjennomført, konsekvensutredes i sine selvstendige prosesser, og ikke i områdeplanen. Volumene illustreres likevel i illustrasjoner.

[Trafikk, støy](#) og [luftkvalitet](#) i dag og ved **nytt kjøremønster** er utredet i [Gatebruksplan for Midtbyen](#), og utredes ikke i denne rapporten. Det samme gjelder for endringer i **parkeringsstilbud** i nordøstre kvadrant, som er utredet i egen [fagrapport](#).

## Aktuelle lenker til kunnskapsgrunnlag:

[Status quo-kart for Midtbyen](#)

[Tema fra planprogram for nordøstre kvadrant](#)

[DIVE-analyse](#) for nordøstre del i Midtbyen

[Gatebruksplan for Midtbyen](#), med fagrapporter

[Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi](#), med

[parallelloppdrag](#)

[Byromsstrategien Byrom i sentrum](#), med [handlingsplan](#)

[Brusteinsveileder](#)

[Plan for friluftsliv og grønne områder](#)

(Aktsomhetskart kvikkleire)

## Tabell over planforslagets konsekvenser

Konsekvenser av planforslaget kommer fram i tabellen nedenfor, og i planbeskrivelsen generelt. Konsekvensutredningen er laget i tråd med planprogram og § 6 i Forskrift om konsekvensutredninger

*“Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding”.*

Vurderingene er gjort i tråd med Statens vegvesens håndbok V712, Konsekvensanalyse, og tar for seg ikke-prissatte konsekvenser. Skalaen for konsekvens går fra 4 minus (----) til 4 pluss (++++). De negative konsekvensgradene er knyttet til en verdiforringelse av et delområde, mens de positive konsekvensgradene forutsetter en verdiøkning, etter at tiltaket er realisert.

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	4 minus (----)	Den mest alvorlige miljøskaden som kan oppnås for delområdet. Gjelder kun for delområder med stor eller svært stor verdi.
---	3 minus (---)	Alvorlig miljøskade for delområdet.
--	2 minus (--)	Betydelig miljøskade for delområdet.
-	1 minus (-)	Noe miljøskade for delområdet.
0	Ingen/ubetydelig (0)	Ubetydelig miljøskade for delområdet.
+/++	1 pluss (+) 2 pluss (++)	Miljøgevinst for delområdet: Noe forbedring (+), betydelig miljøforbedring (++)
+++/ ++++	3 pluss (+++) 4 pluss (++++)	Benyttes i hovedsak der delområder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket.

*Figuren viser skala for konsekvensvurdering av delområder.*



Planforslag som er under **utarbeiding** og **vedtatte planer** sikres ikke i planforslaget, og utredes ikke, men er tatt med i konsekvensutredning som illustrasjoner. Illustrasjonen viser gatebruk fra gatebruksplanen sammen med mulig utbyggingsarealer markert med lysgrønt og #(tall). Ny Brattørbru, samferdselstiltak fra Gatebruksplan for Midtbyen, og utbyggingspotensiale konsekvensutredes i dette dokumentet.

# Oversikt tiltak som konsekvensutredes



## Vurdering av formål og bruk

1. [Sentrumsformål](#)
2. [Boligformål uten krav til uterom og støy, og rekkefølgekrav skolekapasitet](#)


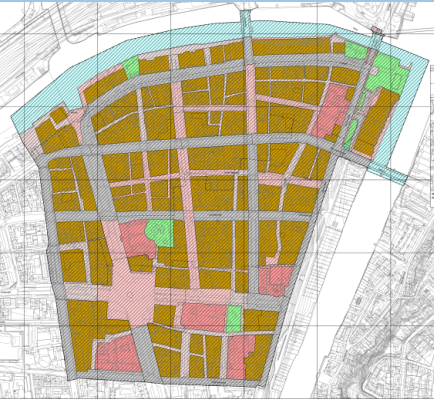
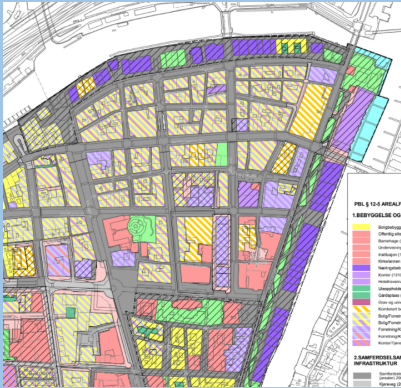
## Vurdering av samferdsel

1. [Gjennomføring gatebruksplan for Midtbyen](#)
2. [Bruk av bruvokterhus Bakke bru](#)
3. [Ny Brattørbru](#)

## Vurdering av utbyggingspotensial

1. [Bersvendveita 10](#)
2. [Dronningens gate 15](#)
3. [Dronningens gate 40](#)
4. [Olav Tryggvasons gate 42](#)
5. [Munkegata 41 + Fjordgata 47](#)
6. [Olav Tryggvasons gate 28](#)
7. [Olav Tryggvasons gate 28](#)
8. [Nordre gate 12](#)
9. [Munkegata 21](#)
10. [Borkeplassen](#)
11. [Søndre gate 16](#)
12. [Olav Tryggvasons gate 24](#)
13. [Brattørveita 13 c](#)
14. [Krambukvartalet](#)
15. [Folkets hus](#)
16. [Dronningens gate 1A](#)
17. [Gerhard Schønings skoleanlegg](#)
18. [Erling Skakkes gate 2A](#)
19. [Krigsseilerplassen](#)

# Vurdering av formål og bruk

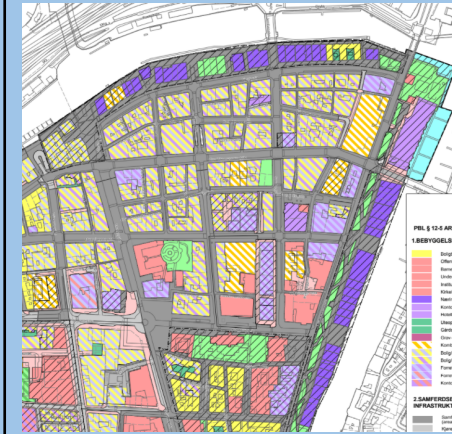
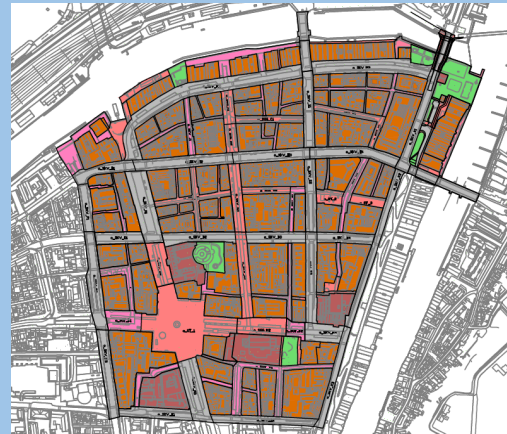
<p><b>Sentrumsformål</b></p> <hr/> <p><b>Berørte områder eller gnr./bnr.:</b> Alle kvartaler med sentrumsformål i nordøstre kvadrant</p>	<p><b>Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:</b> Det er regulert generelt sentrumsformål i alle kvartaler, med unntak av bygninger regulert til offentlig og privat tjenesteyting. Det er utarbeidet egne bestemmelser om førsteetasjer, slik at bolig og byliv ikke havner i vesentlig konflikt. Det er lagt inn bestemmelser om krav til vurdering av virkninger for bolig ved etablering av uteservering eller annen støyende bruk.</p>	<p><b>Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:</b> Det er stor variasjon av formål innen planområdet. Store deler har kombinert bebyggelse og anlegg, som i stor grad sammenfaller med sentrumsformålets hensikt. Flere detaljreguleringer angir svært konkret og spesifikk bruk, mens det andre steder er formål som ikke gjelder etter ny kravspesifikasjon til plan. Dette gjelder i særlig grad bryggerekka.</p>		
				
<p><b>Tema</b></p>	<p><b>Konsekvenser (og omfang av inngrep)</b></p>	<p><b>Vurdering</b></p>	<p><b>Verdi</b></p>	<p><b>Kilder</b></p>
<p><b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b> Helhetlig vurdering av fortettingspotensial og</p>	<p>Formålet innebærer en mindre restriktiv føring for bruksendring til bolig inntil fire enheter. Positiv konsekvens er et større potensiale for beboere innen nordøstre kvadrant. Kravet kan gi mindre press på ny</p>	<p>(+)</p>	<p>Regulert spesifikk bruk etter gjeldende detaljplaner.</p>	<p>Hovedrapport og fagrapporter Gatebruksplan for Midtbyen.</p>

<p>bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken</p>	<p>utbygging av Midtbyen, med et større handlingsrom for bruk innenfor eksisterende bebyggelse, som kan skåne bakgårder og grunnen i større grad. Tiltaket kan imidlertid gi mer press på bruksendringer. Første- og andreetasjer kan bli mer utadrettet ved at man ski</p>			<p>DIVE-analyse. Brusteinsveileder . Byromsstrategi</p>
<p><b>Bomiljø og beboere:</b> Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet, Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnsikkerhet</p>	<p>Flere boliger vil plasseres i støysoner man tidligere ikke ville godkjent. De fleste boliger vil få lite eller ingen private uterom. Flere vil kunne bo nære bytilbudet, som gir bokvalitet.</p>	(-)	<p>I dag har kvartalene en blanding av funksjoner, med en tydelig dreining kombinert formål med bolig i nordvest, og forretning og kontor mot øst. I bryggene i Fjordgata er flere regulert til lager og engros.</p>	<p>Status quo-kartet</p>
<p><b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b> Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner</p>	<p>Sentrumsformål vil gi økt fleksibilitet, men kan også gi begrensninger i arealvekstpotensialet for bedrifter, dersom nordøstre kvadrant utvikler seg mot en retning med flere boliger.</p>	(+)	<p>De siste for Midtbyen viser en positiv utvikling for handel og bevertning, samt kultur.</p>	
<p><b>Transport og gatebruk:</b> Parkering, varelevering og bylogistikk</p>	<p>Sentrumsformålet åpner for flere typer virksomhet, som kan gi endringer i varelevering og avfallshåndtering. En konsekvens kan være behov for flere vareleveringslommer og sambruk med gateparkering, for å svare på endret bruk og et potensielt utvidet område for handel.</p>	(+)		
<p><b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b> Landskap og topografi, Biologisk mangfold,</p>	-			

Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse				
<b>Teknisk infrastruktur:</b> Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi	Økt bruk av arealer som i dag står tomme eller delvis tomme, kan gi flere folk i nordøstre kvadrant, både beboere og arbeidsplasser. Dette kan gi økt press på strømforstyrrelse og infrastruktur som vann og avløp kan kreve oppgraderinger av infrastruktur i grunnen.		Variabel datering og kvalitet på infrastruktur i grunnen. Flere trafoer må byttes, i følge Tensio.	

<b>Boligformål uten krav til uterom og støy, og uten rekkefølgekrav til skolekapasitet</b> <hr/> <b>Berørte områder eller gnr./bnr.:</b> Sentrumsformål	<b>Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:</b> Plankrav ved etablering av flere enn fire boliger. Dokumentasjonskrav avstand til nærmeste byrom eller park.	<b>Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:</b> Det er stor variasjon av formål innen planområdet. Store deler har kombinert bebyggelse og anlegg, som i stor grad sammenfaller med sentrumsformålets hensikt. Flere detaljreguleringer angir svært konkret og spesifikk bruk, mens det andre steder er formål som ikke gjelder etter ny kravspesifikasjon til plan. Dette gjelder i særlig grad bryggerekkene.
---	--	--


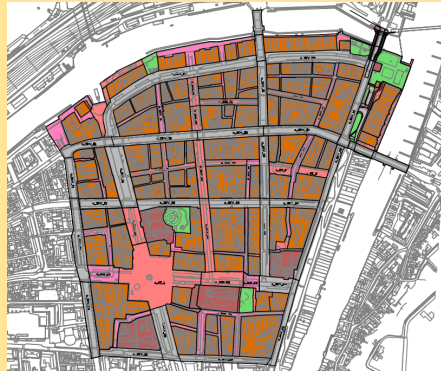
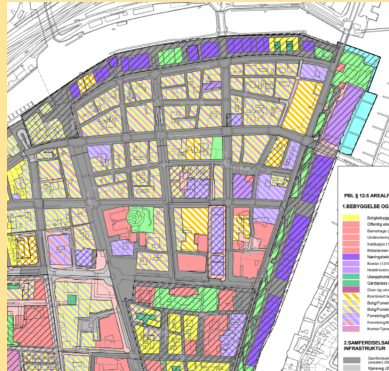




Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<p><b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b></p> <p>Helhetlig vurdering av fortettingspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken</p>	<p>Vern gjennom bruk er vesentlig i nordøstre kvadrant. Det er kjent at bruksendring til bolig gjerne gir tiltakshavere større økonomiske incentiver til å oppgradere og ta vare på bebyggelse. Lemping av krav for bolig kan gi lavere terskel for transformere bakgårder til ressurser for boliger i kvartaler.</p>	<p>(++)</p>	<p>Detaljerte reguleringsplaner med spesifikke bestemmelser oppheves.</p>	<p>Hovedrapport og fagrapporter Gatebruksplan for Midtbyen. DIVE-analyse. Brusteinsveileder. Byromsstrategi Status quo-kart</p>
<p><b>Bomiljø og beboere:</b></p> <p>Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet, Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnsikkerhet</p>	<p>Åpenbare og målbare kvaliteter for boliger vil være dårligere i en bysituasjon enn i en situasjon hvor det stilles strengere krav til støy, luft, dagslys. Positive konsekvenser er at det er andre kvaliteter i sentrum som gir kvalitet til boliger, som nærtilbud, kultur, kollektivtilbud, historiske omgivelser, elva og fjorden. Det forventes også redusert universell utforming, som vil være</p>	<p>(-/0)</p>	<p>Nærhet til sosial infrastruktur.</p>	<p>Fagrapport støy og luftkvalitet fra gatebruksplan</p>




	negativt for boliger. Fjerning av rekkefølgekrav for skoleplass vil gi økt press og potensielt manglende tilbud på sentrumsskoler, og kan også bidra til at kommunen i større grad må ansvar for å demme opp et eksisterende behov, enn å legge det på utviklere av boliger.			
<b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b> Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner	Sentrumsformål gir økt fleksibilitet som er positivt, men også en risiko for at bolig utkonkurrerer areal til næringsinteresser, som handel og kontor, samt kultur.	(0/+)	Det finnes ingen fullstendig oversikt over tomme arealer, men det er kjent at flere bygg har ledig kapasitet, særlig over gateplan.	
<b>Transport og gatebruk:</b> Parkering, varelevering og bylogistikk	Lemping av kvalitetskrav til bolig fordrer at gatenett utenfor "ringen" fra gatebruksplanen bør transformeres til gatetun. Det kan gi begrensninger i tid og kjøreretning for motoriserte kjøretøy.	(-)	I dag har bylogistikken i stor grad tilgang til gater og de fleste veiter.	
<b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b> Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse	Lemping av kvalitetskrav til bolig fordrer at gatenett utenfor "ringen" fra gatebruksplanen bør transformeres til gatetun. Det kan gi bedre forhold for urbant friluftsliv.	(+++)	I dag har veitene ulik forfatning og ulik mengde trafikk av folk og biler.	
<b>Teknisk infrastruktur:</b> Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi	-			

# Vurdering av samferdsel

<p><b>S1 - samferdsel gater og byrom</b></p> <hr/> <p><b>Berørte områder eller gnr./bnr.:</b> Alle endrete samferdselstiltak i Midtbyen</p>	<p><b>Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:</b></p> <p>Det er regulert generelt samferdselsformål i hovedgatene, gatetun, gågater og torg i forslaget til plankart. Det er innarbeidet egne reguleringsbestemmelser for gatetun, gågater og torg, men kjøreveg, fortau og sykkelfelt er ikke skilt ut som egne formål i plankartet, og må følgelig avklares senere detaljreguleringer.</p> <p>Parkeringskjeller under Olav Tryggvasons gate ligger inn i et av alternativene til plankart.</p>	<p><b>Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:</b></p> <p>Gatestrukturen er tydelig og formet av Cicignons byplan og middelalderveitene. Gater, veiter og delvis plasser er i dag regulert til generelt samferdselsformål i Midtbyplanen, og er mer detaljert i senere planer, som arealene på Torvet.</p>		
				
<p><b>Tema</b></p>	<p><b>Konsekvenser (og omfang av inngrep)</b></p>	<p><b>Vurdering</b></p>	<p><b>Verdi</b></p>	<p><b>Kilder</b></p>

<p><b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b></p> <p>Helhetlig vurdering av fortettingspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken</p>	<p>Tiltaket er middels positive under forutsetning av at utearealer rustes opp med fokus på opphold og byliv, varighet i materialbruk og attraktivitet, og tilgjengelighet. Tiltaket kan gi mer hensiktsmessig helning og avrenning for overvann. Tiltaket kan gi endrede forhold for kulturminner i grunnen. Tiltaket vil gi en bedre utvikling av gategulvet i tråd med de historiske omgivelsene.</p>	<p>(++) Middels positiv</p>	<p>Cicignons opprinnelige gatestruktur med veitene har gjennomgående særlig høy verdi, og er bevaringsverdig. Munkegata og Kongens gate har særlig høy verdi.</p>	<p>Hovedrapport og fagrapporter Gatebruksplan for Midtbyen. DIVE-analyse. Brusteinsveileder. Byromsstrategi</p>
<p><b>Bomiljø og beboere:</b></p> <p>Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet, Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnsikkerhet</p>	<p>Reduksjon i personbiltrafikk gir mindre støy. Høyere kvalitet gjennom bruk av brustein og krav til blågrønn faktor kan gi bedre luftkvalitet. Brustein kan gi økt støy, særlig i gater med hastigheter opp mot 40 km/t og mye trafikk.</p>		<p>Rolige og trygge veiter og bakgårder bidrar til bokvalitet.</p> <p>Tilgang for utrykningskjøretøyer og brannikkerhet.</p>	<p><a href="#">Bergen - brostein</a></p>
<p><b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b></p> <p>Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner</p>	<p>Flere gatetun, gågater og torg vil gi flere møteplasser og økt areal til myke trafikanter. Gater med redusert trafikk skaper flere områder hvor det er attraktivt å etablere handels- og serveringsareal.</p>	<p>(++)</p>	<p>Fortauene i gatene er viktige inngangssoner for næringslivet. Uteservering fra restauranter og gatekafeer på fortau. Reklamebukker på fortau utenfor butikker og kulturinstitusjoner.</p>	
<p><b>Transport og gatebruk:</b></p> <p>Parkering, varelevering og bylogistikk</p>	<p>For parkering innebærer tiltakene en reduksjon i antall vanlig parkeringsplasser på gateplan, som vil kunne oppleves som negativt for brukere som benytter disse i dag. For bylogistikk vil tilpasninger etter gatebruksplanen gjøre det både enklere og vanskeligere, ved at flere gater får tidsbegrenset kjøring og færre parkerte biler, men samtidig flere begrensninger på tidspunkt for leveranser.</p>		<p>Bylogistikken er avhengig av samferdselsarealene i gater og veiter til vare- og tjenestelevering, avfallshåndtering. Kunstleveranser i store format.</p>	

<p><b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b> Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse</p>	<p>Brusteinsveileder gir bedre løsninger for avrenning regnvann, og for forhager og gatetrær. Bestemmelser knyttet til samferdselsarealer sikrer rotvennlige bærelag, for nyplanting og replanting av trær. Økt arealer til gående og syklende stimulerer til at flere reiser grønt. Økt andel brusteinsbelegning reduserer støv, sammenlignet med asfalt.</p>	<p>(+++)</p>	<p>Turstien rundt Nidelva, Kanalen og Trondheimsfjorden; Midtbyrunden</p> <p>Lusparken, Krigsseilerplassen, Tordenskioldsparken, Stiftsgårdsparken, Bybroparken</p> <p>Store bytrær i gater, parker og på plasser</p>	
<p><b>Teknisk infrastruktur:</b> Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi</p>	<p>Tiltakene i gata kan gi mer hensiktsmessig helning og avrenning for overvann. Det kan gi bedre forhold for samordning av ulike parter, til nødvendig oppgradering og vedlikehold. Tiltaket innebærer inngrep i bygrunn, som må tilpasses til dybde på kulturlag. Brostein kan gi vesentlig mindre vedlikehold enn asfalt.</p>	<p>(+)</p>	<p>Mye teknisk infrastruktur går under gatene. Torvet er et viktig trafikkområde for telekabler, høyspentkabler og ledninger for vann og avløp, og betjener store deler av Midtbyen med helt nødvendig infrastruktur.</p>	

<p><b>S2 - Bakke bru - ny bruk av to bruvokterhus</b></p> <hr/> <p><b>Berørte områder eller gnr./bnr.:</b> Innvendig areal i bruvokterhus</p> 	<p><b>Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:</b> Ingen utvendige endringer. Kartlegge mulighet for mindre tilpasninger innendørs før bruk avklares.</p> 	<p><b>Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:</b> Åpne for bruvokterhusene som kaffesjappe/severdighet/overnatting</p>  <p><i>Generelt samferdselsformål</i></p>		
Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<p><b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b> Helhetlig vurdering av fortettingspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken</p>	<p>Tiltaket er middels positivt for sentrumsutvikling, ved at Bakke bru i større grad blir en severdighet i seg selv. For kulturminnet vil tiltaket være positivt ved at lukket areal blir tilgjengelig for publikum. Økt fokus på Trondheims mange broer.</p>	<p>(++)</p>	<p>Bjelkebro fra 1927, med høy antikvarisk verdi.</p>	<p>Fagrapporter gatebruksplan + gatebruksplan.</p>
<p><b>Bomiljø og beboere:</b> Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet, Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnssikkerhet</p>	<p>Støy for sovende ved etablering av overnattingstilbud.</p>	<p>(-)</p>	<p>Støyutsatt areal, med forventet trafikkvekst kollektiv.</p>	<p>Fagrapporter gatebruksplan</p>

<p><b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b> Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner</p>	<p>Ny attraksjon tilknyttet Midtbyen.</p>	<p>(++)</p>	<p>-</p>	
<p><b>Transport og gatebruk:</b> Parkering, varelevering og bylogistikk</p>	<p>Tilbud her kan føre opphoping av myke trafikanter utenfor disse husene, og at myke trafikanter kan ende opp i veibanen, og slik skape utrygge trafikksituasjoner.</p>	<p>(-)</p>	<p>Kollektivtrafikken er avhengig av bruforbindelsen mellom Bakke bru og Midtbyen.</p>	<p>Gatebruksplan, fagrapporter.</p>
<p><b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b> Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse</p>	<p>–</p>	<p>(+)</p>	<p>Turstien rundt Nidelva, Kanalen og Trondheimsfjorden; Midtbyrunden  Lusparken, Krigsseilerplassen. Store bytrær.</p>	
<p><b>Teknisk infrastruktur:</b> Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi</p>	<p>Kan utløse behov for utbedring av teknisk infrastruktur over brua.</p>	<p>(+)</p>	<p>Sandgrunn og fyllmasser.</p>	

**S3 - Brattørbrua - ny bru**

**Berørte områder eller gnr./bnr.:**

Ny Brattørbru



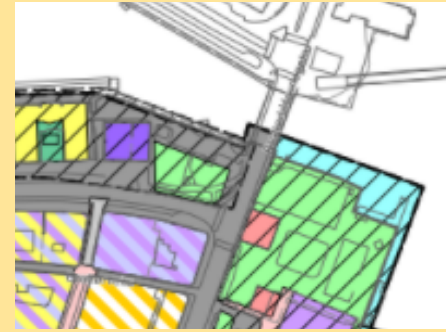
**Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:**

Brattørbrua må oppgraderes. Den er foreslått med økt bredde for å oppnå bedre forhold for gående og syklende.



**Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:**

Brattørbrua har tidligere vært fredet. Det er kulturhistoriske verdier som går tapt ved å rive og bygge ny bru. Det er geotekniske forhold i grunnen som må håndteres i byggesaksfase.



*Generelt samferdselsformål*

Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<p><b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b></p> <p>Helhetlig vurdering av fortettingspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken</p>	<p>Tiltaket er middels positivt for sentrumsutvikling, ved at gående og syklende får bedre forhold. For kulturminnet Brattørbrua vil tiltaket være svært negativt, ettersom brua skal erstattes i sin helhet.</p>	<p>(+)</p>	<p>Åpningsmekanismen på Brattørbrua har tidligere vært fredet, fredningsvedtaket er opphevet under visse vilkår om dokumentasjon av konstruksjonen.</p>	<p>Fagrapporter gatebruksplan + gatebruksplan.</p>
<p><b>Bomiljø og beboere:</b></p> <p>Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet, Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnssikkerhet</p>	<p>Bedre forhold for gående og syklende. Økt samfunnssikkerhet, da tiltak er nødvendig for å opprettholde funksjonen.</p>	<p>(++)</p>	<p>Tilgang for utrykningskjøretøyer og brannsikkerhet.</p>	



<p><b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b> Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner</p>	-		-	
<p><b>Transport og gatebruk:</b> Parkering, varelevering og bylogistikk</p>	For bylogistikk vil tilpasninger etter gatebruksplanen gjøre det enklere, ved at det blir færre konflikter knyttet til arealbruk og at brua har tilstrekkelig bærekapasitet.	(+++)	Bylogistikken er avhengig av bruforbindingen mellom Brattøra og Midtbyen.	
<p><b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b> Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse</p>	Økt arealer til gående og syklende stimulerer til at flere reiser grønt. Ny løsning for gående og syklende over brua kan ha negative konsekvenser for bytrær i Lusparken.	(+)	Turstien rundt Nidelva, Kanalen og Trondheimsfjorden; Midtbyrunden  Lusparken, Krigsseilerplassen. Store bytrær.	
<p><b>Teknisk infrastruktur:</b> Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi</p>	Erstatning av bru kan gi bedre sikring av forbindelse for ustabile grunnforhold.	(+)	Sandgrunn og fyllmasser.	

# Vurdering - utbyggingspotensial

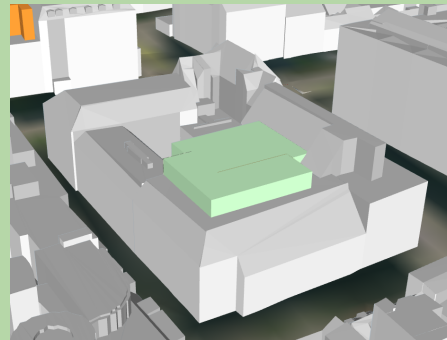
## #1 - utbyggingspotensial

**Berørte områder eller gnr./bnr.:**  
Påbygg Bersvendveita 10,  
402/44



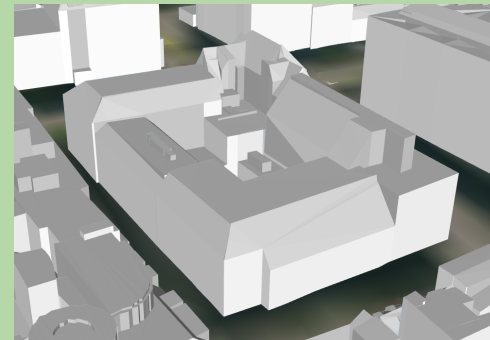
### Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:

Trappe ned konstruksjon fra kvartal til bakgård. Trekke bebyggelsen tilbake fra fasader mot nord og øst.



### Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:

Butikk, forretning, tjenesteyting, Overnattings- og serveringsvirksomhet. Virkning på byrom som allerede er svært skyggelagt. Virkninger for hotell i samme kvartal.



Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<p><b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b></p> <p>Helhetlig vurdering av fortettingspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken</p>	<p>Et større arealpotensial som kan utvikles på eksisterende utbygd bakgårdsbygg og tak. med rette funksjonsprogram.</p>	<p>(++)</p>	<p>Middels verdi. Delområdene består av blandet struktur med og uten verneverdi. Blandet område som kan tåle en del endringer dersom nye tiltak hensyntar verneverdig bebyggelse, forbindelser og plassdannelser innenfor samme kvartal. Sårbarhet er spesielt knyttet til enkeltbygg med stor verdi og hensyn til</p>	<p>DIVE</p>

			omkringliggende områdekarakter.	
<b>Bomiljø og beboere:</b> Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet, Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnsikkerhet	Utbygging på tak her kan gi negativ skyggekonsekvens for eksisterende boliger nord og øst for kvartalet. Det er imidlertid sannsynliggjort gjennom sol- og skyggestudier at det er svært skyggefullt allerede i dag.	(-)	Boliger nord (Ravelsveita 4, Prinsens gate 47) og øst for tomten (Munkegata 40b).	
<b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b> Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner	Fortetting av arbeidsplasser kan gi flere brukere av Midtbyens tilbud.	(+)		
<b>Transport og gatebruk:</b> Parkering, varelevering og bylogistikk	Det stilles ikke krav til parkeringsplasser. Nærhet til gågater, sykkeltilbud og kollektivtilbud gir stort potensiale for grønne reiser.		Bersvendveita og Ravelsveita.	
<b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b> Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse	Grønne tak kan ha en positiv effekt på biologisk mangfold og blågrønne strukturer. Økt høyde kan gi forsterket opplevelse av byrommet som trangt og skyggefullt.	(0/+)	Byrom i Ravelsveita.	
<b>Teknisk infrastruktur:</b> Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi	Vil ikke bidra vesentlig negativt eller positivt. Tiltaket forutsetter imidlertid ikke ny utgraving.	(0)	Byjord, med nyere graveprøver dokumentert. Registrert som akseptabel forurensing.	

## #2 - utbyggingspotensial

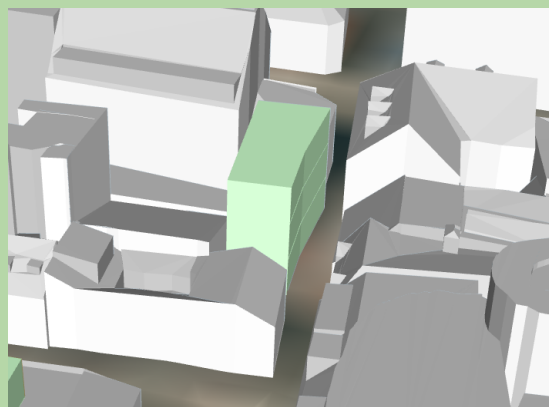
**Berørte områder eller gnr./bnr.:**

Tilbygg Dronningens gate 15  
402/279



### Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:

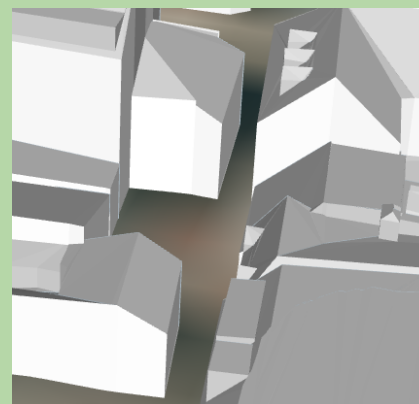
Usikkert om egnet for bolig. Takform, og gesimshøyder må tilpasses tilgrensende bygg.



### Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:

Forretning/kontor.

Nærhet til andre bygg. Anleggsfase. Støy fra bevertning.



Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<p><b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b></p> <p>Helhetlig vurdering av fortettingspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken</p>	<p>Infill: Transformasjon fra oppbevaring av søppel til småskalabebyggelse vurderes å gi en positiv konsekvens.</p>	(+)	<p>Høy verdi. Stor tidsdybde i trehusbebyggelsen. Pressområder med verdi, grenser til randsone mot område med liten/middels sårbarhet.</p>	DIVE
<p><b>Bomiljø og beboere:</b></p> <p>Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet,</p>	<p>Bolig kombinert med næring kan gi en positiv forsterkning til kvartalets funksjon som</p>	(+)	<p>Nært andre boliger i samme kvartal.</p>	

Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnssikkerhet	nabolag.			
<b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b> Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner	Positivt for helhetsopplevelsen av veitene i Midtbyen. og deres historiefortellende rolle i vandringen rundt i trehusbyen Trondheim.	(++)		Bylivsundersøkelser, Midtbyregnskapet.
<b>Transport og gatebruk:</b> Parkering, varelevering og bylogistikk	Fjerning av søppelhåndtering vil gi bedre forhold i veita, men kreve en løsning annensteds.	(0/-)		Gatebruksplan for Midtbyen
<b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b> Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse	Fjerning av åpen søppelhåndtering i dunk gir positive effekter for bekjempelse av skadedyr og "urban matsanking" hos måker. Grønne tak.	(++)	Byrom i Ravelsveita	Kart
<b>Teknisk infrastruktur:</b> Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi	Negativ konsekvens for avsatt areal til søppel. Positiv konsekvens er at avfall må løses felles og innendørs.	(+)	Byjord, med nyere graveprøver dokumentert. Areal til oppbevaring av søppel.	Kart

### #3 - utbyggingspotensial

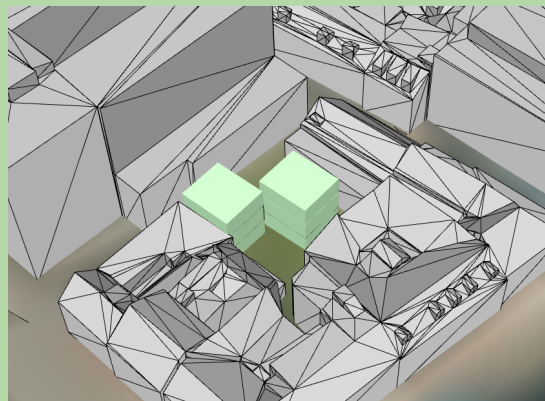
**Berørte områder eller gnr./bnr.:**

Tilbygg Dronningens gate 40  
402/279



### **Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:**

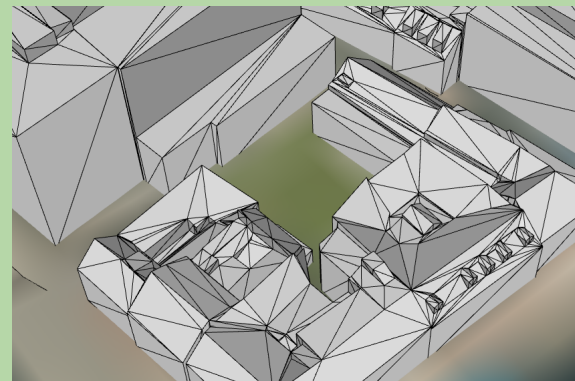
Tilpasset bygningsstruktur til øvrig kvartal, videreføre trehustypologien. Skape skjermede uterom.



### **Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:**

Ubebygde bakgård.

Nærhet til andre bygg. Anleggsfase. Støy fra bevertning.



Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<p><b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b></p> <p>Helhetlig vurdering av fortettingspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken</p>	<p>Infill: Transformasjon fra parkering til småskalabebyggelse vurderes å gi en positiv konsekvens.</p>	<p>(+)</p>	<p>Stor verdi. Stor tidsdybde i trehusbebyggelsen. Pressområder med verdi, grenser til randsone mot område med liten/middels sårbarhet.</p>	<p>DIVE</p>
<p><b>Bomiljø og beboere:</b></p> <p>Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet,</p>	<p>Bolig kombinert med næring i 1.etasje kan gi en positiv forsterkning til kvartalets funksjon</p>	<p>(+)</p>	<p>Nært andre boliger i samme kvartal.</p>	

Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnssikkerhet	som nabolag.			
<b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b> Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner	Positivt for helhetsopplevelsen av veitene i Midtbyen. og deres historiefortellende rolle i vandringen rundt i trehusbyen Trondheim.	(++)		Bylivsundersøkelser, Midtbyregnskapet.
<b>Transport og gatebruk:</b> Parkering, varelevering og bylogistikk	Fjerning av parkering og søppelhåndtering vil gi bedre forhold i veita. Søppel krever en løsning annensteds.	(0/-)		Gatebruksplan for Midtbyen
<b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b> Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse	Fjerning av åpen søppelhåndtering i dunk gir positive effekter for bekjempelse av skadedyr og "urban matsanking" hos måker. Grønne tak.	(++)	Byrom i Ravelsveita	Kart
<b>Teknisk infrastruktur:</b> Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi	Positiv konsekvens er at avfall må løses felles og innendørs.	(+)	Byjord, med nyere graveprøver dokumentert. Areal til oppbevaring av søppel.	Kart

## #4 - utbyggingspotensial

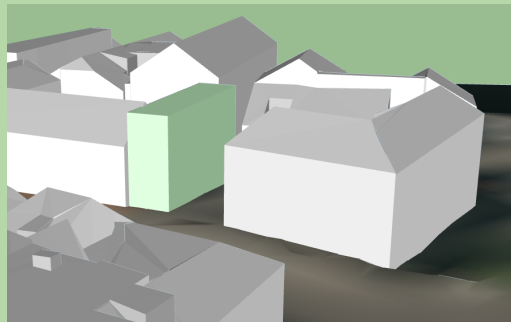
Berørte områder eller  
gnr./bnr.:

Påbygg Olav Tryggvasons gate  
42, 402/127



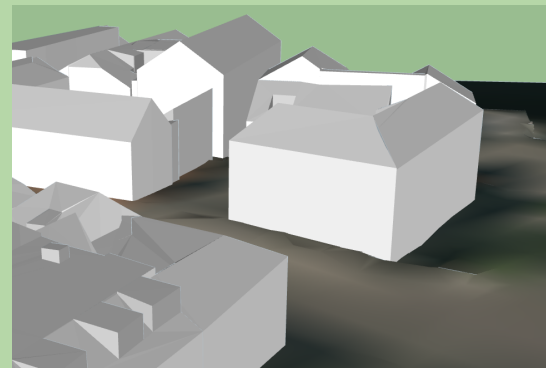
### Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:

Tilpasset bygningsstruktur til øvrig kvartal, videreføre trehustypologien. Skape skjermede uterom.



### Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:

Bolig, næring og kontor



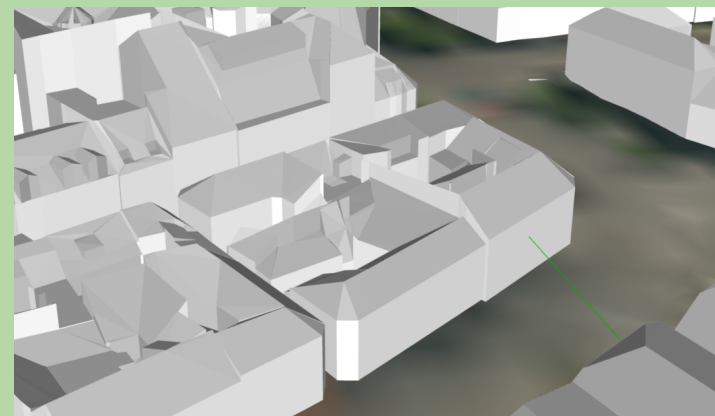
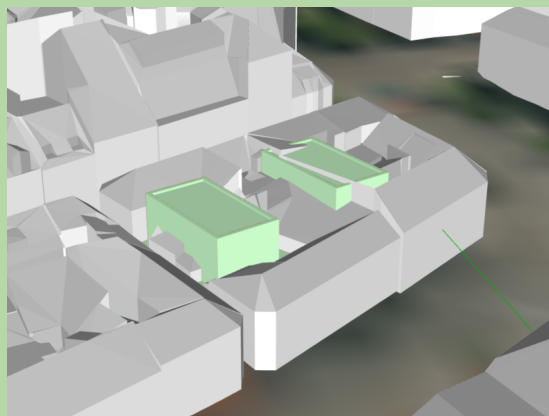
Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<p><b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b></p> <p>Helhetlig vurdering av fortettingspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken</p>	<p>Nybygg kan forringe verdien av antikvarisk bygg med høy verdi. Nennsom fortetting kan gi bedre bruk av eksisterende arealer og bakgård.</p>	<p>(+)</p>	<p>Del av trebyen fra 1681-1846. Svært høy antikvarisk verdi. Matrikkeldata tilsier byggeår 1805. Del av trehusmiljø som <u>ikke</u> gikk tapt i brann før 1934.</p>	<p>DIVE-analyse</p>
<p><b>Bomiljø og beboere:</b></p> <p>Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet, Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnsikkerhet</p>	<p>Fortetting ved støyutsatt gate.</p>	<p>(+)</p>	<p>Noe bolig oppover i etasjene i eksisterende bygg.</p>	



<p><b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b></p> <p>Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner</p>	<p>Økt tilgjengelig areal til kontorer og/eller bolig vurderes å gi positive konsekvenser for næringsinteresser.</p>	(+++)	<p>Bakeri i første etasje mot Ravnkloa. Noe næring retning vest. Tomten er benyttet til arbeidsplassparkering.</p>	
<p><b>Transport og gatebruk:</b></p> <p>Parkering, varelevering og bylogistikk</p>	<p>Omdisponering av areal fra parkering til sentrumsformål er i tråd med overordna føringer. Økt trafiksikkerhet for sykkeltilbud som ligger rett ved.</p>	(++)	<p>Ravnkloa, Munkegata</p>	
<p><b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b></p> <p>Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse</p>	<p>Tilbygg kan gi mulighet for å etablere grønt bakgård, som overvannstiltak og for å styrke biologisk mangfold.</p>	(+)	<p>Nei</p>	
<p><b>Teknisk infrastruktur:</b></p> <p>Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi</p>	<p>Kan sikre permeable overflater i bakgård.</p>	(0)	<p>Tidligere strandlinje. Boreprøve fra 1981 viser lite telefarlig, grusholdig sand.</p>	

<p><b>#5 - utbyggingspotensial</b></p> <hr/> <p><b>Berørte områder eller gnr./bnr.:</b></p> <p>Tilbygg/påbygg, Munkegata 41</p>	<p><b>Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:</b></p> <p>Utelate tomt mot øst - sannsynlig høye antikvariske verdier i bakgård. Tilpasse til gesimshøyder i kvartalet.</p>	<p><b>Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:</b></p> <p>Sammenbygd boligbygg, varehandel</p>
---	--	--

+ Fjordgata 49/47, 401/45 +  
401/37



Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<p><b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b></p> <p>Helhetlig vurdering av fortetningspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken</p>	<p>Munkegata 41 (vest) er svært ombygget, og et påbygg inne i kvartalet vil ikke gi en vesentlig reduksjon av verdier her. Fjordgata 47, 49 og Kuskveita 4 ligger mot øst, og har en mer intakt bakgård. En fortetting her vil ha større negative konsekvenser for kulturminneverdier. Hvelvkjeller i Fjordgata 47 kan få negative virkninger av tilbygg i bakgård.</p>	<p>(-)</p>	<p>Pressområde med verdi. Samlet stor verdi. Bebyggelsen er representativ og har arkitektonisk verdi, som gir stor kunnskapsverdi. Trehusmiljøet er ett av Norges største, og en vesentlig del av byens identitet. Store deler av bebyggelsen er i god teknisk stand. Innenfor delområdet finnes det enkeltbygninger med mindre kulturhistorisk verdi. Det helhetlige og sammenhengende trehusmiljøet har vært førende for verdisettingen.</p>	
<p><b>Bomiljø og beboere:</b></p> <p>Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet, Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming,</p>	<p>Eksisterende bomiljø i øst vil få dårligere dagslysforhold, og et tilbygg sannsynliggjør behovet for en annen funksjon her, som</p>			

Lokalklima, Brann, Samfunnsikkerhet	kontor/næring.			
<b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b> Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner	Vest: Kan gi økt handelsarealer i et hjørnelokale med potensiale. Øst: Vil ikke bidra vesentlig negativt eller positivt.	(+) (0)		
<b>Transport og gatebruk:</b> Parkering, varelevering og bylogistikk	Vil ikke bidra vesentlig negativt eller positivt.	(0)	Ikke en stor økning i areal.	
<b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b> Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse	Vil ikke bidra vesentlig negativt eller positivt.	(0)	Tjeld registrert i 2017. Underdekning grønne områder i nordøstre kvadrant.	
<b>Teknisk infrastruktur:</b> Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi	Vil ikke bidra vesentlig negativt eller positivt.  Gjenbygging av bakgård kan være negativt for naturlig infiltrasjon til grunnen.	(0)  (-)	Sand til stor dybde (Ravnkloa).	

## #6 - utbyggingspotensial

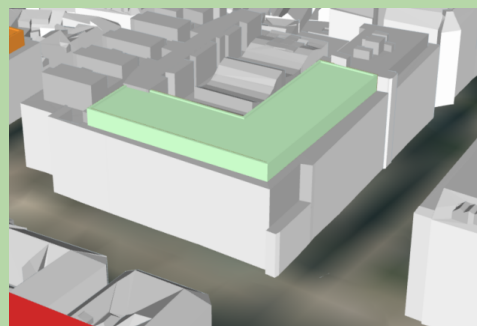
### Berørte områder eller gnr./bnr.:

Påbygg, Byhavens østre del, Olav Tryggvasons gate 28, 401/25



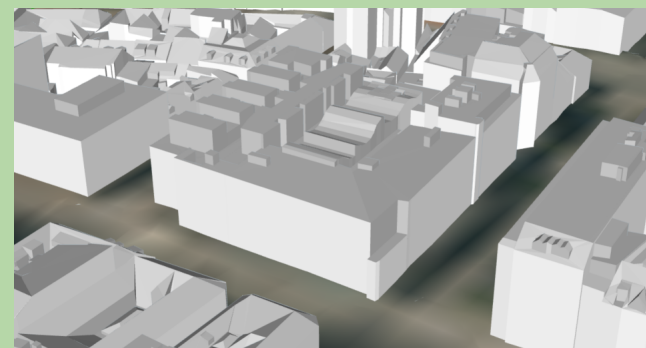
### Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:

Inntrukket etasje, begrense skyggevirkning mot Nordre og understreke den etappevise byutviklingen som allerede er tilstede. Vurdere næring og kontor fremfor bolig. Kun en etasje, for å opprettholde bokvalitet i eksisterende boliger på tak. Det må sikres skjermet uteareal i indre del av kvartalet.




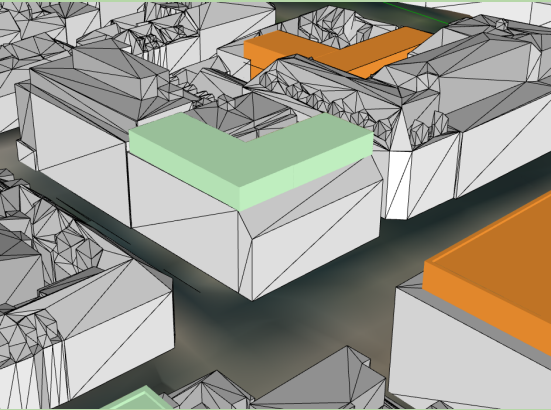
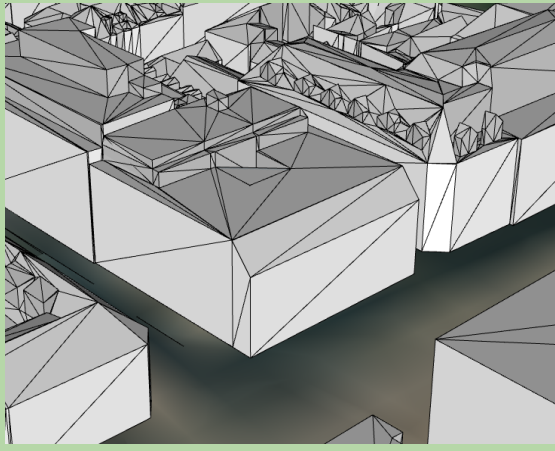
### Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:

Butikk, forretning, påbygg med bolig



Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b> Helhetlig vurdering av fortetningspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken	Ytterligere endringer kan svekke kulturhistorisk lesbarhet. Den kan også bidra til å forsterke fortellingen om utviklinga som har pågått. Stor takflate som med en ny etasje kan gi både opprydding av taklandskap og mye areal som positive konsekvenser.	(+)	Samlet middels til stor verdi. Idungården (1956-57) har en rekke tidstypiske spor i materialkvalitet, formspråk og detaljering. Lysholmgården og Müllers Hotell (Astoria hotel) fra 1933 ble oppført som et samlet bygningsanlegg. Varehuset EPA åpnet i 1968. Alle utgjør i dag del av kjøpesenter Byhaven og viser kontinuerlig bruk og utvikling over tid,	

			tilpasset byutviklingen. Endringer gjør at kulturhistorisk lesbarhet og opplevelsesverdien er noe svekket.	
<b>Bomiljø og beboere:</b> Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet, Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnsikkerhet	Boliger mot vest vil få noe mer bebyggelse i en ellers ganske skjermet boligsituasjon. Nye boliger kan bidra til mer nabolag. Støy og luftkvalitet kan gi redusert kvalitet for boligene.	(0/-)	Boliger på tak.	
<b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b> Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner	Positivt med flere boliger, arbeidsplasser eller areal til kultur. Forsterke den nordligste delen av Midtbyen med flere folk som bor her vil gi flere brukere av ulike tilbud.			
<b>Transport og gatebruk:</b> Parkering, varelevering og bylogistikk	Boliger uten parkering nært kollektivårer gir stort potensiale for grønne reiser.	(++)		
<b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b> Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse	Vil gi økt andel grønne tak.	(0/+)	Lite grønt og svært lite bidrag til biologisk mangfold.	
<b>Teknisk infrastruktur:</b> Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi	Vil ikke bidra vesentlig negativt eller positivt.	(0)	Fyllmasse i form av sand og grus, samt humus, tre og teglrester under dette (kulturlag).	

<p><b>#7 - utbyggingspotensial</b></p> <hr/> <p><b>Berørte områder eller gnr./bnr.:</b>  Påbygg, CI Pedersen, Olav  Tryggvasons gate 35, 401/79</p> 	<p><b>Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:</b>  Inntrukket etasje, begrense skyggevirking mot Jomfrugata. Kun en etasje. Vurdere næring og kontor fremfor bolig.</p> 	<p><b>Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:</b>  Butikk, forretning  Randsone mot trehusbebyggelse. Støy og støv. Tett på fylkesvei.</p> 		
Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<p><b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b></p> <p>Helhetlig vurdering av fortettingspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken</p>	<p>Stor takflate som med en ny etasje kan gi både opprydding av taklandskap og mye areal som positive konsekvenser.</p>	<p>(++)</p>	<p>Omfatter flere mindre delområder med store og robuste bygningsstrukturer bestående av nyere eller endret bebyggelse uten verneverdi. Samlet liten verdi. Området er lite sårbart for tiltak i seg selv, men store tiltak kan gi negative virkninger for sårbare verneverdige nabobebyggelse og gatestruktur.</p>	

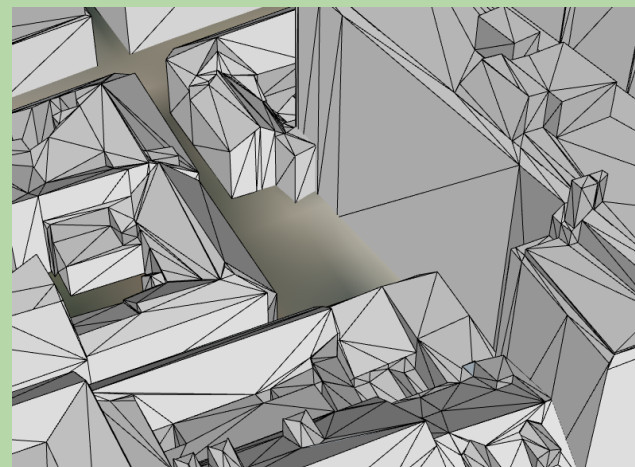
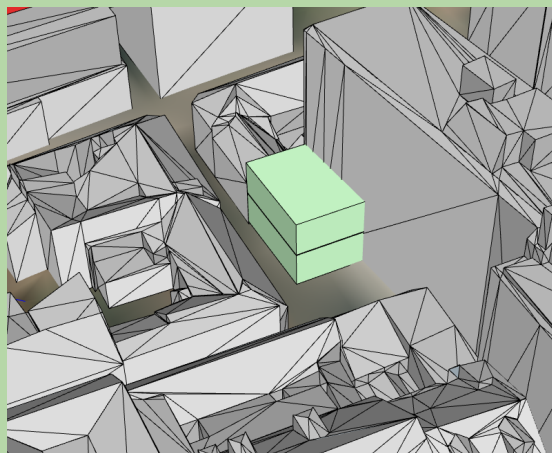
<b>Bomiljø og beboere:</b> Bokkvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet, Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnsikkerhet	Eventuelle fremtidige boliger vil være svært utsatt for støy og redusert luftkvalitet som nabo til Olav Tryggvasons gate.	(0/-)	-	
<b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b> Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner	Positivt med flere boliger, arbeidsplasser eller areal til næring. Forsterke den nordligste delen av Midtbyen med flere folk som bor her vil gi flere brukere av ulike tilbud.			
<b>Transport og gatebruk:</b> Parkering, varelevering og bylogistikk	Boliger uten parkering nært kollektivårer gir stort potensiale for grønne reiser.	(++)		
<b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b> Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse	Vil gi økt andel grønne tak.	(0/+)	Lite grønt og svært lite bidrag til biologisk mangfold.	
<b>Teknisk infrastruktur:</b> Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi	Vil ikke bidra vesentlig negativt eller positivt.	(0)	Fyllmasse i form av sand og grus, samt humus, tre og teglrester under dette (kulturlag).	

<b>#8 - utbyggingspotensial</b> <hr/> <b>Berørte områder eller gnr./bnr.:</b> Tilbygg, Nordre gate 12,	<b>Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:</b> Tilpasse høyder og takform til gaterommet, med trehusbebyggelsen som det dimensjonerende. Etablere felles	<b>Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:</b> Butikk, forretning, bolig Tilkomst til eksisterende boliger, ikke mulig å sne for større kjøretøy. Adkomst brannkjøretøy.
--	---	--

401/15



søppelhåndtering for trehus som ligger i Vaterlandsveita.



Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<p><b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b></p> <p>Helhetlig vurdering av fortettingspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken</p>	<p>Store tiltak kan gi negative virkninger for sårbar verneverdig nabobebyggelse og gatestruktur.</p>	<p>(+)</p>	<p>Pressområde med verdi, randsone. Trehusbebyggelsen i to etasjer med saltak, forgård, bakgård og tilhørende gårdsrom er i stor grad intakt og preger disse delområdene, selv om det er oppført en del større bebyggelse etter 1900.</p>	
<p><b>Bomiljø og beboere:</b></p> <p>Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet, Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnssikkerhet</p>	<p>Med nytt bygg blir gata som uteareal noe trangere. Ny bebyggelse kan gi noe trangere tilkomst for redningskjøretøy.</p>	<p>(0/-)</p>	<p>Boliger i tilgrensende trehus.</p>	



<p><b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b> Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner</p>	<p>Positivt med flere arbeidsplasser eller areal til næring.</p>	<p>(++)</p>		
<p><b>Transport og gatebruk:</b> Parkering, varelevering og bylogistikk</p>	<p>Renovasjon vil få mindre areal til å snu her, dersom det er slik praksis er i dag.</p>		<p>Mulig snuplass for bylogistikk.</p>	
<p><b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b> Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse</p>	<p>Positivt å sikre brostein i arealet rundt utbyggingspotensial. Grønne tak.</p>	<p>(+)</p>	<p>Asfaltert gategulv. Lite grønt.</p>	
<p><b>Teknisk infrastruktur:</b> Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi</p>		<p>(0)</p>	<p>Bygrunn. Sandig grus.</p>	

**#9 - utbyggingspotensial**

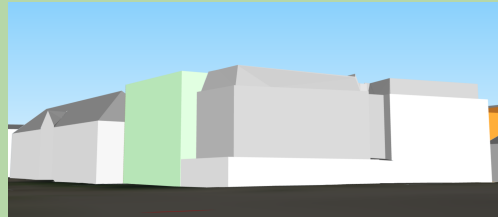
**Berørte områder eller gnr./bnr.:**

Påbygg/tilbygg Munkegata 21  
410/66, 401/64



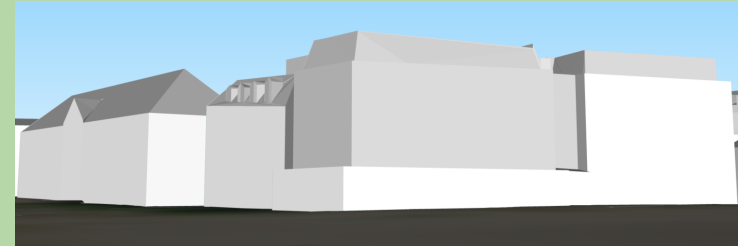
**Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:**

Beholde fasade og konstruksjon mot Torvet. Høyder må tilpasses mot Stiftsgården, med park.



**Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:**


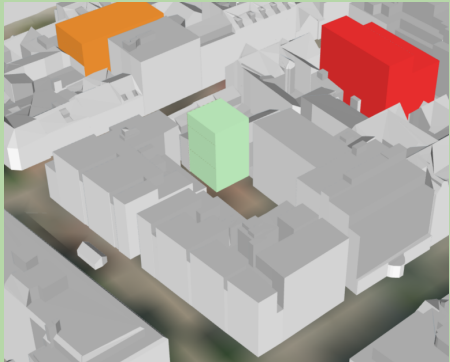
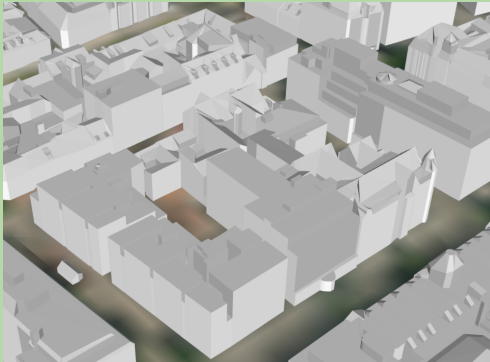
Overnattings- og serveringsvirksomhet, kontorbygning. Handelsområde, tett på Torvet. Aktuelt for boligformål grunnet lite støy og nærhet til park.



*Arealbruk i 3d: Gul farge indikerer bolig, rød offentlig, og blått næring og annet.*

Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<p><b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b></p> <p>Helhetlig vurdering av fortettingspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken</p>	<p>Negativ visuell virkning for Stiftsgården med økte høyder. Skygge på formiddag og ettermiddag kan ha negativ effekt på Stiftsgårdens sørfasade og parkanlegg.</p>	<p>(-)</p>	<p>Liten til middels verdi, og liten/ middels sårbarhet, men som påvirker store verdier. Store og robuste bygningsstrukturer bestående av nyere eller endret bebyggelse uten verneverdi.</p>	<p>DIVE-analyse</p>
<p><b>Bomiljø og beboere:</b></p> <p>Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet, Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnssikkerhet</p>	<p>Økte høyder kan gi dårligere opplevelseskvalitet til tilgrensende byrom. Flere boliger kan gi økt trygghet med bruk og tilstedeværelse gjennom døgnet.</p>	<p>(+)</p>	<p>Noe boligareal oppover i etasjene</p>	

<p><b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b> Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner</p>	<p>Økt tilgjengelig areal til kontorer og/eller bolig vurderes å gi positive konsekvenser for næringsinteresser.</p>	<p>(+++)</p>	<p>Restauranter (San Sebastian og Una/Hevd) i første etasje med uteservering  Mye kontorer oppover i etasjene (EC Dahls)</p>	
<p><b>Transport og gatebruk:</b> Parkering, varelevering og bylogistikk</p>	<p>Ulike renovasjonsløsninger for bolig og næringsvirksomhet vil gi økt trafikk fra bylogistikk.</p>	<p>(++)</p>	<p>Torvet, Sommerveita-Munkegata + bakgård</p>	
<p><b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b> Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse</p>	<p>Påbygg kan gi mulighet for å etablere grønt på tak, som overvannstiltak og for å styrke biologisk mangfold.</p>	<p>(+)</p>	<p>Stiftsgården rett nord for bygningene. Bytrær rundt bygningen.</p>	
<p><b>Teknisk infrastruktur:</b> Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi</p>	<p>Tiltak kan gi bedre klimatilpasning av eksisterende bygg. Bolig og næringsvirksomhet krever ulike søppelløsninger, som er en negativ arealkonsekvens.</p>	<p>(0)</p>	<p>Sandig grus i grunnen, til grus, med sand og silt. Nylig oppgradert teknisk infrastruktur under Torvet og i Sommerveita.</p>	

<p><b>#10 - utbyggingspotensial</b></p> <hr/> <p><b>Berørte områder eller gnr./bnr.:</b> Tilbygg Borkeplassen, Thomas Angells gate 9B, 401/378</p> 	<p><b>Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:</b> Sikre lekeplass inne i kvartalet. Åpne førsteetasjer uten foliering.</p> 	<p><b>Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:</b> Fortetting av eksisterende byrom. Manglende kvaliteter i nyetablert byrom. Tilpassing til blandet kvartalsstruktur.</p> 		
Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<p><b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b> Helhetlig vurdering av fortettingspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken</p>	<p>Tiltaket kan bidra til å aktivisere området. Bakgården kan få en positiv effekt av fortetting, og slik gi økt verdi til bebyggelsen som vender inn til bakgården.</p>	<p>(+)</p>	<p>Middels/stor. Området er lite sårbart for tiltak i seg selv, men store tiltak kan gi negative virkninger for sårbare verneverdige nabobebyggelse og gatestruktur.</p>	
<p><b>Bomiljø og beboere:</b> Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet, Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnsikkerhet</p>	<p>Negativ skyggevirkning for boliger i morgentimene.</p>	<p>(-)</p>	<p>Eksisterende boliger i ny bebyggelse på Borkeplassen. Utleieboliger i deler av bebyggelse mot nord.</p>	

<p><b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b> Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner</p>	<p>Fortetting av arbeidsplasser kan gi flere brukere av Midtbyens tilbud.</p>		<p>Lav. Preget at støyende uteservering, og høy betongkant over hvelvkjeller.</p>	
<p><b>Transport og gatebruk:</b> Parkering, varelevering og bylogistikk</p>	<p>Vil ikke bidra vesentlig negativt eller positivt.</p>	<p>(0)</p>		
<p><b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b> Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse</p>	<p>Tiltaket kan gi positive konsekvenser for området, dersom bakgården legges til rette for lek og mer grønt.</p>	<p>(++)</p>	<p>Lite.</p>	
<p><b>Teknisk infrastruktur:</b> Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi</p>	<p>Vil ikke bidra vesentlig negativt eller positivt.</p>	<p>(0)</p>	<p>Sand, silt og grus.</p>	

## #11 - utbyggingspotensial

**Berørte områder eller gnr./bnr.:**

Påbygg Søndre gate 16,

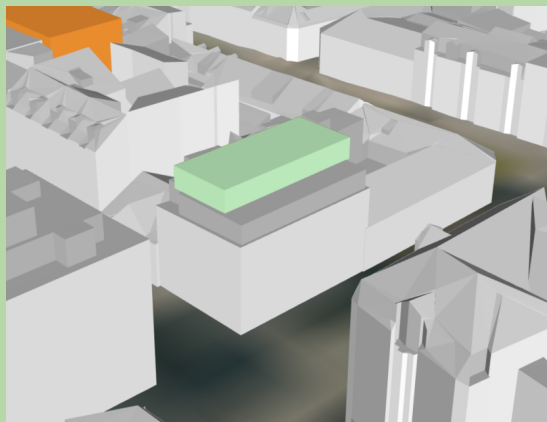
401/344



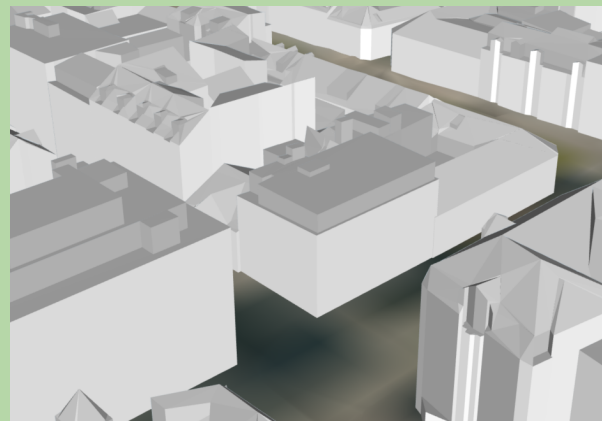
## Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:

Vurdere næring og kontor fremfor bolig.

Inntrukket toppetasje.



## Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:



Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<p><b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b></p> <p>Helhetlig vurdering av fortetningspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken</p>	<p>Påbygg i én etasje, i det som er omtalt som Midtbykvartalet, vil gi større høydeforskjeller mellom den lave trehusbebyggelsen nord i kvartalet, og også for den lave murbebyggelsen mot vest. Positiv konsekvens for taklandskap av å utvikle eksisterende takflate med areal, og bidra med forskjønning og grønne takflater.</p>	<p>(+)</p>	<p>Middels til stor verdi. Middels til stor sårbarhet. Randsoner som påvirker store omkringliggende verdier. Bygningene er sårbare for endringer i fasadeuttrykk eller ved på- og ombygging som kan endre uttrykket eller redusere autentisitet.</p>	<p>DIVE</p>

<p><b>Bomiljø og beboere:</b> Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet, Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnssikkerhet</p>	<p>Eventuelle nye boliger blir støyutsatt, med trafikkstøy fra Olav Tryggvasons gate og Søndre gate. Støy fra uteservering kan virke negativt inn. Skyggevirking av ny etasje gir negativ konsekvens for eksisterende boliger</p>	<p>(-)</p>	<p>Boliger oppover i etasjene.</p>	
<p><b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b> Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner</p>	<p>Nye boliger kan gi flere brukere av byens tilbud til ulike tider på døgnet.</p>	<p>(++)</p>	<p>Søndre gate preges av bank- og forsikringsgårder. Butikker og serveringssteder i Thomas Angells gate.</p>	
<p><b>Transport og gatebruk:</b> Parkering, varelevering og bylogistikk</p>	<p>Det stilles ikke krav til parkeringsplasser. Nærhet til gågater, sykkeltilbud og kollektivtilbud gir stort potensiale for grønne reiser.</p>	<p>(+)</p>	<p>Mye parkering og bylogistikk i Søndre gate.</p>	
<p><b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b> Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse</p>	<p>Vil ikke bidra vesentlig negativt eller positivt. Grønne tak kan ha en positiv effekt på biologisk mangfold og blågrønne strukturer.</p>	<p>(0/+)</p>	<p>Gågate i Thomas Angells gate. Cicignons plass like over Søndre gate.</p>	
<p><b>Teknisk infrastruktur:</b> Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi</p>	<p>Vil ikke bidra vesentlig negativt eller positivt.</p>	<p>(0)</p>	<p>Byjord, med nyere graveprøver i Thomas Angells gate dokumentert.</p>	

## #12 - utbyggingspotensial

**Berørte områder eller gnr./bnr.:**

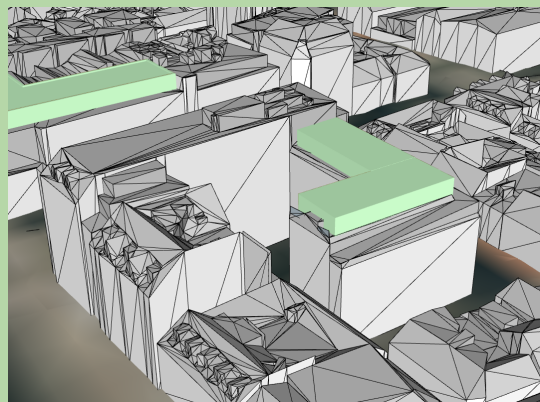
Påbygg Olav Tryggvasons gate

24, 401/192



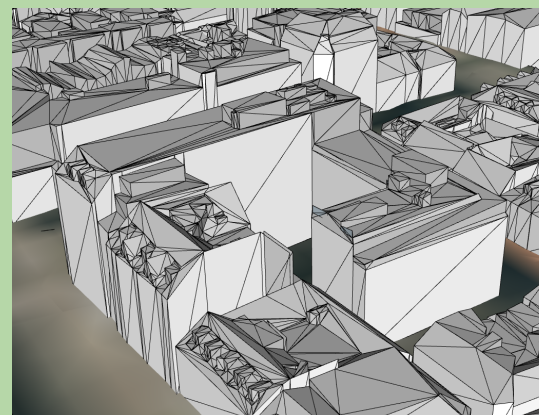
## Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:

Inntrukket etasje som underetasjen. Vurdere bolig. Grønn bakgård som erstatter parkering. Sikre HC-plasser.



## Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:

Legekantor, kontor, forretning og utadrettet virksomhet i førsteetasje. Mulig egnet til bolig i øvre etasjer. Stort potensiale for grønn bakgård. Nødvendig å rydde opp i adkomstsituasjon fra veiter via Carl Johans gate.



Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<p><b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b></p> <p>Helhetlig vurdering av fortettingspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken</p>	<p>Påbygg i én etasje vil gi større høydeforskjeller mellom den lave trehusbebyggelsen nord i kvartalet, og også for den lave tre- og murbebyggelsen mot øst. Positiv konsekvens for taklandskap av å utvikle eksisterende takflate med areal, og bidra med forskjønning og grønne takflater.</p>	<p>(+)</p>	<p>Middels til stor verdi. Middels til stor sårbarhet. Randsoner som påvirker store omkringliggende verdier. Bygningene er sårbare for endringer i fasadeuttrykk eller ved på- og ombygging som kan endre uttrykket eller redusere autentisitet.</p>	<p>DIVE</p>



<p><b>Bomiljø og beboere:</b> Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet, Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnsikkerhet</p>	<p>Eventuelle nye boliger blir støyutsatt, med trafikkstøy fra Olav Tryggvasons gate, Nordre og Carl Johans gate. Støy fra uteservering kan virke negativt inn. Skyggevirkning av ny etasje gir negativ konsekvens for eksisterende boliger .</p>	<p>(-)</p>	<p>Boliger oppover i etasjene.</p>	
<p><b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b> Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner</p>	<p>Nye boliger kan gi flere brukere av byens tilbud til ulike tider på døgnet.</p>	<p>(++)</p>	<p>Kjøpesenter i Byhaven, kontor- og legevirkosomhet i bygget. Utadrettet virksomhet i 1.etasje.</p>	
<p><b>Transport og gatebruk:</b> Parkering, varelevering og bylogistikk</p>	<p>Det stilles ikke krav til parkeringsplasser. Nærhet til gågater, sykkeltilbud og kollektivtilbud gir stort potensiale for grønne reiser.</p>	<p>(+)</p>	<p>Mye parkering og bylogistikk i Carl Johans gate.</p>	
<p><b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b> Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse</p>	<p>Potensiale for transformasjon til grønn bakgård, fra parkering. Grønne tak kan ha en positiv effekt på biologisk mangfold og blågrønne strukturer.</p>	<p>(++)</p>	<p>Nærhet til gågate i Nordre gate.</p>	
<p><b>Teknisk infrastruktur:</b> Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi</p>	<p>Vil ikke bidra vesentlig negativt eller positivt.</p>	<p>(0)</p>	<p>Byjord.</p>	

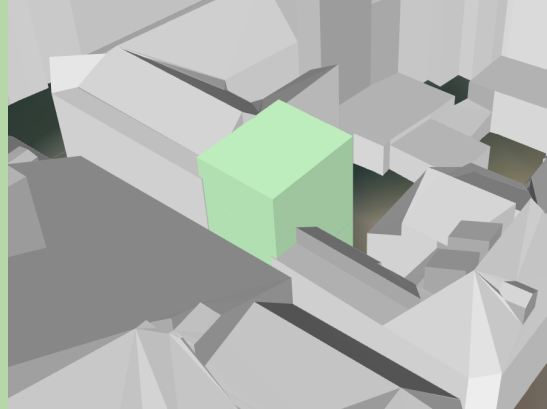
### #13 - utbyggingspotensial

**Berørte områder eller gnr./bnr.:**  
Tilbygg Brattørveita 13c,  
401/224



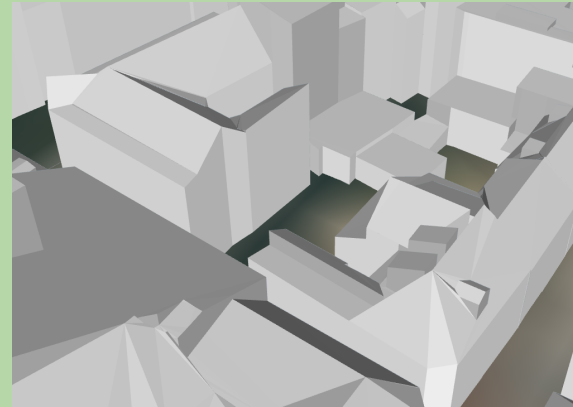
### Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:

Tilpasset bygningsstruktur til øvrig kvartal, videreføre trehustypologien. Skape skjermede uterom.




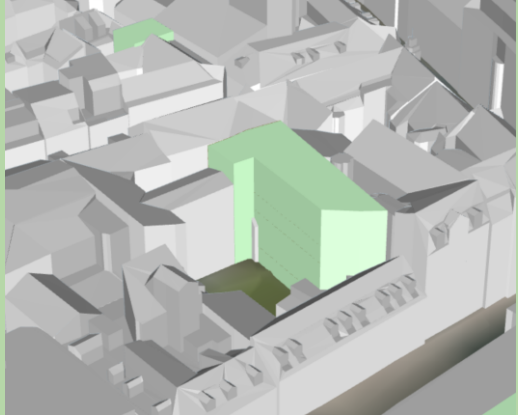
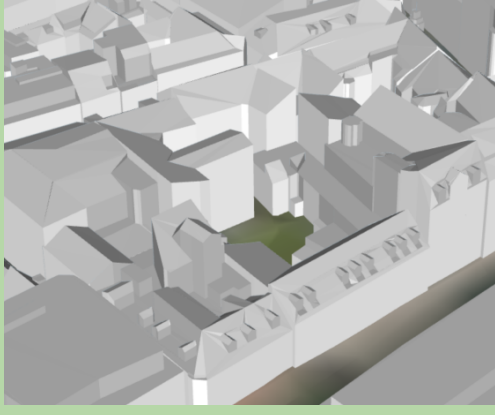
### Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:

Sentrumsformål. Ikke bebygd.  
Fortetting av eksisterende kvartal.



Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<p><b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b></p> <p>Helhetlig vurdering av fortetningspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken</p>	<p>Murhus sør og nord, et nytt bygg i mur, tegl eller puss vil kunne bidra positivt til områdekarakter.</p>	<p>(-)</p>	<p>Nedtagget og benyttes som parkering i dag. Stor verdi. Den småskala strukturen er svært sårbar for alle nye tiltak og eventuelle volum som vil endre eller dominere trehusbebyggelsen. Ytterligere fortetting eller øking av utnyttingsgrad kan bidra til å redusere lesbarhet og endre områdekarakteren. Både opplevelsen mot gate og inne i kvartalene er vesentlig.</p>	<p>DIVE</p>

<p><b>Bomiljø og beboere:</b> Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet, Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnsikkerhet</p>	<p>Kan gi attraktive boliger nært sentrumskjernen. Vil utfordre dagslyskrav, og andre tekniske krav i TEK.</p>	<p>(+)</p>	<p>Trehusbebyggelsen i to etasjer med saltak, forgård, bakgård og tilhørende gårdsrom er i stor grad intakt og preger området. Flere boliger. Brattørveita oppgradert gjennom veiteprosjektet. Bakgårder. Den småskala strukturen er svært sårbar for brann.</p>	
<p><b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b> Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner</p>	<p>Økt tetthet av brukere til byen.</p>	<p>(+)</p>	<p>Butikker, pub og kafeer i samme kvartal. Arkitektenes hus. Hotell i nabobebyggelsen.</p>	
<p><b>Transport og gatebruk:</b> Parkering, varelevering og bylogistikk</p>	<p>Anleggsfase kan bidra til økt konflikt i gatebilde. Trangt gatetverrsnitt.</p>	<p>(-)</p>	<p>Varelevering til pub og kafeer.</p>	
<p><b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b> Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse</p>	<p>Vil ikke bidra vesentlig negativt eller positivt</p>	<p>(0)</p>	<p>Snarveit-skilt oppfordrer til å gå mer på kryss og tvers i Midtbyen</p>	
<p><b>Teknisk infrastruktur:</b> Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi</p>	<p>Vil ikke bidra vesentlig negativt eller positivt</p>	<p>(0)</p>	<p>Kommunal eiendom.</p>	

<p><b>#14 - utbyggingspotensial</b></p> <p><b>Berørte områder eller gnr./bnr.:</b> Tilbygg/påbygg bakgård, Olav Tryggvasons gate 6, 401/177</p> 	<p><b>Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:</b> Integrering av stallen i ny bebyggelse kan redusere negativ virkning.</p> 	<p><b>Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:</b> Eksisterende stallbygning er intakt og har store aldersverdier, som en av tre gjenværende stallbygg i Midtbyen.</p> 		
Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<p><b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b></p> <p>Helhetlig vurdering av fortetningspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken</p>	<p>Positivt for sentrumsutvikling nord for Olav Tryggvasons gate, men negativ konsekvens for trehusbebyggelsen sør i bakgården, samt stallbygning. Stor bakgård kan løftes frem og brukes bedre og av flere, ved økonomisk incentiv som brukbart areal.</p>	<p>(+)</p>	<p>Samlet stor verdi. Middels til stor sårbarhet. Grenser til pressområder med verdi. Bygningene er sårbare for endringer i fasadeuttrykk eller ved på- og ombygging som kan endre uttrykket. Delområdene er sårbare for nye bygningsmessige tiltak som bryter med områdekarakteren.</p>	<p>Sentrumsstrategien, DIVE</p>
<p><b>Bomiljø og beboere:</b> Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet,</p>	<p>Ved etablering av boliger, vil disse ha støy- og støyverdier periodevis over grenseverdier. Et av</p>	<p>(0/+)</p>	<p>Boliger i deler av kvartalet, i øvre etasjer. En del areal står tomt.</p>	<p>Gatebruksplan for Midtbyen.</p>

Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnssikkerhet	få kvartaler med potensiale for tilstrekkelig uteareal på grunn i Midtbyen.			
<b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b> Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner	Bolig kombinert med næring kan gi en positiv forsterkning til kvartalets funksjon som nabolag.	(++)	Delvis ubrukt bruksareal, søppelhåndtering, samt folierte vindusflater i bakgård.	
<b>Transport og gatebruk:</b> Parkering, varelevering og bylogistikk	Transformasjon fra privat arbeidsplassparkering til sentrumsformål med uterom i bakgård er positivt.	(+++)	Arbeidsplassparkering, med innkjøring fra Brattørgata.	Gatebruksplan
<b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b> Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse	Transformasjon fra asfaltflate til permeable overflater er positivt, som eksempelvis brostein og vegetasjon.	(+++)	Lite verdier.	
<b>Teknisk infrastruktur:</b> Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi	Utbygging og utvikling kan gi mulighet for oppgradering av tilårskommen infrastruktur i grunnen. Det kan anledning til felles avfalls løsninger.		Åpen søppelhåndtering i bakgård. Nærmeste borepunkt viser sand, grus og stein ned til 0,5-05,6, deretter kulturlag fra 0,5-2,5 dybde. Under kulturlaget er det registrert middels til grov sand.	Kart

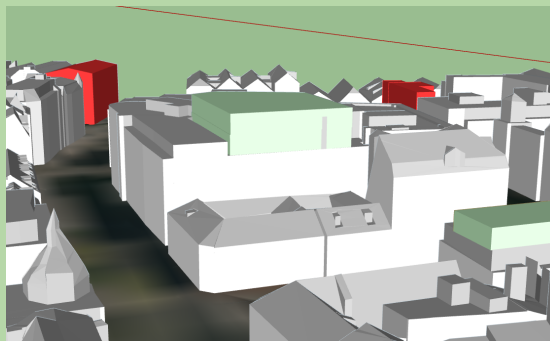
## #15 - utbyggingspotensial

**Berørte områder eller gnr./bnr.:**  
Påbygg Folkets hus, Olav  
Tryggvasons gate 5, 401/175



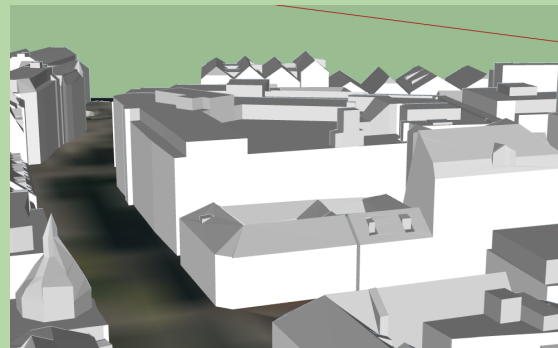
## Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:

Begrenset etasjeantall. Varemottak i  
Krambugata for alle virksomheter i bygget.  
Sikre varemottak i Krambuveita.



## Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:

Kino, teater, opera/konsertbygning, offentlig administrasjon  
Høyt bygg, med vanskelig vareleveringsforhold i Kattveita.



Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b> Helhetlig vurdering av fortettingspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken	En økning av et stort volum som grenser til trehusområde.	(++)	Middels til stor verdi, og middels til stor sårbarhet. Randsoner som påvirker store omkringliggende verdier.	DIVE-analyse
<b>Bomiljø og beboere:</b> Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet, Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnssikkerhet	Vil ikke bidra vesentlig negativt eller positivt. Stort gatetverrsnitt, reduserer skyggevirking.	(0)	Boliger oppover i etasjene. Planlagt byrom for barn på Cicignons plass.	

<p><b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b></p> <p>Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner</p>	<p>Positiv konsekvens, øke areal til kultur og næring.</p>	<p>(++)</p>	<p>Kontorer, kino, serveringssteder.</p>	
<p><b>Transport og gatebruk:</b></p> <p>Parkering, varelevering og bylogistikk</p>	<p>Økt behov for varelevering. Må sikre bedre løsninger, som etablere varemottak i Krabugata.</p>		<p>Kattveita Olav Tryggvasons gate</p>	
<p><b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b></p> <p>Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse</p>	<p>Vil stimulere til flere grønne reiser, med nærhet til kollektivårer.</p>	<p>(0/+)</p>	<p>Cicignons plass og Elsa Laula Renbergs plass</p>	
<p><b>Teknisk infrastruktur:</b></p> <p>Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi</p>	<p>Kan sikre bedre og mindre støyende løsninger på tak, sikre lokal overvannshåndtering på tak.</p>	<p>(++)</p>	<p>Nei. Visuelt ødeleggende takoppbygg.</p>	

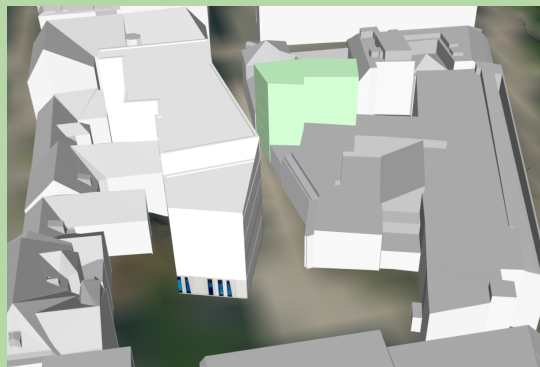
## #16 - utbyggingspotensial

**Berørte områder eller gnr./bnr.:**  
Tilbygg Dronningens gate 1a +  
401/357, 401/301



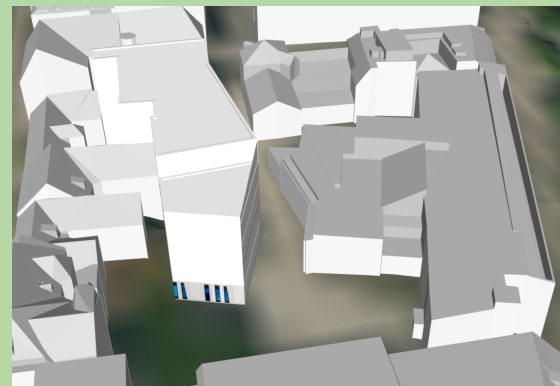
## Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:

Sikre noe bakgårdsareal ved utvikling til bolig.



## Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:

Forretning, tjenesteyting, bolig  
Nærhet til Peter egges plass

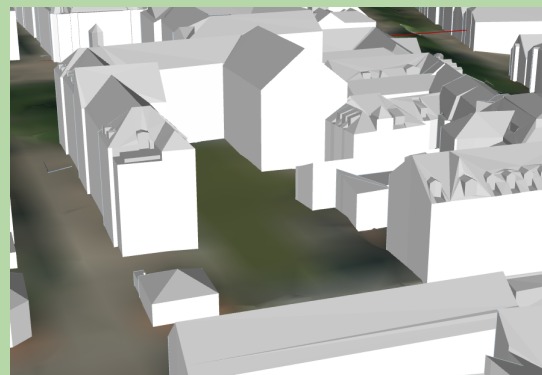
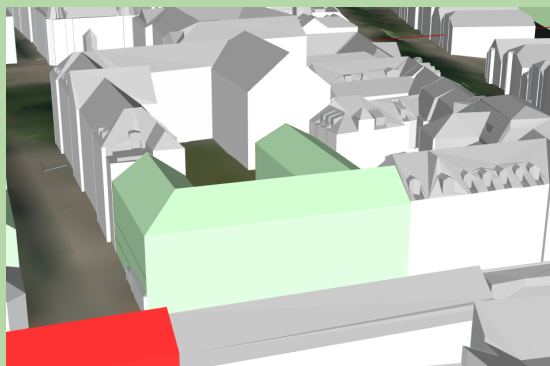


Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<p><b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b></p> <p>Helhetlig vurdering av fortettingspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken</p>	<p>Positiv konsekvens er bedre bruk av asfaltarealer og blinde fasader. Økt areal tett på attraktivt område med godt byrom.</p>	(++)	<p>Middels/stor. Området er lite sårbart for tiltak i seg selv, men store tiltak kan gi negative virkninger for sårbare verneverdige nabobebyggelse og gatestruktur.</p>	
<p><b>Bomiljø og beboere:</b></p> <p>Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet, Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnsikkerhet</p>	<p>Vil ikke bidra vesentlig negativt eller positivt.</p>	(0)	<p>Ganske skjermet, attraktivt byrom for barn med bibliotek og lekeareal.</p>	



<b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b> Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner	Positivt med flere boliger, arbeidsplasser eller areal til kultur.	(++)	Husbanken, som er godt tilpasset Kjøpmannsgatas fasadeliv.	
<b>Transport og gatebruk:</b> Parkering, varelevering og bylogistikk	Færre arbeidsplassparkeringer.	(+)	Parkeringsplasser, varelevering?	
<b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b> Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse	Positivt å transformere asfaltarealer til brukbart areal nært sykkel- og kollektiv.	(++)		
<b>Teknisk infrastruktur:</b> Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi	Vil ikke bidra vesentlig negativt eller positivt.	(-)	Påvist kvikkleire, Prins Carls Bastion, lav faregrad.	Aktsomhetskart kvikkleire

<b>#17 - utbyggingspotensial</b> <hr/> <b>Berørte områder eller gnr./bnr.:</b> Tilbygg Gerhard Schønings skoleanlegg, Vår Frue gate 1, 400/122 og 400/124	<b>Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:</b> Tilpasset og nedtrappet bygg. Regulere offentlig tjenesteyting. Sikre innendørs idrettsflate mot Erling Skakkes gate. Kreve opparbeiding av grønt i smett mot Vår Frue strete.	<b>Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:</b> Bruk av hjørne i skolegård, til fortetting, for å "slutte" hjørnet. Utvide mulighet for undervisningsarealer. Idrettsflate/gymsal i 1.etg?
---	--	---



Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<p><b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b></p> <p>Helhetlig vurdering av fortetningspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken</p>	<p>Tilbygg kan tilføre ny verdi og ny bruk, hvis fasadeuttrykket på ny bebyggelse bevarer og foredler uttrykket på eksisterende bygninger, og bevarer områdekarakteren. En negativ konsekvens av fortetting på hjørnet er eksisterende bygg blir mindre synlig i bybildet. Et nytt bygg kan imidlertid tydeliggjøre og forsterke rollen til intakte bakgårdsbygg.</p>	<p>(-)</p>	<p>Stor verdi, men middels sårbarhet på grunn av robuste strukturer. Sammenhengende bebyggelse i fire etasjer under murtvangens sene fase etter 1900. Vår Frue Strede er middelalderveit fra før 1536. Middelalderbygrunn.</p>	
<p><b>Bomiljø og beboere:</b></p> <p>Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet, Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnssikkerhet</p>	<p>Arealet kan gi økt areal til eksempelvis undervisningsformål eller innendørs idrettsformål, og slik gjøre Midtbyen mer attraktiv for barnefamilier. Bakgård vil få økt støy ved gjennomføring av tiltak i Gatebruksplan, lukking av kvartalet kan gi et bedre og mer skjermet lekeareal i bakgård.</p>	<p>(++)</p>	<p>Boliger oppover i etasjene i nabobyggene i Kjøpmannsgata 14-16.</p>	

<p><b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b></p> <p>Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner</p>	Større arealer til undervisningsformål	(0)	Selskapslokaler Huitfeldt stuer i Kjøpmannsgata. Kontorer. Bybroen videregående skole.	
<p><b>Transport og gatebruk:</b></p> <p>Parkering, varelevering og bylogistikk</p>	Fjerner parkeringsplasser i bakgård, gir positiv virkning for reduksjon av arbeidsplassparkering.	(+++)	Bysysselholdeplass i Erling Skakkes gate. Parkering både i bakgård og i gatene	
<p><b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b></p> <p>Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse</p>	Fra asfalt til bebyggelse gir bedre arealutnyttelse. Mindre bilkjøring til bakgård gir bedre lokale støyforhold.	(+++)	Tordenskioldsparken og Minnstedet etter 22. juli.	Plan for friluftsliv og grønne områder
<p><b>Teknisk infrastruktur:</b></p> <p>Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi</p>	Krever tiltak i grunnen.	(-)	Påvist kvikkleire, Prins Carls Bastion, lav faregrad.	Aktsomhetskart kvikkleire

## #18 - utbyggingspotensial

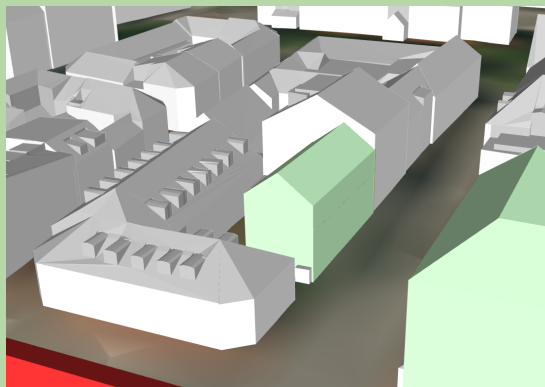
### Berørte områder eller gnr./bnr.:

Tilbygg, ERLING SKAKKES GT. 2A,  
400/96



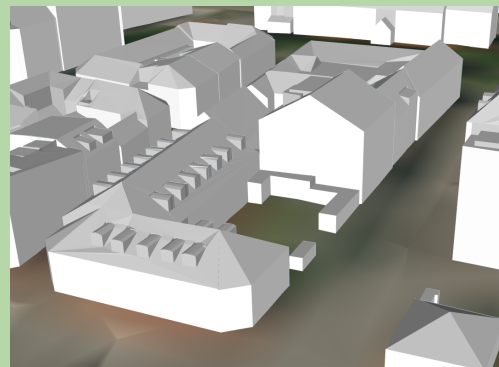
### Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:

Saltak, maks to etasjer. Avstand til eksistere lavt murhus i sør.



### Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:

Bruk av hjørne i skolegård, til fortetting, for å "slutte" hjørnet. Utvide mulighet for undervisningsarealer. Idrettsflate/gymsal i 1.etg?



Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<p><b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b></p> <p>Helhetlig vurdering av fortettingspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken</p>	<p>Kulturminner i grunnen, kirkested. Tilbygg kan tilføre ny verdi og ny bruk, hvis fasadeuttrykket på ny bebyggelse bevarer og foredler uttrykket på eksisterende bygninger, og bevarer områdekarakteren.</p>	(-)	<p>Stor verdi, men middels sårbarhet på grunn av robuste strukturer. Sammenhengende bebyggelse i fire etasjer under murtvangens sene fase etter 1900. Vår Frue Strede er middelalderveit fra før 1536. Middelalderbygrunn.</p>	
<p><b>Bomiljø og beboere:</b></p> <p>Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet, Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnsikkerhet</p>	<p>Arealet kan gi økt areal til bolig og næring. Relativt stille del av Midtbyen, med unntak av rush.</p>	(++)	<p>Etablert boligområde i Midtbyen.</p>	

<p><b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b></p> <p>Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner</p>	Større arealer til undervisningsformål	(0)	Kontorer/næring. Tidligere trykkeri.	
<p><b>Transport og gatebruk:</b></p> <p>Parkering, varelevering og bylogistikk</p>	Fjerner parkeringsplasser i bakgård, gir positiv virkning for reduksjon av arbeidsplassparkering.	(+++)	Parkering både i bakgård og i gatene	
<p><b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b></p> <p>Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse</p>	Fra asfalt til bebyggelse gir bedre arealutnyttelse. Mindre bilkjøring til bakgård gir bedre lokale støyforhold.	(+++)	Tordenskioldsparken og Minnesteedet etter 22. juli.	Plan for friluftsliv og grønne områder
<p><b>Teknisk infrastruktur:</b></p> <p>Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi</p>	Krever tiltak i grunnen.	(-)	Påvist kvikkleire, lav faregrad.	Aktsomhetskart kvikkleire

## #19 - utbyggingspotensial

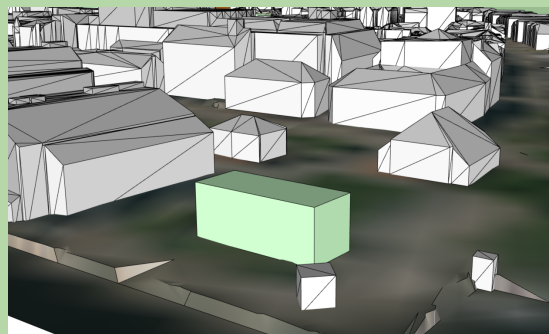
**Berørte områder eller gnr./bnr.:**

Byrom/park, Kjøpmannsgata 75, 401/159



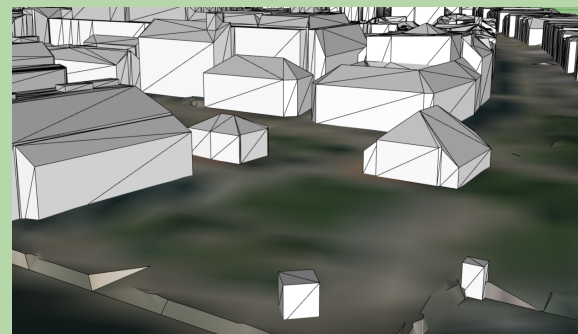
## Avbøtende tiltak og forslag til områdeplan:

Paviljong, mindre bygg med program til glede for allmennheten, som servering og utstilling, samt offentlig toalett.



## Status og formål i gjeldende plan og aktuelle problemstillinger:

Trerekke, åpent byrom blir bebyggt. Sjøfartsmuseet blir berørt Tavern stod tidligere på foreslått tomt.



Tema	Konsekvenser (og omfang av inngrep)	Vurdering	Verdi	Kilder
<b>Sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform</b> Helhetlig vurdering av fortettingspotensial og bevaringsverdige områder, Ny bruk av eksisterende bebyggelse, Ny bruk av gårdsrom, Ny bruk av tak, Veiter, Arkeologi under bakken	Positivt å få aktivisert plassen, med et publikumsbygg. Kan bidra til at folk i større grad trekkes diagonalt gjennom Midtbyen.	(+++)	Middels til stor verdi. Tollboden og Brattørvakta er fredet og har stor verdi som enkeltbygg. Samlet har Krigsseilerplassen stor verdi. Tidligere stod Tavern på tomte ved Sjøfartsmuseet.	
<b>Bomiljø og beboere:</b> Bokvalitet, Uterom, Støy og luftkvalitet, Oppvekstmiljø og barn i by, Universell utforming, Lokalklima, Brann, Samfunnsikkerhet	Ikke aktuelt.			

<p><b>Næringsliv, servering, handel, tjenesteyting, service og kultur:</b> Byliv og sosiale møteplasser, Handels- og kontorlokaler, Kultur og offentlige institusjoner</p>	<p>Kafédrift eller lignende kan gjøre plassen og omegn til en destinasjon i større grad, og gi positive ringvirkninger til Midtbyen som helhet. Kan gi noen begrensninger for området som scene- og messeareal.</p>	<p>(+)</p>	<p>Mangler utadrettet funksjoner.</p>	
<p><b>Transport og gatebruk:</b> Parkering, varelevering og bylogistikk</p>	<p>Vil gi noe mer trafikk for bylogistikk inn på plassen. Attraksjonen kan bidra til å stimulere til sykkel og gange i en del av Midtbyen som mangler noe innhold.</p>	<p>(-)</p>		
<p><b>Folkehelse, blågrønne strukturer og landskap:</b> Landskap og topografi, Biologisk mangfold, Blågrønne strukturer, Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse</p>	<p>Plantede trær rundt Taverns opprinnelige plassering kan bli berørt av en paviljong her.</p>	<p>(-)</p>	<p>Trevegetasjon rundt Taverns opprinnelige plassering på tomta. Observasjoner av ærfugl, havelle, gråmåke, stær, tårnseiler, storskarv, gråspurv, elvemusling, gråmåke langs Nidelva og kanalen.</p>	
<p><b>Teknisk infrastruktur:</b> Forurenset grunn, Vann og avløp, Klimatilpasning, flomsikring og overvannshåndtering, Renovasjon, Grunnforhold og geoteknikk, Økonomi</p>	<p>Ny infrastruktur må etableres til selve tomten. Vil ikke bidra vesentlig negativt eller positivt.</p>	<p>(0)</p>	<p>Sannsynlig fyllmasser, med noe varierende forekomster av sand under dette, og stor avstand til fjell.</p>	