



## **Detaljregulering av Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, detaljregulering (21/2632), offentlig ettersyn**

### **Planbeskrivelse**

**Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 12.09.23**

**Dato for godkjenning av (vedtaksorgan): <data>**

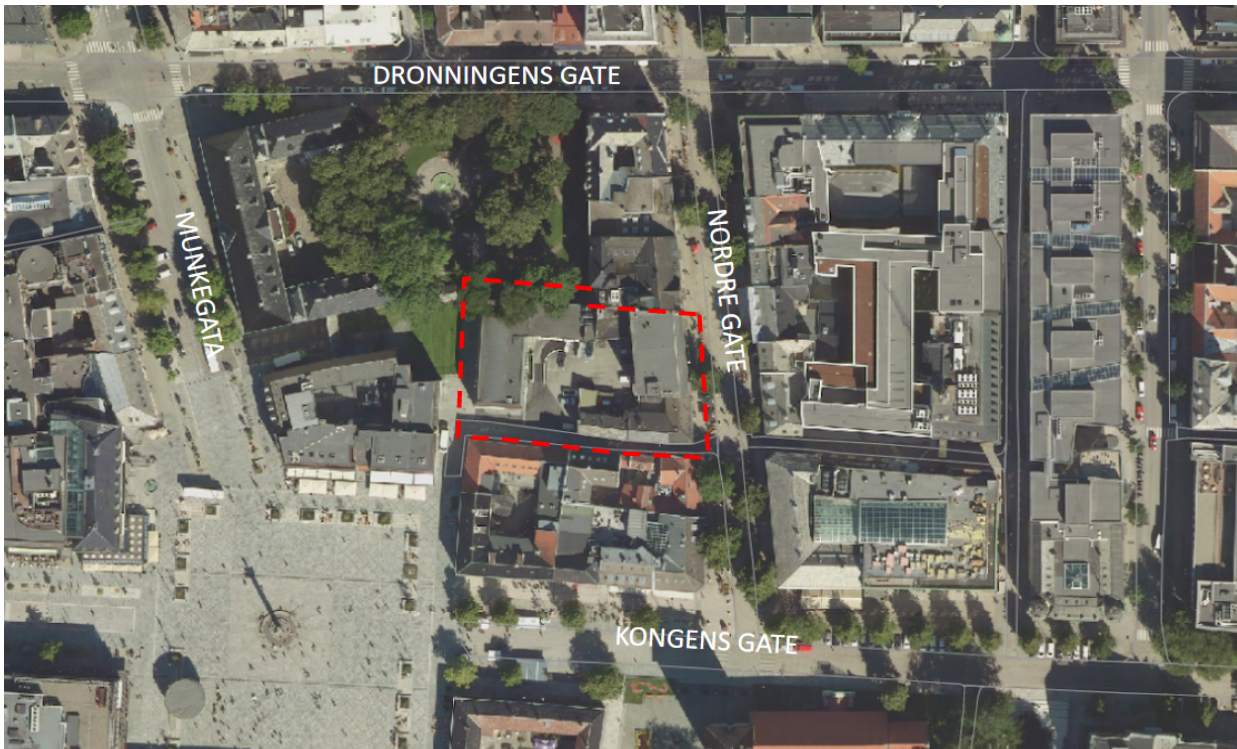
### **Innledning**

**Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Bergersen arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagsstillerne Nordre gate 6 AS og Barga AS.**

**Komplett planforslag forelå 09.08.2023.**

**Hensikten med planen er å utvikle Nordre gate 6, Schrødergården, med et nytt tilbygg i bakgården. Tilbygget mot vest vil øke brukbarheten for dagens funksjoner, og øke arealet for hver etasje slik at behov for større leieforhold og flere arbeidsplasser i Midtbyen imøtekommes. Planforslaget gir mulighet for et stort, sammenhengende forretningsareal i første etasje som strekker seg fra Nordre gate og ut i Sommerveita.**

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



***Planområdet ligger mellom Nordre gate, Sommerveita og Stiftsgårdsparken. Planområdet er vist med stiplet rød linje.***

## **Planstatus**

### **Overordnede planer**

**Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) avsatt til sentrumsformål og hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Planforslaget er i tråd med KPA.**

### **Gjeldende reguleringsplaner**

**Planområdet omfattes i dag av r0118 Midtbyplanen, vedtatt 28.8.1981. Området er regulert til bolig, forretning og kontor, offentlig bygninger, parker, turveier og anlegg for lek og sport. Midtbyplanen har bestemmelser om maksimalt fire etasjer med mulighet for inntrukket femte etasje. Planforslaget legger opp til høyere bebyggelse enn dette.**

### **Krav om konsekvensutredning/planprogram**

**Planforslaget utløser ikke krav om planprogram og konsekvensutredning.**

## **Planer under arbeid**

**Planområdet vil omfattes av r20180001 områdeplan for nordøstre kvadrant når denne er stadfestet. Planforslaget er i tråd med formålet i områdeplanen.**

## **Planområdet, eksisterende forhold**

**Planområdet omfatter eiendommene: gnr./bnr. 401/2, 401/4, 401/5, 401/6, 401/10, 401/11, deler av 401/386 og deler av 401/61.**

## **Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet**

**Planområdet ligger i Midtbyen, nordøst for Torvet, byens mest sentrale byrom. Planområdet er på cirka 2740 kvadratmeter.**



***Planområdet er vist med svart, stiplet linje.***

## **Dagens bruk og tilstøtende arealbruk**

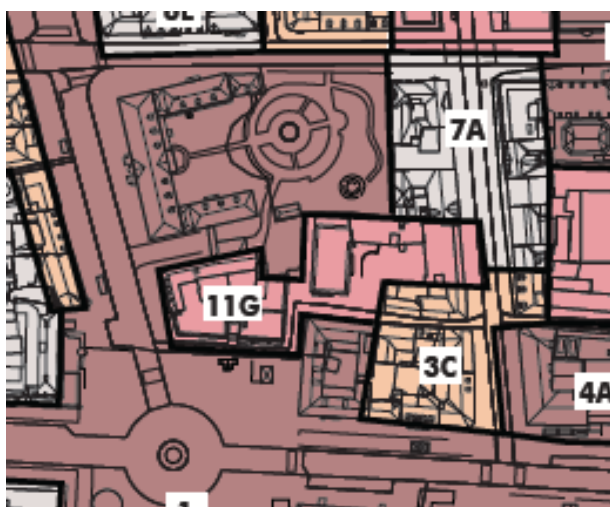
**Planområdet er i dag regulert til bolig, forretning og kontor gjennom Midtbyplanen, og benyttes til forretning, restaurant og kontor, samt parkering i bakgård. Eiendommene som skal bebygges er eiendom gnr./bnr. 401/2 og 401/11. Eksisterende bebyggelse på disse eiendommene ligger mot Nordre gate i øst og Stiftsgårdsparken i nord. I tillegg står store deler av dette arealet ubebygd og fungerer som bakgård som opptas av areal for parkering. Tilstøtende eiendommer benyttes til park (Stiftsgårdsparken), Kongehus (Stiftsgården), forretning, kontor og restaurant. Det er i dag en avkjøring til eiendommene som skal bebygges: fra eiendommen gnr./bnr. 401/2 sitt sørvestlige hjørne mot Sommerveita.**



***Eksisterende situasjon sett fra vest mot øst i Sommerveita.***

## **Stedets karakter**

**Kvartalet består av både høyere moderne bygg på tre til seks etasjer med flate tak, og lavere verneverdig trehusbebyggelse med saltak. Den kultuhistoriske stedsanalysen for nordøstre del av Midtbyen, DIVE-analysen, utgitt i 2020, verdsetter og systematiserer Midtbyens fysiske bystruktur. Planområdet ligger innenfor område 11G og 3C i DIVE-analysen.**



*Utklipp fra kart T4-2 Handlingsrom, i DIVE-analyse for nordøstre del av Midtbyen.*

Kapittel 4 i DIVE-analysen definerer handlingsrom og gir anbefalinger for bylandskap, gatestruktur og byromskvaliteter i analyseområdet. Planområdet som ligger innenfor delområde 11G (Torvet Sommerveita) er vurdert i kategori DD. Kategori DD er gitt for nyere bygningsstrukturer med store bygningsvolum. Disse delområdene er vurdert til å ha liten til middels verdi og tålegrense C/D og D i trinn 3. De er imidlertid omgitt av store kulturhistoriske verdier som må hensyntas ved endringer innenfor området. Videre sier DIVE-analysen at handlingsrommet i kategori DD vil være relativt stort, der eksisterende bygg kan rives og ledige arealer bebygges. Eksisterende volumer på dagens bebyggelse bør i utgangspunktet vurderes som maksimale rammer for eventuell ny bebyggelse der ikke annet er angitt.

### Landskap

Terrenget i planområdet er i stor grad flatt, og landskapet utgjøres av det bygde miljøet. Bylandskapet preges av bygninger fra ulike tidsepoker, store bytrær i Stiftsgårdsparken og Nordre gate, og viktige siktlinjer til historiske landemerker.

Sola er borte fra bakkenivå innenfor planområdet gjennom deler av vinterhalvåret, men deler av de øverste etasjene i eksisterende bebyggelse har sol hele året. Vedlagte solstudier dokumenterer solforhold for eksisterende og foreslått situasjon. Planområdet ligger på cirka kote +8,2 meter og ligger utenfor bestemmelsesområde for havnivåstigning.

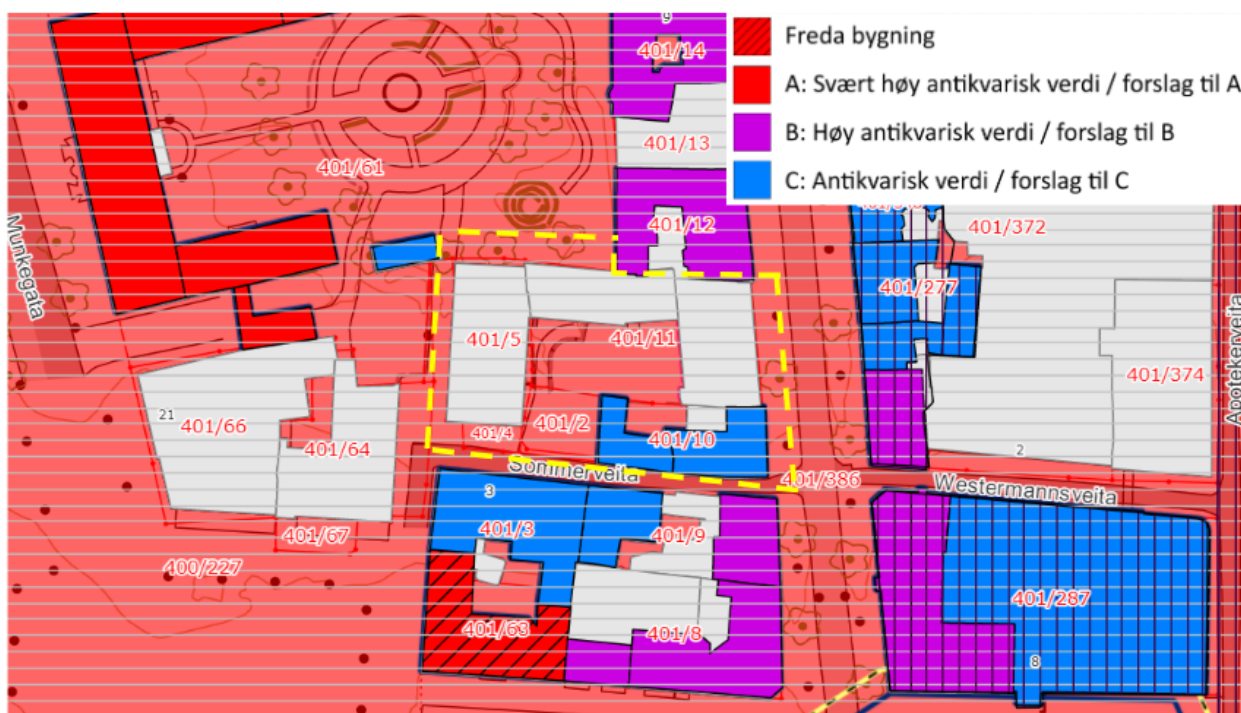
### Kulturminner og kulturmiljø

Det er vesentlige verneinteresser innenfor og rundt planområdet. Grunnen i denne delen av Midtbyen er middelalderbygrunn, og er fredet.

Schrøderkvartalet var tidligere en sammensetning av mange små bygårder i tre, bakgårder og gårdsrom. Ved fornyelse av kvartalet på 1960-tallet ble denne strukturen revet, og høyere bygninger rundt et større gårdsrom ble etablert. Mot Stiftsgårdsparken ble det bygget lavere av hensyn til parken og bebyggelsens lysforhold.

Trehusbebyggelsen i Nordre gate 4 er antikvarisk verdifull bebyggelse med verneklasse C. Trehusmiljøet i og rundt planområdet representerer eldre eiendomsstrukturer med både stor arkitektonisk verdi og kunnskapsverdi. Trehusbebyggelsen i to etasjer med saltak, forgård, bakgård og tilhørende gårdsrom er i stor grad intakt og preger området. Den småskala strukturen er svært sårbar for brann, og for alle nye tiltak og volum som vil endre eller dominere trehusbebyggelsen. Området blir betegnet til å ha liten endringskapasitet.

Mot nord grenser planområdet til en jugendgård i mur fra tidlig 1900-tall, klassifisert med verneklasse B.



**Kart som viser bygninger med ulik verneklasse i og rundt planområdet. Planområdet er markert med gul stiplet strek.**

### ***Hensynssone bevaring kulturmiljø***

Det er utført en arkeologisk undersøkelse med graving av to hull i grunnen. Undersøkelsen viste intakte ikke-automatisk fredete kulturlag i begge hullene, samt

**kulturlag og treverk like over den naturlige undergrunnen, som er datert til middelalder. Den avklarende undersøkelsen har påvist tilstedeværelse av både etterreformatoriske og middelalderske kulturlag.**

**I bunn av hull 2 ble det påvist middelaldersk kulturlag. I hull 1 var det påvisning av både senmiddelalderske og etterreformatoriske kulturlag. Kulturlagsprofilene i hullene viser at man kan forvente å treffe på relativt uberørte etterreformatoriske og middelalderske kulturlag i bakgården, cirka 2 meter sør for den underjordiske parkeringskjelleren i nord og fram til Sommerveita i sør. Kulturlagenes utstrekning øst-vest er usikker da området kun er belyst fra to sider. Det er ingen spor av en dypere kjeller i dette området, og man bør gå ut ifra at kulturlagene fortsetter vestover fram til nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Samtlige intakte kulturlag var meget dårlig bevart og nedbrytning av botanisk materiale, som tre, var nesten fullstendig. Ingen av kulturlagene hadde lukt eller fargeskift.**

**Tilstand for intakte kulturlag fra nyere tid ble vurdert til A1-A2, kulturlaget fra eldre middelalder til A1. Kulturlagsprofilen viser bevaring og fortsettelse av lag i sørlig og sørvestlig retning fra hullene og fram til Sommerveita. Den jordkjemiske analysen viser at bevaringsforholdene både for organisk og uorganisk materiale er relativt dårlig.**

### **Naturverdier**

**Planområdet omfatter i hovedsak asfalterte og bebygde arealer uten naturverdier, men grenser til og tar med seg en del av Stiftsgårdsparken. I Stiftsgårdsparken er det registrert rødlistede arter.**

### **Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk og uteområder**

**Planområdet grenser til Stiftsgårdsparken som har rekreasjonsverdi for byens befolkning. I nærheten av planområdet finner man alt byen har å by på av urbane byrom, handel, restauranter, kafeer, kunst, kultur, parker og grøntområder.**

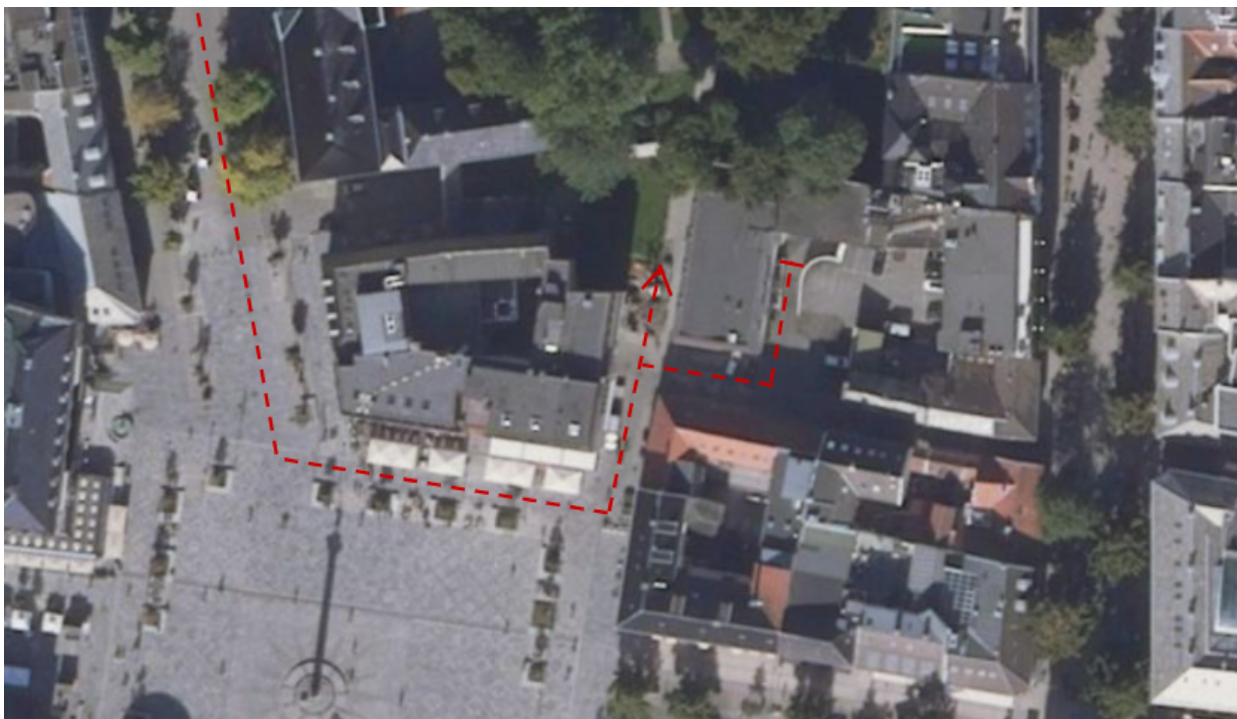
### **Trafikkforhold**

**Planområdet har kun adkomst via gågater. Renovasjonsbil kjører fra Munkegata, langs Torvet og inn i Sommerveita mot Stiftsgårdsparken, før den rygger inn i eksisterende bakgård i planområdet. Personbiler som skal til planområdet benytter samme adkomst, og parkerer i bakgården eller benytter rampe ned til parkeringskjeller. Varelevering kjører fra Kongens gate eller Dronningens gate og benytter Nordre gate for å levere varer**

til eksisterende bygg Nordre gate 6.

Trafikksikkerheten oppleves som relativt god i dag, da det er få personbiler som kjører inn til planområdet. Renovasjonsbilens ryggemanøvre medfører størst trafikkrisiko i området.

Planområdet ligger under 300 meter fra kollektivtilbud i Kongens gate, Munkegata og Dronningens gate. Det er cirka 700 meter å gå til Trondheim sentralstasjon.



*Rød stiplet linje viser ankomst for kjøretøy. Større kjøretøy for renovasjon og varelevering må rygge i Sommerveita for å ankomme rampen til parkeringskjeller. Disse må også rygge ned rampen.*

### **Barns interesser**

Planområdet er privat eiendom og benyttes ikke av barn i dag. Det er sannsynlig at Sommerveita benyttes som gangforbindelse av barn, men det er ikke gjort noen barnetrakk-registreringer.

Byromsundersøkelsene Folk i byen viser at barn leker i Stiftsgårdsparken, og lekeplass er oppgitt som forslag til hva som skal til for at byrommet skal brukes mer.



### **Universell utforming**

**Planområdet er tilnærmet flatt. Området generelt har god tilgjengelighet, og det er adkomst til planområdet fra Stiftsgårdsparken, Nordre gate og Sommerveita. Nordre gate er belagt med belegningsstein og flat brostein, og utformet slik at man kan benytte rullestol som fremkomstmiddel. Sommerveita er delvis belagt med flat brostein. Det er også lagt ned ledelinjer i form av renner og stein med annen struktur i gatene. Adkomst gjennom Stiftsgårdsparken er belagt med grus og belegningsstein, og har akseptabel fremkommelighet for rullestol. Dette er et godt utgangspunkt for tilrettelegging for universell utforming innenfor planområdet.**

### **Tilgjengelighet for beredskap**

**Sommerveita og Nordre gate er beredskapsadkomst inn til planområdet. Utrykningskjøretøy følger samme kjøremønster som renovasjonsbil og vareleveringsbil. Utrykningskjøretøy må ta spesielle hensyn når utrykning skjer gjennom gågatemiljø. Hovedangrepsvei i dag er fra Nordre gate, hvor det er mest plass og oversikt, og tilstrekkelig oppstillingsplass for kjøretøy med støttelapper.**

### **Teknisk infrastruktur**

**Det er utarbeidet en overordnet VA-plan som skisserer løsninger for vann- og avløpsledninger for detaljreguleringen av Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2,4 og 6 i Trondheim kommune. Den beskriver også eksisterende forhold.**

**Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.**

**Eksisterende energiforsyning til bygget som omfattes av planforslaget er elektrisitet.**

### **Grunnforhold**

**På Trondheim kommunes kartløsning er planområdet registrert med byjord som regnes som forurenset grunn.**

### **Beskrivelse av planforslaget**

### **Planlagt arealbruk, reguleringsformål**

**Bebyggelse og anlegg - Sentrumsformål (1130)**

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Gågate, gangveg, gangareal (2016)**

**Grønnstruktur - Park (3050)**

### **Planlagt bebyggelse**

**Det foreslås et nytt tilbygg i eksisterende bakgård, som bygges sammen med eksisterende bebyggelse i Nordre gate 6, Schrødergården. Nytt bygg forholder seg til Schrødergårdens byggehøyde og etasjehøyder. I første etasje åpnes fasaden i Schrødergården, slik at det etableres et stort, sammenhengende areal i ny og eksisterende bebyggelse. I øvrige etasjer er Schrødergården og nytt bygg adskilt. Schrødergårdens fasade mot Nordre gate vil videreføres med et oppgradert uttrykk.**



***Eksisterende og foreslått ny bebyggelse sett fra sørøst, fra gateperspektiv (venstre) og fugleperspektiv (høyre). Ny bebyggelse føyes sammen med den eksisterende Schrødergården.***

**Mot Sommerveita foreslås det nye bygget oppført i tre etasjer, med formet tak som slutter i et flatt tak over femte etasje. Takvinkel på nytt bygg er den samme som vinkelen på trehusbebyggelsens saltak. Den sjette etasjen i nytt bygg trekkes noe tilbake fra gesims. Dette er gjort for å tilpasse seg eksisterende antikvarisk bebyggelse i Nordre gate 4 og Sommerveita 2.**



***Ny bebyggelse sett fra vest i Sommerveita mot Nordre gate i øst. Skråtak med kobbhus fra tredje etasje.***

**Eksisterende bygg i tre etasjer mot Stiftsgårdsparken foreslås revet og bygget opp på nytt, på grunn av lav bæreevne i eksisterende bygg. Ny fasade vil få samme volummessige utforming som eksisterende bygg, men bygget økes med to inntrukne etasjer.**

**Illustrasjonene i planforslaget viser at fasaden heller vekk Stiftsgårdsparken, med begrensning på vindusareal. Dette for å hensynta Stiftsgårdsparken som nabo i forhold til innsynsproblematikk. Vinkel på tak/gesims er ikke sikret juridisk i planforslaget, slik at eksakt detaljering av fasaden vil avgjøres ved videre prosjektering i byggesak.**



***Ny bebyggelse sett fra Stiftsgårdsparken. Bygg i tre etasjer, med to tilbaketrunkne etasjer. Ny bebyggelses sjette etasje vises i bakkant.***

**Oppgradert fasade mot Stiftsgårdsparken foreslås med dempet vindusgeometri og overflate. Videre foreslås det en tilbaketrekning av bygningsvolumet fra og med fjerde etasje og oppover mot sjette etasje. Fjerde og femte etasje utformes som en skrå veggflate som vender lenger vekk fra Stiftsgårdsparken jo høyere opp man kommer. Intensjonen er at bygget får en bakside, eller en rygg, som vender seg vekk fra Stiftsgårdsparken. Dette er gjort av hensyn til innsyn mot parken fra ny bebyggelse. Det inkluderer også et sikkerhetsaspekt, hvor terrasser på ny bebyggelse ikke har full tilgjengelighet og oversyn til Stiftsgården. Det er sikret i bestemmelsene maksimalt areal av vindusflater for å hensynta dette. Den skrå veggflaten vil også begrense innsynet ytterligere der hvor det er vindusflater, og opp mot femte og sjette etasje vil den fungere som en «sperre» for unødvendig innsyn fra innsiden og takterrassene. Som en del av planprosessen før innsendelse, er utforming av denne siden utarbeidet i samråd med Statsbygg som representerer nabo i Stiftsgården.**

**Tilbyggets sjette og øverste etasje planlegges som restaurant med tilhørende terrasse over femte og sjette etasje. Takterrassen betjenes av heis som føres opp til taket og avsluttes med et heishus samt to trappeløp som ivaretar sikker rømning. Heis til terrasse over sjette etasje er for å sikre tilgjengelighet for alle brukere i tråd med løsninger for universell utforming.**



***Fugleperspektiv av taklandskap, sett fra sørvest. Gesims over ny bebyggelses sjette etasje møter eksisterende bebyggelse sin gesims i samme høyde, med et gårdsrom mellom eksisterende og nytt bygg. Takterrasser over femte og sjette etasje, med adkomst via trapper og heis.***

**Inne i nytt bygg etableres et glassoverbygget gårdsrom fra og med andre etasje og oppover. Gårdsrommet er utformet og plassert slik at det forholder seg til eksisterende gårdsrom i trehusbebyggelsen Nordre gate 4, og gir lys og luft rundt eksisterende fasade for Nordre gate 6, som beholdes som en innvendig fasade ut mot gårdsrommet. Eksisterende gårdsrom tilknyttet den antikvariske bebyggelsen i planområdet bevares. Det etableres også et mindre gårdsrom fra og med fjerde etasje mot jugendgården i Nordre gate 8.**

**Heis og trappeløp er plassert slik at de betjener både ny og gammel del. For kontoretasjene frigjør dette planløsningen, slik at kontorarealene har et mest mulig sammenhengende areal, og høy grad av generalitet og fleksibilitet for fremtidig bruk av bebyggelsen. Adkomst til kontorarealer i ny bebyggelse kan skje fra både Sommerveita og eksisterende innganger i Nordre gate 6.**

**Illustrasjoner viser materialitet som er sikret i planbestemmelsene.**

### **Utbyggingsvolum og byggehøyder**

- **Ny bebyggelse foreslås i maksimalt seks etasjers høyde, med nedtrapping og**

**skråtak mot Sommerveita og Stiftsgårdsparken.**

- **Mot Sommerveita vil ny bebyggelses gesims ligge i tredje etasje, med skråtak opp mot femte etasje. Høyden fra gaterommet i Sommerveita vil derfor oppleves som tre etasjer.**
- **Mot Stiftsgårdsparken foreslås bebyggelse i fem etasjer, hvorav de to øverste etasjene trekkes tilbake fra dagens fasadelinje.**
- **Den sjette etasjen av ny bebyggelse avsluttes i samme høyde som den eksisterende bygningen, Schrødergården, og trekkes ellers tilbake fra femte etasje sin gesims.**
- **Ny bebyggelse overstiger ikke eksisterende bebyggelse sin høyde.**

### **Grad av utnytting**

**Planområdets BYA er cirka 2100 kvm og gjenspeiles i byggelinjer vist i plankartet. Volumoppbygging og høyder er sikret med linjer for regulerte kotehøyder i plankartet.**

### **Antall arbeidsplasser og størrelse på næringsareal**

**I første og til dels andre etasje planlegges arealer for forretning og servering. I sjette etasje planlegges det restaurant. I øvrige etasjer planlegges kontorarbeidsplasser som kan deles i større eller mindre leieforhold.**

	<b>Forretning</b>	<b>Kontor</b>	<b>Restaurant</b>
<b>Eksisterende bebyggelse</b>		<b>2016 kvm BTA</b> <b>76 arbeidsplasser</b>	
<b>Ny bebyggelse</b>		<b>1920 kvm BTA</b> <b>116 arbeidsplasser</b>	<b>313 kvm BTA</b> <b>10 arbeidsplasser</b>
<b>Ny og eksisterende bebyggelse (første etasje)</b>	<b>1619 kvm BTA</b> <b>10-20</b>		

	arbeidsplasser		
--	----------------	--	--

### **Parkering**

**Det tillates ikke gateparkering innenfor planområdet. Innenfor område SF2 i plankartet videreføres dagens løsning med nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Eksisterende 19 gateparkeringsplasser i bakgården fjernes. I bestemmelser til planen er det sikret plass til 15 biloppstillingsplasser i parkeringskjelleren. Det avsettes minimum én bilparkeringsplass for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.**

**Det tilrettelegges for sykkeloppstillingsplasser, inkludert parkering av transportsykler, i henhold til kommuneplanens arealdel. I parkeringskjeller skal det også tilrettelegges for lading av el-bil. Adkomst til eiendom er vist med pil i plankartet.**

### **Tilknytning til infrastruktur**

#### ***Vann og avløp***

**Det er utarbeidet en overordnet VA-plan som skisserer løsninger for vann- og avløpsledninger for detaljreguleringen av Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2,4 og 6 i Trondheim kommune.**

**Det er planlagt en splitting/separering av overvann og spillvann i henhold til krav fra Trondheim kommune. Derfor er det planlagt at eksisterende felles avløpsstikk kun etter utbygging skal føre spillvann. Eksisterende stikkledning må påregnes renovert i form av strøpe eller inntrukket rør. RIV har beregnet spillvannsmengde foreløpig til 4,2 l/s og at det dermed er nødvendig med dimensjon lik Ø125 PVC-rør.**

**Da det er påkrevd å separere spillvann og overvann, og at overvann må fordrøyes/forsinkes, er det planlagt et nytt utlegg for overvann. Siden det er planlagt en god del gravearbeider mot Sommerveita, er uttrekket foreslått hit. Siden eksisterende avløpsledning i Sommerveita er en felles avløpsledning, må fordrøyning dimensjoneres i forhold til dette.**

**Med klimapåslag lik 1,4 for varighet mindre enn 1 time og returperiode mindre enn 50 år, har Structor beregnet følgende nødvendig volum ut fra retningslinjer i VA-normen. Nødvendig volum er avrundet til 17 m<sup>3</sup>, ut fra en utløpsmengde lik 5,3 l/s. Utløp føres til kum 382648. Her er det kun et sideløp, slik at denne kummen må skiftes ut til et kråkefotløp. Det er sikret i bestemmelser til planen at det skal tilrettelegges for fordrøyning av 17 m<sup>3</sup> vann. Dette ivaretar oppgitt påslippskrav på 5,3 l/s.**

**Beregnet nødvendig mengde til forbruksvann er av RIV foreløpig beregnet til 2,29 l/s. Dette vil si at eksisterende vanninnlegg er tilstrekkelig for dette uttaket og eksisterende vanninnlegg er planlagt beholdt for forbruksvann. Da det også skal etableres sprinkleranlegg ved ny utbygging, må det i tillegg etableres et eget sprinklerinnlegg. Av samme grunn som for overvannsutlegg, foreslås dette ut mot Sommerveita da det her likevel skal skje en god del gravearbeider.**

**Dimensjonerende slokkevannsmengde for planlagt bebyggelse er lik 50 l/s fordelt på minst to uttak. Structor har mottatt nettsimuleringer fra Trondheim kommune som dokumenterer at eksisterende vannkummer i nærheten har tilstrekkelig kapasitet for dette. Som vist på vedlagte VA-plan, er også plassering av eksisterende slokkevannsuttak tilstrekkelig slik at bygningens fasader samt hovedangrepsveg er dekket opp.**

### ***Trafostasjon***

**Det er avsatt plass for ny trafostasjon for Tensio i byggets første etasje med fasade ut mot Stiftsgårdsparken. Eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse i planområdet har etter tilkobling til fjernvarme tilstrekkelig kapasitet med hensyn på strøm. Etter dialogmøte med Tensio er partene i planarbeidet omforent med at planforslaget skal inkludere Tensio sitt ønske, og prosjektet stiller til rådighet tilstrekkelig plass for ny trafostasjon. Tensio skal koordinere kabelgrøft/kabeltrasé fra Dronningens gate, langs parkens østside for fjernvarme og føring for trafo. Nødvendige spesifikasjonskrav, størrelse og plassering er avklart med Tensio.**

### ***Fjernvarme***

**Bebyggelse innenfor område A og B som omfattes av planforslaget vil tilknyttes fjernvarme. Ny trase for fjernvarme legges gjennom Stiftsgårdsparken, langs parkens østlige side. Etablering av grøftetrase skal samkjøres med ny kabeltrase for Tensio.**

### ***Renovasjon***

**Det er planlagt å videreføre eksisterende renovasjonsløsning i parkeringskjeller i område B i plankartet. Avfall hentes ved at renovasjonsbilen rygger ned rampen til parkeringskjeller og tømmer avfallsbeholdere derfra. Bebyggelse utformes slik at krav til sikt fra avkjørselen og ut i Sommerveita ivaretas. Det er også sikret i bestemmelser til planen at renovasjon bare tillates til angitte tider i henhold til Trondheim kommune sin bestemmelse for renovasjon i Midtbyen.**

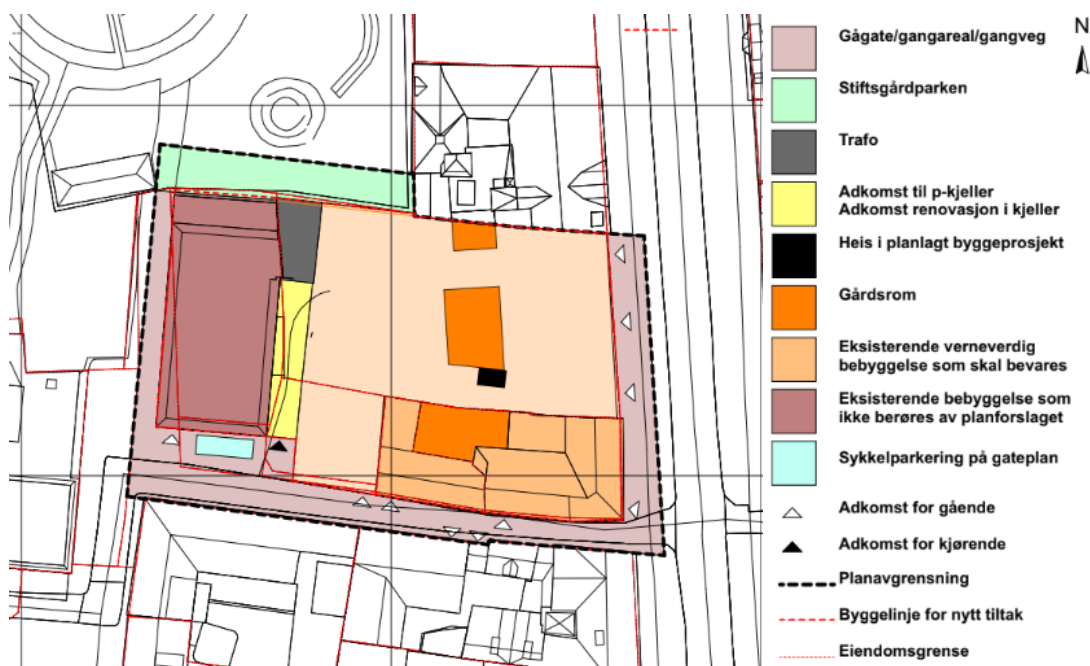


## Trafikkløsninger

### *Adkomst for myke trafikanter*

Adkomst for gående og syklende kan skje direkte fra Nordre gate, eller fra Sommerveita via Torvet, Nordre gate eller Stiftsgårdsparken. Nordre gate, Sommerveita og Torvet er forbeholdt gående, og det er derfor hovedsakelig nyttetransport i området. Dette gir god fremkommelighet og trafiksikkerhet for myke trafikanter.

Eksisterende stigningsforhold på gågate beholdes, men det vil være nødvendig med lokale tilpasninger av gågaten i Sommerveita for å sikre universell utforming og god tilpasning rundt ny bebyggelse. Sommerveita skal reetableres med skåret brostein, som i dag.

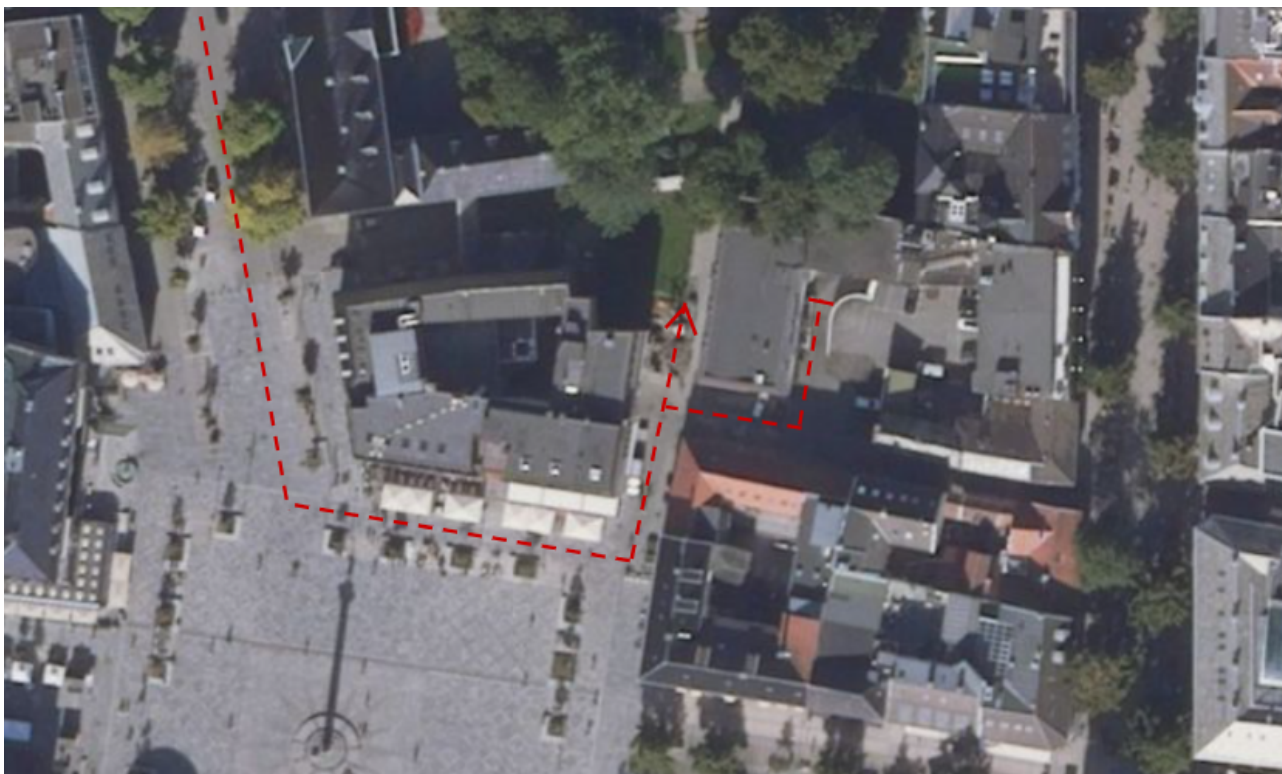


***Illustrasjon som viser sykkelparkering og adkomster for gående, bil og sykkel.***

### *Adkomst for motoriserte kjøretøy*

Kjøreadkomst til planområdet skjer som i dag, ved kjøring opp Munkegata, over Torvet og ned Sommerveita. Adkomst for personbil er kun tillatt ved særskilt tillatelse. Varelevering og renovasjon benytter samme kjøreadkomst til Sommerveita, men må kjøre ned mot Stiftsgårdsparken for så å rygge inn Sommerveita og ned rampen til parkeringskjeller. Utkjøring skjer på samme måte, med kjøring langs Torvet og ut via

**Munkegata. Rygging i gågate utgjør trafikkfare for myke trafikanter.**



***Illustrasjonen viser foreslått adkomstvei for varelevering og renovasjonsbil, med rygging i Sommerveita mot nedkjøringsrampen.***

**Dagens løsning for nedkjøringsrampe til parkeringskjeller beholdes. Bebyggelse utformes slik at krav til sikt fra avkjørselen og ut i Sommerveita ivaretas. Eksisterende vegbredder og stigningsforhold beholdes. Ved adkomst til planlagt bebyggelse er Sommerveita cirka fem meter bred.**

### **Brann og redning**

**Sommerveita og Nordre gate er beredskapsadkomst inn til planområdet, og utrykningskjøretøy følger samme kjøremønster som renovasjonsbil og vareleveringskjøretøy. Planforslaget legger ikke opp til beredskapsadkomst gjennom Stiftsgårdsparken. Innmeldt behov fra redningstjenesten er å bevare den samme tilgjengeligheten til området slik det er i dag. Dette hensyntas i planforslaget.**

**Hovedangrepsvei i dag er fra Nordre gate, som har tilstrekkelig oppstillingsplass for kjøretøy med støttelapper. Samme krav til oppstillingsplass videreføres på plassen i Sommerveita, framfor Sommerveita 4 og 6. I tillegg legges det opp til oppstillingsplass**

for brannbil i enden av Sommerveita inn mot Stiftsgårdsparken. Denne oppstillingsplassen skal betjene ny trafostasjon med fasade mot Stiftsgårdsparken. Her er det kun krav om oppstillingsplass for mannskapsbil.

### **Planlagte offentlige anlegg**

Gateareal innenfor planområdet foreslås regulert til offentlig gangveg, gangareal, gågate (2016). Et hjørne av planområdet mot Sommerveita inne på privat eiendom foreslås også regulert til dette formålet.

### **Miljøoppfølging, miljøtiltak**

Det planlagte byggeprosjektet skal tilknyttes fjernvarme, via ny fjernvarmetrasé langs østsiden av Stiftsgårdsparken. Overordnet VA-plan beskriver hvordan tiltaket skal oppfylle krav til fordrøyning på egen eiendom slik at overvann fra eiendommen ikke sprenger kapasitet på offentlige avløpsledninger.

Prosjektet har ambisjoner om å oppnå BREEAM-sertifisering med klassifisering mellom “very good” og “outstanding”. Dette er ikke sikret i bestemmelsene.

### **Universell utforming**

Planområdet er å regne som flatt, og det planlagte byggeprosjektet ligger godt til rette for universell utforming. Universell utforming skal legges til grunn for opparbeidelse av innganger mot Sommerveita og Nordre gate. Det vil være heisadkomst til samtlige etasjer i det planlagte byggeprosjektet, inkludert til terrasse over 6.etg.

### **Kollektivtilbud**

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til kollektivholdeplasser i Kongens gate og Prinsens gate og Olav Tryggvasons gate.

### **Kulturminner**

Det foreslåtte byggetiltaket planlegges plassert helt inntil verneverdig småhusbebyggelse i Nordre gate 4.

Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at det ved restaurering og/eller reparasjon av

eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring, skal opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Med hensyn til Stiftsgårdsparken og videre dialog med Byantikvaren, er det sikret i bestemmelsene at bestemmelsesområde #2 skal utformes i samråd med Byantikvaren i forkant av søknad om igangsettingstillatelse.

Planområdet er regulert til hensynssone d) automatisk fredet kulturminne: Middelalderbyen Trondheim. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på kulturminnet på en måte som er nevnt i kulturminneloven § 3 og som ikke er tillatt etter denne planen, er forbudt uten særskilt tillatelse etter kulturminneloven. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot skader. Hvis avbøtende tiltak etter Riksantikvarens vurdering ikke kan sikre kulturminnet på en tilfredsstillende måte, kan Riksantikvaren kreve at kulturminnet sikres gjennom en overvåket utgraving. Riggplan og plan for avbøtende tiltak skal godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggetiltak gis.

### **Risiko- og sårbarhet**

Planforslaget inneholder en risiko- og sårbarhetsanalyse. ROS-analysen har med seg temaer i henhold til Byplankontorets tilbakemelding etter oppstartsmøte:

- Ekstremvær, naturfenomen
- Flom
- Byggegrunn
- Kulturminner og kulturverdier
- Teknisk infrastruktur
- Sosial infrastruktur
- Bylogistikk
- Trafikksikkerhet
- Forurensninger og utslipp
- Gjennomføring av anleggsperioden
- Ekstraordinære hendelser

**Tiltak i planen som bidrar til å redusere klimagassutslipp er eksisterende ombruk av bygg, innendørs fellesareal, tilrettelegging for gående og syklende, avfallsreduksjon, begrensede terrenginngrep, klimavennlig anleggsfase, energieffektivisering, lokal fornybar energiproduksjon, etablering av karbonrik vegetasjon.**

## **Virkninger av planforslaget**

### **Landskap, nær- og fjernvirkning**

**Planområdet ligger sentralt i Midtbyens gågatemiljø, og omkranses av bygninger på tre til seks etasjer. I nærområdet vil foreslått ny bebyggelse på fire til seks etasjer være synlig fra nærliggende gater og byrom som Torvet, Dronningens gate, Stiftsgårdsparken og Nordre gate. Gesims over ny sjettede etasje overstiger ikke andre regulerte gesimshøyder i Midtbyen og vil ikke bryte med øvrige høydevirkninger i Midtbyen. Nytt heisoppbygg over sjettede etasje stikker opp fra eksisterende taklandskap, og er synlig fra Torvet. Planforslaget foreslår bebyggelse som tilpasser seg til eksisterende høyder i området, og virkningene av prosjektet i landskapsrommet er vurdert som liten.**

### **Byform, steds karakter og viktige siktlinjer**

**Foreslått ny bebyggelse forholder seg til eksisterende byform. Ny bebyggelse vil fylle et tomrom i gatefasaden, og slik komplette veiteløpet i Sommerveita. Det planlagte byggetiltaket tilpasser seg den urbane situasjonen i Sommerveita ved å trappe seg ned mot skalaen i gaterommet ved hjelp av skrå takutforming. Dette vil ha positive virkninger for veitestrutturen, og gjøre veita mer attraktiv og interessant som gangforbindelse og gaterom. Ny bebyggelse forholder seg til steds karakteren ved å benytte formet tak mot Sommerveita, som en tilpasning til den antikvariske bebyggelsen.**

**Oppgradering av fasaden på eksisterende Schrødergården vurderes til å ha liten virkning for steds karakteren. Planforslaget bryter ingen viktige siktlinjer i området.**

### **Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser**

**Tiltaket medfører ikke endring av eksisterende terreng, men det må graves i forbindelse med anleggsarbeider for oppgradering og utvidelse av kjellerplan og etablering av fordrøyningsstank. Størsteparten av masser som graves opp i forbindelse med utvidelse av kjelleren er det ikke mulig å gjenbruke på eiendommen. Det vil bli gjort lokale justeringer for å tilpasse offentlig gangareal til adkomstssituasjoner rundt planlagt bebyggelse. Dersom det blir nødvendig med inngrep i eksisterende gatedekke, skal dette**

reetableres.

### **Tiltakets virkninger for nabobebyggelse**

Det planlagte byggeprosjektet vil ta dagslys fra gaterommet og snevre inn synsfeltet slik at himmelutsikten fra veita blir mindre. Nabobygget vil påvirkes av innsyn og redusert dagslys som følge av den planlagte bebyggelsen. Det er Sommerveita 4-6 som i størst grad påvirkes av endrede dagslysforhold internt i bygget, siden ny bebyggelse kommer tett inn på Sommerveita 4-6 sin fasade mot øst. Sommerveita 4-6 har i dag lysinnslipp i bygget fra alle himmelretninger, noe som er uvanlig i Midtbyen. Planforslaget vil få konsekvenser for Sommerveita 4-6 i form av dårligere lysforhold fra øst. Etter plankonsulentens vurdering ligger forholdene til rette for å ivareta funksjonskrav til tilsvarende antall arbeidsplasser i bygget.

Nordre gate 4 har per i dag ingen tinglyst rettighet til tilkomst via naboeiendommen i Nordre gate 6. Ny bebyggelse har ingen praktisk betydning for Nordre gate 4, annet enn at eget portrom må benyttes.

### **Kulturminner og kulturmiljø**

Planforslaget vurderes ikke å gi negative virkninger for kulturminner eller kulturmiljø over bakken. Utvidelse av kjeller kan påvirke arkeologiske kulturminner i grunnen.

### **Grunnforhold**

Det er sikret i bestemmelser til planen at det skal følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2 med søknad om tiltak. Det er utarbeidet et geoteknisk notat som følger planforslaget. Geoteknisk prosjektering sikres i bestemmelsene.

### **Naturverdier, biologisk mangfold**

Planforslaget vil ikke ha påvirkning på naturverdier.

### **Trafikkøkning**

Planforslagets reduksjon i antall parkeringsplasser for bil i planområdet tilsier en reduksjon av privat biltrafikk til og fra eiendommen og over Torvet. Utvidet areal til

**kontor, restaurant og forretning vil gi økt trafikk i form av varelevering og renovasjon.**

### **Beredskap og ulykkesrisiko**

**Offentlig areal i planområdet reguleres til gågate/gangareal/gangveg. Øvrig areal bebygges. I gågate er det ikke tillatt å kjøre fortere enn ganghastighet, og det er ikke tillatt å parkere utenfor anviste plasser. Det tillates kun kjøring innenfor planområdet for dem med spesiell tillatelse. Disse forholdene legger til rette for at sannsynligheten for ulykker som involverer biler og myke trafikanter er lav.**

**Innenfor planområdet er det renovasjon og varelevering som utgjør den største risikoen for ulykker. Lastebilene må rygge innenfor et begrenset areal, og dette medfører risiko for påkjørsler av myke trafikanter. Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at renovasjon og varelevering skal skje innenfor angitte tider på døgnet. Det er også sikret i reguleringsbestemmelsene at utformingen av nybygget skal ivareta siktforholdet i forbindelse med avkjørsel til parkeringskjelleren i Sommerveita.**

### **Universell tilgjengelighet**

**Tiltaket vil ikke ha negative virkninger for universell tilgjengelighet. Etablering av nye universelt utformede innganger vil gi økt tilgjengelighet.**

### **Tiltakets beliggenhet**

**Planområdets beliggenhet er svært sentral, med kort avstand til kollektivknutepunkt. Det er gode forutsetninger for å velge gange, sykkel eller kollektiv til og fra planområdet, noe som kan bidra til redusert bilbruk. Planforslaget legger opp til færre parkeringsplasser for privatbiler enn det er i dag. Tiltaket er i så måte positivt for å nå målet om nullvekst i personbiltrafikken.**

### **Virkninger som følge av klimaendringer**

**Planområdet befinner seg ikke i en aktsomhetssone for flom og havstigning. Det er ikke registrert noen flomveier eller forsenkninger i terrenget i planområdet. Flomvei fra planområdet vil være ut mot tilliggende veganlegg. Krav til overvannshåndtering er beskrevet i overordnet VA-plan og sikret i bestemmelser til planen.**

### **Samlet vurdering av virkninger for folkehelse**

**Å tilrettelegge for etablering av arbeidsplasser i Midtbyen er positivt for folkehelsen, da det gir folk mulighet til å benytte seg av kollektivtrafikk, sykkel og gange for reiser til og fra jobb, i stedet for å bruke bil. Dette gir folk mer bevegelse i hverdagen.**

**Det er også positivt å styrke Midtbyen som handelssenter gjennom å tilrettelegge for store handelsarealer i Midtbyen, da dette gir et levende, attraktivt sentrum, som grunnlag for møteplasser, boliger og reiser til fots eller sykkel. Dette reduserer folks behov for å bruke bilen, og bidrar til økt hverdagsbevegelse.**

### **Byvekstavtalen**

**Planområdets plassering sikrer et godt utgangspunkt for at brukerne av det planlagte bygget skal kunne gå, sykle eller benytte seg av kollektivtrafikk når de skal reise til og fra jobb eller handel i Midtbyen. Planområdet ligger midt i et område som er regulert for myke trafikanter, og legger derfor til rette for miljøvennlige reiser. Det er også sikret oppstillingsplasser for sykler og transportsykler i bestemmelsene til planen.**

**Det tillates maks 15 biloppstillingsplasser innenfor planområdet, som er en reduksjon av eksisterende antall parkeringsplasser. Planforslaget kan dermed bidra til reduksjon av personbiltransporten.**

### **Anleggsperioden**

**Det settes krav i bestemmelsene om plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsperioden. Planen skal blant annet omfatte trafikkforhold, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, støvdemping og støyforhold, behov for riggområde, driftstider og tidsaspekt. Det skal også ivaretas at anleggsarbeidene utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.**

### **Planlagt gjennomføring**

**Estimert byggestart er i 2024 og estimert byggetid er cirka 1,5 år. Det er laget en faseplan som beskriver gjennomføring av det planlagte byggeprosjektet oppdelt i fire faser.**

### **Innspill til planforslaget**

**Igangsatt regulering ble varslet i kunngjøringsannonse i Adresseavisen den 09.08.2021.**



**Naboer og offentlige instanser i henhold til naboliste fra norkart, og liste over offentlige instanser som avtalt med Byplankontoret, ble varslet om igangsatt reguleringsplan i brev av 29.07.2021. Oppstart regulering ble også kunngjort på Bergersen Arkitekter sin hjemmeside.**

**I varsling til naboer ble det informert om at det ville bli avholdt informasjonsmøte hvor alle som ville kunne delta. Informasjonsmøtet ble holdt digitalt på Google Meet. I informasjonsmøtet ble prosjektet presentert av forslagsstiller, og alle naboer fikk mulighet til å komme med kommentarer/innspill/spørsmål. Det ble avholdt egne dialogmøter med Statsbygg, for å hensynta Stiftsgården og Kongehuset som berørt nabo.**

**Varsling til offentlige instanser ble utført i henhold til mottatt liste for samrådsparter.**

**Det kom inn fire innspill fra naboer, og syv innspill fra offentlige instanser. Innspill fra naboer og offentlige instanser er samlet og kategorisert, og besvart av plankonsulent i vedlagte matrise.**

#### **Avsluttende kommentar**

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