



## Detaljregulering av Kjøpmannsgata 36 og 38, sluttbehandling

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 31.10.2016

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 26.1.2017

Planforslaget er utarbeidet og beskrevet av rådmannen.

### Planstatus

#### Gjeldende regulering

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 24.5.2012. Den bakerste delen av bakgårdsbebyggelsen til Kjøpmannsgata 36 ble tillatt revet, mens hovedbygningen og den sammenhengende delen av bakgårdsbebyggelsen var planlagt bevart. Begge eiendommer ble regulert til forretning/ kontor. Planen tillater kjeller under de nye bygningene og under bakgården.

#### Forholdet til overordnet plan

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er planområdet vist som eksisterende bybebyggelse. Planområdet ligger innenfor hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap, Midtbyen. Rådmannen vurderer at planforslaget er i tråd med statlige retningslinjer om rett virksomhet på rett sted og høy tetthet. Planforslaget følger opp intensjonene i arealdelen om byomforming og fortetting i sentrale byområder.

Planforslaget er hovedsakelig i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA), bortsett fra bestemmelse om at ensidig østvendte og nordvendte boliger ikke tillates.

#### *Tema i Veileder for byform og arkitektur*

- Det historiske viktige bygningsmiljø i Kjøpmannsgata bevarer godt nok og får legge premissene for utforming av ny bebyggelse.
- Bebyggelse med antikvarisk verdi blir tatt særlig hensyn til.

#### *Tema i Midtbyveileder*

I Veileder for Midtbyen er høyder i Midtbyens ulike deler behandlet som tema. Om nordøstre del står det at " Rekker av gjennomgående lave bygninger bør bevares. Det gjelder for eksempel langs hovedaksene i Cicignons plan; Munkegata og Kjøpmannsgata, hvor de lave husene forsterker aksenes uttrykk og refererer til da aksene ble anlagt."

- Den lave rekken av bebyggelse langs Kjøpmannsgata, der Ola Brun-gården (nr.34) er eneste avvik, bevares i planforslaget.
- Den historiske trehusbebyggelsen blir vist spesielt hensyn i planforslaget
- Det legges stor vekt på å bevare bygningsmiljøet i Kjøpmannsgata i planforslaget.

### Tidligere vedtak og planpremisser

Bygningsrådet vedtok i i forespørselssak PS 6/14 i møte 21.1.2014 anbefaling av igangsettelse av planprosess med forslaget fra Villaservice AS. Senere i planprosessen ble dette kalt alternativ 1. I bygningsrådets vedtak i sak 38/15 i møte 17.3.2015 ble både dette alternativet og rådmannens alternativ, kalt alternativ 2 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring.

Begge alternativene bygget opp under samarbeidet i Midtbyen Management mellom Trondheim kommune, gårdeiere og næringsliv i Midtbyen som er forankret i vedtak i sak PS 0048/12 av 13.3.2012 Framtidens byer, Sentrumsprosjektet.

### **Planområdet, eksisterende forhold**

Planområdet omfatter eiendommene med gårdsnummer og bruksnummer 401/311 og 401/258, begge eid av Kjøpmannsgata 38 DA.

### *Beliggenhet*

Planområdet er avgrenset av Kjøpmannsgata i øst, Krambuveita i nord og nabotomtene med eksisterende bebyggelse i sør og vest.

Kjøpmannsgata 36 er bebygd med et to etasjes hovedbygg ut mot gata og bakgårdsbebyggelse rundt et indre gårdsrom. Lokalene i i første etasje står i dag tomme. På loftet i hovedhuset er det to boliger på cirka 40 og 60 kvm. Boligene har ikke tilrettelagt uteoppholdsareal, men bakgården har muligheter for uteopphold.

Kjøpmannsgata 38 er i dag ikke bebygget, og i tomtegrensa er det et høyt gjerde mot Krambuveita og plassen med Skipakrok. Denne delen benyttes i dag til parkering, med inn- og utkjøring via portrommet.



Planområdet ligger sentralt i Midtbyen og er markert med rødt.

Omkringliggende bebyggelse er bybebyggelse fra ulike tidsaldre med blandet virksomhet, bl.a. forretninger og kontor, serveringssteder, kino, og hotell med kurs-/konferansearealer. Kjøpmannsgata 34 inneholder boliger i de øvre etasjene. Byggehøydene i kvartalet varierer fra 2 til 6 etasjer.

Mot øst grenser planområdet mot øvre del av Kjøpmannsgata, med utsikt mot den grønne vollen ned mot nedre del av Kjøpmannsgata og bryggerekka mot Nidelva. Mot nord grenser planområdet til Krambuveita og plassen Skipakrok. Kunstverket "Flytende, Flyvende" med vannspeil og skulptur i granitt, av kunstner Geir Stormoen, dekker store deler av den 18 meter brede plassen.



Foto av dagens bebyggelse og gjerdet som avgrenser bebyggbar tomt. Foto: Gulesider.no

### Grunnforhold

Grunnboringer fra 1970 viste grunnforhold som er karakteristisk for Midtbyen. Grunnen består hovedsakelig av sand med tilfeldig forekommende lag av silt og grus, og kan som "byjord"

inneholde forurensning av bl.a. bly og tjærestoffer. Dybde til fjell er stor. Planområdet er ikke registrert med faregrad på Trondheim kommunens aktsomhetskart -kvikkleire.

Det går ingen offentlige ledninger over eiendommene i planområdet. Vann- og avløpsledninger ligger i Kjøpmannsgata.

### Kulturminner i grunnen

Hele planområdet inngår i det automatisk fredede kulturminnet "Middelalderbyen Trondheim", med intakte kulturlag fra middelalderen. Den arkeologiske forundersøkelsen som ble gjennomført i 2007 (NIKU: Rapport Arkeologiske utgravinger TA 2007/07; Arkeologisk forundersøkelse, miljøovervåking med kartlegging av tilstand på intakte kulturlag) viser aktivitetsspor etter bosetting og byggeaktivitet i middelalderen, med det eldste kulturlaget datert til AD 1030-1165 og lag fra den eldste bosettingsfasen datert til AD 1160-1220. De jordkjemiske analysene viste at intakte kulturlag har dårlig bevaringstilstand og bevaringsforhold som gjør dem sårbare for tiltak som medfører tilførsel av oksygen.

### Naturverdi og rekreasjonsverdi

Arealet er uten vegetasjon, og brukes ikke til rekreasjon eller opphold for barn og unge.

### Stedets karakter

Planområdet ligger på platået som avgrenses av Nidelva. Mot øst går skråningen ned mot elva. Planområdet er tilnærmet flatt med en svak stigning mot vest opp til om lag kote 7. Det er lite sol i gårdsrommet på den bebygde delen av tomten. Planområdet ligger i det ytterste kvartalet mot øst og bebyggelsen består derfor både av Kjøpmannsgatas tradisjonelle bebyggelse og etterkrigstidens forretningsgårder.

### *Kjøpmannsgata 36*

Kjøpmannsgata 36 er den siste intakte kjøpmannsgården i tre der bakgårdsbebyggelse er en integrert del av bygningsanlegget. Gatehuset med tilhørende tradisjonell bakgårdsbebyggelse er registrert på det antikvariske kartet i verneklasse C. Eiendommen har historie tilbake til 1600-tallet og Thomas Angell ble sannsynligvis født her, i 1692, se vedlegg.

Bebyggelsen er trolig oppført kort tid etter bybrannen i 1841, bygd som en kjøpmannsgård av kjøpmannen Hans Arentz, som også eide en brygge mot Nidelva (Kjøpmannsgata 53). I årene 1879-94 holdt Frøken Storms pikeskole til her.



*Bilde av gatehuset i Kjøpmannsgata 36 (ukjent år) og bilde av bakgårdsbebyggelsen for samme gård, fra nåtid.*

Bebyggelsen i Kjøpmannsgata 36 har blitt modernisert gjennom årene, men har intakte aldersverdier, spesielt i interiøret.

### Hvelvkjeller

Hvelvkjelleren i Kjøpmannsgata 36 er trolig en av få titalls hvelvinger fra 1700-tallet. Til sammen finnes det cirka 40 hvelvkjellere i Midtbyen.

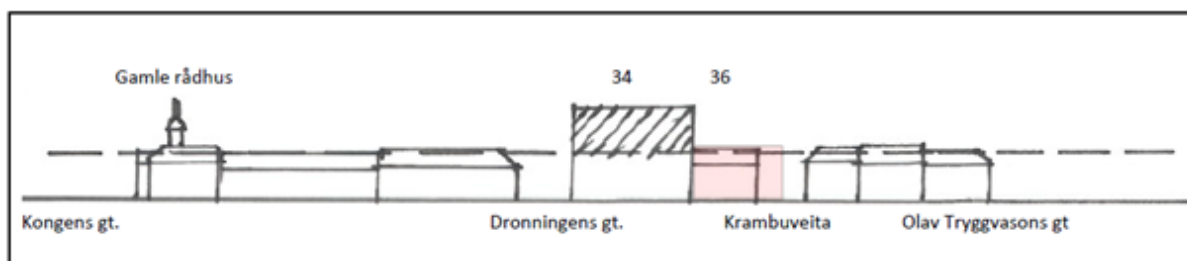
I henhold til branntakstprotokollen fra 1807 lå det den gang til sammen 18 hvelvede kjellere langs Kjøpmannsgaten. Av disse vites syv å eksistere fortsatt. I tillegg til nummer 36, gjelder dette eiendommene Kongens gate 1, Kjøpmannsgaten 28, 40, 44, 50 og 52. Kanskje finnes også én på nummer 46.

Det er uvisst når kjelleren er bygget. Den tidligste kjente opplysning om kjeller på eiendommen er fra 1723. At denne kjelleren er identisk med den eksisterende, kan ikke påvises, men inntil det måtte foreligge klare tegn på en senere datering, er det all grunn til å tro at så er tilfellet.

Kjelleren ligger i flukt med gaten og er derfor nokså sikkert bygget etter reguleringen i 1681, mest sannsynlig under gjenreisningen av byen den gang eller etter brannen i 1708.

### Kjøpmannsgata

Kjøpmannsgata består av flere sekvenser. Planområdet inngår i en rekke av bygninger langs Kjøpmannsgatas midtre del som strekker seg fra Gamle rådhus (dagens hovedbibliotek) til Olav Tryggvasons gate. I denne sekvensen har bygningene jevnt over en høyde på to etasjer unntatt forretningsgården i Kjøpmannsgata 34 som er høyere (se skravur). Kjøpmannsgatas unike karakter i denne sekvensen preges av de lave kjøpmannsgårdene på den ene siden og kjøpmennenes brygger (lagerhus) på den andre siden, og det har historisk vært en sammenheng mellom gårdene og bryggene. Kjøpmannsgata er et av Trondheims viktigste kulturmiljø. Flere bygg i området er registrert med høy eller svært høy antikvarisk verdi.



Opprisset viser den lave bebyggelsen i 2 etasjer, og avvikende høyde i Kjøpmannsgata 34. Tomta er markert med rødt.

### Kvartalet

Den historiske eiendoms- og bebyggelsesstrukturen har i dette kvartalet gjennomgått en rekke endringer. En del av det opprinnelige trehuskvartalet ble erstattet av høyere bygninger, karakterisert som "funkisgårder", i søndre del av kvartalet på tidlig 50-tallet. Den opprinnelige trehusbebyggelsen i Krambugata og Kjøpmannsgata 38 ble ødelagt i en brann i 1959, og Krambuveita ble utvidet til en bredde på 18 meter. I 1995 ble plassen etablert. Dette førte til at gjenværende areal i Kjøpmannsgata 38 bare er 5-7 meter bredt.



Den ledige tomten er smal (kart til venstre og midtre bilde). Kjøpmannsgata med Ola Brun gården (bilde til høyre)



Kjøpmannsgata 36 og 34 før Ola Brun-gården ble bygd (til venstre). Lave bygårder med tilhørende brygger (til høyre).

### Trafikkforhold

Trafikkmengde i Kjøpmannsgata på den aktuelle strekningen er på 7 000 ÅDT. Mange fotgjengere beveger seg langs begge sider av Kjøpmannsgata, og det er betydelig sykkeltrafikk i sykkelfeltene som inngår i en sentral hovedrute for sykkel.

Planområdet tilhører Ila skolekrets, med en rettlinjet skolevegstreking og fortau og lysregulerte kryss på hele skolevegstrekingen. Gangvegssystemet er en del av midtbyens gatestruktur, som byr på muligheter for snarveger for gående, uten at dette er registrert spesielt. Det er ikke registrert snarveger innenfor planområdet.

Det er svært god kollektivdekning i Olav Tryggvasons gate med nærmeste holdeplass ca 150 m unna. Varelevering og søppelhenting foregår i dag med stopp i Kjøpmannsgata og transport via portrommet.

Deler av planområdet er utsatt for støy fra Kjøpmannsgata og ligger i rød støysone, jf. kommunens støysonekart og støyrapport utarbeidet av Multiconsult 2014. Innover mot Cicignons plass går støybelastningen gradvis ned fra rød til gul støysone.

Planområdet ligger inntil en av hovedtrafikkårene i Midtbyen og er dermed utsatt for luftforurensning. Kjøpmannsgata ved Krambuveita vil med stor sannsynlighet overholde forurensningsforskriftens grenseverdier for luftkvalitet, gitt dagens trafikkmengde og renholdsregime.

### Annen infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

### Beskrivelse av planforslaget

Arealbruksformål er kombinert bolig/forretning. Bebyggelsen er en gård i fem etasjer med

inntrukket sjette etasje, uten kjeller. Det er en sidefløy i bakgården. Eksisterende bebyggelse i Kjøpmannsgata 36 med halve bakgårdsbygningen og hvelvkjellere bevares.

Bakgården vil være åpen. Det legges til rette for felles uterom på tak.

Ny bebyggelse i første og delvis andre etasje skal i hovedsak benyttes til næringsvirksomhet, mens de øvrige etasjene vil inneholde boliger. Det er ikke inntrukket hjørne. I tillegg til næring benyttes første etasje som inngang til trapperom, sykkelparkering, boder og renovasjon. Det er cirka 530 kvm i eksisterende bebyggelse over bakken (kjøpmannsgården og del av bakgårdsbebyggelsen). Tilbygget til kjøpmannsgården vil være cirka 90 kvm. Bygården med bakgårdsfløy vil være ca. 1800 kvm. Planforslaget gir totalt cirka 2400 kvm BRA.



*Kjøpmannsgatas lave preg beholdes med kjøpmannsgården og tilbygget*

### *Stedstilpasning*

Planforslagets alternativ 2 forholder seg både til Kjøpmannsgata lave karakter og kvartalets bebyggelse av høyere forretningsgårder.

### *Struktur og plassering, volumoppbygning, høyder*

Tilbygget til kjøpmannsgården vil være et tilsvarende lavt volum som kjøpmannsgården. Kvartalsbebyggelsen vil være en gård med rektangulær plan i fem etasjer med en bakgårdsfløy i seks etasjer.

### *Bomiljø og uterom*

Det legges opp til boliger i etasjene over bakkeplan. Alle leilighetene kan få tilgang til stille side. Leilighetene i blokken mot plassen kan være gjennomlyste, mens bakgårdsfløyen vil gi ensidig belyste leiligheter vendt mot øst, som ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel § 28.2. Deler av nordfløyen vil også få nordvendte ensidig belyste leiligheter. Et avbøtende tiltak vil kunne være tilgang til felles takterrasse på taket av blokken mot plassen. Et lavt bygg mot øst vil dessuten åpne opp kvartalet mot bryggerekka og elva, og gi mer lys og luft for leilighetene inne i gårdsrommet. Det er en underdekning av uteareal i forhold til kravet i overordnet plan.

### *Støytiltak*

Kjøpmannsgården og tilbygget vil skjerme gårdsrommet for støy fra Kjøpmannsgata og skape et stille nok gårdsrom. Leilighetene nærmest Kjøpmannsgata vil måtte være gjennomgående.

### *Parkering og avfallshåndtering*

Avfall håndteres i bebyggelsens første etasje. Det settes ikke av egne parkeringsplasser for bil. Det er avsatt plass til sykkelparkering for boligene i første etasje, med inngang fra plassen.

#### *Tilknytning til infrastruktur*

Bebyggelsen knyttes til fjernvarmenettet.

Bygget skal ha sprinkleranlegg med foreslått tilknytning i privat vannkum. Forbruksvann kan enten tilknyttes i privat kum eller benytte eksisterende forbruksledning tilknyttet kommunal ledning.

Spillvann kan ledes til kommunal kum eller benytte eksisterende spillvannsledning tilknyttet kommunal ledning. Overvann håndteres på egen tomt med infiltrasjon i byggegropen.

#### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Planforslagene medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

#### **Samråd**

Det er gjennomført eget samrådsmøte med antikvariske myndigheter 15.8.2014. Det vises til vedlagte møtereferat. De antikvariske myndigheter anbefaler en utbygging som bevarer bebyggelsen i Kjøpmannsgata 36.

#### **Innspill til planforslaget**

Oppstart av det som senere i prosessen ble kalt alternativ 1, ble varslet til naboer, myndigheter og berørte parter, samt i Adresseavisen, 22.8.2014. Det kom inn seks innspill. Tre av disse ga også høringsuttalelse. Innspillene fra disse tre fra før første gangs behandling er derfor utelatt. De andre innspillene er delvis relevante for det planforslaget som nå skal sluttbehandles.

Sør-Trøndelag fylkeskommune i brev 9.9.2014 kom også med høringsuttalelse

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag i brev 9.9.2014 kom også med høringsuttalelse

Riksantikvaren i brev 5.9.2014 kom også med høringsuttalelse

TrønderEnergi i e-post 10.9.2014

- gjør oppmerksom på at strømforsyning til eiendommen må avklares med energiselskapet.

*Forslagsstillers kommentar: Det er tatt inn krav om slik avklaring i planbestemmelsene.*

Trondheim og omegn boligbyggelag, TOBB, samrådsmøte 9.9.2014

Det er gjennomført et eget møte mellom eier av naboeiendommen 421/322, TOBB, og forslagsstiller den 09.09.14, hvor man diskuterte fremtidig bebyggelse og utnyttelse av kvartalet.

*Forslagsstillers kommentar: Ingen*

Fortidsminneforeningen i e-poster 22.8.2014 skriver at denne saken har stor betydning for foreningen, og at de ønsker å få tilsendt planmaterialet når det foreligger.

*Forslagsstillers kommentar: Foreningen er høringspart når forslaget legges ut til offentlig ettersyn.*

#### **Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn**

Begge alternativene ble sendt på høring 21.3.2015. Ved fristens utløp var det kommet 5 høringsuttalelser, hvorav ett var fra forslagsstiller. En merknad var også fra byantikvaren og ble tatt med fordi den får konsekvens for planen. Forslagsstillers uttalelse er ikke tatt med i planbeskrivelsen fordi den ikke lenger er relevant, fordi forslagsstiller nå ønsker å fremme det



andre alternativet.

Sør-Trøndelag fylkeskommune i brev av 13.5.2015 med Riksantikvaren i brev av 17.4.2015

Fylkeskommunens høringsuttalelse er protokoll fra møte i fylkesutvalget der saken ble tatt opp 12.5.2015. Fylkeskommunen har innsigelse til alternativ 1.

Vedtaket i fylkesutvalget er tre punkter:

1. Som regional kulturminnemyndighet har Sør-Trøndelag fylkeskommune innsigelse til alternativ 1. Et nybygg i 5 etasjer mot Kjøpmannsgata vil være i strid med alle mål om bevaring av kulturminneverdiene langs Kjøpmannsgata og i Trondheim som helhet. Et slikt bygg vil dessuten kunne gi presedens for tilsvarende saker i den historiske midtby.
2. Sør-Trøndelag fylkeskommune kan akseptere alternativ 2, men mener gjeldende regulering fra 2013 likevel er en klart bedre løsning.
3. For å ivareta de automatisk fredede kulturminnene i grunnen må Riksantikvarens innspill til reguleringsbestemmelse i brev av 17.4.2015 side 3, tas inn i planen.

*Rådmannens kommentar:*

Rådmannen er enig i fylkeskommunens synspunkter. Når bygningsrådet gjennom forespørselssak tillot planen til alternativ 1 igangsatt, har rådmannen i stedet utarbeidet et etter rådmannens syn, akseptabelt alternativ med høy utnyttelse, med planlagt bygningsmasse tilrettelagt for boliger.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag i brev av 7.5.2015 fremmer vilkår for egengodkjenning og har faglige råd.

Vilkår er:

1. Det må tas inn en bestemmelse som sikrer at alle boenhetene har et støynivå mindre enn Lden 55dB utenfor halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom. I tillegg må det presiseres at støynivå på uteplassene/terrasser ol. ikke over stiger Lden 55 dB, jf. T-1442/2012 og merknad fra Miljøvern og Sosial og helse.
2. Det må tas inn en bestemmelse til planen som sikrer tilfredsstillende håndtering av en eventuell forurenset grunn. Jf. forurensningsforskriften kapittel 2, "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

Faglige råd er at det innarbeides minimumskrav til utnyttelsen som er i samsvar med føringer i kommuneplanens arealdel og at stilles krav i bestemmelsene til at luftinntak skal lokaliseres lengst mulig vekk fra Kjøpmannsgata.

*Rådmannens kommentar:*

Det lages en bestemmelse om støynivå og bestemmelse om forurenset grunn i tråd med vilkårene. Det lages bestemmelse om luftinntak. Bestemmelse om minimumsutnyttelse vurderes som unødvendig.

Statens Vegvesen i brev av 6.5.2015 fremmer vilkår for egengodkjenning.

Vilkår er:

1. Det må tas inn en bestemmelse som sikrer at alle boenhetene har et støynivå mindre enn Lden 55dB utenfor halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom. I tillegg må det presiseres at støynivå på uteplassene/terrasser ol. ikke over stiger Lden 55 dB.
2. Det må tas inn en bestemmelse som sikrer at kravene i T-1520/2012 ivaretas.

*Rådmannens kommentar:*

Det lages en bestemmelse om støynivå og luftforurensning i tråd med vilkårene.

Byantikvaren i e-post av 30.3.2015

- mener at det for begge alternativer gjelder at det ut fra en antikvarisk og byhistorisk vurdering vil være av aller største betydning at de murte hvelvkjellerne under bebyggelsen blir regulert til bevaring.

*Rådmannens kommentar:*

Hensynssone er lagt over bygning og hvelvkjellere i planforslaget.

**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. Rådmannen innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.