



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190004

Arkivsak:20/79

Detaljregulering av Nordre gate 18 og 20 og Thomas Angells gate 20, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 16.4.20

Dato for godkjenning av bystyret : 27.5.20

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller E.C. Dahls Eiendom AS.

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

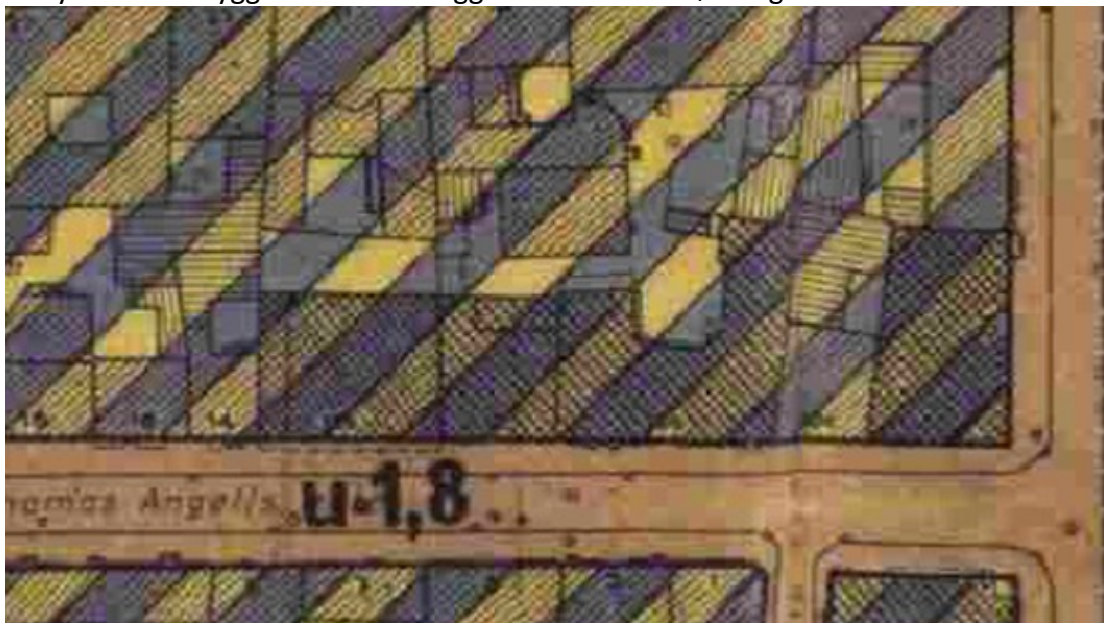
Grunnet tomtens beskaffenhet, sentralt i Midtbyen, har det vært nødvendig å lempe på krav gitt i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder krav knyttet til bokvalitet, støy og uteareal.



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

Planstatus

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



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

GJELDENE PLAN/RETNINGSLINJE	AVVIK
<p>Statlig planretningslinje for samordnet bolig-areal- og transportplanlegging</p>	<p>Planforslaget har belyst at det ønsker å utfordre krav til universell utforming (UU) og tilgjengelighetskrav i TEK, for å kunne ta i bruk den eksisterende bygningsmassen sin infrastruktur i form av heis og trapp.</p> <p>Eksisterende infrastruktur tilfredsstillende ikke krav til UU, men dette behandles ikke i plansaken.</p>
<p>Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)</p>	<p>Planforslaget åpner for inntil 13 boenheter hvor renovasjon løses med beholdere på hjul. Ved over 10 boliger er det krav til nedgravd, bunntømt løsning (KPA § 25.3).</p> <p>Krav til uterom for bolig i Midtbyen er 30 m², planforslaget innebærer en halvering av kravet, og vil i snitt gi 15 m² uterom per bolig.</p>

<p>Gjeldende reguleringsplan er Midtbyplanen (r118, 1981)</p> <p><i>Ny bebyggelse skal gis en form og dimensjon som etter bygningsrådets skjønn passer inn i eksisterende bebyggelse. Maksimal byggehøyde er 4 etasjer (gesimshøyde 14 meter).</i></p>	<p>Det legges opp til høyere bebyggelse enn Midtbyplanens krav om maksimalt 4 etasjer.</p>
<p>Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012)</p> <p>Retningslinjen gir anbefalte støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsomme bruksformål. Retningslinjen er veiledende.</p>	<p>Planforslaget åpner for boliger i gul støysone uten tilgang på stille side.</p>

Planområdet, eksisterende forhold



Planens omfang. Kart fra varsling om oppstart.

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

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger i sentralt i Trondheim sentrum, med umiddelbar nærhet til byens viktigste gågater; Nordre gate og Thomas Angells gate.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Eksisterende bebyggelse er i Midtbyplanen satt av som kombinert formål forretning/kontor/bolig. Dagens bebyggelse på tomta består av fire til fem etasjes bygninger som benyttes til forretninger, /20 kontor og bolig. Samme bruk gjelder for de omkringliggende bygninger og gateløpet, med

forretninger i én til to etasjer og kontor/bolig over. Begge bygg har lager, boder og tekniske rom i underetasjer.

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

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



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

Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Bygningsmiljøet i sentrum er et sammensatt bygningsmessig mangfold med ulike stilretninger, byggehøyder og materialbruk. De forskjellige historiske periodene gjenspeiles i gateløpene; to etasjers bebyggelse med saltak og trekledning, fire til fem etasjes murgårder fra tidlig 1900-tall og funksjonalistiske bygninger hvor både høyden og bredden bryter middelalderens tomtestruktur. Nord i planområdet kvartal ligger toetasjes trehus. Bygningene som omfattes av planforslaget ligger på nordsiden av den øst-vestgående Thomas Angells gate og som hjørnebygninger mot henholdsvis Jomfrugata i vest og Nordre gate i øst. Bygningene er enkle fire- og femetasjes volumer fra henholdsvis 1960- og 1970-tallet.

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

Planområdet ligger på den flate Midtbyhalvøya. Det er lite høydeforskjell i området (kote 6.5 ligger ved Olav Tryggvasons gate og kote 7.5 går gjennom kvartalet sør for Thomas Angells gate). Området ligger utenfor aktsomhetsområde for havstigning. Eksisterende bebyggelse påvirker solforholdene i de omliggende gågatene, og gir begrenset med sol i bakgårder.

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner i grunnen

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

Antikvarisk verdifull bebyggelse eller anlegg

Byggene i seg selv er ikke merket som antikvarisk verdifull. Midtbyen som helhet er hensynssone i kommuneplanens arealdel (KPA). I tillegg er tilgrensende hus ved 401/27-29 merket med antikvarisk og høy antikvarisk verdi.

Naturverdier

Det er ingen registrerte naturverdier eller verdifull vegetasjon i planområdet. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder Planområdet har ikke i seg selv verdi som rekreasjonsområde eller oppholdssted for barn og unge. Nærmeste park er Stiftsgårdsparken cirka 120 meter mot sør.

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

Gågater og veiter: Nordre gate og Thomas Angells gate er en del av et større gågatesystem som omfatter en akse nord/sør; Nordre gate og Jomfrugata, og en akse øst/vest; Erling Skakkes gate, Thomas Angells gate, Lilletorget. Gågata Nordre gate en sosial arena og møteplass. Kvartalene rundt inneholder flere mindre veiter og passasjer som danner en underinndeling av kvartalene. Det er ingen avmerkede sykkelveger i området per dags dato.

Trafiksikkerhet og – avvikling: Det er registrert flere ulykkeshendelser langs Olav Tryggvasons gate. For tiden er det et prøveprosjekt med Olav Tryggvasons gate som miljøgate, og på sikt skal gata oppgraderes permanent. Dette vil få betydning for trafikkavvikling og trafikkstøy i området.

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

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

Barns interesser

Nærmeste lekeplass ligger i Stiftsgårdsparken.

Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning

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

Universell utforming

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

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

Energiforsyning: Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, hovedledning for fjernvarme ligger i Søndre gate. Eksisterende bebyggelse er ikke tilknyttet fjernvarmenett. *Offentlige ledninger, vann og avløpskapasitet:* Området har tilfredsstillende vanntrykk. Ved aktuelle adresser ligger et nettverk av felles avløpsledninger (avlaster både spillvann- og overvann). Ledningene har varierende alder- og kvalitet. Nærmere beskrivelse av systemet lå som

vedlegg til førstegangsbehandling. VA-systemet i Thomas Angells gate er nylig blitt utbedret og oppdatert.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

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

Støyforhold

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

Luftforurensning

COWI har med utgangspunkt i rapporten fra Midtbykvartalet vurdert luftkvalitet for Thomas Angells gate/Nordre gate, datert 8.2.19; "Det vurderes som sannsynlig at luftkvaliteten er tilfredsstillende på planområdet vurdert etter retningslinje T-1520. Måleresultater fra Bakke kirke og Torvet målestasjoner de tre siste årene gir dog en indikasjon på at det kan forekomme episoder hvor luftkvaliteten forverres og overskrider gul sone. Dette gjelder spesielt på bakkenivå, men kan også forekomme i høyden, spesielt i perioder med kalde, stabile værforhold med liten grad av luftutveksling." Rapporten var vedlagt planforslaget til førstegangsbehandling.

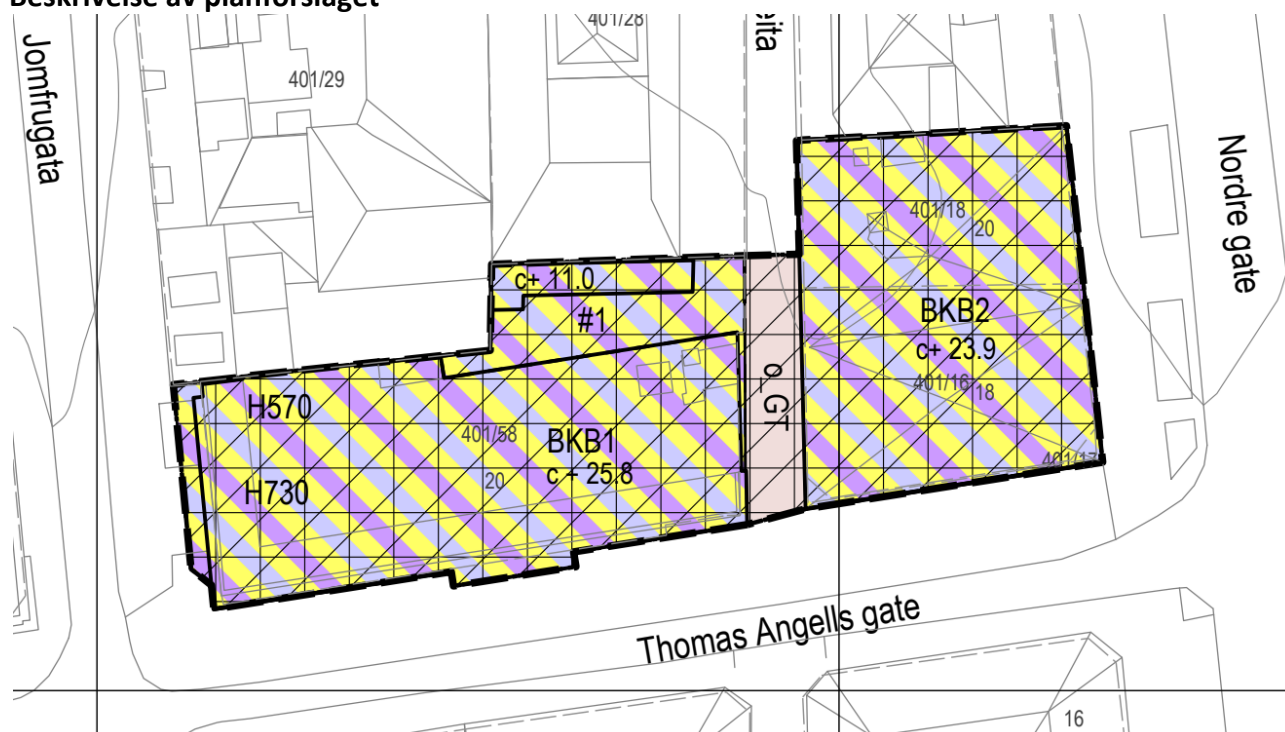
Forretning

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

Eksisterende analyser og utredninger

Trondheim kommune fotograferte og registrerte sommeren 2010 gatefasader med fokus på nordøstre del av Midtbyen, som del av arbeid med «Veileder for byform og arealbruk i Midtbyen» (2013). Registreringen beskriver hvordan gatene er opparbeidet, og slår fast at Nordre gate er en av Midtbyens viktigste gågater.

Beskrivelse av planforslaget



Planforslagets plankart slik det er endret til sluttbehandling (datert endret 2.4.20), med foreslått arealbruk og kotehøyder.

Arealbruksformål i planen	Kombinert formål: Bolig, forretning, og kontor Gatetun
Sum grunnareal	Cirka 1,2 daa
Utnytting planlagt bebyggelse	Planforslaget åpner for en økning av 810 m ² BRA, etter kommunedirektørens forslag om å redusere med en etasje i Nordre gate 18-20.
Totalt areal på eksisterende bebyggelse	Nordre gate: 1 813 m ² Thomas Angells gate: 3 114 m ²
Nye boliger	13
Arbeidsplasser	Cirka 50 eksisterende arbeidsplasser, i dagens bebyggelse. Planen medfører at 4. etasje i Nordre gate omdisponeres til bolig, og antall arbeidsplasser i bygget reduseres følgelig.

Planlagt arealbruk

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

Bebyggelse og anlegg:

- Bolig/forretning/kontor (1802)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

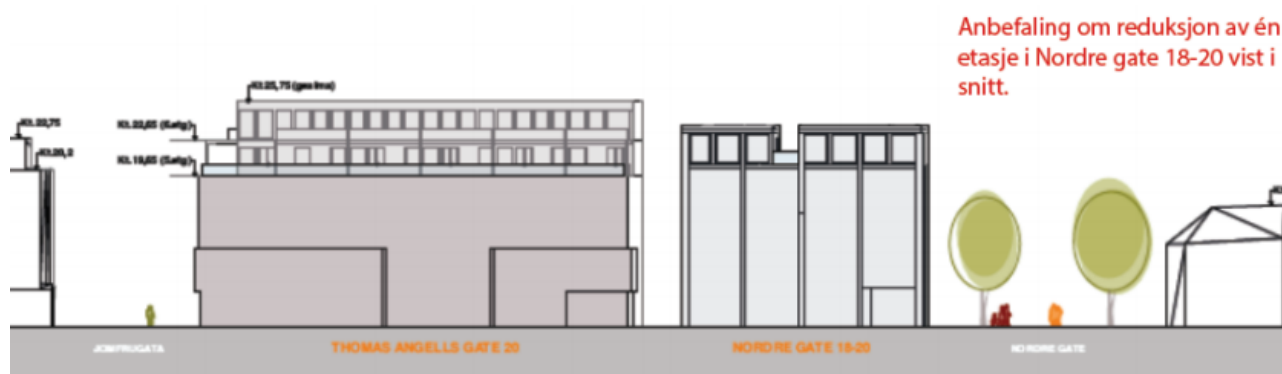
- Gatetun (2014)

Hensynssoner:

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

Bebyggelsens plassering og utforming

Planforslaget legger til rette for økt bebyggelse innen planområdet, i form av en etasje påbygg på taket av de to eksisterende byggene. I Nordre gate tillates etablert en etasje påbygg på eksisterende fireetasjes bygg. I Thomas Angells gate erstattes eksisterende tilbaketrunkne femte etasje med et toetasjes tilbaketrunket volum, slik at det blir totalt seks etasjer. I planens bestemmelser er krav til avstand fra ny bebyggelse til eksisterende gesims presisert for Thomas Angells gate.



Situasjonssnitt langs Thomas Angells gate, sett mot nord. Nordre gate 18-20 til høyre, og Thomas Angells gate 20 til venstre. Illustrasjonen er laget av Skibnes arkitekter, og redigert av Trondheim kommune, med tilpassing av etasjer påbygg på bebyggelse i Nordre gate 18-20 til sluttbehandling.



Thomas Angells gate 20 til venstre og Nordre gate 18-20 til høyre. Illustrasjonen er laget av Skibnes arkitekter, og redigert av Trondheim kommune, med tilpassing av etasjer påbygg på bebyggelse i Nordre gate 18-20 til sluttbehandling.

Organisering

Nordre gate 18-20 Planforslaget tillater boliger fra tredje etasje og opp til femte etasje. Det tillates inntrukket balkong, men planens bestemmelser åpner for at enhetene kan etableres uten privat uterom. Adkomst til boliger skal visuelt og fysisk skilles fra publikumsrettede arealer.

Thomas Angells gate 20 Planforslaget legger til rette for at dagens inntrukne femte etasje rives og erstattes av ny bebyggelse i to etasjer. Det tillates at ny bærende konstruksjon er eksponert med dragere over femte etasje ut til gesims i eksisterende teglfasade. Balkonger tillates inntil 0,6 meter ut fra fasaden.

Uteareal

Planens bestemmelser stiller krav til minimum 15 m² uterom per boenhet eller per 100 m² BRA boligformål. I *Thomas Angells gate* vil det kun være uteareal i form av private balkonger. I *Nordre gate* skal det etableres felles uteareal på tak i femte etasje. Planen åpner for at det kan etableres boenheter i fjerde etasje i *Nordre gate* uten tilgang til privat uterom. Planens bestemmelser åpner for at felles gårdsrom i *Thomas Angells gate* kan benyttes til uterom, i tillegg til renovasjon og sykkelparkering. Grunnet arealets beskaffenhet og solforhold er det ikke medregnet i beregning av uterom for prosjektet.

Stedstilpasning og forhold til nabobebyggelsen

Boligene får inngang på gateplan i *Nordre gate* og i *Jomfrugata*. Det tillates ikke at inngang til boliger er felles med publikumsrettet virksomhet i første etasje. I *Nordre gate* blir inngang til boliger felles med innganger til kontorer.

Planens bestemmelser stiller krav til at utforming forelegges byantikvaren for uttalelse før rammetillatelse gis. Det stilles krav til publikumsrettet næring i førsteetasje. Vindu på branngavler tillates ikke, etter endring av bestemmelser til sluttbehandling av planforslaget.

Bebyggelsens høyde

Høydene er satt med utgangspunkt i dagens bebyggelse, og gir rom for inntil en etasje påbygg, som gir maksimalt seks etasjer i Thomas Angells gate 20 og fem etasjer i Nordre gate 18-20. Over dette er teknisk takoppbygg i inntil en meters høyde tillatt, denne må trekkes minimum to meter inn fra gesims. I Nordre gate 18-20 er maks kotehøyde for hovedvolumet satt til c+ 23,9. I Thomas Angells gate er maks tillatte høyde satt til c+ 25,8. I tillegg presiserer planens bestemmelser krav til avstand til gesims av eksisterende bebyggelse. Det er åpnet for overskridelse av høydebestemmelser ved etablering av grønne tak, tilsvarende dokumentert tykkelse på grønt sjikt. Det er satt høydebegrensning for bakgårdsbebyggelsen (c+ 11) for å sikre at denne kan videreføres eller bygges opp igjen ved behov.

Grad av utnytting

Samlet gir prosjektet en økning på cirka 810 m². Inntrukket etasje i Nordre gate er fratrukket, basert på de tall som oppgis i forslagsstillers arealregnskap. Arealet er fordelt på cirka 310 m² i Nordre og cirka 500 m² i Thomas Angells gate. Skisseprosjektet viser 13 nye leiligheter. Planområdet er på 1,2 daa, noe som gir en økning i tetthet med mer enn 10 boliger per daa. Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal: Ved omdisponering av fjerde etasje av Nordre gate 18-20 til bolig reduseres antall arbeidsplasser i bygget. Næringsarealet som påvirkes benyttes i dag til kontorer.

Bomiljø og støy

Boliger i Thomas Angells gate har nivåer som delvis overlapper med i gul sone på nordlig og vestlig fasade. Boligene vil ha tilgang på stille side og det er ingen utesteder i umiddelbar nærhet. I Nordre gate er leilighetene mot gul sone i østlig og nordlig retning, og det forventes en del aktivitet i gaten mot østlige side på grunn av utesteder. I planforslaget foreslås det å tillate leiligheter som ikke har en stille side, selv om dette delvis er i strid med kommuneplanens arealdel og støyretningslinjene T-1442. Det kompenseres med at det stilles konkrete krav i planens bestemmelser om ventilasjon og luftkvalitet som kan ivareta godt innemiljø uten behov for lufting. Støy fra utesteder må spesielt hensyntas for østvendte fasader i Nordre gate 18-20. Det er de samme fasadene som er utsatt for trafikkstøy og derfor ligger i gul sone. I Midtbyen er det mange tekniske installasjoner fra mange aktører, som gjør at grenseverdien høyst sannsynlig vil overskrides. Støyutredningen lå ved til førstegangsbehandling. Den ble utført av ÅF. Konkrete bestemmelser for støy for de to byggefeltene er spesifisert ytterligere etter offentlig ettersyn.

Uterom

Arealkravet er halvert fra krav i kommuneplanens arealdel. Uterommene i tilknytning boliger på tak vil ha god tilgang på dagslys og utsyn/utsikt. Støy er dokumentert, og vurderes å være innenfor akseptable rammer. Det er flere parker og rekreasjonsmuligheter i nærheten av planområdet.

Parkering

Bebyggelsen etableres uten bilparkering. Det stilles krav til to sykkelplasser per boenhet, hvorav 20 prosent av plassene skal tilrettelegges for transportsykel og/eller sykkel med henger. Sykkelparkering løses i gårdsrom i Thomas Angells gate og i kjellere.

Tilknytning til infrastruktur

Det er vurdert av konsulent at eksisterende VA-nett i stor grad kan videreføres. VA-notat lå ved til førstegangsbehandling. Det må foretas kapasitetsberegninger i det videre arbeidet, konkrete løsninger må foreligge ved byggesak.

Trafikkløsning og adkomst til offentlig veg

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

Planlagte offentlige anlegg

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

Miljøoppfølging, miljøtiltak

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

Universell utforming

I illustrasjonsprosjektet til planforslaget er dagens heiser opprettholdt med samme kupéstørrelse, Disse oppfyller ikke krav i teknisk forskrift. Kommunedirektøren forutsetter at videre prosjektering forholder seg til krav i teknisk forskrift.

Kollektivtilbud

Planområdet ligger tett på eksisterende kollektivtilbud. Utbyggingen er ikke av en slik størrelse av det vil påvirke eller medføre behov for endring i kollektivtilbudet.

Kulturminner

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

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

Plan for avfallsløsning

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

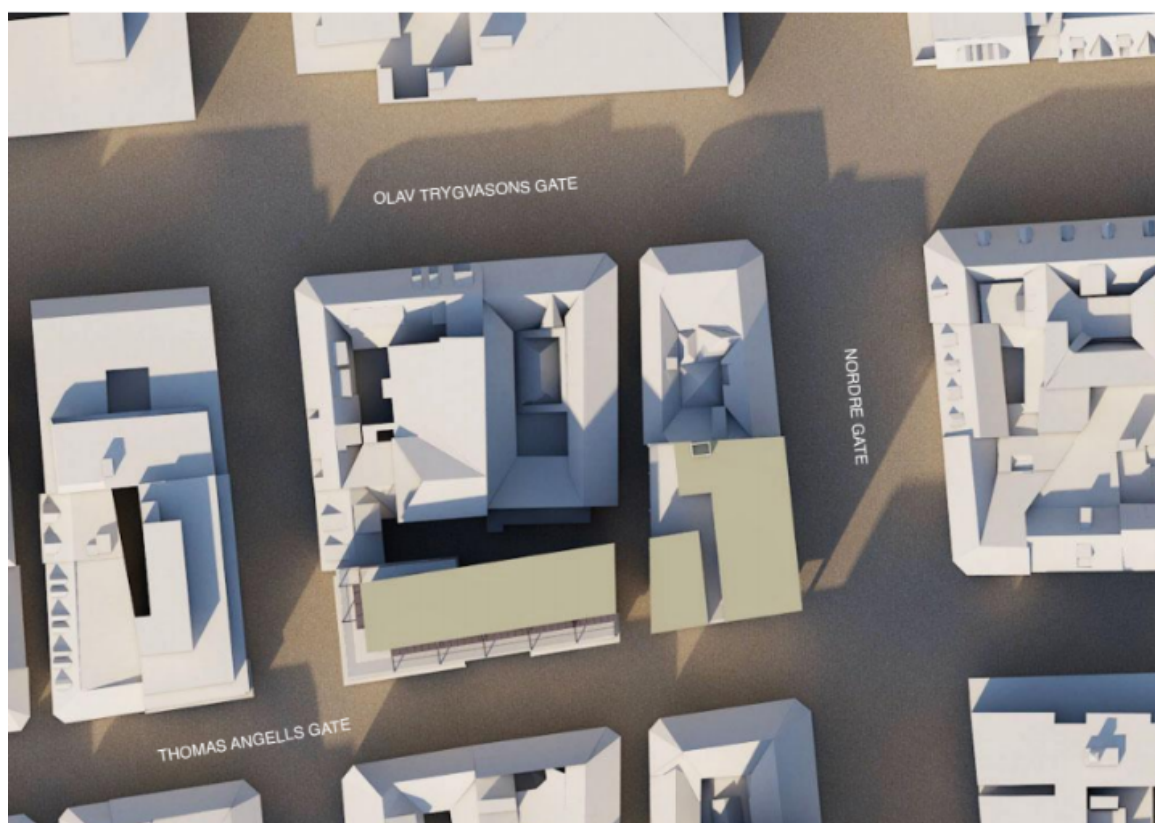
Virkninger av planforslaget

Fortetting

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens målsetting om fortetting og flere boliger i Midtbyen. Planforslaget bidrar til byvekstavtalen undertegnet 25.6.2019 ved å tilrettelegge for boliger i og på eksisterende bebyggelse i Midtbyen. Forslaget utfordrer noen krav og retningslinjer knyttet til bokvalitet i kommuneplanens arealdel, som følge av at det foreslås fortetting på eksisterende bebyggelse i sentrum.

Høyder

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



Planforslag slik det foreligger til sluttbehandling, med fem etasjer på Nordre gate 18-20. Slagskygge vist for 21.mars kl. 14.00.



/20

.Planforslag slik det forelå til offentlig ettersyn, med seks etasjer på Nordre gate 18-20. Slagskygge vist for 21.mars kl. 14.00.

Renovasjon

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

Støy

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

Uterom

Planforslagets krav om kun 15 m² uterom per boenhet eller 100 m² BRA boligformål, er i strid med kommuneplanens bestemmelser om minimum 30 m² uterom per 100 m² BRA boligformål i Midtbyen og indre sone. Det antas at virkning for bynære parker er at de vil få økt antall brukere, som følge av begrenset krav til uteareal i planforslaget. Det er i illustrasjonsprosjektet planlagt privat uterom i form av balkong og privat takterrasse for flere enheter. For noen boliger vil det kun være tilgang til fellesarealer. Boligutvikling med svært redusert uterom vil antagelig tiltrekke seg begrenset med barnefamilier.

Stedets karakter

Stedets karakter endres som følge av at gesimshøyden for begge bygg økes. Økte høyder kan innvirke negativt på strøkskarakteren.

Byform og estetikk

Byform endres ikke, hva gjelder fotavtrykk mot gater. Planforslaget åpner for økt gesimshøyde for de to adressene, dette medfører endringer i taklandskapet. Dette kan påvirke opplevelsen av gaterommet for brukere av Midtbyen og de omkringliggende gatene.

Kulturminner og kulturmiljø

Økning i høydeforskjell mellom tilgrensende trehusbebyggelse og planområdet er den største konsekvensen av planforslaget. Det er vurdert at dette er akseptable virkninger fordi det er kjente former og ligger i et bygningsmiljø som fra før av er mangfoldig.

I skisseprosjektet er det vist vinduer på gavlvegg av Nordre gate. Dette branngavler er lagt inn som krav i forslag til sluttbehandling.

Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Trafikkavvikling og tilgang for beredskap i anleggsfasen vil påvirkes. Det er satt krav i bestemmelser om ulike forhold som må ivareta under anleggsfase. Planforslaget har ingen negative konsekvenser for trafikkforholdene i området etter utbygging. Det etableres ingen parkeringsplasser for bil, og trafikk til planområdet vil sannsynligvis dreie seg om sporadisk henting og bringing til boliger, samt fortsatt varelevering og renovasjon. Beboere og brukere av virksomhetene i planområdet må benytte gange, sykkel eller kollektivtilbud for å dekke sitt transportbehov, og bidrar slik til byveksttalen.

Barns interesser:

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging Området benyttes ikke av barn i dag. Det er vurdert at det ikke vil gi verken særlige negative eller positive konsekvenser for barn og unge med økt andel bolig her. Det er vurdert at det er lite sannsynlig at planforslagets boligtyper vil trekke til seg barnefamilier.

Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet

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

Universell utforming

Eksisterende heiser oppfyller ikke dagens tekniske krav for tilgjengelighet, da begge heisene er mindre enn kravet for størrelse av heis i teknisk forskrift (1,1 m*2,1 meter). For å innfri myndighetskrav i teknisk forskrift vil eksisterende heis måtte erstattes av bæreheis. Dersom forslagsstiller ønsker å fravike dette, må det håndteres som en dispensasjonssøknad i byggesak, da det ikke er anledning til å lempe på dette kravet i en plansak. Kommunedirektøren forutsetter at videre prosjektering forholder seg til myndighetskrav i teknisk forskrift.

Risiko- og sårbarhet (ROS)

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

Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo, annet Tilknytting til og utfordringer ved VA-systemet er kommentert i ROS-analyse og i fagkyndiges uttalelser.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konsekvenser for næringsinteresser

En etasje i Nordre gate foreslås ombygd til bolig, samt at det åpnes for transformasjon av ytterligere en etasje. Disse etasjene er tilrettelagt for næring/kontor. Planforslaget gir dermed en reduksjon av mulige kontorlokaler i sentrum. Eksisterende næring på gateplan vil bli påvirket i anleggstiden i form av at lokalene midlertidig oppfattes som mindre tilgjengelige. Utover anleggsperioden forventes det ingen konsekvenser for nærliggende næringsinteresser.

Interessekonflikter

Flere boliger i sentrum gir til økt befolkningstetthet i Midtbyen, noe som kan gi mer aktivitet i sentrum, også etter forretningenes stengtids. Etablering av støyfølsom bebyggelse, som bolig, kan legge begrensninger på hva som kan etableres av støyende virksomhet i nærområdet. Bestemmelser om støy, luftkvalitet og spesifikke krav til ventilasjon kan bidra til å minske konflikter mellom støyfølsomme arealformål og sentrumsfunksjoner, da godt inneklime for boliger kan oppnås uten å måtte åpne vinduer for lufting. Krav til ventilasjon kan medføre økt energibruk fordi det er behov for systemer for kjøling. Økt energiforbruk må sees i sammenheng med sentrumsnær fortetting, som gir mindre trafikk og energiforbruk på andre områder. Ved fortetting i eksisterende bebyggelsesstruktur kan eksisterende bygninger påvirkes i form av økt skyggevirkning og/eller tap av fri utsikt. For Thomas Angells gate 13 vil det bli noe tap av fritt utsyn mot himmelen. Påbyggene har begrenset skyggevirkning på omkringliggende boliger eller uteareal for boliger. Det blir noe mer skygge på ettermiddag på gateplan i Nordre gate øst for Nordre gate 20.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Fortetting i Midtbyen er i samsvar med overordnede føringer for klima- og miljøvennlig byutvikling. Økt fortetting i sentrum kan gi mindre press på jordbruksland utenfor bykjernen. Sentrumsnær boligutvikling kan bidra positivt til nullvekstmålet for personbiltrafikken, da det ikke tilrettelegges for parkering og beboerne har god tilgang på kollektivtilbud og sosial infrastruktur.

Avveining av virkninger

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

Utfordringer knyttet til støysensitive arealformål i områder med ulike støyende aktiviteter og anlegg er et annet tema i denne sammenheng. Det er ønskelig med flere sentralt beliggende boliger i byen, da dette bidrar til en fortetting i tråd med overordnede strategier. Sentralt beliggende boliger gir lavere miljøbelastning i form av redusert transportbehov. Dette er positivt også fordi det kan bidra til å styrke Midtbyen som et attraktivt og levende bysentrum. Planforslaget bidrar til å øke antall bosatte i Midtbyen, og kan samtidig være et positivt bidrag til nullvekstmålet for personbiltrafikken.

Forslagsstiller har i utarbeidelsen av planen vist frem en rekke utfordringer når man skal tilrettelegge for boliger i sentrum, og i særlig grad for eksisterende bygninger. Det er synliggjort enkelte begrensninger i myndighetskrav i teknisk forskrift, som innvirker på adgangen til å benytte eksisterende heis og trapper i bebyggelsen. Dette gjelder krav til bygninger i form av universell utforming, tilgjengelighet og sikkerhet ved brann. Dette er forhold som ikke kan sikres i reguleringsplaner, men som likevel er vurdert å ha betydning for dette planforslaget.

I dette planforslaget har særlig oppstillingsplass for brann og redningstjenestens høyderedskap for rømning og slokking i offentlige gågater i møte vært et viktig tema, da planforslagets brannrapport legger dette til grunn. Trondheim kommune kan ikke eksplisitt godkjenne denne løsningen, og forutsetter at branntekniske krav ivaretas på egen eiendom. Dette er fra tiltakshavers side synliggjort at dette er et økonomisk spørsmål, da man kan løse branntekniske krav kun ved større inngrep i eksisterende bygningsmasse. Kommunedirektøren vurderer det derfor dithen at kravet er løsbart, og må håndteres nærmere i fremtidig byggesak.

Planlagt gjennomføring

Forslag om vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser:

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

Innspill til planforslaget

Oppstartsmøtet ble avholdt 22.8.2017. I oppstartsmøte ble det gjennomgått viktige tema for det videre planarbeidet. Planen ble vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Tilbakemeldingsbrevet er datert 5.9.2017. Varsel om oppstart ble sendt til naboer/berørte parter per post og til offentlige parter per e-post 18.10.2017. Oppstart ble varslet i Adressa 19.10.2017, og varslingsmaterialet ble samtidig lagt ut på plan.no. Frist for innspill var satt til 12.11.2017.

Det kom fem innspill til varsel om oppstart. Innspillene dreide seg om sikkerhet ved brann i områder med sårbar bebyggelse, skyggevirksomheter, støy og luftkvalitet ved sentrumsnær utbygging, bygge- og anleggsperioden, høydevirkning.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn fra 17.12.2019 til 15.2.2020. Det kom inn syv merknader til planen. Disse oppsummeres her, og det er enkelte steder lagt inn kommentarer fra forslagsstiller og kommunedirektøren, der det har vært ulikt syn:

1. **Fylkesmannen i Trøndelag, 14.2.20** Det gis faglige råd til reguleringsplanen, som blant annet innebærer en tydeliggjøring av bestemmelser for avbøtende tiltak i anleggsperioden, samt bestemmelser for støy, parkering av sykkelvogn, lading av el-sykkel og universell utforming. Det fremmes innsigelse til planen inntil bestemmelser knyttet til luftkvalitet, som angitt i merknaden, innlemmes.
Kommunedirektørens kommentar: Etter dialog med Fylkesmannen om ny bestemmelse for luftkvalitet, er innsigelse frafalt. Nordfasaden er ikke lagt inn i bestemmelser, da kunnskapsgrunnlaget vedlagt saken til førstegangsbehandling tilsier redusert luftkvalitet på denne fasaden. De faglige rådene er innpasset i bestemmelser, med unntak av bestemmelse med krav om løsning for el-lading for sykkel, da det per dags dato ikke finnes en dokumenterbar brannsikker løsning. Forslagsstiller kan likevel velge å opparbeide el-lading for sykkel. Universell utforming er heller ikke satt som egen bestemmelse, da teknisk forskrift regulerer dette.
2. **Trøndelag Fylkeskommune, 17.2.20** Som regional kulturminnemyndighet støttes vedtaket fra bygningsrådet om tette branngavler og begrenset balkongdybde. Seks etasjer i Thomas Angells gate 20 kan aksepteres. Dersom sjettede etasje av Nordre gate 18-20 ikke blir tatt ut, vil fylkeskommunen fremme innsigelse til planen.
Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren og Fylkeskommunen er enige om endringer til sluttbehandling. Det er ikke oppnådd enighet med forslagsstiller om reduksjon av etasjer.
3. **Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, 15.1.20** Det tas hensyn til brannsikkerhet i et område med eldre, tett bebyggelse. Løsninger i bakgård, for søppelhåndtering og oppbevaring av brennbare gjenstander, som sykkelvogner, må vurderes mot sannsynlighet for og konsekvens ved brann.
Kommunedirektørens vurdering: Beholdere på hjul er eneste mulige løsning for renovasjon, dersom man ikke skal gjøre inngrep i fredet bygrunn. Sikring av løsningen må vurderes konkret på byggesaken. Søknad fra eventuelle avvik fra TEK må gjøres i forbindelse med byggesak.
4. **Statens Vegvesen, 7.1.20:** Ingen merknader til planforslaget.
5. **DSB, 14.1.20 og 15.1.20 (høringsvarsel er sendt to ganger, som følge av ukjent feil).** Til orientering, viser til relevante veiledere innenfor tema sikkerhet og beredskap.
6. **Thomas Angells gate 13 AS, 28.1.20** Som nærmeste nabo til planforslaget ønsker merknadsstiller primært at planforslaget avvises. Thomas Angells gate 13 består av lav trehusbebyggelse fra ca 1845, som innsender mener vil bli negativt berørt av virkninger av bebyggelsen, både i form av anleggsfase, økt høyde og økt trafikk. Merknadsstiller ønsker sekundært at planforslaget reduseres til kun fem etasjer for begge bygg, og at maksimal dybde på balkonger i Thomas Angells gate 20 blir 60cm.
Kommunedirektørens vurdering: Merknadsstiller ønsker primært at forslaget avvises, og sekundært at vilkår ved førstegangsbehandling innarbeides. Kommunedirektøren vurderer virkningene av et redusert planforslag til sluttbehandling som akseptable. Bestemmelse om krav til anleggsfasen er ytterligere styrket etter høring, for å sikre hensynet til offentligheten.

7. **PLAN arkitekter på vegne av forslagsstiller (E.C. Dahls Eiendom AS), 14.2.20** Innspillene fra forslagsstiller selv gjelder tilleggene i vedtaket om høring. Disse innspillene er besvart i saksfremlegg, under "Vurdering".

Alle innspillene anses som godt besvart og ivaretatt i den videre prosessen. Fylkesmannens innsigelse ble frafalt i et brev datert 2.3.2020.

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 fremgår av saksfremlegget.