



Detaljregulering av Olav Tryggvasons gate 21, 23, Thomas Angells gate 12b, 14 og 16, sluttbehandling.

PLANBESKRIVELSE

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 15.05.2023

Dato for godkjenning av Bystyret : 31.08.2023

INNLEDNING

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

Revidert planforslag etter høring forelå 21.02.2023.

Hensikten med planen er å legge til rette for opprusting av eksisterende lokaler i Midtbykvartalet og fortetting med nye forretnings- og kontorlokaler. Bebyggelsen skal tilpasses den eksisterende situasjonen, men samtidig gi rom for høyere tetthet og byggehøyder.

Planforslaget er redusert i omfang og omfatter kun halve planområdet som var lagt fram til førstegangsbehandling i bygningsrådet og høring i 2018. Tidligere boligformål er byttet ut med næringsformål for å få et tilfredsstillende brannkonsept. Høydene på bebyggelse i nytt planforslag er redusert fra åtte til seks etasjer, og deretter fem etasjer etter innsigelser fra Riksantikvaren i 2018 og 2022 om at gjeldende plan ([r20090044](#) - Olav Tryggvasons gate 17, 19, 21,23 Thomas Angells gate 10B,12,12B, 14, 16) viser maksimal utnyttelse på fem etasjer.

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



Planområdet vist innenfor hvitt område.

Historikk

Til førstegangsbehandling var ikke Kommunedirektøren og forslagsstiller kommet til enighet om utformingen av planforslaget, og det ble fremmet to alternativer til byggehøyder. Forslagsstiller ønsket å legge til rette for bebyggelse på seks etasjer, med kontorformål i sjettede etasje inne i kvartalet i Olav Tryggvasons gate 21. Kommunedirektøren anbefalte at ny bebyggelse oppføres i fem etasjer. Dette var av hensyn til den bevaringsverdige trehusbebyggelsen som ligger ut mot Olav Tryggvasons gate, og for at bebyggelsen inne i kvartalet skulle fremstå som mer nedtonet. På bakgrunn av høringsmerknader og innsigelse fra Riksantikvaren har forslagsstiller foreslått maks fem etasjer byggehøyde på ny bebyggelse til sluttbehandling av planforslaget.



Til venstre: Forslagsstillers forslag ved førstegangsbehandling, ny bebyggelse inne i kvartalet med seks etasjer. Til høyre: Kommunedirektørens anbefaling ved førstegangsbehandling, ny bebyggelse inne i kvartalet med maks fem etasjer. Illustrasjon utarbeidet av Kommunedirektøren.

PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

[Kommuneplanens arealdel 2012-2024 \(KPA\)](#)

Planområdet ligger sentralt i Midtbyen innenfor byggeområde for eksisterende sentrumsformål. Planområdet omfattes også av hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Olav Tryggvasons gate er vist som fremtidig kollektivtrase.

[Veileder for byform – utdyping av KPA](#)

Planområdet går inn under området omtalt som Midtbyen, der tiltak skal innordne seg de historiske strukturene med tanke på kulturminnevern og der det skal legges vekt på kvalitet. Stedets karakter, tiltakets volum, plassering og høyde skal vurderes.

[Veileder for plan- og byggesaker i Midtbyen \(Midtbyveilederen\) – utdyping av KPA](#)

Planområdet ligger i nordøstre kvadrant i Midtbyen, der Midtbyveilederen har målsetning om å videreutvikle Midtbyens særpreg og helhetsmiljø. Området skal utvikles som sentrum for handel, tjenesteyting og kultur i Trondheim, med en intensjon om høy utnyttning innenfor vernehensyn.

[Gatebruksplan for Midtbyen](#)

Gatebruksplan for Midtbyen har som hovedmål å få ned personbiltrafikken i tråd med nullvekstmålet, og ha et attraktivt, levende og tilgjengelig bysentrum.

Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi

Hovedformålet med strategien er å få flere folk i sentrum. Flere skal bo og jobbe i sentrum, og flere skal besøke og oppholde seg i sentrum. Flere skal gå, sykle og ta kollektivtransport, og færre skal kjøre personbil i sentrum.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende plan for området, "Olav Tryggvasons gt. 17, 19, 21,23 Thomas Angells gt. 10B, 12, 12B, 14, 16", r20090044, er vedtatt 28.02.2013 og regulerer et større område enn planforslaget. Planens hensikt er å legge til rette for en moderat utvikling av området med en blanding av forretning, kontor, tjenesteyting og bolig som formål. Planen har også til hensikt å bevare eksisterende gårdsrom, men omfatter også rivning av enkelte bygg som er registrert som verneverdige.

Pågående planarbeid

Områdereguleringsplan nordøstre kvadrant i Midtbyen

Planforslaget omfattes av områdereguleringen. Områdeplanen ble varslet igangsatt 23.12.2017 samtidig som utkast til planprogram ble lagt ut på høring. Planprogrammet ble fastsatt 24.04.2018. Planen vil omfatte nordøstre kvadrant i Midtbyen. Planen er under arbeid og har til hensikt å revurdere juridiske rammer som skal ligge til grunn for sentrumsutviklingen med tanke på blant annet arealbruk, byggehøyder og vernehensyn. Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn 25.10.2022 med høringsfrist 15.02.2023.

DIVE – En kulturhistorisk stedsanalyse for nordøstre del av Midtbyen i Trondheim er et svært viktig kunnskapsgrunnlag for områdereguleringen. Analysearbeidet pågikk i perioden høst 2019–vår 2020. I analysen inngår planområdet i område 3A – "Trehusmiljøet Midtbyen nord", der bygningsstrukturen vurderes til å ha stor verdi med tanke på vernehensyn og er regnet som et pressområde.

Område 3A «trehusmiljøet Midtbyen nord» vurderes av Byantikvaren som blant annet sårbar for brann og for alle nye tiltak som vil endre eller dominere trehusbebyggelsen, samt at opplevelsen mot gate og inne i kvartalene er vesentlig. Området blir betegnet til å ha liten endringskapasitet og består av middelalderbygrunn. Komplettering av kvartaler på eventuelt ledige tomter er mulig. Tålegrensen er satt til B.



Utsnitt av analysekart T3-1 med område 3A markert med hvit stiplet linje og planområdet markert med heltrukken hvit linje.

Tidligere vedtak i saken

Planforslaget "Detaljregulering av Olav Tryggvasons gate 17, 19, 21 og 23 og Thomas Angells gate 10B, 12, 12B, 14 og 16" er tidligere behandlet i bygningsrådet 12.06.2018, og vedtatt lagt ut på høring i perioden 15.06.2018 til 18.08.2018 med følgende tillegg:

«Bygningsrådet er positiv til at det legges til rette for mer næringsareal og flere boliger i midtbyen. Bygningsrådet mener derimot at prosjektets uttrykk må tilpasses omkringliggende bygg og strøkskarakter. Bygningsmassens høyde, fasade og volum bør vurderes slik at Midtbykvartalet ikke blir et dominerende element i Olav Tryggvasons gate. Bygningsrådet mener en bred høringsrunde som gir innspill til prosjektets utforming vil være hensiktsmessig slik at planen har et godt utgangspunkt for bearbeidelse før sluttbehandling. Bygningsrådet forutsetter at tiltakshaver sørger for at prosjektet tilfredsstiller krav til brannsikkerhet før sluttbehandling.»

Tidligere planforslag hadde en større planavgrensning, høyere utnyttning og inkluderte bolig som formål, i tillegg til kontor og forretning. Ved behandlingen i bygningsrådet, ble det stilt forutsetning om at forslaget skulle bearbeides videre for å tone ned bebyggelsens dominans, og at brannsikkerhet utredes nærmere før sluttbehandling.

I løpet av høringsperioden fremmet Riksantikvaren innsigelse til planforslaget med grunnlag i foreslått byggehøyde og tilpasning til eksisterende trehusbebyggelse mot tilgrensende gaterom.

Revidert planforslag ble fremmet for ny behandling 11.01.2022 og lagt ut til nytt offentlig ettersyn med høringsfrist 28.02.2022.

Riksantikvaren fremmet innsigelse også til den reviderte planen på bakgrunn av at revidert plan fortsatt ikke ble vurdert til å være i tråd med føringene som angitt til forrige utkast. Planforslaget er videre bearbeidet etter høringen og Riksantikvaren har nå trukket sin innsigelse.

Planprogram og konsekvensanalyse

I brev fra Trondheim kommune datert 27.04.2015 stilles det ikke krav til planprogram. Kommunen forutsetter imidlertid at det redegjøres for de samme tema som ble behandlet i konsekvensutredningen og i risiko- og sårbarhetsanalysen til gjeldende plan.

Tilgrensende planer

Planen "Olav Tryggvassons gate, parkeringskjeller", r20100050, ble vedtatt 27.09.2012 og regulerer areal til parkeringskjeller under Olav Tryggvasons gate, med nedkjøringsramper i Nordre gate og Prinsens gate. Planen har uavklarte innsigelser og er ikke gjennomført.

Pågående planarbeid for "Olav Tryggvasons gate", r20180048, ble varslet oppstart 03.11.2018 samtidig som utkast til planprogram ble lagt på høring. Planprogram ble fastsatt 05.02.2019. Planen har til hensikt å oppgradere Olav Tryggvasons gate i tråd med Bymiljøavtalen med målsetting om blant annet å forbedre gatas tilgjengelighet, fremkommelighet og attraktivitet for gående, syklende og kollektivreisende.

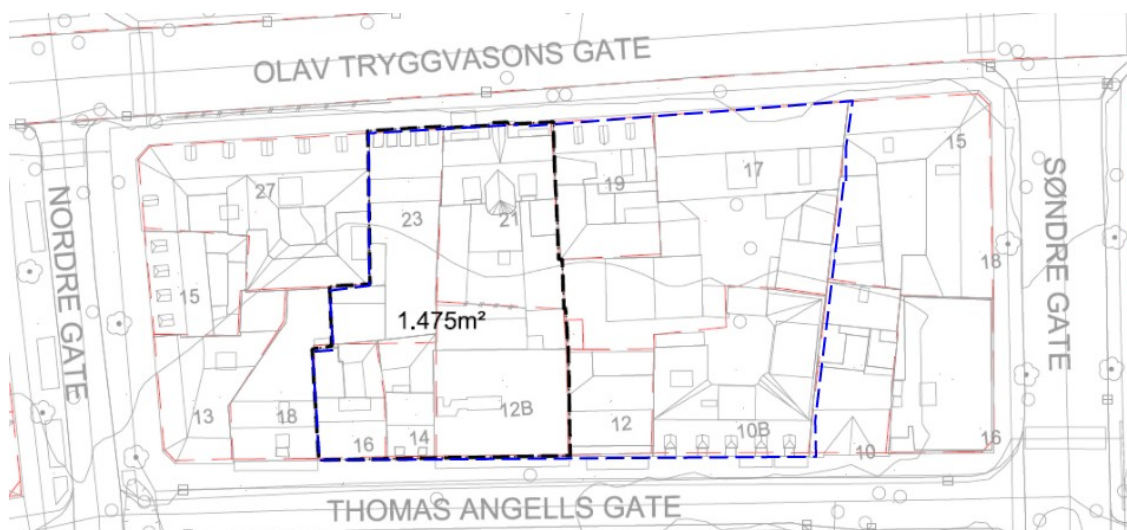
PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Berørte eiendommer, beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger sentralt i Midtbyens handelsstrøk i Trondheim, innenfor et kvartal avgrenset av Nordre gate, Søndre gate, Thomas Angells gate og Olav Tryggvasons gate.

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 401/189, 191, 204, 205 og 206, med adresser Olav Tryggvasons gate 21 og 23 og Thomas Angells gate 12B, 14 og 16.

Planområdets totale areal er cirka 1 475 m².



Planforslagets avgrensning innenfor svart stiplede område. Planforslagets avgrensning da det var på offentlig høring i 2018 innenfor det blåstiplede området.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet avgrenses av Olav Tryggvasons gate mot nord og Thomas Angells gate mot syd.

Utenfor plangrensen, mot øst og vest, vender bebyggelsen i kvartalet mot Søndre gate og Nordre gate.

Innenfor planområdet er det variert bebyggelse. Første etasje, som vender mot omliggende gater, er i hovedsak lokaler for forretninger, kafeer eller restauranter. I andre etasje er det noe forretnings- og restaurantvirksomhet, kontorer og enkelte boliger. Tidligere Hotell Larsen og Hotell Lipp er nå hybelhus. Eksisterende bakgårdsbebyggelse er i varierende forfatning og deler av denne står mer eller mindre ubrukt. Øvrig bebyggelse består av kontor og bolig. Innenfor området er det per i dag cirka 14-21 arbeidsplasser og 36 boenheter fordelt på 31 hybler og 5 leiligheter.

Stedets karakter; struktur, estetikk, byform, eksisterende bebyggelse

Planområdet ligger i et miljø omkranset av mange tilsvarende kvartaler. Kvartalene er typisk for denne delen av Midtbyen i Trondheim, hvor de forskjellige historiske periodene gjenspeiles i gateløpene: to etasjers bebyggelse med saltak og trekledning, fire til fem etasjers murgårder fra tidlig 1900-tallet og funksjonalistiske bygninger hvor både høyden og bredden bryter middelalderens tomtestruktur.

Bebyggelsen fra 1700- og 1800-tallet består normalt av to etasjers saltakshus mot gata og bakgårdsbebyggelse rundt flere indre gårdsrom. Murbebyggelsen fra slutten av 1800-tallet og tidlig 1900-tall følger i hovedsak disse prinsippene, men bygningene er høyere og har til dels større grunnflate. Med funksjonalismens inntog i Trondheim på 1930-tallet ble bygningene større og høyere, og mange tomter ble slått sammen for å gi plass til én større bygning. I Midtbykvartalet

har den opprinnelige tomtestrukturen i stor grad blitt beholdt.

Cicignons byplan ble etablert etter bybrannen i 1681 med brede gater. Olav Tryggvasons gate, Nordre gate og Søndre gate var en del av Cicignon byplan. Thomas Angells gate følger tidligere veier som gikk gjennom et større kvartal, men ble utvidet på 1800 tallet etter en brann i området.

Midtbykvartalet har en stor andel toetasjes trehusbebyggelse. I Olav Tryggvasons gate brytes rytmen av den tre-fire etasjers høye Falstergården i Olav Tryggvasons gate 21. Thomas Angells gate er i større grad preget av høyere og moderne bygninger i fire og fem etasjer.

Historisk studie av Midtbykvartalet følger planforslaget.

Eiendomsstruktur og bebyggelse

Kvartalet har fra gammelt av hatt en struktur med flere gjennomgående eiendomsgrenser i nord-/sør-retning. Eiendomsgrensene som ligger i øst-/vestretning er mindre regelmessige.

Eiendomsstrukturen vises tydelig i eksisterende bebyggelse og kan leses i bygningenes varierende høyder og branngravler.



Flyfoto 1957



Flyfoto 2020

Variierende høyder

Trondheim og Midtbyen er i dag et resultat av at ulike faktorer har virket over tid. Bygninger, gater og parker har kommet til, påvirket av samfunnsmessige forhold, arkitektoniske retninger og byggematerialer gjennom tidene. Ettersom nye byggemetoder har tillatt det, har husene blitt høyere og nye materialer er tatt i bruk. Midtbykvartalet er et typisk eksempel på dette. To etasjes trehus fra 1800-tallet ligger vegg i vegg med høyere murbygninger fra tidlig 1900-tall og modernistiske bygninger fra midten av 1900-tallet. Bymiljøet i Midtbyen er et resultat av ulike tiders bygninger som sammen danner en helhet.



Skråfoto fra Olav Tryggvasons gate og "Midtbykvartalet" som avgrenses av Olav Tryggvasons gate, Nordre gate, Thomas Angells gate og Søndre gate.

Rekreasjon, rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet ligger sentralt i Midtbyen i Trondheim og har fra gammelt av en bymessig bebyggelse mot gata. Inne i kvartalet finnes bakgårdsbebyggelse og enkelte åpne bakgårder. Bakgårdene har begrenset tilgjengelighet og dårlige solforhold. Området representerer ingen rekreasjonsverdier i dag.

Trafikkforhold

Kjøreadkomst og vegsystem

Olav Tryggvasons gate er i dag en trefelts kjøreveg forbi planområdet, hvorav ett felt i østgående og ett felt i vestgående retning er forbeholdt kollektivtrafikk. Søndre gate øst for planområdet er enveiskjørt i sørgående retning. Her er det langsgående gateparkering for biler langs østre del og varelevering i vestre del av gata. Thomas Angells gate og Nordre gate er opparbeidet som gågate uten parkeringsplasser for biler. Det er tillatt med adkomst for varelevering og avfallshåndtering innenfor gitte tidspunkter på døgnet, gatene er i så tilfelle enveiskjørt.

Trafikkmengde

Thomas Angells gate og Nordre gate er gågater. Det er tillatt med noe nyttetraffic, varelevering og renovasjon innenfor avgrensede deler av døgnet.

Søndre gate er enveiskjørt med sykkelfelt på østre side av gata og langsgående varelevering og gateparkering på begge sider. Søndre gate er registrert i Statens vegvesens system med en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 2420. Gatebruksplanen for Midtbyen anbefaler Søndre gate som en del av hovednettets for biltrafikk. Dette kommer til å medføre økt trafikkmengde i gata.

Olav Tryggvasons gate har tre kjørefelt i dag. Utbyggingen av Nordre avlastningsveg og prøveprosjekt i Olav Tryggvasons gate har medført en betydelig reduksjon i trafikkmengde forbi planområdet. I Statens vegvesens system er Olav Tryggvasons gate registrert med en ÅDT på 3000. Gatebruksplanen for Midtbyen anbefaler Olav Tryggvasons gate som en trefelts kollektivgate, der kollektivtrafikk og gående er prioritert. Gatebruksplanen legger til rette for redusert biltrafikk, og dette kommer til å medføre redusert trafikkmengde.

Ulykkessituasjon

Det er registrert flere ulykkeshendelser langs Olav Tryggvasons gate, og ulykkene antas å være knyttet til fotgjengere som krysser Olav Tryggvasons gate utenom fotgjengerfelt og på rødt lys.

I Gatebruksplan for Midtbyen er Olav Tryggvasons gate anbefalt omgjort til miljøgate med kollektivfelt og sykkelfelt, stengt for vanlig biltrafikk. Første fase i opparbeiding er strekningen Munkegata-Søndre gate, forbi planområdet. Søndre gate er tilrettelagt for enveistrafikk fra nord mot sør. Nærmeste biloppstillingsplasser vil være langs Søndre gate. Trafikkmengden vil reduseres i Olav Tryggvasons gate.

Myke trafikanter

Området rundt kvartalet er godt tilrettelagt for gående. Det er etablert sykkelveg i begge retninger i Søndre gate, ved at gata nå er blitt enveiskjørt. Syklende kan trygt ferdes på gåendes premisser i gågatene og det finnes opparbeidet sykkelparkeringsplasser i Nordre gate. Det er mulighet for at fremtidig sykkelveg blir etablert i Olav Tryggvasons når gata opparbeides til miljøgate.

Kollektivtilbud

Planområdet ligger langs kollektivbuen i Midtbyen, og har svært god kollektivdekning. Innen kort gangavstand finnes kollektivholdeplasser med hyppige avganger både for lokal- og regionalruter.

Gangavstand til bussholdeplasser i Olav Tryggvasons gate er ett til tre minutter og syv minutter til bussholdeplasser i Prinsenkrysset. Gangavstand til Trondheim Sentralstasjon er syv minutter og gangavstand til trikkestopp St. Olavs gate er ti minutter. Gangavstand til Pirterminalen er åtte minutter.

Sosial infrastruktur

Det er kort avstand til et rikt tjenestetilbud. Innenfor gangavstand er det flere legesentre, apotek, bibliotek, kino, teater, kunstmuseer, kirker og offentlige kontorer.

Universell utforming

Planområdet grenser til offentlig tilgjengelig gågate og fortau. Terrenget er tilnærmet flatt og tilkomsten er tilfredsstillende med tanke på universell utforming. Det er parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede i Thomas Angells gate ved Søndre gate 14 og ved Nordre gate 13.

Eksisterende bygninger innenfor planområdet er fra ulike byggeår og deler av bygningsmassen tilfredsstillende kun delvis krav til universell utforming. Deler av bygningene har tilfredsstillende adkomstforhold, særlig blant de utadrettede lokalene på gateplan. I noen tilfeller er bygningene underlagt bevaringsrestriksjoner som gjør det utfordrende med en full tilpasning til dagens krav.

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

Offentlige ledninger følger gateløp, og ligger utenfor planområdet. Dette kommer fram av [Kart over vann og avløpsledninger](#).

Planområdet ligger innenfor kommunens konsesjonsområde for fjernvarme.

Det foreligger ikke endringer av det elektriske anlegget og fjernvarmenett for planområdet siden kartet ble oversendt i arbeidet med gjeldende reguleringsplan 2011.

Grunnforhold

Forurensning i grunnen

I forbindelse med gjeldende plan ble det tatt prøver og utarbeidet en rapport for forurenset grunn. Det er påvist konsentrasjoner av kjemiske stoffer (bly, sink og PAH) som overskrider normverdier for forurenset grunn i enkelte områder av planområdet.

Rasfare

Området er ikke utsatt for rasfare. I kommunens digitale kartverk under grunnforhold beskrives løsmassene på området som "hav og fjordavsetning". [Skredsonkart](#) viser at planområdet ligger utenfor fareområde for kvikkleire. Det er ikke indikasjon på kvikkleire på eller i nærheten av tomta. Tomta ligger på kote +6,5 meter, som er lavere enn marin grense. Det er ingen kjente kvikkleiresoner i området eller i nærheten som kan utgjøre direkte fare for planområdet.

Begge forhold ivaretas i gjeldende plan og er videreført i nytt planforslag.

Støyforhold

Det er tidligere utarbeidet en støyrapport for planområdet som viser tilfredsstillende støyforhold innenfor planområdet. Rapporten viser at Midtbykvartalet er støyutsatt med tanke på ny boligbebyggelse nærmest Olav Tryggvasons gate. Til sluttbehandling er boligformål tatt ut av planforslaget. Resterende bygningsmasse ligger i gul støysone, og vil få tilfredsstillende innendørs lydnivå. Trafikken i Olav Tryggvasons gate er gått betydelig ned siden rapporten ble utarbeidet i

2016.

Luftforurensing

Det er tidligere utarbeidet en rapport for luftkvalitet innenfor planområdet. Beregningene av spredningsdata som oppgis i rapporten viser at det er tidvis høye konsentrasjoner av PM₁₀ og NO₂ på bakkeplan i 2015. Beregninger fremskrevet til 2020 viser betydelig forbedrede tall på bakkenivå.

Risiko og sårbarhet

I forbindelse med utarbeidelsen av gjeldende reguleringsplan ble det utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). I forbindelse med revisjon av planforslaget er ROS-analysen oppdatert i tråd med ny veileder fra DSB utgitt i 2017.

[ROS-analysen](#) påpeker følgende forhold som er relevante for planforslaget:

Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og brannsikkerhet

Midtbykvartalet består av en rekke bygninger fra ulike tider, og av disse er trehus som ikke tilfredsstiller dagens krav til brannsikkerhet. I kvartalet er det derfor varierende sikkerhet mot spredning av brann mellom bygninger. Stigebil eller bil med lift kan i noen grad rekke inn over deler av den lavere trehusbebyggelsen. Tilgjengelighet for slokkemansker til de indre delene av kvartalet byr likevel på utfordringer i flere tilfeller. Alternative løsninger må utredes etter TEK17 ved detaljprosjektering, men foreløpig vurdering av fagkyndig rådgivende konsulent konkluderer med at det er stor sannsynlighet for at dette er gjennomførbart.

Forurensning i grunnen

Det er påvist forurensning i grunnen flere steder på naboeiendommer, og det er grunn til å mistenke at det også kan være forurensning i grunnen innenfor planområdet. Bestemmelser i gjeldende plan ivaretar hensynet til dette som også videreføres i det nye planforslaget.

Kulturminner og kulturverdier

Det er registrert flere verneverdige bygg og automatisk fredede kulturminner i grunn i kvartalet, samtidig som at kvartalet inngår i et større område av vernet kulturmiljø. Tilstanden til de verneverdige byggene varierer. I gjeldende plan er Olav Tryggvasons gate 23 og bakgårdsbebyggelse i 21 tillatt revet på grunn av dårlig tilstand. Bygningsvern hjemlet i gjeldende plan bør derfor videreføres.

Ved arbeid i grunnen må det påses at arbeidene ikke er til skade for eksisterende bygg eller intakte kulturlag med automatisk fredete kulturminner. Tiltak i grunnen må derfor godkjennes av Riksantikvaren før tillatelse kan gis.

Næring

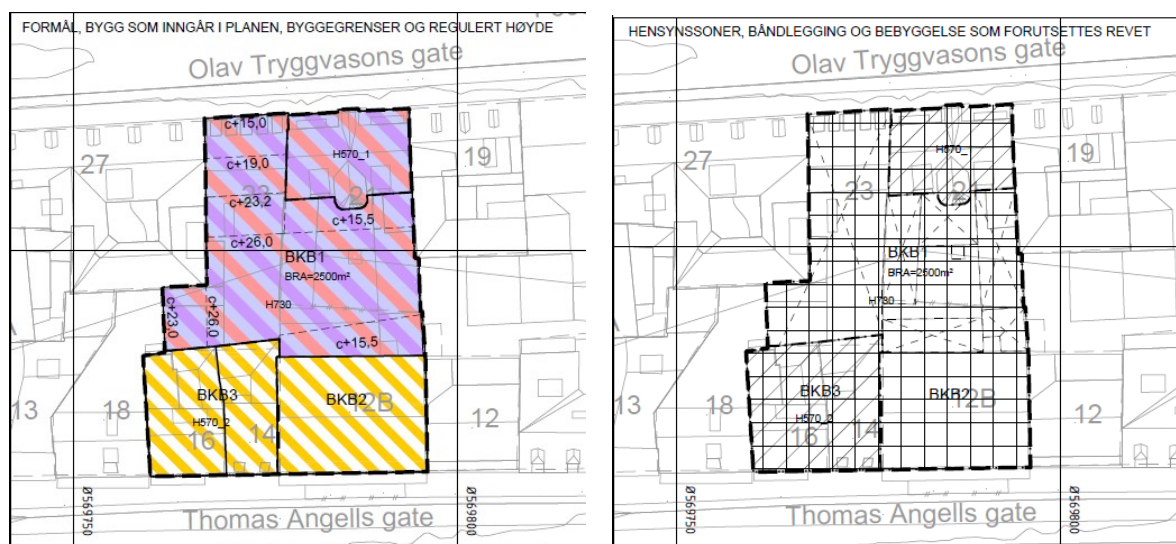
Kvartalet har i dag publikumsrettet aktivitet i form av forretnings- eller restaurantvirksomhet i førsteetasje og noen steder andreetasje. For øvrig er det kontor og bolig. Innenfor området er det per i dag cirka 50-100 sysselsatte.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Revidert forslag

Planforslaget har vært gjennom flere omarbeidinger på bakgrunn av merknader og innsigelser.

Revidert planforslag er et resultat av dialog mellom forslagsstiller, Trondheim kommune og Riksantikvaren etter siste høring.



Forslag til plankart. Til venstre: Formål og bygg som inngår i planen, byggegrenser og regulert høyde. Til høyre: Hensynssoner, båndlegging og bebyggelse som forutsettes revet.

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Området foreslås regulert med følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Kombinert formål (BKB) - bolig, forretning, kontor, tjenesteyting
- Kombinert formål (BKB) - forretning, kontor, tjenesteyting

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø (H570) - sone med angitt særlige hensyn
- Automatisk fredet kulturminne (H730) «Middelalderbyen Trondheim» - båndlegging etter lov om kulturminner

Bebyggelsens plassering

Arkitektonisk utforming

Planforslaget legger opp til en foretting innenfor eksisterende kvartal for å tilføre Midtbyen større sammenhengende areal til forretning og kontor. Planforslaget omfatter også rivning av eksisterende bygg i Olav Tryggvasons gate 23 og bakgårdsbebyggelse, som er i dårlig forfatning og forutsatt revet i gjeldende plan på grunn av tilstanden. Det er en klar intensjon i planforslaget om at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse både med tanke på utbyggingsvolum og arkitektonisk uttrykk. De antikvariske myndighetene har i løpet av tidligere prosesser og høringer gitt uttrykk for at de har en annen oppfatning av hvordan hensynet til eksisterende bebyggelse hensyntas på best mulig måte, og det er derfor utarbeidet et nytt skisseprosjekt for å

imøtekomme merknadene.

Tidligere planforslag som var på høring i 2018 var basert på skisseprosjekt utarbeidet av Jarmund/Vignæs Arkitekter (JVA), nå Vignæs+Kosberg++Arkitekter, mens revidert forslag er basert på skisseprosjekt utarbeidet av ARC Arkitekter og har på grunn av endret arealbruk og volum et betydelig endret arkitektonisk uttrykk.



Skisseprosjekt av JVA fra 2018



Skisseprosjekt ARC Arkitekter fra 2023

Intensjonen i det bearbejdede skisseprosjektet har vært å tilpasse ny bebyggelse bedre til eksisterende verneverdig bebyggelse og kulturmiljø, men samtidig ivareta behovet om sammenhengende næringsareal. Resultatet er at foreslått bebyggelse er om lag to etasjer lavere for det avgrensede planområdet og at fasade og takflate mot gaterommet i Olav Tryggvasons gate 23 er bedre tilpasset den historiske trehusbebyggelsen med utgangspunkt i arkivfoto og tegninger av byggets tidligere fasadeutforming.

Forholdet til gaterommet og aktive fasader

Planforslaget berører gaterommet i relativt liten grad, ved at det kun er fasaden i Olav Tryggvasons gate 23 innenfor ny bebyggelse som henvender seg direkte mot gata. Øvrig bebyggelse blir liggende bakenfor eksisterende bebyggelse mot både Olav Tryggvasons gate og Thomas Angells gate. Fasaden og takflaten i Olav Tryggvasons gate 23 mot gata skal rekonstrueres etter arkivfoto og tegninger, men med nødvendige tilpasninger for tekniske krav som blant annet brannskille og trinnfri inngang.



*Rekonstruksjon av Olav Tryggvasons gate 23.
Illustrasjon: Byantikvaren i Trondheim kommune*

Eksisterende bebyggelse aktiverer gaterommet i stor grad siden det er utadrettede virksomheter i første etasje i all bebyggelse mot gata. Adkomst til nye forretningsareal foreslås lagt til Olav Tryggvasons gate. Enten gjennom Olav Tryggvasons gate 23 eller gjennom utvidelse av Olav Tryggvasons gate 21. Her ligger det en fleksibilitet i planforslaget for å kunne tilpasse areal etter

leietakeres behov, men det påvirker i liten grad hvordan planforslaget bidrar til å aktivisere gaterommet. Hovedadkomst til kontoretasjene legges til Thomas Angells gate gjennom gårdsrom i Thomas Angells gate 16. Det vurderes ikke at det er noe konkret behov for å styrke den aktive fasaden i Thomas Angells gate, da denne allerede huser utadrettede virksomheter og ellers ikke berøres av planforslaget.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Midtbykvartalet består av en sammensatt bygningsmasse fra ulike tidsepoker. Hovedvekten av toetasjes trehus ligger i de delene av kvartalet som vender mot Olav Tryggvasons gate, Nordre gate og Søndre gate. Her finner vi den typiske trehusbebyggelsen på to etasjer pluss loft. Midtdelen av kvartalet preges av høyere bygningsmasse i mur. Thomas Angells gate 10-12 er på fire og fem etasjer og jugendgården i Olav Tryggvasons gate 21 har tre til fire etasjer.

Den høyeste delen av nybygget legges sentralt i kvartalet og knytter seg til de høyeste av de eksisterende bygningene. Nybygget foreslås med varierende høyder som trappes ned mot nord og vest for å dempe inntrykket fra tilgrensende gaterom og fremstå som et bakteppe for eksisterende verneverdig bebyggelse. Den høyeste bebyggelsen vil ligge på kote +26,0 meter og ligger på nivå med eksisterende bebyggelse i Thomas Angells gate 10B, som er den høyeste bebyggelsen i kvartalet. Tilgrensende trehus i Olav Tryggvasons gate 23 og 25 og bakenforliggende bebyggelse trekkes henholdsvis fem og ti meter fra trehusbebyggelsen sitt møne. Nytt bygningsvolum som blir liggende inneklemt mellom Olav Tryggvasons gate 25 og Thomas Angells gate 16 trappes ned til fire etasjer av hensyn til den lavere trehusbebyggelsen.



Gateoppriis mot Olav Tryggvasons gate. Ny bebyggelse vist med rød/beige farge på fem etasjer, og maksimal kotehøyde +26,0 meter.

Farger og materialbruk

Planforslaget er vist med lys teglfasade i hovedvolumet med vindusinnsetting i rytme for å understøtte uttrykket om at bebyggelsen skal opptre som et bakteppe for den verneverdige bebyggelsen mot gaterommene. Valget av materiale er i hovedsak på grunn av materialets egenskaper med tanke på brann, der det er utfordringer knyttet til bruk av tre og tilgang til fasadene for slukkeberedskap. Den nye bebyggelsen skal ha nøytrale lyse farger og materialer som naturlig underordner seg den verneverdige bebyggelsen i uttrykk.

Fasade for Olav Tryggvasons gate 23 skal rekonstrueres etter arkivfoto og tegninger av tidligere fasade, med bruk av trekledning og fargevalg i tråd med *Trondheimspaletten*.

Grad av utnytting

Eksisterende bebyggelse i Thomas Angells gate 12B og 14-16, som omfattes av felt BKB2 og BKB3, samt den verneverdige delen av Olav Tryggvasons gate 21 forutsettes uendret og utgjør en samlet utnytting på cirka 2 500 m² BRA.

Bebyggelse i BKB1 som foreslås revet utgjør samlet cirka 1 320 m² BRA. Ny bebyggelse foreslått i planforslaget utgjør cirka 2 500 m² BRA over terreng. Dette medfører at BRA i planområdet øker fra 3 840m² til 5 170m², altså en netto økning på 1 330 m² BRA.

I ny bebyggelse er det illustrert følgende fordeling mellom formål:

- 1,-2. etasje: 1 300m² BRA forretning
- 3.-5. etasje: 1 200m² BRA kontor

Det foreslås i tillegg at forretning og kontor kan erstattes, helt eller delvis, med egnet tjenesteyting, hvorav utadrettet virksomhet og tjenesteyting i 1-2. etasje og øvrig tjenesteyting i 3-5. etasje.

Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Planforslaget gir 1 350 m² nytt kontorareal. Erfaringstall som regner tre til fire ansatte per 100 m² vil medføre 40-54 nye kontorarbeidsplasser.

Erfaringstallet fra kjøpesenter tilsier 1,5 til 2,5 personer ansatte per 100 m². Det nye forretningsarealet på 1 300 m² anslår 20-33 nye forretningsarbeidsplasser.

Bilparkering

I planforslaget forutsettes det at parkering for bil løses av øvrig parkeringstilbud i Midtbyen. Det er ikke hensiktsmessig at areal i planområdet benyttes til bilparkering. Det foreslås derfor ingen bilparkering i planområdet.

Sykkelparkering

Det forutsettes at besøkende til forretninger i planområdet parkerer sykkelen i tilgrensende og nærliggende gaterom. Det er et større parkeringsanlegg i Nordre gate vest for kvartalet med god kapasitet og ellers gode parkeringsmuligheter generelt i Midtbyen.

Det avsettes areal til sykkelparkering for ansatte i forbindelse med kontorinngang fra Thomas Angells gate i første etasje og kjeller, med krav om minimum to plasser per 100 m² BRA kontorformål, og 0,5 plasser per ansatt for forretnings- og tjenesteytingsvirksomheter, i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Midtbyen.

Tilknytning til infrastruktur

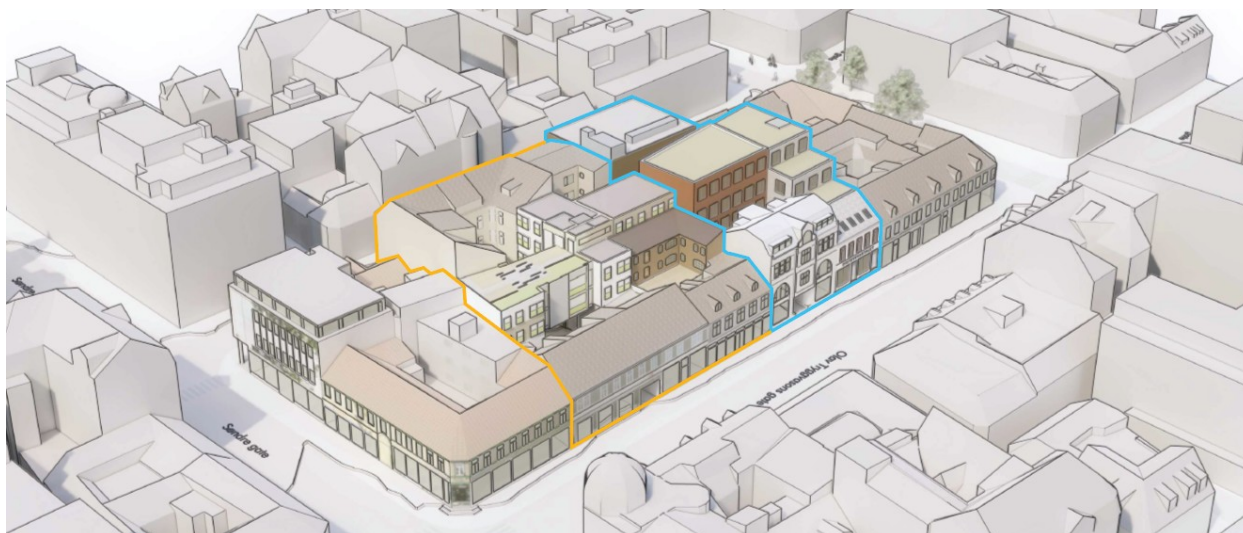
Tilknytning til vann- og avløpsledninger, fjernvarme og strøm vil skje under nybygg i Olav Tryggvasons gate 23.

Trafikkløsninger for gående, syklende og kjørende

Planforslaget medfører ingen nye samferdselsanlegg eller endringer av ferdselsmønster for trafikanter i Midtbyen. Varelevering og avfallshåndtering er foreslått gjennom eksisterende portrom i Thomas Angells gate 12B, som allerede brukes til varelevering og avfallshåndtering for virksomheter til eiendommen. Avfall og varelager skal håndteres innvendig i ny bebyggelse.

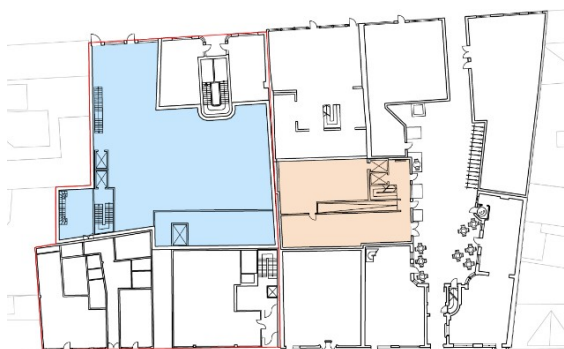
Tilpasning til gjeldende reguleringsplan og eksisterende situasjon

Planforslaget erstatter om lag halvparten av gjeldende plan. Det er også vurdert gjennomførbarhet av gjeldende plan sammen med foreslått bebyggelse. I tegningsgrunnlaget for gjeldende plan går det et klart skille i bebyggelsesstruktur og planløsninger i eiendoms grensen som utgjør plangrensen for planforslaget. Tette brann gavler mot nord og øst er sikret. Dette gjør at planforslaget ikke er til hinder for gjennomføring av utbygging på naboeiendommene etter gjeldende plan.

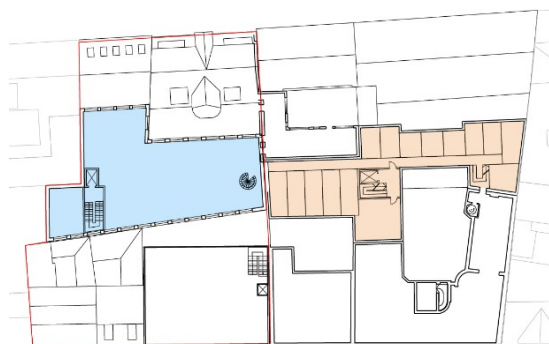


Fugleperspektiv av sammenstilt bebyggelse. Blå avgrensning angir utbygging etter planforslaget. Oransje avgrensning angir utbygging for gjeldende plan fra 2013.

- Utbygging planforslag
- Utbygging gjeldende plan



Første etasje av planforslag og gjeldende plan sammenstilt.



Fjerde etasje av planforslag og gjeldende plan sammenstilt.

Forhold til eksisterende bebyggelse

Planforslaget er et tydelig fortettingsprosjekt der hoveddelen av ny bebyggelse erstatter eksisterende bakgårdsbebyggelse. Gaterommet i Olav Tryggvasons gate ansees som meget viktig i kulturhistorisk sammenheng. I planforslaget skal delen av bygget i Olav Tryggvasons gate 23 som går helt ut til gata, rekonstrueres etter tidligere arkivfoto med tanke på utforming av fasade og tak. Bakenforliggende bebyggelse trekkes tilbake for å understreke en tydelig underordning i forhold til trehusbebyggelsen. Fasadeutformingen av den bakenforliggende bebyggelsen er i illustrasjonsmaterialet bevisst utformet med en rolig rytme og dempet materialbruk for å opptre som et bakteppe. De nye byggene trappes ned og trekkes tilbake i møtet med lavere trehusbebyggelse.



Fugleperspektiv av planområdet som viser ny foreslått bebyggelse inne i kvartalet.



Perspektiv fra nordvest .

Offentlige anlegg

Det er ingen planlagte offentlige anlegg innenfor planområdet.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Det er påvist forurenset grunn innenfor planområdet. Bestemmelser i reguleringsplanen ivaretar dette.

Støy

Støyforhold skal dokumenteres i tråd med gjeldende regelverk. Dette inkluderer også hensynet til nærliggende bygninger og boliger, med tanke på at blant annet støy fra tekniske installasjoner er sikret i bestemmelsene.

Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet i Midtbyen er allerede meget godt, og med kort avstand til avganger i alle retninger både lokalt og regionalt er det ikke behov for ytterligere tiltak.

Kulturminner

Planforslaget viderefører i hovedsak dagens bestemmelser knyttet til kulturminnevern. Hele planområdet ligger innenfor hensynssone, båndlegging etter lov om kulturminner. Kulturminneinteressene ivaretas gjennom konkrete krav i reguleringsbestemmelsene. Ny bebyggelse tillates innenfor klart definerte områder. Det er strenge krav til arkeologiske undersøkelser og til involvering av fagmyndighet, Byantikvaren, ved søknad om tiltak.



Planforslaget forutsetter rivning av eksisterende bygning i Olav Tryggvasons gate 23, som skal rekonstrueres, og bakgårdsbebyggelse i Olav Tryggvasons gate 21, i likhet med det som hjemles i gjeldende plan.

Anleggsfasen

Det er krav til plan for anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider og trafiksikkerhet for gående og syklende, og informasjon om varighet av arbeidet. Beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen er sikret.

Anleggsrigg for mannskap og mindre produksjonsutstyr kan løses innenfor eksisterende bebyggelse i Olav Tryggvasons gate 19 og 21. Større anleggstrafikk og logistikk knyttet til rive-, bygge- og anleggsfasen vil bli utarbeidet i den videre detaljprosjekteringen, og er sikret gjennom krav i reguleringsbestemmelsene.

VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Landskap

Planforslaget medfører ingen endringer av landskapet på bakkeplan. Tillatt byggehøyde endres, noe som påvirker taklandskapet i kvartalet.

Byform, steds karakter, viktige siktlinjer

Kvartalet er fullt utbygd med bygninger som henvender seg mot Olav Tryggvasons gate og Thomas Angells gate. Med unntak av Olav Tryggvasons gate 23, bevares samtlige av bygningene som har fasade mot gata. All forretningsvirksomhet vil fortsatt ha sin henvendelse og sine innganger mot gata. Bedre og mer fleksible forretningslokaler vil gi bedre forhold for virksomhetene og derfor bidra positivt til å styrke vitaliteten for området som handels- og servicetilbud.

Kvartalets randbebyggelse og omliggende gatemiljø bevares, samtidig som det åpnes for fortetting inne i kvartalet. Det tilrettelegges for økt fortetting av kvartalet for å gi bedre og mer sammenhengende kontor og næringsarealer. Utadrettet virksomhet prioriteres mot omliggende gater. De nye, bakenforliggende bygningene skal være moderne bygninger, og samtidig utformes med respekt for det omliggende bygningsmiljøet.

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

Visuell virkning

Foreslått utbygging vil bli synlig fra tilgrensede gaterom, og det er derfor bearbeidet i flere omganger for å begrense visuell dominans i bybildet, spesielt med tanke på hensyn til verneverdig bebyggelse og kulturmiljø. Det vurderes til at hensynet til kulturminnevernet gir strengere rammer for hva som kan aksepteres, enn om området ikke hadde hatt vern med tanke på omgivelsene. Det er vurdert at det ikke er behov for ytterligere restriksjoner.

Sol- og lysforhold for nærliggende boliger

Nærliggende boliger i Thomas Angells gate 10B, 12 og 12B vil få noe reduserte solforhold sent på kvelden om sommeren som følge av utbyggingen. Dette er i et meget begrenset tidsrom, der det er relativt dårlige solforhold i utgangspunktet, og der gjeldende plan gir tilnærmet like konsekvenser.

I plankartet foreslås det regulert lysgård som gir en avstand på tre til fem meter mellom nybygg og Thomas Angells gate 12B fra tredje etasje og oppover for å sikre tilstrekkelig dagslys både til nye kontorlokaler i felt BKB1 og hybler i Thomas Angells gate 12B. Dette mellomrommet vil også slippe noe sol og lys gjennom til Thomas Angells gate 12 og 10B.

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner i grunnen

Hensynet til bevaring av automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet foreslås ivaretatt i planforslagets bestemmelser, §§ 4.8, 5.1, og 5.1.1. Forslagsstiller vil involvere kulturminnemyndighetene på alle relevante tidspunkt i løpet av påfølgende byggeprosess.

Kulturmiljø

I forbindelse med behandlingen av gjeldende plan ble det gjort en grundig analyse av den kulturhistoriske verdien av bygningene innenfor planområdet. Enkelte bygninger ble vurdert til å ha mindre verneinteresse og det ble derfor fattet vedtak som tillot rivning av disse. Det nye planforslaget viderefører alle bestemmelser knyttet til kulturvern, bevaring av bygninger og/ eller

riving slik de fremgår i gjeldende plan. Planforslaget legger opp til økt fortetting, men dette løses gjennom bygging på allerede tilgjengelige arealer.

Etter høring av tidligere planforslag er det i revidert plan gjort ytterligere tilpasninger av utbyggingsvolumet for å ivareta hensyn til verneverdig bebyggelse i planområdet.

Grunnforhold

Planforslaget medfører ingen vesentlige konsekvenser for grunnforholdene utover det som er normalt for denne typen byggesaker og ansees som tilstrekkelig sikret gjennom planbestemmelser og annet lovverk.

Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Da det ikke legges opp til etablering av nye parkeringsplasser eller samferdselsareal, forventes det ikke at planforslaget har noen vesentlig innvirkning på trafikk- og veiforhold. En viss økning i varelevering til kontor og utvidet forretning forventes.

Beredskap og ulykkesrisiko

Det er utarbeidet et midlertidig brannkonsept, og tilleggsnotat, for planforslaget av fagkyndig rådgivende konsulent, som følger plansaken som eget vedlegg. Komplette brannkonsept kan ikke utarbeides før detaljprosjektering av tiltaket. Rapport fra konsulenten viser at planforslaget har utfordringer med å innfri preaksepterte ytelser etter gjeldende byggeteknisk forskrift når det gjelder tilgang for brannmannskapets innsats. I revidert plan utgår bolig som formål, som reduserer faren for alvorlige hendelser betydelig.

Ved søknad om tiltak skal det i henhold til TEK17 utarbeides ytelsesbaserte vurderinger av alternative tiltak til de preaksepterte om disse ikke kan møtes. Dette er krav som skal imøtekommes ved søknad om byggetillatelse, men vil ikke foreligge før detaljprosjektering av tiltaket. Alternative tiltak, slik som faste vannkanoner på tak, er foreslått i brannkonseptet og vurdert at sannsynligvis vil kunne oppfylle kravene. Dette er tiltak som i stor grad er i bruk i norsk offshorevirksomhet i dag, men inngår ikke i preaksepterte ytelser etter teknisk forskrift.

Barns interesser

Planområdet er ikke i bruk av barn og unge i dag, og planforslaget omfatter ikke arealbruk spesielt rettet mot barn og unge. Interessene ansees som ivaretatt i planforslaget.

Tilgjengelighet gang- og sykkelveinett

Eksisterende tilgjengelighet i gang- og sykkelveinett ansees allerede som svært god og berøres ikke av planforslaget.

Forurensing og støy

Planforslaget omfatter ikke arealformål som medfører økt forurensing eller støy. Planforslaget omfatter heller ikke ny støysensitiv bebyggelse.

Det er påvist forurenset grunn innenfor planområdet, som sikres forsvarlig håndtering etter forurensningsforskriften og forslag til bestemmelser.

Kapasitet infrastruktur

Planforslaget medfører ingen større endringer i forhold til gjeldende plan. Det blir en viss økning av tillatt utbygget areal, BRA, på cirka 600 m². Det er tilstrekkelig kapasitet for strøm, vanntilførsel og fjernvarme.

Næringsinteresser

Målsettingen er å bidra til et styrket handelsmiljø i Midtbyen og til en revitalisering av området. Midtbykvartalet skal invitere til byliv og være attraktivt for både leietakere og besøkende.

Vern av Midtbyens karakter og historiske bygningsmasse står sentralt. Den beste måten å ta vare på bygningene og videreutvikle dem er gjennom vern og ved å gi de mer tidsriktig funksjonalitet. Bygningene i Midtbyen er attraktive eiendommer for handel og næringsliv. Det er ønskelig å videreutvikle Midtbyen slik at det tilbys næringsarealer som konkurrerer i attraktivitet med omliggende handelstygndepunkt. Å opprettholde og styrke Midtbyens historiske posisjon som et kraftsenter for handel og næring er viktig, og i tråd med politiske mål om å øke handelen i Midtbyen.

Forretning

Planforslaget tilrettelegger for mer attraktive forretningslokaler som er bedre tilpasset dagens leietakere sine kriterier og behov. Det er derfor viktig å legge til rette for sammenhengende, stabile, fleksible og attraktive arealer til forretningsvirksomhet i Midtbyen.

Kontor

Det er etterspørsel etter større, sammenhengende og kontorarealer i Midtbyen for å tilrettelegge for større arbeids- og besøksintensive virksomheter. Midtbyens kvartalsstruktur er delt opp i små eiendommer med lav utnyttelse og med forskjellige eiere som gir overkapasitet på mindre kontorlokaler. Planforslaget er et svar på dette og vil tilby gode og fleksible kontorlokaler i sentrum.

Virkninger som følge av klimaendringer

TEK17 stiller strengere krav til teknisk utførelse av bygg enn tidligere med tanke på å imøtekomme fremtidige klimautfordringer, som indirekte også medfører en forbedring for tilgrensende bebyggelse i kvartalet i forhold til blant annet overvannshåndtering og andre klimavirkninger.

Avveininger av virkninger

I byutvikling generelt, og i Midtbyen spesielt, vil avveiningen mellom videreutvikling og fortetting av den eksisterende byen, vern og ivaretagelse av dens historie være utfordrende og viktig. Det er behov for flere sentralt beliggende arbeidsplasser og boliger som bidrar til å styrke Midtbyen som regionens handels- og kultursentrum. Hensynet til en miljøriktig fortettingspolitikk vektlegges sterkt. Sentralt beliggende handelsarealer og arbeidsplasser gir minimal miljøbelastning på grunn av lavere transportbehov. Planforslaget åpner for større byggehøyde og høyere tetthet enn dagens plan. Dette åpner for flere arbeidsplasser og mer handel i Midtbyen.

Det nye planforslaget innebærer ingen endring fra gjeldende plan med hensyn til rivning eller bevaring av eksisterende bebyggelse. I arbeidet med planforslaget og skisseprosjektet er det gjort avveininger for å gi den nye bygningsmassen en utforming som i volumoppbygging, fasadeproporsjoner og materialbruk utformes med respekt for eksisterende bebyggelse. Dette er videre bearbeidet i revidert plan, etter tidligere høringsutkast.

Forholdet til sentrumsstrategi og byvekstavtalen

Hovedformålet med sentrumsstrategien er å få flere folk i sentrum. Byvekstavtalen har som overordnet mål at vekst i persontrafikk skal tas gjennom kollektivtransport, sykkel og gange, og at avtalen skal bidra til en mer effektiv arealbruk og mer attraktive bysentra og tettsteder. En fortetting i Midtbyen vil legge til rette for at flere jobber, besøke og oppholde seg i sentrum. Planforslaget er i tråd med målene i både sentrumsstrategien og byvekstavtalen.

PLANLAGT GJENNOMFØRING

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget medfører ingen kjente økonomiske kostnader for kommunen.

Gjennomførbarhet

Det er i løpet av planprosessen stilt spørsmål til planens gjennomførbarhet med tanke på brannmannskapets innsats ved eventuell brannutvikling inne i kvartalet. Rådgivende konsulent har vurdert at det er stor sannsynlighet for at forslaget kan gjennomføres, men er avhengig av detaljprosjektering av tiltaket før dette kan dokumenteres.

PLANPROSESS OG INNSPILL TIL PLANFORSLAGET

Oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeid ble varslet med brev til berørte parter og annonse i Adressa 12.12.2015.

Innen innspill fristen kom det inn ni innspill:

18.12.2015	Statens vegvesen, region midt
18.12.2018	R. Kjeldsberg AS for Olav Tryggvasons gate 17 AS
04.01.2016	Riksantikvaren
06.01.2016	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
06.01.2016	Sør-Trøndelag fylkeskommune
08.01.2016	Fortidsminneforeningen Trondheim lokallag
09.01.2016	Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS)
14.01.2016	Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (TBRT)
20.01.2016	Byantikvaren i Trondheim

Innspillene handlet i hovedsak om utbyggingsvolum i forbindelse med kulturminnevern og til dels om tilrettelegging for boligformål.

Førstegangsbehandling og offentlig ettersyn

Planforslaget ble behandlet i bygningsrådet 12.06.2018 og vedtatt lagt ut på høring med følgende tillegg:

«Bygningsrådet er positiv til at det legges til rette for mer næringsareal og flere boliger i midtbyen. Bygningsrådet mener derimot at prosjektets uttrykk må tilpasses omkringliggende bygg og strøkskarakter. Bygningsmassens høyde, fasade og volum bør vurderes slik at Midtbykvartalet ikke blir et dominerende element i Olav Tryggvasons gate. Bygningsrådet mener en bred høringsrunde som gir innspill til prosjektets utforming vil være hensiktsmessig slik at planen har et godt utgangspunkt for bearbeidelse før sluttbehandling. Bygningsrådet forutsetter at tiltakshaver sørger for at prosjektet tilfredsstillende krav til brann sikkerhet før sluttbehandling.»

Oppsummering av merknader til planforslag på offentlig høring 16.06.2018

Planforslaget lå ute på høring fra 15.06.2018–18.08.2018. Innen utvidet høringsfrist kom det inn totalt åtte merknader, seks merknader fra offentlige høringsinstanser og to merknader fra private

aktører.

I løpet av høringen kom det inn følgende merknader fra offentlige og private høringsinstanser:

08.08.2018	Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS)
13.08.2018	R. Kjeldsberg AS for AS Olav Tryggvasons gate 17
14.08.2018	Fortidsminneforeningen Trondheim lokallag
14.08.2018	Statens vegvesen, region midt
14.08.2018	Norconsult AS, på vegne av Thomas Angells gate 18, Nordre gate 13 og Olav Tryggvasons gate 27
20.08.2018	Fylkesmannen i Trøndelag
23.08.2018	Sør-Trøndelag fylkeskommune
21.09.2018	Riksantikvaren

Merknadene omhandlet foreslått utbyggingsvolum i forbindelse med kulturminnevern. Riksantikvaren hadde innsigelse til planforslaget om at gjeldende plan er maksimal utnyttelse. Krav til brannsikkerhet og brannsmitte mellom eiendommene var ikke løst.

Nytt offentlig ettersyn

Merknadene til planforslaget ble fulgt opp i planforslaget og tilhørende bestemmelser. Endringene utløste behov for ny høring og ble behandlet av bygningsrådet i møte 11.01.2022 og vedtatt lagt ut på høring med følgende tillegg:

«Før saken sluttbehandles skal:

Bestemmelsene sikre den arkitektoniske kvaliteten og materialbruken for ny bebyggelse så den hensyntar eksisterende, bevaringsverdige trehusbebyggelse i større grad.

Før saken sluttbehandles skal følgende vurderes:

a) Høyden på ny bebyggelse i Olav Tryggvasons gate 21 vurderes redusert med én etasje, til kote c+26,0.»

Oppsummering av merknader til planforslag på offentlig høring 16.06.2018, med Kommunedirektørens kommentarer

Planforslaget lå ute på høring fra 11.01.2022–28.02.2012. Riksantikvaren fikk utsatt høringsfrist til 31.03.2022. Det kom inn totalt åtte merknader, syv offentlige og en privat.

I løpet av høringen kom det inn følgende merknader fra offentlige og private høringsinstanser:

18.01.2022	Statens vegvesen, region midt
07.02.2022	Trøndelag brann- og redningstjeneste
08.02.2022	Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS)
18.02.2022	Felles merknad fra eiere av Thomas Angells gate 18 og Nordre gate 13
21.02.2022	Statsforvalteren i Trøndelag
22.02.2022	Trøndelag fylkeskommune
23.02.2022	AtB AS
10.03.2022	Riksantikvaren

Dato Merknad fra	Oppsummering av merknad	Kommune- direktørens kommentarer	Forslagstillers kommentarer
18.01.22 Statens vegvesen	Ved at boligformålet er tatt ut av planen vurderes tidligere innspill med støy som tema irrelevant, og SVV har ingen ytterligere merknad til planforslaget.	Tatt til orientering.	(ingen)
21.02.22 Statsforvalteren i Trøndelag	<p>Statsforvalteren anser at støy er tilstrekkelig ivaretatt nå som boligformålet utgår, men har allikevel merknad til feilaktig referanse til veileder i bestemmelsene.</p> <p>Når det gjelder solforhold etterlyses en mer tydelig illustrasjon av hvordan solforholdene for eksisterende boliger og boliger i gjeldende plan blir berørt av planforslaget.</p> <p>Statsforvalteren bemerker også at tilgjengelighet for utrykningskjøretøy må avklares med brannvesenet.</p> <p>Statsforvalteren forutsetter at NVE sine retningslinjer og anbefalinger vedrørende grunnforhold blir hensyntatt i det videre arbeidet.</p>	<p>Støybestemmelser er oppdatert.</p> <p>Solforhold er dokumentert i eget vedlegg.</p> <p>Kommunedirektøren viser til utklipp i saksframlegg.</p> <p>Forslagsstiller har levert nye sol- og skyggestudier.</p> <p>Kommunedirektøren kan ikke se at tiltaket vil vesentlig forverre dagens situasjon, etter at høyder ble redusert. Noe forverring er det.</p> <p>Det er imidlertid slik at den påvirkede bebyggelsen kaster stor skygge på seg selv.</p>	<p>Bestemmelsen det vises til er korrigert i revidert planforslag. Illustrasjoner vedr. solforhold som etterspurt er utarbeidet og følger saken videre.</p> <p>Prosjektet er ikke detaljprosjektert og det er derfor uhensiktsmessig å sikre det som tas opp med tanke på forholdet til brannvesenet og føringer fra NVE</p> <p>ytterligere i planforslaget. Forholdene er imidlertid sikret i annet lovverk og forutsettes ivaretatt i videre prosjektering.</p>
10.03.22 Riksantikvaren	Innsigelse fra <u>Riksantikvaren</u> bakgrunn av følgende to forhold:	Innsigelsen er løst. Reduksjon av kotehøyde og	Det har vært en løpende dialog med Riksantikvaren siden

Dato Merknad fra	Oppsummering av merknad	Kommune- direktørens kommentarer	Forslagstillers kommentarer
	<p>- Planforslaget åpner for utbygging i seks etasje, én etasje mer enn gjeldende plan fra 2013, som ble vedtatt etter et kompromiss mellom kommunen og kulturminnemyndigheten.</p> <p>- Planforslaget åpner for utforming, takform, materialvalg og eiendomsstruktur, som innebærer konflikt med de nasjonale kulturhistoriske interessene i området.</p> <p>Riksantikvaren påpeker at Midtbykvartalet er et av de best bevarte kvartalene i sentrum av Trondheim og viser til at gjeldende plan i sin tid ble vedtatt etter kompromiss mellom kommunen og kulturmiljømyndigheten.</p> <p>Riksantikvaren vurderer planforslaget til å utfordre gjeldende plan med tanke på byggehøyde i tillegg til at utforming, takform, materialvalg og eiendomsstrukturen er i konflikt med nasjonale kulturhistoriske interesser i området og reiser innsigelse til planforslaget.</p>	<p>tilpassing av bestemmelser er lagt inn i forslaget. Kommunedirektøren har mottatt bekreftelse på at innsigelsen er løftet.</p>	<p>offentlig ettersyn, der planforslaget er omarbeidet med tanke på byggehøyde, utforming og materialbruk for å imøtekomme innsigelsen.</p> <p>Revidert planforslag vurderes til å være i tråd med Riksantikvarens merknad.</p>

Dato Merknad fra	Oppsummering av merknad	Kommune- direktørens kommentarer	Forslagstillers kommentarer
<p><u>22.02.22</u></p> <p><u>Trøndelag fylkeskommune</u></p>	<p>Fylkeskommunen anbefaler at det tillates maksimal byggehøyde på 5 etasjer og viser til Riksantikvarens uttalelse i saken vedr. eldre tids kulturminner.</p> <p>Fylkeskommunen er positive til at det sikres innendørs parkering for sykler, men fremmer råd om at det også sikres areal til innendørs parkering for el-sparkesykler i bestemmelsene.</p>	<p>Kommunedirektøren viser til de tilpasninger som er gjort i planforslaget til sluttbehandling.</p>	<p>På bakgrunn av innsigelse fra Riksantikvaren er byggehøyden redusert til fem etasjer i revidert planforslag. Parkering for el-sparkesykler er også sikret i reviderte bestemmelser.</p>
<p><u>23.02.22</u></p> <p><u>AtB AS</u></p>	<p>AtB påpeker at Olav Tryggvasons gate er hovedåre for kollektivtrafikk gjennom Midtbyen og at det derfor er viktig at AtB involveres i anleggsfasen og at god fremkommelighet for kollektivtrafikken i anleggsfasen sikres i bestemmelsene.</p>	<p>Tatt til etterretning.</p>	<p>Bestemmelsen om krav til plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen vurderes til å ivareta merkningen. Det er i alle parter interesse at kollektivtrafikken fungerer i anleggsfasen, der AtB vil være en sentral part for å finne gode løsninger.</p>
<p>07.02.22</p> <p><u>Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT)</u></p>	<p>TBRT peker på tidligere uttalelser om utfordringer med tanke på brann ved fortetting i kvartalet. Det presiseres at dette har vært en utfordring ved ombygging og fortetting i den gjenværende eldre bebyggelsen i Midtbyen, og at det er avgjørende at krav til brannsikring innad i hver bygning og mellom bygningene blir</p>	<p>Tatt til orientering.</p>	<p>Det har i hele prosessen vært et stort fokus på brannsikkerhet, da TBRT tidlig i prosessen har vært involvert på grunn av uttrykt bekymring. Gjennomførbarhet er vurdert av fagkyndig brannrådgiver i planprosessen, men</p>

Dato Merknad fra	Oppsummering av merknad	Kommune- direktørens kommentarer	Forslagstillers kommentarer
	ivaretatt. I tillegg må det også tilrettelegges for brannvesenets rednings- og slukkeinnsats.		brannkonseptet vil videre i prosjekteringen detaljeres etter lovpålagte krav til sikring mot brannspredning og tilrettelegging for brannvesenets innsats.
<u>08.02.22</u> <u>Leverandørens utviklings- og kompetansesenter (LUKS)</u>	LUKS påpeker at det må utarbeides konkrete planer for adkomst for varelevering og at virksomhetene må legge til rette for varelevering fra Thomas Angells gate i gågatas åpningstid. Det bes det om at Bransjestandard for varelevering (BVL) legges til grunn for adkomst, plassering, utforming og organisering av arbeid. Det vises til generelle krav til varelevering i lovverket.	Det er en forutsetning at krav i lovverket ivaretas. Forslagsstiller løser varelevering i Thomas Angells gate med gjennomgang til virksomheter i Olav Tryggvasons gate, noe Kommunedirektøren støtter.	Det vil i videre prosjektering tilstrebes å imøtekomme kravene i lovverket vedrørende varelevering. Virksomhetene i planområdet må påregnes å benytte samme løsning som øvrige virksomheter i området med varelevering fra gågata Thomas Angells gate.
<u>18.02.22</u> <u>Felles merknad fra nabo-eiendommene Nordre gt. 13 og Thomas Angells gt. 18</u>	Grunneierne er nabo-eiendommer til planforslaget og er positive til forslaget om fortetting. De krever at brannskillet mot deres eiendommer ivaretas fullt ut, eventuelt vinduer og dører ikke begrenser deres utbyggingsmuligheter og at rømningsveier ivaretas på forslagstillers egne eiendommer.	Tatt til etterretning.	Kravene fra merknadsstiller er ivaretatt i planforslaget og gjennom TEK17.

Merknadene omhandlet foreslått utbyggingsvolum i forbindelse med kulturminnevern, forhold til brannsikkerhet og fremkommelighet i tilgrensende gater. Riksantikvaren hadde innsigelse til

planforslagetets byggehøyder og hensyn til verneverdig bebyggelse.

Planforslaget er videre bearbeidet for å hensynta merknadene og innsigelse. Innsigelsen er bekreftet trukket, ved e-post fra Riksantikvaren 25.04.2023, arkivnummer 20/46-54.

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 plankart og reguleringsbestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken.

Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget fremgår av saksfremlegget.