

# Saksframlegg

---

## Olav Tryggvasons gate 21 og 23 og Thomas Angells gate 12B, 14 og 16, detaljregulering

Arkivsak 2023/8385

### Utvalg

Areal- og samferdselskomiteen  
Bystyret

### Møtedato

### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Olav Tryggvasons gate 21, 23, Thomas Angells gate 12b, 14 og 16 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket ARC arkitekter AS, datert 19.08.2021, sist endret 15.05.2023, i bestemmelser sist endret 15.05.2023, og beskrevet i planbeskrivelse, sist endret 15.05.2023.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

### Saksutredning

Hensikten med planen er å legge til rette for opprusting av eksisterende lokaler i kvartalet som avgrenses av Olav Tryggvasons gate, Søndre gate, Thomas Angells gate og Nordre gate, kalt "Midtbykvartalet". Det åpnes for ny bebyggelse i gårdsrom, med nye forretnings- og kontorlokaler. Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende, bevaringsregulerte bebyggelsen i Olav Tryggvassons gate, Thomas Angells gate og Søndre gate i høyder og materialvalg. Olav Tryggvasons gate 21 skal rekonstrueres.

### Bakgrunn

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

Komplett planforslag til sluttbehandling med nødvendige suppleringer forelå 21.02.2023.

Planforslaget er redusert i omfang og omfatter kun halve planområdet som var lagt fram til førstegangsbehandling i 2018. Høydene på ny bebyggelse innen planområdet er redusert med cirka to etasjer, fra sju til fem etasjer, etter innsigelse fra Riksantikvaren under den offentlige høringen i 2022 og i den tidligere høringen i 2018.

Boligformål er byttet ut med næringsformål for å få et tilfredsstillende brannkonsept i det nye planforslaget. Forslagsstiller ønsker en fortetting som omfatter et økt bruksareal på 2 500 m<sup>2</sup> innenfor planområdet.

Den vedlagte planbeskrivelsen beskriver planforslaget mer utfyllende. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Planområdet er vist innenfor hvit strek.

### Tidligere vedtak og planpremisser

Gjeldende plan ble vedtatt i 2013. Den er et akseptabelt kompromiss mellom vekst og vern. Gjennom arbeidet med gjeldende plan gikk man langt i å akseptere riving av verneverdig bakgårdsbebyggelse for å få til økt fortetting, og det ble akseptert nybygg i opptil fem etasjer. Det ble lagt inn to gårdsrom med passasjer ut til tilstøtende gater for å bevare den historiske bebyggelsesstrukturen med bakgårder.

Planforslaget som nå fremmes, ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring 12.06.2018 med følgende vedtak i bygningsrådet:

*"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 tilfredstiller krav til brannsikkerhet før sluttbehandling."*

Denne høringen førte til endringer i formål, som utløste krav om nytt offentlig ettersyn. Revidert planforslag ble derfor lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring 11.01.2022, i sak 1/22, med følgende vedtak:

*Før saken sluttbehandles skal:*

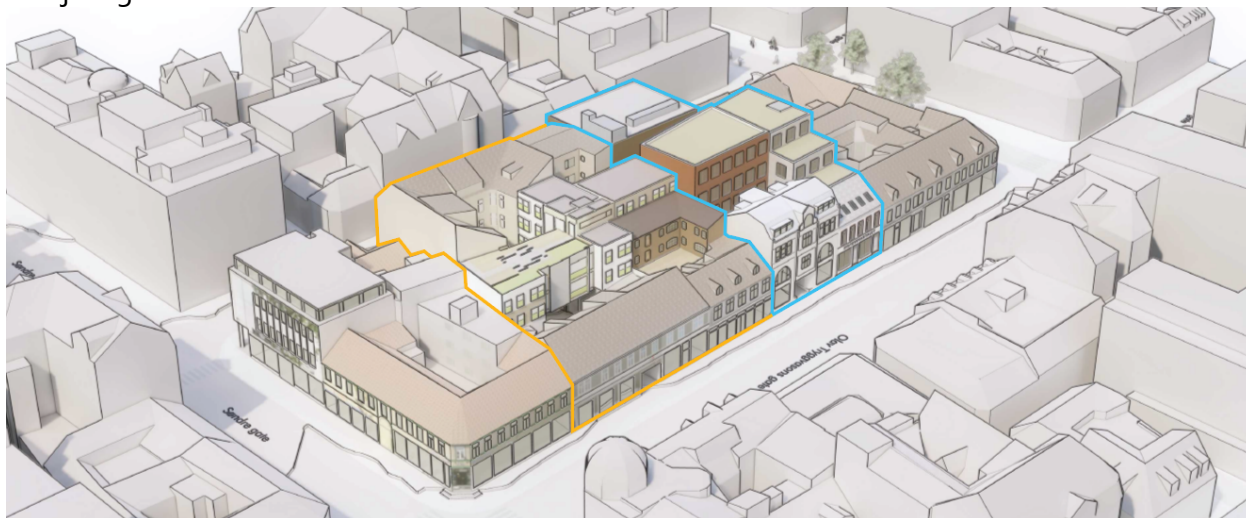
"Bestemmelsene sikre den arkitektoniske kvaliteten og materialbruken for ny bebyggelse så den hensyntar eksisterende, bevaringsverdige trehusbebyggelse i større grad.

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."

### Beskrivelse av planforslaget til sluttbehandling

Planforslaget legger til rette for næringsareal gjennom rekonstruksjon og nybygg i inntil fem etasjer i gårdsrom.



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

### Grad av utnyttning ved ny bebyggelse

Ny foreslått bebyggelse innenfor planområdet utgjør cirka 2 500 m<sup>2</sup> BRA, og gir et økt areal på 600 m<sup>2</sup> BRA sammenlignet med gjeldende reguleringsplan. Det nye planforslaget består av forretningsareal i første og andre etasje, kontorareal i tredje til femte etasje, og gir en høyere og mer sammenhengende arealutnyttelse enn gjeldende plan.

## Rekonstruksjon av Olav Tryggvasons gate 23



Det skal sikres en rekonstruksjon av fasaden i Olav Tryggvasons gate 23. Byantikvaren har utarbeidet en illustrasjon som viser en rekonstruksjon av bebyggelsen. Rekonstruksjonen av Olav Tryggvasons gate 23 er sikret i bestemmelsene med nødvendige tilpasninger for tekniske krav som brannskille og trinnfri inngang fra gateplan.

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

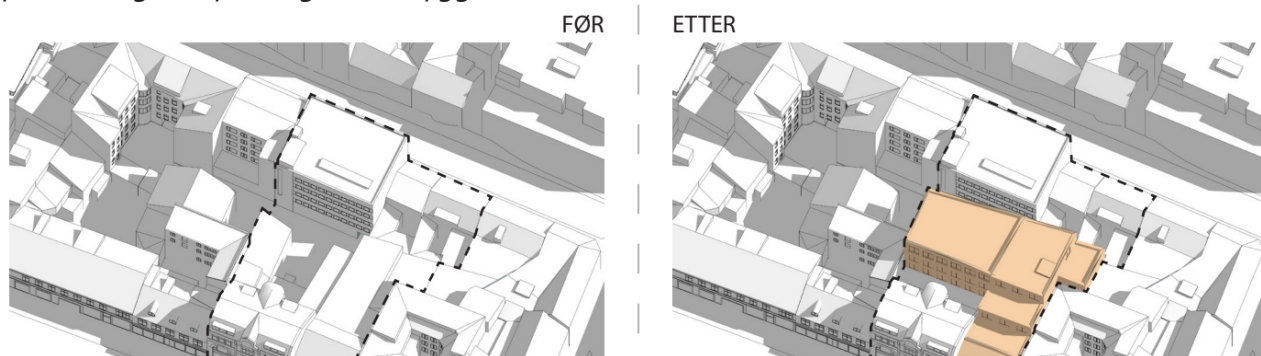
### Brann

Brannkonseptet for det nye planforslaget, hvor det foreslås næringsbebyggelse med kontor og forretning, anses som akseptabelt. Forslagsstiller har avholdt møte med Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT), der de har gitt uttrykk for at det fortsatt er noen usikkerheter knyttet til brannkonseptet for planforslaget, men at de anser planforslaget som gjennomførbart.

Brannkonseptet for planforslaget anses derfor som tilfredsstillende, men foreslåtte plassering av ventilasjonsanlegg kan gi uønskede konsekvenser for naboer. Konkrete løsninger vil ikke foreligge før detaljprosjektering. Det er stilt krav i bestemmelser om å vurdere støvirkning av tekniske anlegg tilknyttet tiltaket for tilgrensende naboer.

### Planforslagets konsekvenser for gjeldende plan mot øst

Planforslaget er redusert i omfang, og omfatter kun halve planområdet som var lagt fram til førstegangs behandling i 2018. Planforslaget er gjennom en lengre prosess med forslagstiller tilpasset til gjeldende plan, slik at denne fortsatt er gjennomførbart. I gjeldende plan er det regulert boligbebyggelse i andre til femte etasje rett øst for planforslaget. Boligbebyggelse i gjeldende plan er sikret dagslys fra et planlagt indre gårdsrom i Olav Tryggvasons gate 21, som nytt planforslag nå bygger igjen. Dette medfører økt skyggevirksomhet som følge av planforslagets nye bakgårdsbebyggelse.



kl. 17:00

*Tilgrensende boliger i Thomas Angells gate 10B, 12 og 12B vil få noe reduserte solforhold sent på kvelden om sommeren som følge av utbyggingen. Illustrasjonen viser kl 17 21.juni. Dette er i et begrenset tidsrom, der det*

er relativt dårlige solforhold i utgangspunktet, og der gjeldende plan gir tilnærmet like konsekvenser. Regulerte boliger i gjeldende plan for området, som ikke er bygget, vil få dårligere dagslysforhold med nytt planforslag.

## Utfordringer i planforslaget

Utfordringene i det nye planforslaget for Midtbykvartalet har vært knyttet til å finne balansen mellom ønsket om økt fortetting og vern av eksisterende antikvarisk bebyggelse. Ved førstegangsbehandling av planforslaget 11.01.2022 ble det vedtatt at "Høyden på ny bebyggelse i Olav Tryggvasons gate 21 vurderes redusert med én etasje, til kote c+ 26,0. "

## Endringer i planforslaget til sluttbehandling

Planforslaget sine bestemmelser er endret til sluttbehandling, slik at arkitektonisk kvalitet, høyder, løsninger for overvann og materialbruk for ny bebyggelse i større grad tar hensyn til eksisterende, bevaringsverdige trehusbebyggelse.

Riksantikvaren hadde innsigelse på at maksimal kotehøyde for bebyggelse i planforslaget var fem etasjer med en maksimal kotehøyde på +26,0 meter. For å kunne håndtere overvann med grønne tak ønsket forslagsstiller at kotehøyden for planforslaget skulle settes til +26,3 meter.

Etter nærmere vurdering av hvordan overvannshåndteringen kunne løses ved etablering av grønne tak og flere avklaringer med Riksantikvaren kom forslagsstiller fram til at det var mulig å løse behovet med grønne tak innenfor kote +26,0 meter. Det viste seg mulig å planlegge med høyere dybder av grønne tak på bebyggelsens tredje og fjerde etasje, og en lavere dybde på de grønne takene på bebyggelsen øverste etasje, slik at maksimal kotehøyde på +26,0 meter ble gjeldende.



Planforslaget slik det forelå til førstegangsbehandling. Gateopprikk mot Olav Tryggvasons gate. Ny bebyggelse vist med beige farge på seks etasjer og en maksimal kotehøyde på +29,6 meter.



Planforslaget slik det foreligger til sluttbehandling. Gateopprikk mot Olav Tryggvasons gate. Ny bebyggelse vist med beige farge på fem etasjer, og maksimal kotehøyde på +26,0 meter, i tråd med Riksantikvaren sin innsigelse og Kommunedirektøren sin anbefaling.



*Til førstegangsbehandling var planforslaget foreslått med seks etasjer (til venstre). Til sluttbehandling er planforslaget høyde redusert til maksimalt fem etasjer med kotehøyde på +26,0 meter (til høyre).*

### **Kommunedirektørens vurdering**

#### Virkningene av ny bebyggelse

Ny bebyggelse i bakgården er tonet ned vesentlig. Store glassarealer er redusert, og tiltaket tilpasser seg i større grad til tre- og murhusbebyggelsen mot Olav Tryggvasons gate, gjennom reduksjon av høyde og trapping av bygget i tråd med historiske eiendomsgrenser. Ny bebyggelse sine virkninger for gaterommet i Olav Tryggvasons gate vurderes som akseptabel.

#### Tilpasning til eksisterende kulturmiljø og arkitektonisk kvalitet

Den kulturhistoriske stedsanalysen av nordøstre del av Midtbyen i Trondheim viser at "Midtbykvartalet" er en del av et pressområde hvor eksisterende trehusbebyggelsen er "sårbar for brann og for alle nye tiltak som vil endre eller dominere trehusbebyggelsen, og at opplevelsen mot gate og inne i kvartalene er vesentlig".

Ny bebyggelse i planforslaget sikrer høyder som tilpasser seg den eksisterende bebyggelsen innenfor kvartalet, som i dag er på fem etasjer. Dette er i samsvar med gjeldende plan, *Veileder for plan- og byggesaker i Midtbyen* og praksisen for saksbehandlingen i Midtbyen i dag. Høydene er også i tråd med Riksantikvarens innsigelse.

Til sluttbehandling er ny bebyggelse tonet ned og tilpasset eksisterende bygningsmiljø gjennom volum og materialbruk, i tråd med Kommunedirektørens anbefaling. Plassering og volumoppdeling underordner seg den historiske tomtestrukturen i kvartalet, og gir visuell oppdeling av volumet i bakgården. Dette gjør at den historiske tomtestrukturen fortsatt vurderes som lesbar. Det er positivt at rekonstruksjonen av Olav Tryggvasons gate 23 er sikret i bestemmelsene. Tilstrekkelig hensyn til eksisterende bevaringsverdig trehusbebyggelse vurderes derfor som ivaretatt i planforslaget til sluttbehandling.

## Gjennomføring

Det er i løpet av planprosessen stilt spørsmål til planens gjennomførbarhet. Det må tilrettelegges for brannmannskap ved eventuell brannutvikling inne i kvartalet. Forslagsstillers rådgivende konsulent har vurdert at det er stor sannsynlighet for at forslaget kan gjennomføres. Det er imidlertid nødvendig å detaljprosjekttere tiltaket før dette kan dokumenteres i sin helhet.

I bestemmelser er det stilt krav om plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsperioden. Det er også stilt krav om vurdering av virkninger for nabobebyggelse, for blant annet støy og trafikkavvikling.

## **Medvirkningsprosess**

Oppstart av planarbeidet ble varslet 12.12.2015. Det kom inn totalt ni innspill til planforslaget. Innspillene omhandlet foreslått utbyggingsvolum sett i forbindelse med kulturminnevern. Riksantikvaren hadde innsigelse til planforslaget om at gjeldende plan på fem etasjer er maksimal utnyttelse. Brannsmitte mellom eiendommene var heller ikke tilstrekkelig løst i planforslaget.

Den første førstegangsbehandlingen av planforslaget lå ute til offentlig høring fra 15.06.2018 til 18.08.2018. Det kom totalt inn åtte merknader fra offentlige og private aktører. Merknadene til planforslaget fra 2018 er fulgt opp. Planforslaget er redusert i omfang, tidligere boligformål er byttet ut med næringsformål for å få et tilfredsstillende brannkonsept, og høydene på ny bebyggelse er redusert etter innsigelse fra Riksantikvaren.

Reguleringsforslaget har vært til offentlig ettersyn etter at planforslaget ble endret til formål kontor, fra 11.01.2022 til 28.02.2022. Riksantikvaren fikk utsatt høringsfrist til 31.03.2022. Det kom inn totalt åtte merknader, syv offentlige og en privat. Riksantikvaren hadde innsigelse til planforslaget om at gjeldende plan på fem etasjer, og en kotehøyde på +26,0 meter, er maksimal utnyttelse. Planforslagets utforming, takform, materialvalg og eiendomsstruktur måtte heller ikke komme i konflikt med de nasjonale kulturhistoriske interessene i området.

Innsigelsen fra Riksantikvaren er imøtekommet av forlagsstiller. Ny bebyggelsen sin maksimale kotehøyde er nå på +26,0 meter i revidert planforslag, og bestemmelsene er endret i tråd med Riksantikvaren sine tilbakemeldinger. De øvrige merknadene til planforslaget fra 2022 er fulgt opp i planforslaget, og kommentert av forlagsstiller og Kommunedirektøren i planbeskrivelsen.

## **Konsekvenser for klima og det ytre miljø**

Reisevaneundersøkelser viser at flere velger å gå, sykle og ta kollektivtransport når de jobber eller handler i Midtbyen enn andre steder i byen. Planforslaget vil dermed bidra positivt til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikken i tråd med [Gatebruksplan for Midtbyen](#).

Oppgradering og bedre utnyttelse av eksisterende bebyggelse vil bidra positivt til å redusere klimafotavtrykket til bebyggelsen. Bevaring av bygningsdeler innenfor planområdet er sikret i bestemmelsene. Rekonstruksjon av Olav Tryggvasons gate 23 betinger at en bevarer og gjenbraker materialer og bygningselementer. Utbyggingen vil generere klimagassutslipp i bygg- og anleggsfasen.

### **Konsekvenser for næringslivet**

Planforslaget har positive konsekvenser for næringslivet i Midtbyen ved at det tilrettelegger for mer areal til forretning og kontor. Planforslaget sitt forslag til fortetting i eksisterende sentrumsområder er i tråd med [sentrumsstrategien](#). Planforslaget vil bidra til areal for flere arbeidsplasser og styrke handelstilbudet i Midtbyen.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av planinitiativet. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

### **Kommunedirektørens konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 19.05.2023

Bente Næverdøl  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Mia Anette Prøsch Stilson  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse (2)
- 2 Reguleringskart
- 3 Reguleringsbestemmelser
- 4 Illustrasjoner, datert 13.02.2023
- 5 Solstudier, datert 05.05.2022