

Saksframlegg

NEDRE BAKKLANDET 56 M. FL. (ØVRE ELVEHAVN)

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

Arkivsaksnr.: 04/12759

Saksbehandler: Idar Støwer

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Nedre Bakklandet 56 m.fl. ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Det forutsettes at de momenter nevnt i rådmannens saksframstilling ivaretas, spesielt vedrørende utformingen av bebyggelsen inne i kvartalet når det gjelder plassering, form og høyder. Blant annet må etasjetallet innenfor felt G, reduseres fra fire til to etasjer. Planen er vist på kart merket Narud-Stokke-Wiig AS, datert 17.03.05, sist endret 20.05.05 og i bestemmelser sist endret 29.06.05.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-1.

Sammendrag

Planforslaget omfatter et sentralt kvartal på Bakklandet på ca. 5,5 daa. med tanke på omforming fra hovedsakelig næring/bilforretning til boligformål. Forslaget viser ny bebyggelse med et samlet bruksareal (T-BRA) for næringsdelen på ca. 1390 m², og for boligdelen på ca. 6995 m². Planområdet er totalt 9,0 daa. Utnyttelsen innenfor planområdet er opplyst å være 336 %.

Beskrivelsen viser at området vil kunne inneholde 130 leiligheter og det legges opp til en leilighetsfordeling i felt A, B, C, F og G:

45 % toroms på ca. 40 m²

30 % som treroms på ca. 70 m²

25 % som flerroms på ca. 150 m²

Ca. 30 % av leilighetene skal ha livsløpsstandard

Antall arbeidsplasser i planområdet antas å bli ca. 100-120 personer, dvs. nær dagens nivå.

Det foreslås utadvendt virksomhet i 1. etasje mot gaten i form av verksteder og utsalgsteder. Primært er dette tenkt for virksomheter innen kunst og kunsthåndverk. Det er tiltakshavers ønske at et areal tilsvarende 5 – 7 % av det samlede areal tilrettelegges for denne typen virksomhet i lokalene mot gaten, også i den gamle trebrygga.

Reguleringsforslaget er i tråd med tidligere overordnede mål og planer. Planforslaget viser mange positive tilskudd til bydelen og følger i hovedsak opp premissene gitt i tidligere prinsippsak. Forslaget anbefales derfor lagt ut til offentlig ettersyn, men det forutsettes bearbeiding på enkelte punkter i den videre behandlingen. Disse er gjengitt i rådmannens vurdering og konklusjon.

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANFORSLAG OG PLANPROSESS

Bakgrunn

Fische ASA har i samarbeid med arkitektkontoret Narud –Stokke –Wiig, utført et planarbeid med tanke på ny bruk og utforming av kvartalet begrenset av kvartalet mellom Nidelva, Bakke Parkeringshus, Nygata 28 og Nedre Bakklandet. Ny bebyggelse og vesentlige bruksendringer vil omfatte eiendommene Nedre Bakklandet 56, 58B, og Nygata 30.

Hensikten med planen er å utvikle kvartalet på Bakklandet etter at eksisterende bilforretning med tilhørende verksteder og parkeringsdekke ble fraflyttet ved årsskiftet 2003/4. Området ønskes primært regulert til formål boliger. Øvrige formål som omfattes av eksisterende reguleringsplan for området ønskes opprettholdt.

Planarbeidet startet opp med et innledende møte 16.04.03 og senere oppstartmøte 13.05.03, med tanke på regulering. I forbindelse med samrådsmøte 05.07.04, ble det konkludert med at det først ble utarbeidet en mulighetsstudie for kvartalet og tilgrensede områder som gjennom et prinsippvedtak i bygningsrådet ville gi avklaring av hovedprinsipper for en ny reguleringsplan.

Planforslaget er innsendt 17.03.05 av Narud · Stokke · Wiig AS Sivilarkitekter som forslagstiller, på vegne av grunneier FISCHE ASA. Bygningsrådet fattet følgende vedtak i møte 15.02.05:

Trondheim kommune

”Bygningsrådet vurderer ”Mulighetsstudien for Øvre Elvehavn” utarbeid av Narud-Stokke-Wiig AS som et nyttig grunnlagsmateriale for å gi rammer for det videre arbeid med reguleringsplan for kvartalet mellom Bakke parkeringshus og Nygata.

De viste prinsipper i studien sammen med kommentarer og retningslinjer gitt i saksframlegget, skal legges til grunn for reguleringsplanen.”

Følgende punkt ble nevnt i konklusjonen som retningslinjer og for videre bearbeiding av planen:

- o Dersom ANCO-bygget må rives skal ny bebyggelse utformes i tråd med det tradisjonelle bygningsmiljøet på Bakklandet når det gjelder volum, dimensjoner og takform mot gata.
- o Allmenningen på sørsida av kvartalet, bør inngå i planen og forsterkes som et viktig byrom og møteplass. Hjørnet mellom Nygata og Nedre Bakklandet (eiendommen N.B.nr.42) bør bebygges iht. tidligere historiske kart for å forsterke byrommet som allmenningen utgjør.
- o Ny bebyggelse langs Nedre Bakklandet må forholde seg til høydene på den gamle trehusbebyggelsen på motsatt side av gata. Det betyr gesimshøyden må reduseres i forhold til det som er skissert, og nybygg bør fremstå som en to-etasjes bebyggelse mot gata. Inn mot gårdsrommet kan nybygg fremstå som en tre-etasjes bygning.
- o 1.etasje mot gate skal fortrinnsvis brukes til kunst-/kulturvirksomhet, verksteder, småbutikker og lignende.
- o Det skal legges til rette for tilgjengelighet for funksjonshemmede. Stor høydeforskjell mellom fortausnivå og innvendig gulv må løses innenfor bygningskroppen/vegglivet. Dette har konsekvenser for utforming av garasjen.
- o Etasjetallet på ”overgangsbygget” mot hjørnebygget i jugendstil bør reduseres av hensyn til solforholdene for naboer og gjenboere, og dominerende volum mot gate og gårdsrom.
- o Konsekvensen av å plassere ny bebyggelse inne i det store gårdsrommet må utredes nærmere spesielt mht, solforhold og uteareal
- o Parkeringsbehovet skal dekkes i egen parkeringskjeller etter gjeldende normer for sentrale bydeler. Atkomst/innkjørsel skal være fra allmenningen nord for kvartalet.

Forslagstiller skriver at det innsendte materialet er redigert i henhold til Trondheim kommunes ”Veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner”. Saks- og orienteringsvedlegg under pkt. 5.3 er utarbeidet ifølge avtale i oppstartsmøte 13.05.04 med Plan- og bygningsenheten i Trondheim kommune.

Kunngjøring om igangsatt regulering skjedde ved annonse i Adresseavisen 28. mai 2004. Varsel om igangsatt regulering skjedde ved brev til berørte naboer og til Bakklandet og Lillegårdsbakken velforening.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2001 – 2012:

I kommuneplanens arealdel defineres området som ” eksisterende bybebyggelse”. Planen åpner for at man kan ha ulike formål innenfor området, og en høy tetthet tilpasset omgivelsene.

Planområdet ligger innenfor Nidelvkorridoren, som er en av kommuneplanens fem store naturområder. Den nedre delen av elva, hvor elvebreddene er bebygd, er definert som sone A i Nidelvkorridoren.

Planen har definert Nedre Bakklandet som en ”turveg langs asfalt”. Retningslinjene til planen beskriver at en slik ”turveg bør opprettholdes og/eller utvikles med grønne omgivelser, lav trafikkmengde og særlig gode trafiksikkerhetstiltak”.

Trondheim kommune

Styrking og vedlikehold av "Byens hage – det grønne nærmiljøet" er en av kommuneplanens strategiske hovedgrep. Det er en målsetting i planen at alle skal ha et leke- og flerbruksområde på 0,1-6,0 daa. innen 200 meter fra bolig, og et "bolignært rekreasjonsområde" på mer enn 6 daa. innen 400 meters avstand. Detaljerte krav til lekeplasser er nedfelt i Lekeplassvedtekten for Trondheim kommune.

Boligprogrammet 2005- 2008:

Boligprogrammet har et eget kapittel om universell utforming der et av tiltakene som nevnes er å utarbeide spesifikke reguleringsbestemmelser med hensyn til tilgjengelighet. Som mål har bystyret vedtatt at andel nybygde boliger med universell utforming må komme over 50 %.

Ungdomsboligplanen 2001:

Trondheim er den byen med flest unge i forhold til folketallet, og kommunen har vedtatt å tilrettelegge for bygging av ett- og toromsboliger i det generelle boligmarkedet. I sentrumsområdet ønsker kommunen at andelen ved nybygging skal være på 30 – 40 % samtidig som tre- og fireromsboliger innpasses.

Reguleringsplan for Nedre Bakklandet 56, 58, 58B, 60 og Nygata 30 og 32 / R 0157

R 157 (1983) er gjeldende reguleringsplan for området. Formålet er forretning/kontor, samt at bestemmelsene tillater familieleiligheter på toppen av nybygde bryggehus. Biltrafikk ledes enveiskjørt gjennom kvartalet, med innkjøring fra allmenning i syd og utkjøring felles med parkeringshuset på nordsiden av kvartalet.

Senere er det kommet en egen plan for eiendommen Nedre Bakklandet 58: R 0157A (1996). I denne planen er det delt formål boliger, forretninger og kontor.

I de tilstøtende områdene foreligger følgende gjeldende reguleringsplaner:

Reguleringsplan for parkeringshus på Verftstomta, Trondheim kommune, R 1167A

Utbygging har skjedd ifølge denne planen fra 1983, med fotgjengergjennomgang mellom bryggedelen og parkeringshusdelen.

Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler med tilstøtende byggebelte, R 0306

Planen er fra 1914, og beskriver overordnede byplangrep innenfor et stort område fra Øya til Lademoen. En rest av denne engang store planen er blitt liggende igjen på Bakklandet, og har i dag kun historisk interesse.

Reguleringsplan for Bakklandet nord for gamle Bybro, R 0251

Formålet med planen er:

Å bevare og videreutvikle Bakklandets boligmiljø med tradisjonelt islett av håndverk og ervervsvirksomhet.

Å legge til rette for en økning av antall bosatte på Bakklandet.

Å rehabilitere og komplettere bebyggelsen med henblikk på å bevare og styrke områdets antikvariske og kulturhistoriske verdi.

Hele planområdet er regulert til spesialområde bevaring.

Oversiktsplan for Bakklandet

Denne planen fra 1984 dannet grunnlag for senere reguleringsplaner på Bakklandet.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er ca. 9,0 daa. stort, og ligger i bydelen Bakklandet. Området avgrenses av Nedre Bakklandet i sydøst, av Nidelva i nordvest og av allmenninger i nordøst og sydvest. Det omfatter

Trondheim kommune

eiendommene Nedre Bakklandet 56, 58B, 58C og Nygata 30 som eies av FISCHÉ ASA, og Nygata 21 og Nedre Bakklandet 42 som eies av kommunen.

Nedre Bakklandet 58 som danner nordøstre hjørne av det aktuelle kvartalet har annen privat eier. Planområdet som ble medtatt i annonseringen i mai 2004 forholdt seg til områdeavgrensning for gjeldende planer (R157 og R157A) og eiendomsgrenser. I løpet av planarbeidet er området utvidet etter ønske fra Plan- og bygningsenheten. Utvidelsene omfatter de ubebygde tomtene Nygata 21 og Nedre Bakklandet 58, jugendgården Nedre Bakklandet 58 samt gategrunn mot Nedre Bakklandet, Nygata og allmenning i syd.

For Nedre Bakklandet 58 er både formål og reguleringsbestemmelser identisk med gjeldende reguleringsplan, R157A, som omfatter denne eiendommen i dag. Dagens arealbruk (juli 2004) innenfor planområdet og i tilstøtende områder følger av oppsettet under. Deler av arealene står i dag tomme.

Nedre Bakklandet 56:	1.etg: Verksted, lager, 10 parkeringsplasser og trafostasjon 2.etg: Lager; persiennefabrikk, dansestudio og fysioterapeut
Nedre Bakklandet 58B:	1.etg: Verksted og salgslokale 2.etg: Kontor 3.etg: Kontor og treningsstudio
Nedre Bakklandet 58C:	1.etg: Salgslokale og kontor 2.etg: Kontor 3.etg: Kontor 4.etg: Kontor 5.etg: Leiligheter
Nygata 30	1.-5 etg: Lager. Er en trebrygge fra 1814, og en av de eldste på Bakklandet. Bygningen er i god stand, og har antikvarisk verdi, klassifisert i ”kategori C ”.
Tilstøtende områder:	Mot nord: Kontor og parkeringshus mot øst og syd: Boliger mot vest: Småbåthavn

Det er to leiligheter hver på 250 m² i 5. etasje på Nedre Bakklandet 58C.
Det er pr. juli 2004 ca. 120 arbeidsplasser innenfor planområdet.

Området har et svakt fall på ca. 0.5 – 0.6 meter fra Nedre Bakklandet til elva. I øst bak husrekken mot Nedre Bakklandet stiger terrenget bratt til et nytt platå i landskapet ved Kirkegata.

Det er store tidevannsforskjeller i Nidelvas nederste del.

Solforholdene er gunstige på formiddagen med lavere bebyggelse i øst og syd. Om ettermiddagen kaster de høyere bryggene langs elva endel skygge inn i kvartalet. Et parkeringsdekke som fyller store deler av gårdsrommet skygger i dag for arealene i 1. etasje og til dels i 2. etasje.

Vi har ikke registrert spesielle lokalklimatiske særtrekk, utover den trekk som følger med langs Nidelvkorridoren.

Innenfor planområdet er det relativt nyplantede trær på allmenningen mot syd. Disse ble plantet ved et miljøforbedringstiltak på slutten av 90-tallet.

Grunnen består av fyllmasser over marine silt- og leiravsetninger. (orienteringsvedlegg nr.2)

På Aktsomhetskartet for forurenset grunn er området vist som forurenset.

Trondheim kommune

Sannsynligheten for at man skal finne kulturminner i grunnen vurderes som liten av Arkeologisk avdeling i fylkeskommunen.

Planområdet ligger i sin helhet innenfor "Nidelvkorridoren", men i dette området, sone A, er det ikke spesielle bestemmelser som gjelder bebyggelse og uteareal utover å opprettholde og eventuelt forbedre tilgjengeligheten til elva og til naturlige fiskeplasser.

Områder knyttet til rekreasjon er elva, allmenningen og gateløpet som i "Grønn kommunedelplan" har status som "turveg langs asfalt"

I følge registreringer som Trondheim kommune har gjort i år 2000 for lekeplasser og aktivitetsområder ligger planområdet i "areal hvor behov for aktivitetsområder må vurderes og sikres før deling og/eller bygging gjennomføres". Tilstøtende område i øst og syd har tilfredsstillende dekning.

Når det gjelder bolignære rekreasjonsområder viser tilsvarende registreringskart at planområdet ligger innenfor en maksavstand på 400 meter.

Nærmeste område er Småbergan og området rundt Festningen.

Stedskarakter, bygningsmiljø

Bebyggelsen på Bakklandet er klart avgrenset av Nidelva og bunnen av skråningen fra Småbergan.

Bebyggelsesstrukturen på dette langstrakte området oppleves enhetlig og sammenhengende og gir bydelen en klar identitet - en stedskarakter.

Det er noen karakteristiske trekk ved det eksisterende bygningsmiljøet på Bakklandet som er viktige for den klare stedskarakteren som kan beskrives på tre nivåer: Et byplannivå, et bygningsnivå og et detaljnivå:

Byplannivå

Trebyen og murbyen:

Nord for eiendommen ligger fragmenter av en "murby" fra tidlig i forrige århundre. I sør og øst ligger trehusbyen som i hovedsak er fra tidlig 1800-tallet. Høye branngavler i overgangen mellom disse viser en markant forskjell i skala. Nedre Bakklandet 56, verkstedbygningen fra 1936, tilhører murbebyggelsen både i materialer og skala. Historiske foto og kart viser at bebyggelsen før dette var en trehusrekke. Husene sto lengre mot øst og dannet et organisk formet og trangere gateløp. Dagens gatebredde ble regulert inn ved bygging av kaffebrenneriet, Nedre Bakklandet 58, i begynnelsen av forrige århundre.

Selv om gaten har samme navn frem til krysset ved Bakke bro, slutter det som oppleves som typisk Bakklandsbebyggelse i trehusrekkenes møte med murbygningene.

Gateløpet:

Bakklandets organiske gateløp er dannet av naturlige stier og tråkk på den flate elvebredden. En buktende sti har gjennom flere stadier blitt opparbeidet til gate. Gateløpet danner en sterk kontrast både til Midtbyens rette gateløp fra reguleringen etter bybrannen i 1681, og til kvadraturreguleringen av Møllenberg 200 år senere. Slik gaten fremstår i dag ligner den gateløpene slik de var i Trondheim i middelalderen.

At gaten i tillegg til å bukte seg, også deler seg og møtes igjen, understreker opplevelsen av det organiske og selvgrodde. Delingen av gateløpet oppleves enda klarere når de såkalte "strykejernstomtene" i hver ende er bebygget.

Trondheim kommune

Strykejernstomta i sør:

"Strykejernet" vis a vis verkstedbygningen består av to kommunale tomter (Nygata 21 og Nedre Bakklandet 42). De står i dag tomme, men har vært bebyggt tidligere. For å komplettere de byplanmessige forløp og sammenhenger er det naturlig at de igjen bebygges. Allmenningen fra gaten og ut til elven er opparbeidet til gatetun som sikrer beskyttet uteareal i området.

Bygningsnivå

Hovedvolumer / Dimensjoner:

Bebyggelsen består i hovedsak av enkle volumer med saltak. Husene som vender mot gaten har møneretning langsetter denne. Høyden er stort sett to etasjer med enkelte hus i en og i tre etasjer. De fleste hus har fasadelengde på mellom 9 og 12 meter.

De langt høyere bryggene har møneretningen på tvers av elva. En rettlinjert bryggerekke og gatehus langs det buktende gateløpet danner bakgårder av varierende størrelse og form. Bygningsfløyene inn mot disse gårdene har ofte mer varierte fasader og takformer enn mot gate og mot elv.

Materialbruk:

Fasadene består for det meste av panel med enkelte innslag av pusset mur, noe som skyldes en lov om murtvang på slutten av 1800-tallet. Husene er kledd både med liggende pløyd panel, og med stående tømmermannspanel. Taktekking er teglpanner, og etter 1890-årene med skiferheller, da dette var mer brannbestandig. Det er pusset gråstein i kjellermurene.

Fasadeoppbygging:

Den typiske gatefasade har et rektangulært format. Et portrom langs nabogrensen leder inn til bakgården hvor man ofte finner inngangene. Enkelte hus har hovedinngang med trapp direkte fra gaten, gjerne midt på fasaden. Rektangulære vinduer i stående format står på rekke i hver etasje. Avstandene mellom vinduene er ofte ulike, uten at de danner klare grupperinger. Vindusplassering synes mer styrt av ønsker og behov i interiøret enn av stilidealer.

Hus med liggende panel har ofte et markant horisontalprofil mellom etasjene. Denne detaljen finner man ikke på hus med stående panel.

Detaljnivå

Relieff / Flate:

Den trønderske panelarkitekturen preges av få, men sterke virkemidler. Hovedformen er enkel og monumental. Det er en dominerende flatevirkning hvor vinduer ligger langt ut i fasadelivet, og hvor få elementer danner relieff; - murkrone, gesimskasse, vannbrett og speilfelt over dørene.

Farge:

De fleste husene er malt med jordfarger i varme toner. Innimellom er det hus malt i sjatteringer av grønt, blått og grått.

Trafikkforhold

Nedre Bakklandet er stengt for gjennomkjøring med biler, men har en betydelig gjennomgangstrafikk av fotgjengere og syklistene. Det er nylig åpnet parkeringsanlegg i tidligere tilfluktsrom samtidig som det er en del gateparkering. Området har boligsoneparkering der med parkering langs fortau og i allmenningen. Innenfor planområdet er det 7 plasser i allmenningen (parkeringsautomat) og 11 plasser langs nedre Bakklandet. Kvartalet har i dag kjøreatkomst fra begge allmenningene. Bakke Parkeringshus er nærmeste nabo i nord og gir området et godt tilbud for gjesteparkeringsplasser.

Trondheim kommune

Gatenes utforming og 30-km fartsgrense gjør at det ikke er registrert spesielt trafikkfarlige forhold i området.

Kollektivtilbudet er godt. Området ligger nært Bakke bro og Innherredsveien, og det er kort vei til jernbanestasjonen med tog, buss og hurtigbåt.

Miljømessige forhold

En har ikke sett behov for å registrere støykilder i eller rundt området, da området er godt skjermet for trafikkstøy fra Bakke bro og rundkjøringen på grunn av eksisterende bygninger. I tillegg vil den foreslåtte nye bebyggelsen også bidra til god skjerming av de private og felles utearealene.

Det antas at luftforurensingen i området er som for Midtbyen for øvrig. Det forligger ikke informasjon om spesielle forurensningskilder i nærmiljøet.

Offentlig og privat servicedekning er god, det gjelder også skole- og barnehagedekning.

Reguleringsområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og det stilles krav om tilknytning til denne.

En eksisterende trafostasjon er etablert i første etasje i Nedre Bakklandet 56. Stasjonen har inngang fra allmenningen.

Samråd- og medvirkningsprosess

Følgende møter har vært avholdt i samråds- og medvirkningsprosessen:

16.04.04: Møte med PBE / Støwer (ikke referat)

13.05.04: Oppstartsmøte / Igangsetting av planarbeid

05.07.04: Samrådsmøte med der fylkesmannen, fylkeskommunen og kommunale enheter var invitert

17.02.05: Møte med Bakklandet og Lillegårdsbakkens Velforening

10.03.05 Møte med PBE / Støwer og Houen (ikke referat)

04.05.05. Møte med PBE. Oppsummerende møte.

26.05.05. Møte med Bakklandet og Lillegårdsbakkens Velforening

1.1.1 Sammendrag av innkomne innspill

Det er ikke kommet innspill fra berørte grunneiere.

Den lokale velforeningen har blitt orientert om tiltaket i et møte med grunneier 17.02.05 og 26.05.05.

Gjennom møter og annen kontakt med plan- og bygningsenheten er det kommet flere innspill:

- Det bør legges opp til en variert leilighetssammensetning
- Allmenningen bør opprettholdes som regulert.
- Vurderes om Nygata 21 og Nedre Bakklandet 42 bør inngå i planen
- Bevertningssteder kan skape konflikt pga. støy
- Ved et nybygg bør hensynet til den gamle trehusbebyggelsen være styrende.
- Nybygget bør fremstå som en toetasjes bygning mot Nedre Bakklandet, og et treetasjes mot gården. Man er positiv til takoppbygg mot gaten som gir utnyttelse til bolig i 3. etasje.
- Stiller spørsmål til utforming av bygning inne i kvartalet, på nordsiden av gårdsrommet.
- Anbefaler at hjørnet mellom allmenningen og Nedre Bakklandet beholdes i rett vinkel slik som det er i dag.

Trondheim kommune

- Eksisterende bygning, Nygata 30, er verneverdig og skal sikres som spesialområde bevaring.

Trondheim kommune

Forslagsstillers beskrivelse av hvordan innspill er ivaretatt i planforslaget

Som et resultat av samrådsprosessen er prosjektet bearbeidet i flere omganger.

Fra et utgangspunkt hvor de nye bygningene skulle tilpasses den tilliggende murbebyggelsen i størrelse og utforming, er de gjennom mulighetsstudien blitt bearbeidet for å tilpasse seg trehusene i naboskapet.

Alle innspill fra kommunen er ivaretatt i denne reguleringsplanen, med unntak av tre punkter hvor det argumenteres for andre løsninger i beskrivelse av planforslaget. Det gjelder utforming av hjørnet mellom allmenningen og Nedre Bakklandet, gesimshøyde mot Nedre Bakklandet, og utforming av bebyggelse inne i kvartalet (felt G og vinkel mot felt A).

Forslagsstillers beskrivelse av planforslaget

Arealbruk:

Planen inneholder følgende reguleringsformål:

Bygeområde - Felt A: Boliger med tilhørende anlegg

Offentlig trafikkområde: Gate- kjøreareal

Offentlig trafikkområde: Fortau og gatetun

Friområde: Friområde i sjø og vassdrag

Spesialområde – bevaring. Felt E: Bevaring av bygninger

Fellesområde: Gangareal

Fellesområde: Grøntanlegg

Kombinerte formål – Felt B, C, F og G: Bolig/Forretning/Kontor

Kombinerte formål – Felt D og H(Eksisterende bygning): Bolig/Forretning/Kontor

Kombinerte formål – Felt E (Eksisterende bygning):Forretning/Kontor/Verksted/Lager

Ny bebyggelse:

Den nye bebyggelsen har et bruksareal (T-BRA) for næringsdelen på ca. 1390 m², og for boligdelen på ca. 6995 m².

Det legges opp denne leilighetsfordeling i felt A, B, C, F og G:

45 % toroms på ca. 40 m²

30 % som treroms på ca. 70 m²

25 % som flerroms på ca. 150 m²

Det legges opp til at ca. 30 % skal ha livsløpsstandard

Antall arbeidsplasser i planområdet antas å bli ca. 100-120 personer, dvs. nær dagens nivå.

Det foreslås utadvendt virksomhet i 1. etasje mot gaten i form av verksteder og utsalgsteder. Primært er dette tenkt for virksomheter innen kunst og kunsthåndverk. Det er tiltakshavers ønske at et areal tilsvarende 5 – 7 % av det samlede areal tilrettelegges for denne typen virksomhet i lokalene mot gaten, også i den gamle trebrygga.

Ved riving av verkstedbygget åpnes det for en justering av gateløpet ved tomtens sørøstre hjørne. Dagens verkstedbygg stopper gatens organiske forløp. Selv om det kanskje er historisk belegg for denne byggegrensen mener vi at det vil være mer verdifullt, byplanmessig og miljømessig på Bakklandet, å videreføre og styrke gateløpet, enn å bevare byggelinjer etter eiendommer og virksomheter som det ikke

Trondheim kommune

finnes fysiske spor etter. En justering av gateløpet vil også være positivt og meningsfullt når ”strykejernstomta” også bygges ut.

En mulighet som oppstår ved å justere gateløpet er at dagens 48 meter lange og rette veggparti kan skaleres ned til Bakklandets målestokk og brutte linjer slik at fasaden på nybygget vil skifte retning. Dette vil bidra til en oppdeling av et fasadeparti som pr. i dag har en helt annen skala og form enn sine omgivelser.

Et nybygg på tomten 58B i tilnærmet samme høyde som nabobyggene, og med en god utforming, vil kunne bli en styrke for bygningsmiljøet rundt grøntområdet nede ved elven. Boliger gir aktivitet til et område som ellers er folketomt etter arbeidstid og i helgene. Byggets vestfasade er trukket så langt fra elvebredden at den ikke vil oppleves som en del av bryggerekken fra noe ståsted.

Trepanel er valgt som hovedmateriale i fasaden mot Nedre Bakklandet.

Det styrker tanken om å videreføre trehusbebyggelsen på vestsiden av gaten ved at materialvirkning og tekstur blir felles. Dette blir desto viktigere ettersom flere hus rett sør for eiendommen er av mur. En ny vegg av panel vil bidra til kontinuitet og til hovedinntrykket av en buktende trevegg som er kanskje det viktigste aspektet ved Bakklandets steds karakter.

Trehusrekken på østsiden av gaten er enhetlig og inntakt. Panelfasader på nr. 56 vil sammen med disse bidra til at trehusbebyggelsen forlenges og derved styrkes. Møtet mellom trebyen og murbyen blir liggende overfor hverandre på begge sider av gaten, og fremtrer derved klarere og mer ”lesbart”.

Bygget på eiendommen Nedre Bakklandet 58B hører klart til innenfor ”murbyen”, selv om parkeringshuset på andre siden av gaten har en kledning av stålplater og detaljer av konstruktivt stål. Yttervegger foreslås i pusset mur som videreføring av materialbruken i den tiliggende jugendgården.

Det buktende gateløpet, Nedre Bakklandet, dannes ved at fasadelivet på enkelthusene ligger med små vinkelendringer. Samlet fremstår det som fasetterte plan satt sammen.

I et nybygg ønsker vi å videreføre denne strukturen, i fasaden mot gaten, både for å sikre kontinuiteten, men også for å modulere en fasade som i dag fremstår som lav i forhold til lengden.

En høyere bygningsfløy mot jugendgården, som har pussfasade mot gaten, vil ved materialvalg og høyde knytte seg til denne gården. Møtet mellom trebyen og murbyen vil skje i den nye bebyggelsen og skifte i materialbruk vil også bidra til å dele opp dagens lange fasade.

Nybyggets fasade mot allmenningen er tenkt noe mer åpen med sydvendte balkonger som danner åpninger innover fra et klart definert fasadeliv. Bygget vender på denne siden mot en trerekke og mot naboenes bakgårder, som gir allmenningen en annen og mer ledig karakter enn gaterommet.

For at de fasetterte fasadepartiene skal stå frem som tiltenkt bør de ha en klar flatevirkning. Trepanelet vil danne denne flaten. Det er fullt mulig å se for seg at lokale partier av fasaden danner relieff innover i forhold til veggflaten uten at dette forringer det ønskede uttrykk, snarere tvert imot. Større bygningsdeler, som for eksempel karnapper og baldakiner, som krager ut fra veggflaten vil derimot underminere den ønskede virkning. Enkelte mindre bygningselementer vil av gode tekniske årsaker stikke utover trepanelet så som takrenner, sålbenker etc.

Trondheim kommune

Dagens verkstedbygning har en behagelig høyde mot gaten. Dette har blant annet sammenheng med at den regulerte gaten er bredere i dette område enn ellers. Det er ikke høyden som gjør at dette bygget oppfattes å være ute av skala og i kontrast til omgivelsene, men lengden.

Et nybygg på Nedre Bakklandet 58B foreslås i 6 etasjer. Med dagens etasjehøyder vil dette harmonere med jugendgårdens høye 5 etasjer.

På grunn av terrengforskjellen gis det godt utsyn ned på Bakklandsbebyggelsen fra nærområdet på Småbergan og Møllenberg. Utformingen av taket bør understøtte kontinuiteten med eksisterende bebyggelse som oppnåes i vegglivet.

Fornuftige leilighetsplaner vil gi et bygg som blir vesentlig bredere enn de eldre gatehusene. Takflaten bør derfor deles opp slik at man oppnår en mindre skala på takflater og oppbygg, og med plass til takterrasser mot gården. Plass for uteopphold på takflaten gir unike bokvaliteter som ønskes utnyttet og foredlet.

Den nye bebyggelsen danner to gårdsrom – ett større og ett mindre. Smale passasjer (veiter) og gjennomganger anlegges mellom uterommene og som forbindelse til gaten. Fløyen på nord- og vestsiden av det store gårdsrommet er tenkt i avtrappende høyde fra seks etasjer mot jugendgården ned til en to etasjer for å sikre sol i uterommene. Den høyere del av bebyggelsen blir liggende mot nord og mot murbyen, og den lavere mot syd og trebyen.

Geometrisk og materialmessig vil ”innsiden” mot gården fremstå annerledes enn ”utsiden” mot det offentlige byrommet. Fasaden vil åpne seg med større vinduer og balkonger mot syd og vest, og materialene vil innbefatte både mur, treverk og stål.

Den nye bebyggelsen gir respons til omgivelsene, med forskjellige høyder, materialer og fasadeuttrykk. Mot syd og øst gir den svar til den lavere trehusbebyggelsen, og mot nord til de større murhusene. Bygningsfløyene omkranser et romslig og grønt gårdsrom med gode solforhold.

Planområdet har en utnyttelse på 336 %TU.

Den nye bebyggelsen varierer fra 3 etasjer i syd og øst opp til 6 etasjer i nord.

Gesimshøde er c 13.1 og c 21.05. Mønehøyde i 3 etasjes del er c 16.4. i gårdsrommet trapper bebyggelsen seg ned til 2 etasjer.

Syd- og vestvendte fasader inn mot gårdsrommet vil ha balkonger. Likeledes vil syd- og vestvendte takflater ha takterrasser som innskjæringer og åpninger i takplanet.

Nygata 30 er foreslått til spesialområde bevaring etter anvisning av byantikvaren. Det er forøvrig ikke påvist annet som berører antikvariske bevaringshensyn innenfor planområdet.

Parkeringsløsning

Parkeringsgarasje bygges under bygningene mot Nedre Bakklandet og mot allmenning i nord. Inn- og utkjøring blir fra vei langs parkeringshuset med nedkjøringsrampe langs gavlvegg mot jugendgården nr. 58. Det er plass til maksimalt 70 ordinære P-plasser.

Trondheim kommunes veiledende parkeringsnorm gir et utgangspunkt for dimensjonering av antall biloppstillingsplasser:

Nybygg	Toroms (40 m ²)	84stk.x 0,3 pl.	25pl
--------	-----------------------------	-----------------	------

Trondheim kommune

	Treroms (70 m ²)	32stk.x 1,0 pl	32pl
	Flerroms (150 m ²)	12stk x 1,0 pl	12pl
NB nr. 58C	Eks. leiligheter	2stk x 1,0 pl	2pl
<u>Erstatningsplasser for Nygata 28B</u>			<u>10pl</u>
Totalt			81pl

Egne plasser for eksisterende og nytt kontorareal er ikke medtatt på grunn av nærhet til Bakke parkeringshus.

I dette området med god kollektivdekning, og med et betydelig innslag av mindre byleiligheter har vi vurdert parkeringsbehovet som dekket med plassene i kjelleren.

Rekreasjonsområder

Eksisterende vegetasjon i allmenningen bevares, og i forbindelse med opparbeiding av gårdsrommet plantes ny vegetasjon.

Kvartalslekeplass på ca. 250 m² etableres som del av de skjermede fellesarealene i gårdsrommet.

Den viste plassering og størrelse er fremkommet i dialog med Barn og unges representant i Trondheim kommune, og representerer en tilpasning av Lekeplassvedtekten utifra lokale stedlige forhold.

I tilknytning til gårdsrommet vil det også være andre gode uterom for lek og rekreasjon: Allmenninger både i syd og nord, takterrasser og balkonger

Samlet uteareal innenfor og i direkte tilknytning til området er 3150 m² fordelt på:

Fellesområde grøntanlegg	ca. 1261 m ²
Fellesområde gangvei	ca. 408 m ²
Balkonger og takterrasser	ca. 417 m ²
Allmenning i nord	ca. 252 m ²
Allmenning i syd	ca. 812 m ²

Nedre Bakklandets status som "turveg langs asfalt" (Grønn Kommunedelplan) styrkes i den nye planen ved at gaten får en mer kontinuerlig og fotgjengervennlig utforming. Bruk av deler av 1. etasje mot veien til verksted og salgslokale (kunst og håndverk) bidrar også til dette.

Uteoppholdsområdene har adkomst og tilgjengelighet hele året.

Planen stiller krav til egen utomhusplan som skal foreligge ved rammesøknad, og at utearealene skal være ferdig opparbeidet før ferdigtillatelse gis.

Infrastruktur, trafikk

Innkjøring til området fra hovedvei vil skje nord for kvartalet via vei langs parkeringshus.

Varelevering til salgslokaler langs Nedre Bakklandet og allmenningen vil skje inn fra gaten. Leveranser til bryggerekken Nedre Bakklandet 58C opprettholdes via eksisterende vareheis midt på fasaden mot gårdsrommet.

Det vil bli gangadkomst fra alle fire hjørner og inn til gårdsrommet.

Eiendommene innenfor området vil bli tilknyttet fjernvarme som energikilde.

I området er det ukentlig tømning av restavfall, og bringing av plast og papir til midtbypunkt. Det beregnes

Trondheim kommune

min 50 l. restavfall pr. husstand pr. uke. Beholderne plasseres skjermet og innelåst av miljøhensyn og på grunn av brannfare i nærhet av gate / allmenning.

Kollektivtilbudet er godt.

Miljømessige forhold:

Det er flere mulige måter å håndtere stråling og vibrasjonslyd fra transformatorstasjonen i området. Dokumentasjon på hvordan dette vil bli løst vedlegges rammesøknaden.

Konsekvenser av planforslaget

Planlagt gjennomføring:

Byggeprosjektene i felt A, B og C samt fellesområder planlegges videreført i forlengelsen av planarbeidet.

Konsekvenser for natur og miljø:

Det vurderes ikke at planforslaget har konsekvenser for natur og miljø.

Samfunnsmessige konsekvenser:

Fagetat i kommunen vurderer at planen ikke vil utløse særlig press på skolekapasiteten. Aktuell barne- og ungdomsskole er henholdsvis Bispehaugen og Rosenborg.

Barnehagedekningen vurderes likeledes som relativt god.

Det forventes en markant nedgang i biltrafikken sammenlignet med da det var bilforretning og verksted i området. Denne aktiviteten la også beslag på et betydelig antall parkeringsplasser langs gata. Gjeldende regulering forutsetter også innkjøring til kvartalet fra allmenning i syd. Ved at både inn- og utkjøring til P-kjeller og til gårdsrom legges til vei mot nord reduseres trafikkbelastningen ytterligere.

Offentlig tjenestetilbud er godt.

Rekreasjonsinteressene i området styrkes ved utbygging av boliger, og opparbeiding av uteareal. Dette gjelder også barn og unges interesser.

Bevegelses- og orienteringshemmede sikres fullverdig tilgjengelighet gjennom utforming av uteanlegget, og ved at en del av leilighetene tilpasses denne brukergruppen.

Planen berører kun ett kulturminne, trebrygga Nygata 30, som ivaretas ved foreslått regulering til spesialområde bevaring.

Vi vurderer det som at planforslaget bedrer både samfunnssikkerheten ved at det blir flere boliger i området, og trafikksikkerheten ved at siktlinjer bedres ved hjørnet mellom allmenningen og Nedre Bakklandet.

Krav om tilknytning til fjernvarme representerer en miljøvennlig løsning.

Vi vurderer at forholdene i anleggsfasen vil kunne bli skånsomme for naboer. Dette på grunn av det relativt store utearealet i midten av kvartalet som kan fungere som riggområde. Inntransport og leveranser kan skje fra vei langs parkeringshuset. I perioder vil det være behov for stillas etc mot gater og allmenning. Begge steder er det såpass romslig at det ikke bør være til hinder for normal trafikk. Skjerming og sikring for fotgjengere, eksisterende installasjoner, trær og annet inntil byggeplass vil bli vektlagt.

RÅDMANNENS VURDERING AV FORSLAGET

Forslaget er i hovedsak utformet i tråd med de retningslinjer gitt i prinsippaken som bygningsrådet behandlet i møte 15.02.05. Forslaget viser at området kan få en meget høy grad av utnyttelse uten at dette trenger å få uheldige konsekvenser for nabolaget og framtidige beboere i området. Dette oppnås ved at det legges til rette for relativt store uteareal med god kvalitet mht til sol-/skyggeforhold og trafikksikkerhet. Rådmannen mener likevel at enkelte bygningsvolumer må reduseres og at den viste løsningen må bearbeides ytterligere i den videre behandlingen.

Planforslaget viser også positive elementer ved å bevare den gamle trebryggen etter byantikvarens ønsker, og ved å åpne opp kvartalet for gjennomgang (stengt for vanlig biltrafikk) i tråd med veit-strukturen i Trondheim. Planen har også som siktemål å videreføre skala, dimensjoner, materialbruk og farger fra den tradisjonelle trehusbebyggelsen på Bakklandet. Bakklandet vil også kunne få et verdifullt tilskudd av næring- og kulturvirksomhet i gatebebyggelsens 1. etasje slik forslagstiller beskriver planene. Det forutsettes også at gaterom og allmenningene skal bli mer attraktive ved at disse oppgraderes med høyere kvalitet (belegning, beplantning med mer).

Planforslaget viser fortsatt at ANCO-bygget skal erstattes med en 3-etasjes bebyggelse mot Nedre Bakklandet. Ut fra den store gatebredden her mener rådmannen at dette kan aksepteres dersom eksisterende gesimshøyde opprettholdes. Vedlagte prinsipplan viser at ny bebyggelse ligger 0,55m.høyere, men dette avviket bør kunne bearbeides i den videre planleggingen.

Det samme gjelder for ny bebyggelse som plasseres inn mot eksisterende jugendgård på hjørnet (felt H). Her må ikke gesimshøyden på kote 18,4 overstiges. En tilbaketrukket toppetasje som ikke bryter jugendbyggets takprofil bør kunne tillates. Disse forhold forutsettes justert i den videre planbehandlingen. For vurdering av eventuelle avvik må dette dokumenteres detaljert, blant annet med modell, snitt og opptegning av samlet fasaderekke.

Når det gjelder hjørneløsningen mot allmenningen, er heller ikke forslaget helt i tråd med retningslinjene gitt i prinsippaken. Etter nærmere vurdering vil rådmannen likevel anbefale den viste løsningen med avkuttet hjørne, selv om dette ikke har noen historisk begrunnelse. Vedlagt soldiagram viser at eksisterende trehusbebyggelse vil få en åpnere og mer solrik situasjon. Et nytt gatebilde med ny bebyggelse på ”strykejernstomta”, felt F, vil i tillegg kunne gi et nytt og positivt tilskudd til gatemiljøet på Bakklandet.

Det er imidlertid andre punkt i bygningsrådets prinsippvedtak som ikke er fulgt opp og som rådmannen er mer kritisk til. Det gjelder primært uformingen av bebyggelsen inne i gårdsrommet, felt G, som virker lite tilfredstillende. Denne er gitt en plassering bare fire meter (2,5 m på det smaleste ved hjørne mot hjørne) fra eksisterende brygger. Bebyggelsen er videre foreslått med en høyde på to til fire etasjer og med et mellombygg mot gatebebyggelsen, felt A, på to etasjer, ca. 6 meter over bakken.

Konsekvensen av denne løsningen er at boligkvaliteten i bakenforliggende bebyggelse blir utilfredstillende mht. sikt og solforhold. Samtidig vil kvaliteten på felles grøntareal og på gårdsrommet reduseres ved den vist oppdelig og høye utnyttelse. Likedan vurderes den foreslåtte ”veita” mellom felt C og G som for trang og mørk, og bredden må derfor må økes til min. 6 meter. Uansett vil det kreves spesielle brannforebyggende tiltak så lenge avstanden er under 8 meter. Kvaliteten på næringslokalene i bryggerekken vil også bli redusert med den viste løsning.

Trondheim kommune

Planforslaget angir at 30% av boligene skal ha livsløpsstandard. Dette er etter rådmannens vurdering for lavt i forhold til bystyrets vedtatte mål om at minst 50 % av nybygde boliger bør utformes med universell standard.

Konklusjon

Reguleringsforslaget er i tråd med overordnede mål og planer. Planforslaget viser mange positive tilskudd til bydelen og anbefales lagt ut til offentlig ettersyn. Rådmannen forutsetter at forslaget bearbeides på en del punkter i den videre behandlingen for at planen skal bli fullt ut tilfredstillende. Dette gjelder:

- Høyden på felt G tillates i maks. to etasjer.
- Felles gangareal mellom felt D og G, må gjøres bredere.
- Mellombygget mellom felt G og A tas ut av planen.
- Maksimalt tillatte gesimshøyder for felt A mot Nedre Bakklandet og for felt C, må ta utgangspunkt i eksisterende hjørnebygning ("Jugendgården"). Tilsvarende må felt B og den del av felt A som vender ut mot allmenningen, ta utgangspunkt i eksisterende næringsbygg ("ANCO-bygget").
- Gjeldende parkeringsnormer for sentrale bydeler skal legges til grunn for parkeringsdekningen i planområdet.
- Andel boliger med livsløpstandard bør økes til minimum 50 %.
- Utforming og avgrensing av kjøreareal/gater må bearbeides videre.

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)

Rådmannen i Trondheim, 02.08.2005

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Arnt Ove Okstad
direktør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Reguleringskart

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart 1:10 000

Orienteringsvedlegg 2: Beskrivelse av geotekniske- og miljøtekniske forhold. Notat fra Rambøll

Orienteringsvedlegg 3: Prinsippsnitt. Etasjehøyder. NSW, 14.06.05

Orienteringsvedlegg 4: Illustrasjonsplan med utomhusområde 1:500

Orienteringsvedlegg 5: Div. soldigram.

Orienteringsvedlegg 6: Arealoversikt, NSW, 20.05.05

Utrykt orienteringsvedlegg 1: Modell 1:500

TRONDHEIM KOMMUNE

**NEDRE BAKKLANDET 56 M. FLERE
REGULERINGSPLAN / BESTEMMELSER**

Planen er datert: 17.03.05 / rev.20.05.05

Dato for siste revisjon av plankartet:

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 29.06.05

Dato for Bystyrets / Bygningsrådets vedtak:

§ 1 AVGRENSNING:

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plankart merket REGULERINGSPLAN NEDRE BAKKLANDET 56 M. FLERE , og datert 17.03.05

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Byggeområde - Felt A: Boliger med tilhørende anlegg

Offentlig trafikkområde: Gate – kjøreareal

Offentlig trafikkområde: Fortau og gatetun

Friområde: Friområde i sjø og vassdrag

Spesialområde – bevaring: Felt E: Bevaring av bygninger

Fellesområde: Gangareal

Fellesområde: Grøntanlegg

Kombinerte formål – Felt B, C, F og G: Bolig/Forretning/Kontor

Kombinerte formål – Felt D og H (Eksisterende bygning): Bolig/Forretning/Kontor

Kombinerte formål – Felt E (Eksisterende bygning):Forretning/Kontor/Verksted/Lager

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Utnyttelse:

TU innenfor hvert formålsområde for nybygg er oppgitt på reguleringskartet. Parkering i underetasje skal ikke medregnes som bruksareal ved utregning av utnyttelse. For felt med eksisterende bygninger gjelder utnyttelse tilsvarende eksisterende bygg.

Plassering:

Plassering av ny bebyggelse i felt A, B, C og G er angitt på plankartet med byggelinjer mot offentlig trafikkområder (gate), og med byggegrenser mot fellesarealer.

Med byggelinje forstås at bygningens fasade mot gate skal plasseres i denne.

For felt A og B gjelder at fasaden skal danne flere fasetterte plan med lengde fra ca.9 til ca.18 meters utstrekning. Noen knekklinjer skal ligge i byggelinjen, og noen skal ligge fra 0 - 0,5 meter innenfor byggelinjen. Utover dette tillates ikke karnapper og balkonger mot gate.

For felt A, B og F tillates lokalt fasadepartier som danner relieff innover fra vegglivet. Utover tillates kun mindre bygningsmessige detaljer som takrenne, nedløp, sålbenk og lignende. Vinduer skal ligge så langt ut mot vegglivet som det finnes god teknisk løsning for.

Trondheim kommune

Byggegrense er angivelse av bygningens maksimale utstrekning.

Høyder:

Høyder på ny bebyggelse er angitt som høyest tiltatte etasjetall og kotehøyde for gesims og møne på plankartet for hvert enkelt byggeområde. Det tillates mindre avvik i horisontalplanet fra mønelinjer og gesimslinjer mot fellesarealer som er vist på plankartet.

Nødvendig høyde for pipe, luftekanaler, samt heis- og trapperom kan tillates over maksimal mønehøyde, fortrinnsvis på takflate mot fellesareal.

Det tillattes vinduer liggende i takflaten mot offentlig trafikkareal under forutsetning av at dette ikke forringer husets karakter i seg selv eller som en del av helheten. Takoppbygg kan unntaksvis tillates der disse bygningselementene inngår som et virkemiddel for å oppnå en oppdeling av bygningssmassen /fasaden i tråd med det tradisjonelle bygningssmiljøet på Baklandet

Utforming:

Leiligheter i felt A, B, C og G skal ha en variert leilighetssammensetning som samlet bør være tilnærmet:

45% som ettroms og toroms, 30% som treroms, 25% som fireroms eller flere.

Maksimalt 10% av leilighetene kan være ettroms.

Minimum 30% av leilighetene skal ha livsløpsstandard med tilgjengelighet for rullestolsbrukere.

Leilighetene må enten ha tilgang fra bakke plan eller med heis.

Ny bebyggelse og utomhusanlegg skal utformes i samsvar med eksisterende steds karakter, og med respekt for omgivelsenes særpreg. Det skal legges særlig vekt på estetiske og arkitektoniske kvaliteter. Ved søknad om tillatelse til byggetiltak skal det foreligge dokumentasjon av bebyggelsens forhold til nabobygninger og gate. Fargevalget skal avklares spesielt med bygningsmyndighetene og med byantikvaren.

Adkomst:

Innkjøring til parkeringskjeller i Nedre Bakklandet 56 og 58B er avmerket med pil på reguleringskartet.

Varelevering til forretninger og kontor i 1. etasje skjer direkte fra gate. Varelevering til eksisterende kontorbygg i felt D, Nedre Bakklandet 58C er avmerket med pil på reguleringskartet. Utforming av gangareal inn fra nord og til vareinntaket skal være tilpasset varetransport.

Parkering for felt A, B, C, D, E, F og G:

Parkering skal anordnes i parkeringskjeller etter de til enhver tid parkeringsvedtekter/-bestemmelser for Trondheim kommune. 4 biloppstillingsplasser skal være utformet som handicap-plasser.

Utomhusplan for felt A, B, C, D, E og G:

Innenfor regulert felles grøntareal skal legges til rette for sikker og variert lek og rekreasjon, og området skal være tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede.

En kvartalslekeplass på 250 m² med best mulig solforhold og med egnede lekeredskaper skal innpasses innenfor kvartalet.

Barn og unge skal taes med på råd når det gjelder utforming av lekearealet-

Som en del av søknad om tillatelse til tiltak / rammetillatelse skal det leveres en utomhusplan.

Trondheim kommune

Utomhusplanen skal redegjøre for forskjellige nivåer, beplantning, hardt belegg, lekeplass, søppelsamleplass, sykkelparkering, interne kjøre- og gangveier og avkjørsel til offentlig vei.

Geoteknikk:

Dokumentasjon på geoteknisk prosjektering skal leveres som en del av søknad om tillatelse til tiltak.

Energiforsyning:

Området ligger innefor konsesjonsområde for fjernvarme, og det er krav om tilknytning til denne.

Nettstasjon:

I planområdet skal det en eksisterende nettstasjon erstattes med en ny stasjon i samarbeid med den som til enhver tid har områdekonsesjon for levering av elektrisk kraft. Nettstasjon skal plasseres i underetasje.

Dokumentasjon på skjerming mot stråling og vibrasjonslyd fra stasjonen skal leveres som en del av søknad om tillatelse til tiltak / igangsettingstillatelse

§4 BYGGEOMRÅDE FELT A: BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

For den del av bebyggelsen som vender mot en byggelinje skal fasaden hovedsaklig kles med trepanel.

Renner, nedløp og beslag skal være av sink.

§5 KOMBINERTE FORMÅL FELT B: BOLIG / FORRETNING / KONTOR

For boligdelen gjelder bestemmelser som for felt A

Forretninger og kontor tillates kun i 1. etasje med egen adkomst fra gate.

Det tillates ikke innredet boliger i 1. etasje

§6 KOMBINERTE FORMÅL FELT C: BOLIG / FORRETNING / KONTOR

For den del av bebyggelsen som vender mot en byggelinje skal fasaden hovedsakelig bestå av pusset murverk.

§7 KOMBINERTE FORMÅL FELT D: BOLIG / FORRETNING / KONTOR

Eksisterende bygning som inngår i planen

Det gies ikke anledning til å bygge boliger i 2. og 3. etasje i de to midterste av de fire eksisterende bryggene. Det tillates ikke innredet boliger i 1. etasje inn mot felles gangareal.

§8 SPESIALOMRÅDE- BEVARING. KOMBINERTE FORMÅL FELT E: FORRETNING / KONTOR / VERKSTED / LAGER

Bevaring av trebrygge Nygata 30 på antikvarisk grunnlag.

Ved bruk av bygget skal verneinteresser hensyntas. Alle endringer i eksisterende konstruksjon, utvendig og innvendig, skal forelegges og godkjennes av byantikvaren.

§9 KOMBINERTE FORMÅL FELT F: BOLIG / FORRETNING / KONTOR

Før søknad om rammetillatelse for bygg i felt F kan behandles må det foreligge en godkjent bebyggelsesplan

Innenfor felt H, gjelder bestemmelsene fra tidligere reguleringsplan, R 157A

Trondheim kommune

§10 FELLESOMRÅDER GRØNTAREAL

Felles grøntareal og felles gangareal skal være felles for felt A, B, C, D, E og G.

§11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Opparbeidelse av lekeareal mv.

Utearealene inklusive fellesarealer og trafikkområder med fortau /gatetun / allmenning, skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

Forurensing i grunnen

Det skal undersøkes om det foreligger forurensing i grunnen. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes dokumentasjon som redegjør for grunnforholdene innenfor planområdet. Det må foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i hht. kapittel 2: "opprydding i forurenset grunn ved bygging og graving" i forurensningsforskriften, eventuelt godkjent dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset, før det gis igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal eventuell forurensing i grunnen være fjernet/ behandlet i henhold til krav fra forurensingsmyndighetene, og pålagt opprydding må ha funnet sted.