
DETALJREGULERING AV OLAV TRYGGVASON'S GATE 15-27, NORDRE GATE 13-15,
THOMAS ANGELLS GATE 10-18 og SØNDRE GATE 16-18
FASTSETTING AV PLANPROGRAM

Arkivsaksnr.: 09/49160-11 (159044/10)

Saksbehandlere: Nadja Sahbegovic / Sissel Arctander

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet fastsetter planprogram for detaljregulering for Olav Tryggvasons gate 15-27, Nordre gate 13-15, Thomas Angells gate 10-18 og Søndre gate 16-18 som gjengitt i vedlegg 1, med følgende tillegg:

- Det presiseres at etablering av nye kjellere ikke vil bli gjennomført dersom undersøkelser viser at en slik utbygging vil innebære konflikt med automatisk fredete kulturlag.
- Det skal utredes hvordan bakgårdsbygningene i Olav Tryggvasons gate nummer 17, 19 og spesielt 21 kan beholdes i alternativene med utbygging.

Det vises til plan- og bygningslovens § 4.1.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Saken gjelder fastsetting av planprogrammet for kvartalet mellom Olav Tryggvasons gate, Nordre gate, Thomas Angels gate og Søndre gate, "Midtbykvartalet". Planprogrammets formål er å fastsette alternativer for ny bakgårdsbebyggelse i kvartalet.

Det foreslås ny bebyggelse i kvartalets indre. Formålet med prosjektet er å få mer areal til forretning, kontor og bolig, styrke gatelivet, gi bakgårdsmiljøet et løft, og gjøre det mer brukbart og tilgjengelig enn det er i dag. Forretningslokaler i eksisterende bebyggelse skal utvides. Det skal ikke etableres kjøpesenter. Det foreslås utgravet kjeller for parkering og vare- og avfallshåndtering. Dette er innenfor område med automatisk fredede kulturlag fra middelaldergrunn. Forslaget innebærer riving av en større del av eksisterende bakgårdsbebyggelse, og riving av Olav Tryggvasons gate 23. Det foreslås også etablering av en ny passasje mellom Olav Tryggvasons gate og Thomas Angels gate, som erstatning for eksisterende citypassasje.

Planprogrammet fastsetter at det skal utredes 2 alternativer, der alternativ en viser et femetasjers bygg, mens alternativ to viser et fireetasjers bygg. Det skal utredes alternativ med og uten riving av Olav Tryggvasons gate 23. Det fastsettes at konsekvenser for kulturminner i grunnen skal utredes, og ved eventuelle funn, skal det ikke etableres kjeller. Det skal også utredes to alternativer for varelevering.

Rådmannen mener det er positivt med tilrettelegging for handel og kontorarbeidsplasser. Boliger kan også være positivt for byens mangfold. Hovedutfordringen knyttet til planforslaget er knyttet til forslag om riving av verneverdig bebyggelse, og tilpasning til den historisk verdifulle bebyggelsen i kvartalet og i tilgrensende områder. Tilpassing av det nye volumet må gjøres med respekt for omkringliggende bebyggelse og ikke dominere gatebildet. Det er også en utfordring å tilpasse nytt volum, slik at det er tilpasset den historiske bebyggelsesstrukturen, med bakgårdsbygninger og åpne rom. Etablering av kjeller kan være i konflikt med kulturminner i grunnen.

Sør-Trøndelag Fylkeskommunen varsler at riving av bevaringsverdibebyggelse og/eller nye inngrep i grunnen vil kunne medføre innsigelse til planen. Riksantikvaren varsler også innsigelse dersom planen åpner for bygging av kjellere ut over eksisterende kjellere, og krever at planprogrammet forelegges Miljøverndepartementet før stadfestelse. Miljøverndepartementet ber om at det presiseres at etablering av nye kjellere ikke blir gjennomført dersom undersøkelse viser at utbygging vil være i konflikt med automatisk fredete kulturlag i grunnen. Dette etterkommes, og tiltaket er ikke avhengig av at kjeller etableres.

Rådmannen mener at planprogrammet beskriver utredningstema på en tilfredsstillende måte, slik at nødvendig informasjon om vesentlige virkninger kommer frem gjennom planprosessen, med unntak av antikvarisk bakgårdsbygninger. Rådmannen foreslår derfor tillegg i planprogrammet, om at det utredes hvordan bakgårdsbygningene i Olav Tryggvasons gate nummer 17, 19 og spesielt 21 kan beholdes. Rådmannen mener på dette grunnlaget at planprogrammet kan fastsettes.

Bakgrunn

Forslag til planprogram er utarbeidet av arc arkitekter as som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver E. C. Dahls Eiendom AS.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

Trondheim kommune

- 401/193 eid av Olav Tryggvasons gate 27 AS.
- 401/191, 401/189, 401/202, 401/205 og 401/206 eid av E. C. Dahls Eiendom AS og Sentrumseiendom Trondheim AS
- 401/187 eid av E. C. Dahls Eiendom AS
- 401/185 eid av Kjeldsberg Eiendom og AS Olav Tryggvasons gt 17
- 401/188 eid av Kjeldsberg Eiendom og Fritz Otto Hertling
- 401/344 eid av Selbu Sparebankgården AS
- 401/201 eid av Riis Eiendom AS
- 401/203 eid av Hokus Pokus AS
- 401/204 eid av Viking Eiendom AS
- 401/207 eid av Trygve Reimers
- 401/280 eid av Nordre gt 13 AS
- 401/281 eid av Nye Nordre Gate 15 AS
-



Figur 1 Planområdet er kvartalet avgrenset av Olav Tryggvasons gate, Søndre gate, Thomas Angells gate og Nordre gate

Området i dag

Planområdet preges i dag først og fremst av toetasjes trehusbebyggelse, og er et av de få kvartalene i vestre del av sentrum der trehusbebyggelsen fremdeles dominerer. Den østlige delen av Thomas Angells gate/Søndre gate har flere fire-femetasjes bygninger.

Kvartalet brukes i dag først og fremst til forretninger med mellom 100 og 200 sysselsatte innenfor planområdet. Det er også 32 boenheter, 36 hotellrom, og i tillegg 34 enheter for langtidsutleie innenfor planområdet.

Potensialet i bakgårdene er ikke utnyttet i særlig grad i dag. To serveringssteder har uteservering, men utover det blir bakgårdene stort sett brukt til varelevering og oppbevaring av skrot.

Gjeldende plan

Det er Midtbyplanen som gjelder og planforslaget er i tråd med dens formål om å legge forholdene til rette

Trondheim kommune

for at næringslivet kan opprettholdes og for en øking av antall bosatte i Midtbyen. Utfordringen knytter seg til bevaring av Trondheims sentrums karakter og kvalitet som lav trehusby.

Planforslaget

Ny bebyggelse skal underordne seg Midtbyplanen og tilpasses eksisterende bebyggelse i kvartalet. Den skal ikke dominere gatebildet. Det er en målsetting at nybygg skal oppfattes som naturlig del av kvartalet. Det skal utredes to alternativer med henholdsvis fire og fem etasjer i konsekvensutredningen.

I begge alternativene skal første og andre etasje settes av til utvidet forretningsdrift mens de øvrige etasjene foreslås som kontor og mindre utleieboliger, eventuelt hotell.

Planen har som mål å gi bakgårdsmiljøet et løft og gjøre det mer tilgjengelig. Bakgårder gir en opplevelse av byrom med andre kvaliteter enn dem man har for eksempel i Nordre gate. Akkurat som veitene gjør det, bidrar passasjer til aktivisering av byens rom, og et av målene er å gjøre den eksisterende Citypassasjen mer tilgjengelig enn den er i dag. Sammen med de utvidede forretningslokalene kan dette gi kvartalet økt aktivitet og attraktivitet. Det skal utredes muligheter og behov for eventuell ny passasje gjennom kvartalet. Forholdet mellom gate og gangpassasjer, og hvorvidt én gangpassasje er tilstrekkelig, skal vurderes.

Det skal ikke etableres et kjøpesenter. Målsettingen med tiltaket er å styrke hele kvartalet og gatene rundt. Tiltaket skal ikke virke privatiserende i den forstand at bylivet trekkes inn i et privat kjøpesenter, på bekostning av livet i gaterommene rundt.

Tiltaket skal ikke virke negativt på eksisterende bruk, spesielt eksisterende boliger. Tifredsstillende støyskjerming, universell utforming, og forsvarlig behandling av avfall stilles som krav til både anleggs- og driftsfasen.

Planen skal utrede muligheten for å bygge under bakken og eventuell ombygging av eksisterende kjellere. Her stilles det krav om arkeologiske undersøkelser av grunnen som betales av tiltakshaver. Dersom undersøkelsene avdekker automatisk fredede kulturlag i grunnen vil planene om utgraving av nye kjellere avsluttes.

Planforslaget skal utarbeides i tråd med Gatebruksplanen for Midtbyen og beskrive konsekvenser for gang og sykkeltrafikk, parkeringsløsninger, servicekjøring og kollektivtransport. Det skal utredes to alternativ for adkomst for vareleving, parkering og renovasjon, fortrinnsvis fra Thomas Angels gate og Olav Tryggvasons gate. Det skal også utarbeides en risiko og sårbarhetsanalyse.

Planens avgrensning legges i byggelinjen. Fortau rundt kvartalet tas ikke med. Med gjennomføringen av gatebruksplanen skal både Olav Tryggvasons gate og Thomas Angels gate oppgraderes, og det tas stilling til utformingen av gatene gjennom disse prosjektene. Nødvendige oppgraderinger i tilgrensende gaterom, som følge av prosjektet, kan løses gjennom rekkefølgebestemmelser i planen.

I det videre planarbeidet skal det gjennomføres møter med berørte grunneiere, leietakere, brukere, naboer, interesserte parter, Riksantikvaren, fylkesmann og byantikvaren.

Trondheim kommune

Høring og offentlig ettersyn

Forslag til planprogram ble sendt på høring og kunngjort 12.06.10. Varsling av oppstart av planarbeidet ble sendt 10.06.10.

Innkommne merknader og endring av planprogrammet etter høring

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 06.07.2010.

Planområdets nordlige del ligger innenfor rød sone i kommunens støysonekart, mens den sørlige delen ligger innenfor gul sone. Fylkesmannen påpeker at det er viktig at støyproblematikken i området utredes og at det dokumenteres om boligene innenfor planområdet kan sikres tilfredsstillende støynivå i henhold til kravene som stilles i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

Det forutsettes at kommunen følger opp kravene og sikrer miljømessig forsvarlig håndtering av avfall fra bygge- og rivningsvirksomhet, samt forebygger ulovlig disponering av slikt avfall.

Fylkeskommunen ber kommunen vurdere å sende planforslaget til høring hos kommunens råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Dette er ivaretatt i planprogrammet. Innspill om høring tas med i det videre planarbeidet.

Statens vegvesen, 07.07.2010

Statens vegvesen ønsker at det under "Atkomst og trafikksikkerhet" i tillegg beskrives tiltakets konsekvenser for gang og sykkeltrafikk samt tar opp tema sykkelparkering.

Dette er ivaretatt i planprogrammet.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune, datert 27.07.10.

Nye tiltak må styrke gaterommene og aktiviteten i dem. Vi ser en viss fare i at mer og mer av handel og aktiviteter tas bort fra gata og inn i lukkede, halvprivate gårdsrom eller kjøpesentra. Slik bør gangpassasjer ha underordnet funksjon i forhold til gaterommene. Forretninger og aktiviteter bør ha hovedinngang til gaterommene. Denne problemstillingen bør drøftes i planprogrammet og det bør vurderes om en passasje gjennom kvartalet er tilstrekkelig.

Dette et område med særlig verdifulle kulturmiljø. Det inneholder et stort innslag med eldre trehusbebyggelse, både forgårder og bakgårder. Eiendomsstrukturen er klart synlig i begge typer bebyggelse. Disse kvalitetene bør videreføres. Derfor er vi så langt skeptiske til å fjerne særlig sidefløyene til Olav Tryggvasons gt 21. Selv om fasaden på Olav Tryggvasons gt 23 er betydelig endret, kan også denne bygningen ha betydelig verneverdi som del av en trehusrekke. Verneverdig bebyggelse og lesbar eiendomsstruktur bør tillegges stor vekt, også når det gjelder bakgårdsbebyggelse. Hensynssone bevaring kan med fordel brukes i planen. 0-alternativet kan også med fordel beskrive en endret bruk av dagens bakgårdsbebyggelse.

Trondheim kommune

Planprogrammet må i bedre grad belyse eventuelle inngrep i grunnen, se vedlagt brev fra Riksantikvaren.

Fjerning av bevaringsverdig bebyggelse og/eller nye inngrep i grunnen kan kunne medføre innsigelse til planen. Dette og byggehøyde er det mulig å ta endelig stilling til først når konsekvensutredningen med forslag til avbøtende tiltak er utført og et planforslag foreligger.

Dette er ivare tatt i planprogrammet. Forhold mellom gate og ny passasje kommenteres i rådmannens vurdering. Rådmannen forslår i tillegg at det skal vurderes hvordan blant annet sideflyene i Olav Tryggvasons gate 21 kan bevares.

Riksantikvaren, Sør-Trøndelag Fylkeskommune, 09.07.10.

(...) Riksantikvaren anser at planprogrammet for kvartalet...ikke i tilstrekkelig grad beskriver planlagt tiltak, så lenge planen mangler opplysninger om eventuelle tiltak under bakkenivå. Dette gjør det vanskelig å vurdere hvilke kulturminneutredninger det er behov for. Planen kan berøre kulturminner av nasjonal verdi, automatisk fredede kulturlag. Etter vårt syn må planprogrammet bearbeides og manglende opplysninger om tiltaket tas inn.

Dersom planen åpner for bygging av kjellere ut over allerede eksisterende kjellere, eller større volum under bakkenivå, vil dette kunne medføre innsigelse til planen.

Ettersom planområdet omfatter automatisk fredede kulturlag fra middelalderen som er av nasjonal interesse forutsettes planprogrammet forelagt Miljøverndepartementet, jf. forskiftens §8(T-1478) siden det kan komme i konflikt med nasjonale hensyn.

Konsekvensutredningen må beskrive hvilke kulturminner som ligger i plan- og influensområdet. Videre er det viktig at man beskriver de ulike alternativene med de konsekvensene de får for de automatisk fredete kulturlagene, og vekter disse opp mot hverandre. Det må utredes og godtgjøres at nye tiltak ikke forårsaker senking av grunnvannstanden.

En kartlegging av influensområdet må inneholde en sårbarhetsanalyse i forhold til tilgrensende kulturlag. Konsekvensene av selve anleggsvirksomheten og av den realiserte planen over et visst tidsrom må utredes. Herunder kommer rystelser, og uttørking som følge av oksygentilførsel og drenering. Det må også gjøres en vurdering av konsekvensene en økt nedbryting av kulturlagene i området omkring kan føre til i forhold til setningsskader på bygninger og anlegg.

Når det gjelder konsekvensutredningen bør metode, omfang og typeundersøkelser fremgå direkte av planprogrammet.

Dette er ivare tatt i planprogrammet. Miljøverndepartementet har blitt forelagt planprogrammet.

Miljøverndepartement, 02.03.2011

I reguleringsplanutkastets kapittel 4.2.3 *Alternativ bygging under bakken* går det frem at planene om utgraving av nye kjellere vil avsluttes dersom undersøkelser avdekker automatisk fredete kulturlag i grunnen. Etter Miljøverndepartementets vurdering må det presiseres at etablering av nye kjellere ikke vil bli gjennomført dersom undersøkelser viser at en slik utbygging vil innebære konflikt med automatisk fredete kulturlag. Departementet vil i den forbindelse gjøre oppmerksom på at det er Riksantikvaren som er ansvarlig myndighet for å avgjøre om det kan gis dispensasjon i medhold av kulturminneloven for tiltak som

Trondheim kommune

virker inn på automatisk fredete kulturminner.

Miljøverndepartementet ber videre om det som en del av konsekvensutredningen redegjøres for hvordan planen samsvarer med andre relevante planer om arealbruksendringer i Midtbyen. Det bes spesielt om at det redegjøres for planens samsvar med en eventuell etablering av parkeringskjeller i Olav Tryggvasons gate.

Planprogrammet beskriver at kjeller ikke graves ut dersom undersøkelser avdekker automatisk fredete kulturlag. Rådmannen foreslår at presiseringen fra Miljøverndepartementet tas med i vedtaket av planprogrammet. Planforslaget er ikke i konflikt med andre planarbeider i tilgrensende områder. Parkeringskjeller i Olav Tryggvasons gate og dette prosjektet kan gjennomføres uavhengig av hverandre. Tiltakshaver sier at formålet med kjeller er primært for håndtering av avfall og varemottak, ikke parkering. Det er ikke aktuelt med noen form for kjørbare forbindelser mellom kjeller under Midtbykvartalet og eventuell kjeller under OT gate.

Miljøenheten, 09.08.2010

Det er svært viktig at forholdet til eksisterende boliger vies spesiell oppmerksomhet i planprogrammet, da lignende prosjekter i Midtbyen har medført store problemer for nærliggende boliger. Planprogrammet må derfor utvides med et eget punkt "Virkningsfor eksisterende boliger", som ivaretar virkninger som tiltaket vil få for boliger og langtidsleiligheter. Utredningstema:

- Effekter på innsyn til og utsyn fra boenheter
- Effekter på solinnfall i boenheter
- Støy fra uteservering og underholdning på kvelds og nattetid, eksisterende fasaders lyddempende effekt
- Røyking i bakgård og mulig innsiving av røyk i boliger
- Støy og lukt fra ventilasjonsaggregat og ventilasjonsavkast, plassering av disse i forhold til boliger og eksisterende ventilasjonsinntak for boliger.

Punkt kalt "Virkninger for eksisterende boliger" er tatt med i planprogrammet for å sikre at overnevnte tema blir belyst.

Byantikvaren, 08.07.2010, mener det antikvarisk mest problematiske er forutsetningen om å rive begge sidefløyer til "Falstergården", Olav Tryggvasons gate 21:

Dette er bygninger som har betydelig antikvarisk verdi i seg selv (de kan bl.a. ha overlevd brannen i 1841); og det er bygninger som er viktige som ledd i å opprettholde en variert blanding av åpne og bebygde rom i kvartalets indre - som genuine historiske strukturelementer. Antikvarisk verdi er også tilstede i den murte og pussede jugendstilpregede bakbygningen syd for Olav Tryggvasons gate 17 og 19.

Byantikvaren peker i tillegg på at nye passasjer og overglassede bakgårder kan bidra til at de offentlige gatene svekkes. Hvis butikkene henvender seg mot en bakgård eller passasje, og ikke mot de offentlige gatene, "innebærer det en utarming av grunnleggende kvaliteter i det tradisjonelle bymiljøet slik dette veksler mellom ute- og inneområder". Utforming og trasé for passasje bør sees nærmere på i planprogrammet.

Dette er ivare tatt. Se rådmannens kommentar.

Trondheim kommune

Stabsenheten, datert 19.08.10.

Det bør etableres et eget utredningspunkt for infrastruktur. Kabler, ledninger, vann- og avløpsanlegg m.m. bør vises oppmerksomhet.

Det må stilles krav om at det tas hensyn til gatebruksplanen, og at renovasjon, både for boliger og næringsvirksomhet, løses i planforslaget. Gode løsninger her vil være helt avgjørende for utvikling av kvartalet. Det må også stilles krav om at trapper, ramper, ventiler, vifter og lignende løses innenfor bebyggelsen.

Det bør tas med et eget tema for fotgjenger- og sykkeltrafikken, herunder universell utforming.

Dette er ivaretatt i planprogrammet.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen mener at planforslaget bidrar positivt til fortetting og utvikling i Midtbyen og er i tråd med Midtbyplanens formål om et styrket handelsmiljø og å legge forholdene til rette for en øking av antall bosatte i Midtbyen.

Når det gjelder konflikt med fredet grunn og Riksantikvarens varsel om innsigelse, mener rådmannen at planprogrammet ivaretar dette gjennom krav om utredning, og at tiltaket ikke er avhengig av at det etableres kjeller.

Når det gjelder eventuell riving av verneverdig bebyggelse krever planprogrammet at skal foreligge tilstandsrapport, vurdering av teknisk kvalitet og antikvarisk verdi av bebyggelsen samt konsekvensene av eventuell riving, før planen godkjennes. Rådmannen anbefaler imidlertid at det tas med krav om at det utredes hvordan bakgårdsbygningene i Olav Tryggvasons gate nummer 17, 19 og spesielt 21 kan innarbeides i alternativene med utbygging.

Planprogrammet krever at konsekvensene for gaterom rundt kvartalet belyses. Det skal vises hvilke følger planforslaget får for antall dører mot gater, og publikumsrettet aktivitet i første etasje i kvartalet. Dette for å sikre at gaterommet ikke blir svekket og at butikkene fortsatt har henvendelse mot offentlige rom. Rådmannen mener at etablering av passasjene ikke vil svekke gatene rundt. Så lenge det ikke etableres et kjøpesenter, hvor mange butikker har atkomst fra et indre gårdsrom, vil det for butikkene være langt mer attraktivt å henvende seg mot gatene rundt, hvor det ferdes mest folk. Passasjene kan sammenlignes med veitene og forbindelsen som er etablert på Borkeplassen. Disse konkurrerer ikke med de store hovedgatene. Bestemmelser i planen vil sikre at det ikke etableres kjøpesenter. Passasjene på sin side vil være et supplement til og kunne føre til et rikere gatemiljø.

Konklusjon:

Rådmannen mener at planprogrammet sikrer at konsekvensene av planforslaget belyses, slik at det blir mulig å ta stilling til om planforslaget kan anbefales.

Det anbefales at forslag til planprogram som beskrevet i vedlegg 1 fastsettes, med følgende tillegg:

- Det presiseres at etablering av nye kjellere ikke vil bli gjennomført dersom undersøkelser viser at en slik utbygging vil innebære konflikt med automatisk fredete kulturlag.
- Det skal utredes hvordan bakgårdsbygningene i Olav Tryggvasons gate nummer 17, 19 og spesielt 21 kan beholdes i alternativene med utbygging.

Trondheim kommune

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

Rådmannen i Trondheim, 22.03.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

- Vedlegg 1 Innsendt planprogram, merket ARC arkitekter, sist revidert 24.01.2011
- Vedlegg 2 Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 27.07.10
- Vedlegg 3 Uttalelse fra Riksantikvaren, datert 09.07.10
- Vedlegg 4 Brev fra Miljøverndepartementet, datert 02.03.11