

Saksframlegg

KALVSKINNET

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 03/2811

Saksbehandler: Jon Sivert Granhaug/ Håkon Skagen

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Kalvskinnet som vist på kart i målestokk 1:1000, merket byplankontoret, datert 25.01.05, senest endret 17.09.07 med bestemmelser senest datert 15.01.2008.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 1.

Trondheim kommune

SAKSUTREDNING

Sammendrag

Hensikten med planen er å avklare forhold mellom vernehensyn og utbyggings-/utviklingsinteresser innenfor Kalvskinnet.

Hovedutfordringer er å ta vare på rekreasjonsverdier og antikvariske verdier uten at Kalvskinnet framstår som en "museal" bydel. Det er også en utfordring å motvirke at bydelen utvikles til en "hybelghetto". Planen foreslår også en promenade på deler av elvebredden langs Nidelva.

Innspillene i høringsfasen har i vesentlig grad omhandlet trafikkløsninger, lokalisering av elvepromenaden og synspunkter på boligsammensetningen på Kalvskinnet. Det er kommet 28 innspill i saken og i tillegg har det vært korrespondanse for ytterligere avklaringer.

Planforslaget fremmes av byplankontoret og bygger på vedtak i bygningsrådet og bystyret, Bydelsutredning for Kalvskinnet, Gatebruksplan for Midtbyen og visjonene om en "Hjertepromenade".

Bakgrunn

På bakgrunn av interpellasjon vedtok bystyret 21.11.01 at det burde vurderes vern av området Kalvskinnet og at en planprosess skulle avklare hjemmelsgrunnlaget:

"Bystyret ber om at det i forbindelse med pågående planarbeid, vurderes vern av området rundt Lademoparken og Kalvskinnsområdet. Hvilken verneform som bør velges, med bruk av Kulturminneloven eller Plan- og bygningsloven, avklares i planprosessene".

Oppstart av reguleringsplanarbeidet ble tatt opp i bygningsrådet 07.05.2002 hvor det ble vurdert premisser for arealbruk:

"Bygningsrådet/ Det faste utvalg for plansaker gir sin tilslutning til at det utarbeides en reguleringsplan for bydelen Kalvskinnet. Planen skal tilsvare detaljeringsnivået i Midtbyplanen, og skal utarbeides i et forpliktende samarbeid mellom Trondheim kommune, antikvariske myndigheter og sentrale grunneiere. Barn og unge, representanter ved velforening og andre sentrale brukere av området skal inviteres til å delta i planprosessen.

Området begrenses av Nidelva, Prinsens gate, Kongens gate og Skansen. Planarbeidet skal bygge videre på anbefalingene i rapporten "Bydelsutredning for Kalvskinnet" av 10.01.2001 med særlig vekt på å søke og avklare forhold mellom vernehensyn og utbyggings-/utviklingsinteresser.

Bygningsrådet ber om at planarbeidet særlig legger vekt på å balansere verneinteressene i bydelen opp mot annen aktivitet slik at Kalvskinnet ikke vil fremstå som en 'museal' bydel, men som et levende og pulserende område med et mangfoldig tilbud av boliger og arbeidsplasser. Ved ny regulering av Kalvskinnet skal det etableres bestemmelser som i størst mulig grad motvirker en utvikling av bydelen til 'hybelghetto'.

Bygningsrådet mener at etablering av kunnskapsparken FAROS vil kunne bli av stor betydning for Kalvskinnet og Trondheim by, og ber om at NTNU trekkes aktivt inn i planarbeidet med sikte på realisering av prosjektet.

Trondheim kommune

Bygningsrådet ber om at planarbeidet legger vekt på å opprettholde Kalvskinnet som en grønn bydel. Dette bør realiseres ved å forsterke den nåværende åpne strukturen i området ved å oppjustere de mange grønne arealene til et mer sammenhengende parklandskap.

Videre skal planarbeidet bygge videre på anbefalinger i rapporten 'Forslag til ny bruk av Leuthenhaven' av 10.02.01, med sikte på å nedfelle overordnede prinsipper og klare politiske føringer om at en vesentlig del av arealet skal sikres til etablering av et aktivt og levende byrom/park. Detaljregulering på Leuthenhaven avventes til det foreligger en konkret utbyggingsinteresse, og forventes utarbeidet av utbygger”.

Planprosess

Ei arbeidsgruppe bestående av: konsulent Agraff AS, byantikvaren og byplankontoret har utarbeidet planen. Det ble etablert et forum ”Forum Kalvskinnet” bestående av representanter for Kalvskinnet Velforening, FAROS/NTNU, Vitenskapsmuseet, Statsbygg Midt-Norge og Trondheim kommune v/ byplankontoret. Forum Kalvskinnet har gjennom flere møter påvirket planen. Det materialet kunnskapsparken FAROS har utarbeidet om muligheter på Kalvskinnet, har også hatt verdi for planarbeidet.

Åpent møte om planen ble arrangert med medlemmer av bygningsrådet og byutviklingskomiteen til stede 09.04.2003. Kalvskinnet Velforening er særskilt orientert om planen. Eierne i elveskråningen mellom friområdet ved Elgeseter bru og gangbrua er også spesielt tilskrevet og det er holdt individuelle møter etter ønske.

Skolene er orientert. Barnas representant, Erling Myrmo, organiserte møte med barn fra Kalvskinnet skole og det er avholdt møte med elever fra Adolf Øiens skole. Ungdommens bystyre har også blitt forelagt planforslaget til høring i deres møte 19.04.07. Ungdommens bystyre hadde ingen vesentlige merknader til planforslaget jf. Ungdommens bystyre sak 13/07. Det er også avholdt møter med eierinteresser og virksomheter.

Innspill og kommentarer til planen har medført noen endringer i planforslaget. Innspill i forbindelse med utlegging til offentlig ettersyn/høring har blitt vurdert, laget sammendrag av og kommentert nedenfor.

Igangsetting

Varsling om igangsatt reguleringsplanarbeid til berørte parter ble utsendt 31.01.2003. Annonse om igangsatt planarbeid i Adresseavisen er datert 06.02.2003.

Første gangs behandling

Det ble fattet følgende vedtak i bygningsrådet 17.01.2006, saksnr.:03/06:

”Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Kalvskinnet ut til offentlig ettersyn samtidig som det sendes på høring. Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, datert 25.01.2005, sist revidert 07.12.2005. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-1”.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 26.01.06 med frist for innspill datert 24.02.06. For oversikt over berørte grunneiere vises det til tidligere høringsliste i saken, jf. utrykt orienteringsvedlegg.

Høringsuttalelser og merknader til offentlig ettersyn

Følgende har kommet med innspill til planen; Statens vegvesen, Kalvskinnet Velforening, Borettslaget

Trondheim kommune

Elvegata 14, Klubselskabet Harmonien, NVE, Sameiet Kalvskinnsgaten 3, Riksantikvaren, Vitenskapsmuseet, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon Trondheim, Hartman AS, Erbo & Co Advokatfirmaet DA – MNA, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, KLP Eiendom Trondheim AS og Statsbygg. I tillegg har det kommet en del privat merknader. Alle innspill er oppsummert, kommentert og inndelt etter temaer. Uttalelser som berører konkrete områder, er vist på eget kartvedlegg, merket ”merknadskart”. Henvisninger er i det følgende angitt slik: (pkt nr).

▪ Trafikk:

16.05.06 Statens vegvesen Region midt, Fylkeshuset 6404 Molde

Statens vegvesen satte følgende vilkår for egengodkjenning av reguleringsplan for Kalvskinnnet:

”Konsekvensen av stenging av Bispegata mot Prinsens gate og åpning av Elvegata mot Kongens gate må utredes i videre detaljering og konkretisering i forbindelse med gjennomføring av gatebruksplanen før bestemmelse om gjennomføring kan tas”.

Rådmannens kommentar: *Kryss Prinsens gate/Bispegata (pkt 1) er vist åpen i både høringsforslaget og i dette reviderte planforslaget. Kryss Voldgata (forlengelse av Elvegata)/ Kongens gate (pkt 2) er vist åpen som i høringsforslaget. For å ivareta vegvesenets vilkår for egengodkjenning er det tatt inn følgende bestemmelse:*

”Avkjørselen fra Kongens gate til Voldgata skal holdes stengt hvis hensynet til trafikkavviklingen i Kongens gate tilsier det. Ved eventuell åpning av avkjørselen skal det stenges for gjennomkjøring i Erling Skakkens gate og Elvegata, merket ”torg/ bymessig park” på plankartet. Så lenge Voldgata er stengt mot Kongens gate tillates atkomst over torg/ bymessig park (pkt 3). Endring av kjøremønster krever trafikkregulering.”

I brev datert 27.09.07 frafaller Statens vegvesen innsigelse av 16.05.06 og aksepterer rådmannens nevnte forslag. Dersom det skulle bli aktuelt å endre dagens kjøremønster kan dette gjøres i henhold til vanlig prosedyre som trafikkregulering.

06.02.06 Anne Petra Finnøy, Hans Hagerups gate 5 (e-post)

Finnøy mener det må foreligge en nærmere vurdering av trafikkavviklingen på Kalvskinnnet. Trafikkskilting fungerer ikke som det skal. Det rygges mot envegskjøring for å kunne parkere. Hun mener også at det kun ligger til grunn profitt ved en ev. flytting av HiST til Kalvskinnnet.

Rådmannens kommentar: *Trafikkløsningene i reguleringsplanen for Kalvskinnnet baserer seg på de vurderinger og løsninger Gatebruksplanen legger opp til. Gatebruksplanen anses som et godt verktøy for å styre trafikken i Midtbyen. De beskrevne problemer er i hovedsak knyttet til håndhevingen av trafikkregulering i området.*

23.02.06 Kalvskinnnet Velforening

Velforeningen ønsker spesielt å bli hørt ved en ev. regulering av Leuthenhaven. Velforeningen mener også elvepromenaden blir positiv for allmennheten. Bestemmelsen som regulerer leilighetstørrelse er de enige i.

Stenging av Bispegata kan medføre en uheldig trafikkavvikling ved de 3 skolene og de 6 kirkene på Kalvskinnnet. I tillegg er det andre offentlige og private institusjoner som genererer trafikk. Kalvskinnnet benyttes av hele Trondheimsregionen. Velforeningen foreslår at Bispegata mellom Kalvskinnnet skole og Prinsens gate holdes åpent som i dag (pkt 1). Det foreslås at det settes opp skilt ved innkjøring til Sverres

Trondheim kommune

gate fra Erling Skakkes gate med gjennomkjøring forbudt (pkt 4).

Rådmannens kommentarer: *Bispegata vises som åpen for kjøretrafikk mot Prinsens gate. Dersom det blir aktuelt, vil endringer av kjøremønster behandles som trafikkregulering. Gjennomføring av en del av trafikkløsningene er avhengige av tiltak i andre deler av Midtbyen, jf. Gatebruksplan for Midtbyen.*

24.02.06 *Borettslaget Elvegata 14, v/ Leonard Brunke*

Borettslaget Elvegata 14 foreslår stenging av Elvegata ved trekantparken ved fylkesmannsboligen (pkt 3). De mener Elvegata bør utformes som en atkomstveg kun til boligene i gata og for syklende og gående som skal inn til byen. Hovedtrafikken må gå i Erling Skakkes gate. Her er det færre boliger og flere institusjoner. Siden Elvegata er en hovedåre for gående og syklende som skal inn til byen, er det viktig å øke sikkerheten for disse trafikkantene.

Rådmannens kommentar: *Forslaget er delvis tatt til følge. Ved en evt. åpning av avkjørselen fra Kongens gate til Voldgata (pkt 2) skal det stenges for gjennomkjøring i Erling Skakkes gate og Elvegata. På den andre siden så lenge Voldgata opprettholdes stengt mot Kongens gate, vil det måtte tillates atkomst over torg/ bymessig park (pkt 3). Begge mulighetene hindrer gjennomkjøringstrafikk inn i boligområdet i Elvegata.*

- Elvepromenaden:

23.02.06 *Fylkesmannen i Sør-Trøndelag*

Fylkesmannen understreker betydningen av at den planlagte turvegtraséen langs Nidelva blir realisert. Traséen skal legges på fylling i dagens elveleie og representerer som sådan et nytt inngrep i den sårbare elvekorridoren. Inngrepet oppveies imidlertid etter fylkesmannens vurdering av økt tilgang for allmennheten, samtidig som tiltaket sannsynligvis har liten effekt i forhold til de andre verdiene og interessene som biologisk mangfold osv. som også er knyttet til elvekorridoren. Det settes ingen vilkår for egengodkjenning.

Rådmannens kommentar: *Fylkesmannens uttalelse medfører ingen endringer i planforslaget.*

10.02.06 *Karen og Mathias Ekker, Elvegata 1 c*

De henviser til 2 eldre saker (1997 og 2003) vedrørende en ny elvepromenade som begge ble avvist. Begrunnelsen for avslagene den gang var natur og antikvariske verdier. De mener den nye traseen for elvepromenaden vil gi for mye innsyn til deres hus og hage (pkt 5). De mener også elvepromenaden vil tiltrekke seg rusmisbrukere etc.

21.02.06 *Klubselskabet Harmonien, Sverres gate 4*

Planlagt elvepromenade på yttersiden av eiendommen (pkt 10) kan aksepteres forutsatt at ny mur blir utformet med skjerming av hagearealet. Det forutsettes at både fiskeretten og tilgjengelighet til elva opprettholdes. Dersom elvepromenaden realiseres på yttersiden av hagene bør dette gjøres i hele lengden fra nåværende elvepromenade og fram til brua. Ved behov for grunnverv vil det bli krevd erstatning av verdiforringelse av eiendommen som følge av tiltaket.

22.02.06 *Adv. Schødt AS på vegne av sine klienter i Elvegata 1*

De mener en omregulering vil medføre dramatisk fall i tomteverdien (pkt 11). Gangstien må legges til Sverres gate – Bispegata og Elvegata eller det må etableres en gangsti på andre siden av elva. De ser ingen grunn for å omregulere slik det er tenkt.

Trondheim kommune

De mener foreslåtte trasévalg er en dårlig kompromissløsning og atkomstvegen som berører Elvegata 1 er for bratt som gangsti for elvepromenaden. En offentlig gangsti vil øke hyppigheten av rusmisbrukere og annen uønsket ferdsel i området, og de ber om at plan- og bygningsmyndigheten utreder alternative løsninger.

Rådmannens kommentar til de 3 innspillene vedrørende elvepromenaden: *Eierne i elveskråningen mellom friområdet ved Elgeseter bru og Gangbrua er spesielt tilskrevet og det er holdt individuelle møter etter ønske. Mulig økt innsyn må påregnes ved etablering av offentlig gangsti. Ett av formålene med reguleringsplanen er å skape et sammenhengende parklandskap i ytterkant av Midtbyen. Valget av trase er et resultat basert på tidligere bydelsutredning, nærmere vurdering og kontakt med berørte interesser. Videre er hensynet til allmennhetens tilgang til elvebredden vurdert som viktigere enn ulemper som gangtrafikk vil påføre grunneierne. I eksisterende regulering, Midtbyplanen, er det regulert offentlig friområde langs elva på hele strekningen fra Marinen til Nidareid/Ila kirke. Den delen av elvebredden som ikke foreslås regulert i Kalvskinnplanen (sørvest på plankartet) vil bli nærmere utredet og eventuelt regulert i det videre arbeidet med "Hjertepromenaden".*

- Geoteknikk og forurensing i grunnen:

22.02.06 NVE

NVE er positiv til bestemmelsen som tar sikte på å bevare dagens åpne struktur og grønne preg i elvekorridoren. De savner en fagkyndig vurdering om erosjon og grunnforholdene i planområdet.

Rådmannens kommentar: *Det er ikke kjent at det finnes kvikkleire innenfor planområdet, og det er ikke rapportert om større erosjonsproblemer langs elva på strekningen som berøres av reguleringsplanen. På deler av strekningen er det også murer mot elva. Ved evt. større tilbygg til eksisterende bebyggelse i skråningen ned mot elva, dvs. i Nidelykorridoren, må behov for erosjonssikring vurderes i forbindelse med bebyggelsesplan eller byggesak. Ved graving eller deponering av forurenset masse kreves tiltaksplan utarbeidet av miljøgeologisk konsulent. Byjord skal også leveres til godkjent deponi. Det vises til reguleringsbestemmelsenes § 3.4 i endelig planforslag.*

- Leilighetssammensetning og bebyggelse:

22.02.06 Rune Svenning, (pkt 6)

Svenning eier bygården i Erling Skakkes gate 37 (gnr./bnr. 403/32), og tomtene Erling Skakkes gate 35 (gnr./bnr. 403/267) og Prinsens gate 16 (gnr./bnr. 403/19). På tomtene er det parkeringsplasser i dag. Gjeldende reguleringsplan på disse tomtene er fra 1999, R0118ab.

Eier ønsker at gjeldende plan fortsatt skal gjelde siden den er mer spesifikk i forhold til det å opprettholde særpreget i kvartalet.

Rådmannens kommentar: *I dag er området regulert til forretning/ kontor – bevaring, hvor det kan etableres bolig over 1. etasje i Erling Skakkes gate 35. Når denne reguleringsplanen vedtas vil plan R0118 ab utgå. Kalvskinnplanen ivaretar intensjonene i plan R0118 ab. I tillegg åpnes det for boliger i Prinsens gate 16 over 1. etasje. De nye bestemmelsene hindrer ikke muligheten til å opprettholde særpreget i kvartalet. Ved evt. byggetiltak her må disse ses i sammenheng med*

Trondheim kommune

eksisterende bygningsstruktur og miljø.

07.02.07 *Solveig Dahlin, Klæbuveien 36*

Dahlin støtter den nye reguleringsplanen, spesielt bestemmelsen som begrenser leilighetsstørrelsene. Hun viser til sine tre innspill i Adresseavisa vedrørende behovet for restriksjon for å ”bekjempe” hyblifisering.

Februar 07 *Sameiet Kalvskinnsgaten 3*

Slik rådmannen har forstått brevet er sameiet positiv til at det gjøres grep som i større grad styrer leilighets sammensetningen for ny bebyggelse på Kalvskinnnet.

24.02.06 *Eli Fuldseth, Kristoffer Uppdalsveg 23*

Fuldseth mener bestemmelsen vedrørende ”oppdeling av leiligheter til hybler tillates ikke”, må strykes dersom den innskrenker den enkeltes frihet til å råde over egen eiendom. Formuleringen bør heller ikke ha tilbakevirkende kraft.

Rådmannen har følgende kommentarer til innspillet fra Dahlin, Sameiet Kalvskinnnet 3 og Eli Fuldseth: *Etter nærmere vurdering av denne bestemmelsen tas denne ut med bakgrunn i at definisjonen ”hybler” ikke er konkret nok som faglig begrep. Det er i stedet foreslått en bestemmelse som vil hindre oppdeling av eksisterende boenheter. Denne bestemmelsen er tatt inn og vil gjelde for alle byggesøknader i eksisterende bebyggelse for hele Kalvskinnnet. Bestemmelsen får ikke konsekvenser for tillatelser som er gitt før denne planen er endelig vedtatt. Det er også foreslått en bestemmelse som skal sikre variert leilighetssammensetning i ny bebyggelse.*

- Kulturminner:

23.06.06 *Riksantikvaren*

Planen sikrer at det bevares et representativt utvalg av de automatisk fredete kulturminner innen planområdet selv etter utbygging innenfor planområde. Reguleringsplan for Kalvskinnnet kan godkjennes under forutsetninger av at grunnen i hele planområdet over kote 12 moh reguleres til spesialområde bevaring. Det skal først foretas arkeologiske utgraving av de berørte kulturminnene før tiltak etter planen kan gjennomføres på følgende eiendommer: gnr. /bnr. 403/30, 403/19, 403/267, 403/16, 403/137, 403/8, 403/2, 403/62, 403/6. Riksantikvaren forutsetter at følgende bestemmelse tas inn.

§ 3.1 Automatisk fredet kulturminne

- *Hele grunnen innen reguleringsplanområdet innenfor området som ligger høyere enn kote 12 moh er et automatisk fredet kulturminne. Det samme gjelder for området nord for Repslagerveita. Området reguleres til spesialområde bevaring jf. plan- og bygningslovens § 25.6 i kartets tekstforklaring.*
- *Innenfor området regulert til spesialområde bevaring av grunnen/ kombinert formål, gis gjennom planen dispensasjon for følgende inngrep i grunnen.;*
 - *Graving innenfor eksisterende grøftetraseers brede og dybde for vedlikehold av alle eksisterende typer ledninger/rør og kabler.*
 - *Graving for vedlikehold av eksisterende trafikkområder som vei, gangstier med mer i en dybde tilsvarende moderne påført bærelag.*
 - *Graving og vanlig vedlikehold av grønt -og friområder, bakgårder med mer til en dybde av 0,3 m. under dagens overflate.*

Trondheim kommune

- *Graving for drenering eller lignende rundt bygg med full kjeller inntil 1 m. fra ytterkant av grunnmur.*
- *Graving og nybygging i utsjaktet areal i forbindelse med parkeringshus på Leuthenhaven.*

- *Påvises automatisk fredete kulturminner i forbindelse med gravearbeider som nevnt må arbeidet stoppes og dispensasjon vurderes etter kml. § 8, 2. ledd.*
- *Arkeologisk gransking belastes tiltakshaver jf. kml. § 10.*
- *Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminner ut over arbeider tillatt etter § 3, er ulovlige uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.*
- *Søknad skal sendes rette antikvarisk myndighet, for tiden Sør-Trøndelag fylkeskommune, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.*
- *Kostnader knyttet til nødvendige gransking belastes tiltakshaver lf. kml. § 10.*

For områder som er vist som utbyggingsområder i § 4 må følgende tas inn i reguleringsbestemmelsen; *før nybygging innen reguleringsplanen i samsvar med reguleringsbestemmelse § 5 kan realiseres skal det foretas en arkeologisk gransking av de automatisk fredete kulturminnene som kommer i konflikt med utbyggingene. Dette gjelder kulturlag fra jernalder og middelalder på eiendommene Gnr/Bnr 403/19, 403/267, 403/16, 403/137, 403/8, 403/2, 403/62 og 403/6 som er vist i planen som område for nybygg. Det skal tas kontakt med rette antikvariske myndighet, for tiden Sør-Trøndelag fylkeskommune, i god tid før de enkelte tiltakene skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk overvåking/ undersøkelse kan fastsettes. Arkeologiske gransking belastes tiltakshaver lf. Kml. § 10. Den arkeologiske granskningen gjennomføres i sommerhalvåret.”*

I samme brev har NTNU – Vitenskapsmuseet følgende bemerkninger:

Det anbefales at det gis dispensasjon for utbygging av tomtene gnr./ bnr. 403/30, 403/19, 403/267 (disse 3 ligger i krysset Erling Skakkes gate – Prinsens gate, og regulert som kombinert formål bolig/forretning/kontor), 403/16, 403/137 (begge tilhørende Pinsemenigheten – E.C. Dahls gate 1 og Prinsens gate 10B), 403/8, 403/2 ((begge tilhørende kinoen – Prinsens gate 2A, 2B), 403/62 (Misjonskirken – Arkitekt Christies gate 1C), 403/6 (Baptistkirken – Prinsens gate 2D) i samsvar med planen under forutsetning av at det gjennomføres arkeologiske undersøkelse av tomtene før utbyggingen igangsettes.

Rådmannens kommentar: *Foreslåtte bestemmelser, jf. brev av 23.06.06 tas inn i reguleringsbestemmelsene. Vitenskapsmuseet bemerkninger tas også inn i bestemmelsene.*

26.06.06 *Sør-Trøndelag fylkeskommune*

Sør-Trøndelag fylkeskommune ser positivt på hovedtrekkene i planen. Det er viktig å sikre et helhetlig grep på denne kulturhistorisk viktige bydelen i Trondheim.

Ytterligere registreringer av arkeologiske kulturminner er ikke nødvendig. Gransking for hver tomt gjennomføres når det foreligger konkrete planer for utbygging på den enkelte tomt. De anbefaler at det gis dispensasjon for generelt vedlikehold på eksisterende infrastruktur på Kalvskinnnet. Automatisk fredete arkeologiske kulturminner under kote 12 moh. anses som få og disse områdene kan unntas fra regulering til ”spesialområde bevaring av grunnen”. Unntatt område nord for Repslagerveita. Konklusjonen er at dispensasjon fra kulturminneloven bør gis, på betingelse av at det blir foretatt en arkeologiske utgraving/ overvåkning før området kan bebygges.

Vilkår for egenre godkjenning: Formål bevaring må tas inn i § 2 i bestemmelsene. Riksantikvarens krav om

Trondheim kommune

endringer og tilføyelser i bestemmelsene må tas inn uavkortet.

Rådmannens kommentar: *Sør-Trøndelag fylkeskommune anbefaling om at det gis dispensasjon er tatt inn i bestemmelsene, det samme gjelder for kravet til egegodkjenning og de krav som Riksantikvaren har kommet med. Det orienteres om at teksten er omformulert noe, samtidig som meningsinnholdet er ivaretatt. Riksantikvaren godkjente omformuleringen i e- post datert 10.10.07 og Sør-Trøndelag fylkeskommune godkjente dette i e- post 15.10.07.*

- Andre forhold:

09.02.06 *Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon Trondheim*

De presiserer viktigheten av å følge gjeldende lover og forskrifter med hensyn på universell utforming, og at dette må være en forutsetning for det videre arbeidet.

Rådmannens kommentar: *Innspill fra FFO Trondheim tas til følge.*

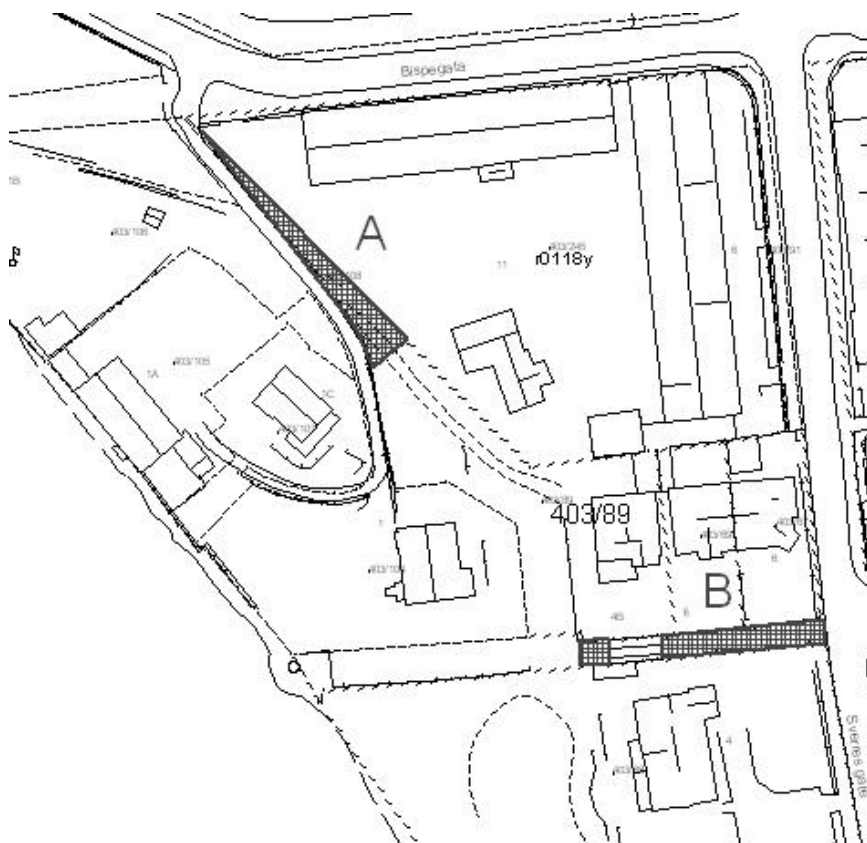
21.02.06 *Kirsti og Olav Kviteng, Sverres gate 4 B (gnr./bnr. 403/89) og Elvegata 1 D (privat ubebygd parsell gnr./bnr. 403/108).*

De ber om en forklaring på hvorfor deler av Elvegata 1 D (privat parsell) vises som offentlig friområde når dette er vist som boligformål i Midtbyplanen.

Rådmannens kommentar: *Bakgrunnen for at den private parsellen (merket felt A på kartutsnittet nedenfor) er foreslått som offentlig friområde, er at det er ønskelig at denne blir en del av et større friområdedrag som skal bidra til å knytte Kalvskinnet mer sammen. Parsellen vil bli en viktig offentlig turvegforbindelse fra elvepromenaden til Elvegata. Den smale langstrakte parsellen foreslås derfor regulert til offentlig friområde.*

Regulering av parsellen til friområde må også ses i sammenheng med at eierne av boligeiendommen Sverres gate 4 B (gnr./bnr. 403/89) har fått tillatelse til oppsetting av en garasje på kommunens eiendom (merket felt B på kartutsnittet). Ved gjennomføring av planen er det ingen planhensyn som tilsier at kommunen fortsatt skal eie parsell B. Makeskiftet kan derfor vurderes i gjennomføring av planen.

Trondheim kommune



Kilde: Trondheim kommunes kartverk

20.02.06 Hartmann AS på vegne av Den Katolske Kirke (pkt 8)

På vegne av den katolske kirke bes det om at reguleringsplanforslagets bestemmelse om bebyggelsesplan ikke gjøres gjeldende for byggetiltak for St. Olav kirke.

Rådmannens kommentar: *Den katolske kirke er, med sin sentrale plassering, en viktig del av bybildet. Rådmannen ser ingen grunn til å fravike kravet til bebyggelsesplan for søknadspliktige tiltak som faller inn under plankravet.*

23.02.06 og 02.05.07 Erbo & Co Advokatfirmaet DA – MNA på vegne av Knudsen Bygninger AS Elvegata 5 B (gnr./bnr. 403/113) (pkt. 7)

De ønsker at Elvegata 5 B. (gnr./bnr. 403/113) skal reguleres til kombinert formål bolig/forretning/kontor. De mener regulering til boliger skaper usikkerhet i forhold til eksisterende utnyttelse av eiendom til næringsformål og at dette påvirker utleiemulighetene negativt.

Rådmannens kommentar: *Småhusene i elveskråningen er i det alt vesentlige boliger. Bakken ned til gangbrua er meget bratt og gir begrensning i forhold til universell utforming og kravet til offentlig tilgjengelighet ved forretning/kontorer. I bestemmelse § 6.2 for områder for boliger heter det at; området skal benyttes til boligformål. I 1. etasje kan det innpasses næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse for boligene. Det åpnes også for en del tekniske tiltak og vedlikehold innenfor eksisterende bebyggelse. Til slutt nevnes det at gjeldende eiendom er unndratt bevaringsbestemmelsene.*

En regulering til kombinert formål bolig/forretning/kontor kan åpne for etableringer av

Trondheim kommune

virksomheter hvor beliggenheten blir uheldig. Når det gjelder dagens bruk, vil den kunne forsette i samsvar med tidligere tillatelser. I Midtbyplanen er eiendommen også regulert til boligformål.

22.02.06 *Kjellrun Rømyhr, Erling Skakkes gate 52 B, (pkt. 13).*

Kjellrun Rømyhr mener det er leit og vondt å se at planene om park på Leuthenhaven har resultert i noen trekker i Smedbakken, og at den åpne plassen skal tettes igjen med store blokker.

22.02.06 *Odd Rømyhr, Erling Skakkes gate 52 B, (pkt. 13).*

Odd Rømyhr mener planlagt bebyggelse som er tenkt i 5 etasjer på Leuthenhaven over P-huset må ikke forringe parkeringsmulighetene for oss som allerede bor her. Ettersom Erling Skakkes gate er tenkt som framtidig kulturgate, bør det legges til rette for flere parkeringsplasser der. Han mener også at Kalvskinnet-planen regulerer for lite grønt.

Rådmannens kommentar til begge Rømyhr: *Reguleringen som er foreslått – offentlig/ allmennyttig formål - er et resultat av rapporten "Forslaget til ny bruk av Leuthenhaven". Rådmannen mener planforslaget ivaretar gode utviklingsmuligheter samtidig som det sikres et større areal til offentlig byrom. For planlagt bebyggelse på Leuthenhaven er det krav om bebyggelsesplan som vil avklare bla. parkering og utforming av byrom/-grøntareal. Ny bebyggelse foreslås regulert til maksimum høyde på 4 etasjer og gesimshøyde 14 meter.*

24.02.06 *KLP Eiendom Trondheim AS - fester av Leuthenhaven P- Hus og Terminalbygget*
KLP Eiendom er fester av eiendom gnr./bnr. 403/255 (Leuthenhaven P – hus) og gnr./bnr. 403/259 (Terminalbygget på Leuthenhaven).

De er positive til utnyttelsen som foreslås for Leuthenhaven, og er enige i at tomte er stor nok for både park og foreslåtte bebyggelse.

Men de mener bebyggelsen mot Smedbakken kan reguleres til 4+1 (tilbaketrukket) etasjer (pkt. 12) som foreslått i utredningen for Leuthenhaven 2001. De mener boligbebyggelsen i vest bør tåle en slik karakter og høyde.

De mener stripereguleringen til offentlig og allmennyttig formål er begrensende for tomtens utbyggingsmuligheter, og gir ikke frihet til langsiktig planlegging. De foreslår at bygningene på Leuthenhaven reguleres til offentlig kontor.

De orienterer om at forslått park på Leuthenhaven ligger oppå parkeringskjelleren, dette må hensynstas. Det bes om at nedkjøringsrampen til P-huset merkes med avkjøringspil i planen. Til slutt foreslås det at bestemmelse § 4.1.5 i høringsforslaget (område for offentlig bebyggelse/ allmennyttig formål) tas ut eller omarbeides.

Rådmannens kommentar: *I gjeldende Midtbyplan er det bestemmelser om at ny bebyggelse ikke skal overskride 4 etasjer med gesimshøyde 14 m. Disse kravene er videreført i planforslaget for Leuthenhaven. Det er satt krav om at 1. og 2. etasje fortrinnsvis skal benyttes til publikumsrettet virksomhet. Det er også satt rekkefølgekrav for opparbeidelse av gangveg/ fortau og torg/ bymessig park. Høyder og takttype må tas stilling til når det foreligger et konkret forslag til bebyggelsesplan. Rådmannen mener rapportene "Bydelsutredning for Kalvskinnet" og "Forslag til ny bruk av Leuthenhaven" gir grundige nok utredninger og godt nok beslutningsgrunnlag for*

Trondheim kommune

utvikling av Leuthenhaven.

02.03.06 Statsbygg

Statsbygg eier flere eiendommer innenfor planområdet. De er positiv til hovedinnholdet i planen, men kritisk til om planens målsetting, om også å skape utvikling, vil nås, og er redd planen kun vil virke konserverende.

Det etterlyses konsekvenser av planforslaget og hvordan planen forholder seg til forskrift om konsekvensutredning. Det er viktig å se bevaring og utvikling i sammenheng. Kulturminner må behandles som et ressursgrunnlag og inngå som en del av utviklingen. Handlingsrom for hva som er tillatt fremkommer ikke tydelig nok i planen. Statsbygg er kritisk til om planforslaget gir tilstrekkelig forutsigbarhet for ivaretagelse og utvikling av området. Det etterlyses begrunnelse for at tomteutnytting skal fastsettes i bebyggelsesplan, og hva konsekvensene av dette blir for den enkelte eiendom innenfor planområdet. De påpeker at dette kan medføre at bebyggelsesplaner må vedtas av bystyret, og at dette vil gi dårlig forutsigbarhet. De anbefaler at de etasjetallene som foreslås kombineres med % BYA for å sikre tilstrekkelig åpenhet og grønne arealer.

Sørligste del av Statsbyggs eiendom gnr./bnr. 403/54 er foreslått regulert til friområde, og det forutsettes at arealet innløses til strøkspris (pkt. 9).

De mener rekkefølgekrav i § 5.5 er uklar. Statsbygg forutsetter at dette gjelder for tilliggende offentlig trafikkområde og friområde.

De stiller seg tvilende til om det kan nektes ferdigattest dersom arealer ikke er opparbeidet da friareal og offentlig trafikkareal forutsettes ervervet og opparbeidet av andre offentlige instanser uavhengig av eiere av et byggeområde.

Rådmannens kommentar: *Spørsmålet om krav til konsekvensutredning må ses i sammenheng med da planforslagsarbeidet for Kalvskinnet startet opp. Planarbeidet ble startet opp 31.01.2003. I henhold til overgangsbestemmelser i gjeldende forskrift om konsekvensutredninger § 18 følger det at tiltak som ikke var omfattet av den gamle forskriften (1999), ikke kommer inn under ny forskrift dersom saksbehandlingen var startet opp før ny forskrift trådte i kraft (01.04.05).*

F. eks. tiltak på Leuthenhaven kan etter rådmannens oppfatning ikke falle inn under opphevet forskrift om konsekvensutredninger av 21.05.1999. Det er dermed ikke krav til konsekvensutredning for denne reguleringsplanen eller for senere bebyggelsesplaner i samsvar med denne reguleringsplanen.

Rådmannens begrunnelse for at utnytting skal fastsettes i bebyggelsesplan er at det er ønskelig å legge til rette for en viss fleksibilitet for framtidige utbyggingsbehov. Rådmannen mener at krav om bebyggelsesplan, sammen med de generelle bevaringsbestemmelsene (§ 5.1) og krav om tilpasning av ny bebyggelse (§ 5.4), gir tilstrekkelige føringer og dermed også forutsigbarhet for framtidig utbygging. Alle utbyggingstiltak må vurderes opp mot vernebestemmelsene. I den grad tiltaket vil være i strid med disse bestemmelsene, må saken behandles som reguleringsendring og vedtas av bystyret. Området Leuthenhaven (over p-anlegg) skiller seg ut som et nytt utbyggingsareal. For dette arealet angir planforslaget konkret utbyggingsvolum som defineres av formålsgrense og maks byggehøyde. Kravet om bebyggelsesplan gjelder for alle byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93 1. og 2. ledd større enn 100 m² BYA og/eller en gesimshøyde over 8 meter og en mønehøyde over 9 meter.

Trondheim kommune

Rådmannen mener disse bestemmelsene i tilstrekkelig grad vil ivareta både hensynet til vern og muligheter for utvikling. Samtidig gir dette en robust reguleringsplan som vil kunne fungere som egnet styringsredskap over tid.

Rådmannen mener det er viktig å opprettholde rekkefølgekrav knyttet til utbygging på Leutenhaven (§ 5.5 i høringsforslaget). Krav til opparbeidelse av tilliggende gangveg/fortau og hele området merket "Bymessig park" er derfor i § 6.4 i de reviderte bestemmelsene.

Sørlige del av eiendommen gnr./bnr. 403/54 (vest for parken ved E.C. Dahls stiftelse), foreslås regulert til friområde. Mesteparten av arealet i dette kvartalet er regulert til offentlig bruk, skole og kino.

Rådmannen oppfatter at Statsbygg ikke har innvendinger til at arealet reguleres til friområde, men vil kreve at kommunen innløser arealet.

Regulering av arealet til friområde er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 07.05.2002 om premisser for arealbruken. Bydelsutredningen for Kalvskinnet angir arealet som friområde/byrom og i vedtaket ber bygningsrådet om at planarbeidet legger vekt på å opprettholde Kalvskinnet som en grønn bydel.

BESKRIVELSE AV ENDELIG PLANFORSLAG

Gjeldende planer og pågående planarbeid

Reguleringsplan for Midtbyen, vedtatt 1981

300 år etter Cicignons byplan ble hovedtrekkene i byplanen stadfestet på nytt i en reguleringsplan - Midtbyplanen. Midtbyplanen er grovmasket og forutsetter i hovedsak bebyggelsesplan ved nye byggeprosjekter. Midtbyplanen regulerer noen områder til spesialområde bevaring. Dette gjelder bryggerekkene, Sanden/Løkkkan og et område sør for Vår Frue kirke. Kalvskinnet er ikke verneregulert område i Midtbyplanen. Kalvskinnetområdet er hovedsakelig avsatt til offentlige institusjonsformål og boligformål.

Midtbyplanen regulerer et sammenhengende friområde langs elvebredden. Denne reguleringen er ikke gjennomført.

Kommuneplanens arealdel 2007 – 2018 vedtatt 2007

Kalvskinnet er i Kommuneplanens arealdel 2007 – 2018 vist som eksisterende bybebyggelse, grønnstruktur og institusjonsområde.

For eksisterende bybebyggelse gjelder bestemmelser og retningslinjer om at eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes, og at det tillates varierte byggeformål.

Eksisterende grønnstruktur er areal som er regulert til offentlige friområder eller areal til spesialområde friluftsliv og klimavernsoner i tilknytning til bebyggelsen.

I Nidelvkorridoren bør det ikke tillates tiltak langs vannstrengen uten særskilt godkjennelse.

Trondheim kommune

Institusjonsområder er eiendommer der bygningsmassen, bruk av bygningene, og grøntarealene rundt, har en gjensidig sammenheng historisk eller i dag. Historiske, arkitektoniske – og grønne verdier skal vektlegges ved en eventuell utbygging innenfor institusjonsområdene.

Rådmannen vil bemerke et avvik mellom nylig vedtatt Kommuneplanens arealdel og forslag til reguleringsplan for Kalvskinnet. Dette gjelder søndre del av Statsbyggs eiendom gnr./bnr. 403/54 som foreslås regulert til offentlig friområde, men som ved en feil ikke er vist som grøntstruktur i arealdelen. Intensjonen fra rådmannens side, for dette området, har hele tiden vært å få regulert arealet til friområde. Bakgrunnen for at arealet ikke er tatt inn som grøntstruktur i kommuneplanens arealdel er følgende: I Midtbyplanen er Statsbyggs eiendom gnr./bnr. 403/54 regulert til offentlig byggeformål. I høringsutkastet til den gamle kommuneplanens arealdel 2001 – 2012 var dette arealet, sammen med Cirkustomta (sør for kinoen) vist som grønnstruktur iht. temaplanen for grønnstruktur. Ved sluttbehandlingen av den gamle kommuneplanens arealdel ble det i bystyret vedtatt at Cirkustomta skulle endres til byggeområde. Ved en feil ble også området gnr./bnr. 403/54 endret tilsvarende ved opprettingen – noe som ikke er i samsvar med bystyrets vedtak. Ved sluttbehandling av den nye kommuneplanens arealdel 2007 – 2018 ble dette en følgefeil som ikke ble fanget opp før nå ved sluttbehandling av reguleringsplan for Kalvskinnet. Feilen i arealdelen foreslås rettet opp gjennom at reguleringsplan for Kalvskinnet vil gå foran.

Reguleringsplaner som ikke inngår i dette planforslaget:

- R0438, regulering av Høgskolen i Sør-Trøndelag, NTNU Museet, Adolf Øiens skole og parkområde.
R0118al, E. C. Dahls gate 10 (tilrettelegging for offentlig administrasjon i tilknytning til Statens Hus).
R0118ao, Kongens gate 49, (tilrettelegging for kombinert formål, bolig/ forretning/ kontor).

Alle disse tre planene er samordnet med reguleringen for Kalvskinnet og følger de politiske retningslinjer som er gitt for dette arbeidet. Disse 3 planene skal fortsatt gjelde og inngår derfor ikke i planområdet.

Gatebruksplan for Midtbyen, vedtatt av bystyret juni 2007

Gatebruksplanens prinsipper blir videreført i reguleringsplan for Kalvskinnet. Det skal prioriteres kollektivtransport framfor personbiltransport i de sentrale byområdene. Videre skal det vektlegges tilrettelegging for effektiv næringstransport og varedistribusjon. Parkerings- og gatebruksregulering planlegges som virkemiddel for å styre trafikken. I dette inngår en restriktiv parkeringspolitikk i sentrum.

Prosjekt "Hjertepromenaden"

For vel et år siden lanserte Odd Reitan sine visjoner for Midtbyen. En av idéene var "Hjertepromenaden" som aktualiserte kommunens arbeid med å realisere en sammenhengende vandring langs Nidelva og Kanalen. Det er nå igangsatt arbeid med et forprosjekt som skal resultere i et forslag til plassering, parsellvis inndeling og prinsipper for utforming av en promenade. Forprosjektet skal også avklare arkitektur, teknikk og kostnader.

Gjennom forprosjektet for "Hjertepromenaden" arbeider nå kommunen med utredning av en sammenhengende promenade langs elva til Nidareid. En mulig forlengelse av promenaden vil bli behandlet som en egen reguleringssak med varsling, medvirkning og høring. I mellomtiden fremmes reguleringsplanen for Kalvskinnet til sluttbehandling. På bakgrunn av arbeidet med "Hjertepromenaden", er planavgrensningen justert slik at det aktuelle området for en videreføring av promenaden langs Nidelva, tas ut (merket A←→B på vedlagte merknadskart).

Dette innebærer at Midtbyplanen av 1981 fortsatt vil gjelde her. I Midtbyplanen er det aktuelle arealet regulert til offentlig friområde.

Trondheim kommune

Reguleringsplanen for Kalvskinnet i forhold til prosjektet Campusutvikling i Trondheim og ulike utbyggingsalternativer

I tett samarbeid med Kunnskapsdepartementet forbereder prosjektet Campusutvikling i Trondheim en KS1-analyse (Kvalitetsikringsanalyse av alle statlige utbyggingsprosjekt over 500 mill kr) for alternative konsept for universitets- og høgskoleutvikling. I KS1-analysen utredes ulike campuskonsepter for NTNU og HiST. Alternativene i KS1 har ulike konsekvenser for Kalvskinnet:

- *a*: nullalternativet innebærer at dagens HiST – virksomhet på Kalvskinnet kan videreutvikles for bruksverdibevarende vedlikehold. HiST har i dag ca. 28 000 m² av sine leiearealer på Kalvskinnet.
- *b*: i et alternativ foreslås hele HiST samlokalisert på Kalvskinnet bortsett fra den delen som skal inn i Øya helsehus. Dette innebærer at HiSTs virksomhet på Kalvskinnet vil utgjøre totalt 53.000 m² bruttoareal.
- *c*: i et annet alternativ foreslås HiST fullt samlokalisert på Øya/Elgeseter. Dagens HiST-aktivitet på Kalvskinnet vil da flytte ut.

Det er Stortinget som gjennom sin behandling av KS1 beslutter hvilket alternativ de ønsker at skal gjennomføres. Behandling antas å skje i forbindelse med Statsbudsjettet 2009.

NTNU har planer for utvikling av Vitenskapsmuseet på Kalvskinnet, foreslått realisert i fase 2 av campusutviklingen; dvs. i perioden 2018-2020. Det foreligger også planer om å flytte Vitensenteret til Kalvskinnet nær Vitenskapsmuseet. Disse planene er ikke en del av KS1, men må ses i sammenheng med utfallet av KS1-behandlingen i den videre planbehandling.

Nullalternativet (a) vil kunne realiseres innenfor gjeldende reguleringsplan (R0438), som har godkjent videre utbygging på ca. 16 000 m².

For alternativet med samlokalisering av HiST på Kalvskinnet (b) er en utvidelse på 16 000 m² godkjent i gjeldende reguleringsplan. I tillegg er HiST forespeilet å kunne overta andre eksisterende leieforhold på til sammen ca. 5000 m² i bygg og kvartaler hvor HiST allerede er lokalisert. HiST stipulerer da et nybyggebehov på ca. 4000 m². I tillegg er SiT idrettsbygg ønsket lagt til Kalvskinnet, ca. 5 000 m². Av dette utgjør praktisk nødvendig areal for undervisningsformål ca. 1000-1300 m². Utbygging utover de godkjente 16 000 m² forutsetter at det fremmes ny reguleringsplan og at tiltak vurderes opp mot krav om konsekvensutredning.

Dersom HiST flytter sin virksomhet ut fra Kalvskinnet (c), bør de ledige arealene omdisponeres i henhold til intensjonene for bydelen nedfelt i bydelsutredningen. Dette innebærer primært ny vurdering av reguleringsplan for HiST, som ble vedtatt i 2003, og berører i mindre grad planforslaget for Kalvskinnet som nå fremmes til sluttbehandling.

Før det foreligger avklaring i campussaken, er det ikke grunnlag for å vurdere endringer i pågående reguleringsplanarbeid som tar høyde for alle alternativer. Dette gjelder alle de aktuelle områdene for campusutvikling: Dragvoll, Øya/Elgeseter og Kalvskinnet.

Rådmannen legger derfor nå fram forslag til reguleringsplan for Kalvskinnet ut fra de forutsetninger som har ligget til grunn for planarbeidet, og som er tydeliggjort i bygningsrådets oppstartvedtak. Dersom Stortinget beslutter samling av HiST på Kalvskinnet, forutsetter dette at det fremmes ny reguleringsplan og at tiltak

Trondheim kommune

vurderes opp mot krav om konsekvensutredning. I en slik situasjon vil Trondheim kommune bidra til at slikt planarbeid prioriteres for å avklare situasjonen.

Planområdet, eksisterende forhold

Kalvskinnet er en del av den historiske bykjernen Midtbyen. I det alt vesentlige ligger Kalvskinnet utenfor Cicignon's byplan og har hatt en bygningsmessig utvikling gjennom 300 år. Bygningsstrukturen er dels sammenhengende kvartalsbebyggelse med fasade langs gate og dels frittliggende bygninger på åpne arealer. Det er store rekreasjonsverdier på Kalvskinnet; parker og parkmuligheter i den åpne strukturen.

Kalvskinnet framstår i hovedsak som en ferdig utbygd bydel. Det er noen arealer som ikke er bebygde, og som bør bebygges. På Pinsemenighetens eiendom er det slike areal både mot Prinsens gate og E. C. Dahls gate. Det mangler bebyggelse i krysset Prinsens gate/Erling Skakkes gate, langs Repslagerveita og på østsiden av Helmer Lundgrens gate. For en mer utfyllende beskrivelse av eksisterende forhold og muligheter foreligger i rapportene "Bydelsutredning for Kalvskinnet" og "Forslag til ny bruk av Leuthenhaven".

Grunnforhold

Sletta som Midtbyen ligger på og som Kalvskinnet er en del av, består av marine avsetninger. For ca. 3000 år siden var vannstanden ca. 16 meter høyere enn den er i dag. I mer enn 2000 år har elva formet midtbyen til det den er i dag med sin elveutgravinger.

Kommunen er ikke kjent med at det finnes kvikkleire innenfor planområdet. Det er generelt gode grunnforhold i området, men byggeprosjekter i skråningen ned mot elva krever geoteknisk vurdering/prosjektering. Det er heller ikke kjennskap til større erosjonsproblemer langs Nidelva innenfor planområdet.

Naturforhold

Nidelva er et viktig element når det gjelder bylandskapetets varierte biologiske mangfold. Grøntsonen i elveskråningen er en del av den sammenhengende grøntkorridoren.

Rekreasjonsforhold

Nidelva er trolig den viktigste natur- og rekreasjonsverdi i tilslutning til Midtbyen. De store friområdene ved elva – Marinen, Nidarø og Nidareid – er betydningsfulle grøntarealer som blir utvidet og knyttet sammen av elva. Kalvskinnet er bydelen som knytter de elvenære grøntarealene sammen i vandreruter. Elvegata, på brinken langs elveskråningen, har godt utsyn over elva. Selve elveskråningen er stort sett privat og lite tilgjengelig. Kommunen eier noen teiger i forlengelsene av Arkitekt Christies gate og Bispegata og ved gangbrua. Bare arealet ved gangbrua er tilgjengelig for allmennheten.

Sett fra Øya er elva med den grønne elveskråningen og byen oppe på plataet et sentralt bilde av byen. Forholdet mellom elva, elveskråningen og byen betraktes å ha historisk verneverdi.

Boligforhold

Kalvskinnet er et godt boligområde. Registrerte bosatte er ca. 1100 mennesker, en folkemengde som har vært stabil på Kalvskinnet de siste 17 årene. Dette er omtrent 1/3 av Midtbyens registrerte befolkning.

I perioden fra 1980 til 2007 har det vært nesten en fordobling av registrerte studenter (totalt ca. 300) innenfor Kalvskinneområdet, i tillegg er det ca. like mange uregistrerte.

Trondheim kommune

I samme periode har det vært en sterk nedgang av antall eldre, samt antall barn (under 9 år) har vært stabilt i hele denne perioden. De fleste bosatte på Kalvskinnet har bodd i området over lengre tid. Det er også et stort antall med uetablert livssituasjon.

Boligbebyggelsen er variert med småhus i elveskråningen, tradisjonelle gatehus to etasjer i tre, bygårder i mur (bl.a. "det engelske kvarter") og nyere boligbygninger fra etter 1950.

Institusjoner

Siden 1700-tallet har Kalvskinnet vært et viktig institusjonsområde. Kalvskinnet er sentralt i forhold til Trondheim sentrum, St. Olavs Hospital og NTNU. NTNU og Høgskolen i Sør-Trøndelag har bygninger på Kalvskinnet. Kunnskapsparken FAROS er under etablering. Prosjektet har en agenda mot 2010, 100-års jubileum for universitetet og 250-års jubileum for Det Trondhjemske Selskap /Det Kongelige Norske Videnskabers Selskab). Vitenskapsmuseet er landets eldste museum. De fleste trinn innen oppvekst og utdanning er etablert på Kalvskinnet. Midtbyen barnehage er landets eldste barnehage, en perle ved elvebredden i en snart 100 år gammel jugendvilla, Elvegata 1B. Kalvskinnet skole ble tatt i bruk i 1887 og tok da opp i seg eldre skoler i Midtbyen. Adolf Øiens skole ble bygget i 1923, og den har ca. 400 elever. Høgskolen i Sør-Trøndelag har avdeling for teknologi liggende på Kalvskinnet. Trøndelag Teater er landets eldste bevarte teater, den eldste del er fra 1816. Arbeiderforeningen fra 1878 inneholder en prektig forsamlingsal. Kinoene i Prinsens gate er fra 1911. Det er mange religiøse samfunn som har sine lokaler på Kalvskinnet. Adventistsamfunnet driver skole. Domkirkens restaureringsarbeider flyttet til Kalvskinnet i 1990-årene.

Barn- og unges forhold

Andelen barn blant de bosatte på Kalvskinnet er langt under gjennomsnittet i forhold til resten av byen. Antall skoler, barnehage og aktiviteter som kino, museum og teater innebærer allikevel at det til tider er mange barn på Kalvskinnet. De elvenære rekreasjonsområdene er også attraktive for barn og unge. Parken ved "E. C. Dahls stiftelse" er av hensyn til antikvariske forhold ikke spesielt tilrettelagt for lek. Skolegården på Kalvskinnet skole er også svært liten. Utearealene i Midtbyen barnehage er tilgjengelige når barnehagen er stengt.

Byplanhistorie og antikvarisk verdi

Byantikvarens vurdering (forkortet):

"Kalvskinnet er preget av en usedvanlig mangefasettert bygningsmessig utvikling gjennom tre hundre år, både arkitektonisk og funksjonsmessig. Svært mange bygninger, fra alle epoker frem til siste krig, er åpenbare kulturminner, som det hersker liten uenighet om klassifiseringen av. De relativt få bygninger fra etterkrigstiden representerer i denne sammenheng en beskjeden utvidelse av betraktningfeltet. Disse bygningene eksemplifiserer områdets fortsatte mangfoldige utvikling etter 1945, og er i mange tilfelle like så helstøpte og karakteristiske produkter av sin tid som den eldre bebyggelsen er". Jf. utrykt orienteringsvedlegg.

Følgende bygg vurderes som uten verneverdi på Kalvskinnet:

Terminalbygningen på Leuthenhaven (Erling Skakkes gate 40C), dagligvareforretningen på nordsiden av Repslagerveita og bygningsleddet mellom E. C. Dahls stiftelse hovedbygning og sykehjemmet.

Trafikkforhold

Kalvskinnet grenser til to store trafikkåre, Kongens gate og Prinsens gate. Det er gjennomgangstrafikk mellom Kongens gate og Prinsens gate forbi Leuthenhaven. Det er også noe gjennomkjøring i Sverres

Trondheim kommune

gate/Bispegata forbi Kalvskinnets skole. Det meste av Kalvskinnets er godt skjermet for trafikk. Kollektivbetjeningen er god gjennom de tangerende kollektivårene Prinsens gate og Kongens gate.

Trafikksikkerhet

På grunn av lite biltrafikk. Den planlagte promenaden blir en viktig del av byens turvegsystem for gående. På hele Kalvskinnets finnes også snarveier, smug og smett mellom husene. Gang-/ sykkelruter er i hovedsak lagt opp til å gå i øst – vestlig retning.

Kalvskinnets dekkes av Midtbyens kollektivnett med Hospitalskirka, Prinsenkrysset, Torvet og Prinsen Kinosenter som nærmeste holdeplasser. Frekvensen er svært høy for buss. I tillegg ligger området nært trikketraséen som går i Kongens gate.

Miljøforhold

Prinsens gate er en av byens mest belastede gater med støy, luftforurensning og til tider trafikkulykker. Kongens gate er også miljøbelastet. Begge gatene oppfattes som barrierer. Med unntak for randbebyggelsen mot de to hovedgatene er miljøforholdene gode. Området er knyttet til fjernvarmenettet.

Offentlig –og privat servicedekning

På Kalvskinnets anses både den offentlige –og den private servicedekningen som god. De servicetilbudene som ikke finnes på Kalvskinnets er høyst sannsynlig lokalisert en annen plass i Midtbyen. Av de servicetilbudene som er lokalisert på Kalvskinnets nevnes spesielt: NTNU Vitenskapsmuseet, HiST, Trøndelag teater, Prinsen Kino, barne- og videregående skole, aldersboliger og sykehjem.

Beskrivelse av endelig planforslag

Reguleringsplanen for Kalvskinnets vil erstatte en del av reguleringsplanen for Midtbyen.

Arealbruk:

Hele planområdet reguleres til spesialområde bevaring; bevaringsområde og bevaringsområde S1, Nidelvkorridoren, kombinert med følgende arealbruksformål:

- Byggeområder; herunder områder for boliger, kontor, offentlig bebyggelse og angitt allmennyttig formål
- Offentlige trafikkområder; herunder kjøreveger, annen veggrunn, gang-/ sykkelveg, sykkelveg, gangveg/ fortau, torg/ bymessig park
- Offentlige friområder; offentlige friområder og friområde i sjø og vassdrag
- Fellesområder; felles avkjørsel
- Kombinerte formål; områder for bolig/forretning/kontor, områder for offentlig /allmennyttig

Spesialområde bevaring

Hele planområdet omfattes altså av verneregulering. Dette sikrer vern av eksisterende bebyggelse med noen unntak nevnt i bestemmelsenens § 5.4-1. Vernereguleringen innebærer restriksjoner ved endring av bestående bebyggelse og krav om tilpasning av ny bebyggelse med hensyn til strøkskarakter, størrelse, form, materialbruk. Generelle vernebestemmelser (§ 5.3) skal sikre bevaring av områdets åpne struktur, herunder bl.a. indre gårdsrom og hager.

Vernereguleringen omfatter også bestemmelser knyttet til kulturminner i grunnen. Dette ivaretar hensynet til at grunnen som ligger høyere enn kote 12 m.o.h. er et automatisk fredet kulturminne.

Trondheim kommune

Rekreasjon

Planforslaget legger opp til en bevaring og utvikling av de ”grønne” verdiene på Kalvskinnet. De viktigste ”grønne” verdiene omfatter elveskråningen, som er en del av Nidelvkorridoren langs Nidelva, etablerte parker, plasser og åpne soner i bebyggelsen. Planen legger også til rette for å bedre forbindelsen mellom de store parkområdene ved Domkirka, Nidarø og Nidareid.

Det har vært et klart mål å sikre større deler av grøntområdene på Kalvskinnet som offentlige friområder enn det som inngår i gjeldende Midtbyplan. Samtidig har det vært en utfordring å finne en realiserbar løsning på den lange planlagte turstien langs elvebredden. Midtbyplanen viser et relativt smalt sammenhengende offentlig friområde langs elva mellom Marinen og Nidareid. Denne friområdereguleringen har tidligere ikke vært mulig å realisere. Da arbeidet med ny reguleringsplan for Kalvskinnet ble igangsatt, var det fortsatt ansett som svært vanskelig å opprettholde denne friområdereguleringen langs elvebredden, og det ble utredet alternative løsninger. Høringsforslaget omfattet en tursti langs elvebredden kun på en del av strekningen, dvs mellom Marinen og Elvegata 1. Fra endepunktet på denne promenaden var det vist en ny sti fra elvebredden opp til Elvegata. Resten av elvebredden vestover til Nidareid var i høringsforslaget vist som byggeområder (boligformål/allmenntilleggsformål). I løpet av planprosessen har som nevnt, idéen med en sammenhengende promenade langs elvebredden på ny blitt aktualisert. I endelig planforslag er de viktigste rekreasjonsverdiene foreslått sikret på følgende måte:

- *Elvebredden mellom Elvegata 1 og Nidareid tas ut av planforslaget*

Det er fortsatt en målsetning å videreføre stien langs elvebredden helt fram til Nidareid bru. Friområde på denne strekningen har imidlertid ikke vært vurdert i høringsprosessen for denne planprosessen, og det forutsettes at dette spørsmålet avklares gjennom en egen reguleringsplan i forbindelse med det pågående arbeidet med ”Hjertepromenaden”. På grunn av arbeidet med ”Hjertepromenaden”, er det ikke ønskelig å omregulere elvebredden fra friområde til byggeområde. Elvebredden på strekning merket A \leftrightarrow B på vedlagte merknadskart er derfor tatt ut av planområdet i det endelige planforslaget for Kalvskinnet.

- *Elvepromenade på strekning fra Elvegata 1 til Marinen opprettholdes*

Den foreslåtte friområdestripa langs Nidelva er 4 meter bredde. Arealet er noe smalere enn det som er vist i gjeldende Midtbyplan. Rådmannen foreslår likevel at denne turstiforbindelsen opprettholdes som i høringsforslaget. Denne friområdereguleringen er heller ikke konfliktfri, men den har vært gjenstand for en grundig planprosess, og Rådmannen mener gevinstene denne forbindelsen vil gi for allmennheten tilsier at forslaget kan anbefales. I forhold til grunneierinteressene er bredden redusert og deler av arealet som i Midtbyplanen er vist som friområde, er nå vist som byggeformål. Promenaden er lagt i elvebredden, utenfor eksisterende mur som begrenser hagene langs elva. Det gir et mindre inngrep i private hager enn det som er vist i Midtbyplanen. Promenaden kan legges ca. 1 meter under eksisterende terreng på land, slik at det relativt lett kan skjermes for innsyn og samtidig bevare utsikten fra de private eiendommene.

Midtbyplanens bredde på friområdet på denne strekningen, ville gitt mulighet for oppholdssoner i tillegg til turveg. En bredde på turstien på 4 meter anses imidlertid tilstrekkelig i forhold til å etablere en forbindelse i samsvar med det forprosjektet som nå foreligger for ”Hjertepromenaden”. Planforslaget gir mulighet for at denne delen av promenaden kan gjennomføres som en separat utbyggingsetappe for ”Hjertepromenaden”.

- *Ny turvegforbindelse mellom Elvegata og Nidelva*

Forslaget om en ny offentlig turvegforbindelse fra Elvegata ned til elvebredden ved Elvegata 1, opprettholdes som i høringsforslaget. Denne forbindelsen er i dag atkomstveg for Elvegata 1, 1A, 1B og 1C. Veggen foreslås regulert til offentlig friområde for å sikre allmennhetens rett til å benytte vegen som

Trondheim kommune

turveg. Vegen skal fremdeles være atkomstveg for de private eiendommene. Fra atkomstvegen reguleres det en sti til gangbrua øverst i elveskråningen på kommunalt areal.

- *Elveskråningen nord for Midtbyen barnehage reguleres til friområde*
Deler av elveskråningen mellom Elvegata ned mot bebyggelsen ved elvebredden, nord for Midtbyen barnehage (Elvegata 1B) m.fl. foreslås regulert til offentlig friområde som i høringsforslaget. Grøntdraget vil sikre kontakt til parken mellom Erling Skakkes gate og Elvegata. Arealet eies i hovedsak av kommunen. Dette arealet er i gjeldende Midtbyplan vist som byggeområde/bolig/allmenntilrettelagt formål.
- *Elveskråningen ved Nidareid*
Området i vest mot Dronningens bastion, syd for Erling Skakkes gate, er i gjeldende Midtbyplan regulert til offentlig friområde. Her reduseres omfanget av friområdet noe i forhold til Midtbyplanen ved at selve bebyggelsen reguleres til offentlig formål museum/undervisning (FAROS). Bebyggelsen er verneverdig, og det er derfor viktig å legge tilrette for bruk av bygningene. Regulering til offentlig formål anses likevel for å ivareta rekreasjonsverdiene i dette området. Resterende del av elveskråningen opprettholdes som offentlig friområde. Det er ingen endringer i forhold til høringsforslaget på dette området.

Torg/bymessig park

Det foreslås etablert to torg/bymessig park i gatestrukturen; ett rett sør for Adolf Øiens skole over deler av eksisterende vegareal til Bispegata, og ett i krysset Erling Skakkes gate/Elvegata.

Sistnevnte torg/bymessig park innebærer her en mindre endring av gjeldende reguleringsplan for museums- og utdanningsområdet, r0438. Torg/bymessig park er her tenkt brukt som oppholdsareal for Adolf Øiens skole, men skal også fungere som atkomst for kjøretøy til Domkirkens restaureringsarbeid og levering og henting av barn til Midtbyen barnehage.

Leuthenhaven

I planforslaget er det avsatt areal til bymessig park, mens deler av området er avsatt til utbyggingsformål. På dette stadiet fastlegges hoveddrammene for utbyggingen. Når et konkret prosjekt foreligger, vil det gi grunnlag for en mer detaljert utforming og vurdering. Før utbygging her skal det foreligge vedtatt bebyggelsesplan.

Byggeområdet foreslås brukt til administrative funksjoner og forsamlingslokaler som angitt på plankartet. 1. og 2. etasje skal fortrinnsvis benyttes til publikumsrettet virksomhet. For tilliggende gangveg/fortau og bymessig park må det utarbeides en opparbeidelsesplan som skal godkjennes av Trondheim kommune. Opparbeidelse av bymessig park og tilliggende gangareal er sikret gjennom rekkefølgekrav. Byrommets utforming bør avklares i samarbeid med teateret og andre potensielle brukere og det bør tilrettelegges for mangfoldig bruk.

Planforslaget er utformet på bakgrunn av rapporten "forslag til ny bruk av Leuthenhaven" datert 10.01.2001.

Trafikk, infrastruktur, lokalisering

Reguleringsplanforslagets trafikkprinsipper er sammenfallende med nylig vedtatt gatebruksplan for Midtbyen. Kalvskinnnet foreslås skjermet mot gjennomgangstrafikk, med unntak av Smedbakken og Erling Skakkes gate forbi Leuthenhaven som inngår i Midtbyens hovedvegnett. Av hensyn til Kalvskinnnet skole forutsettes det ingen gjennomgangstrafikk i Sverres gate/ Bispegata. Krysset Bispegatas vestre del mot Prinsens gate er i endelig planforslag vist som åpent. En stengning mot krysset betinger en snumulighet som

Trondheim kommune

vil bli vanskelig å innpasse. Selv om Bispegata ikke stenges er det mulig å forhindre gjennomkjøring forbi skolen ved å begrense svingmuligheten til kun høyre inn fra Prinsens gate ved trafikkregulering. Når en kommer nordfra vil ikke Bispegata/ Sverresgate være noen attraktiv snarveg. En slik løsning blir ikke fastlagt i denne reguleringsplanen. Reguleringsplanen er åpen for flere løsninger og trafikkregulerende tiltak må avklares i forbindelse med gjennomføring av gatebruksplanen. I lokalgatene blandes bil- og sykkeltrafikk.

En mulig atkomst mot Kongens gate fra Erling Skakkes gate/Voldgata vil ikke kunne gjennomføres før det er avklart at dette kan aksepteres i forhold til en trafikkavvikling i Kongens gate. Dette krever detaljering av gatebruksplanen som pr. i dag ikke er gjennomført. Det vises for øvrig til reguleringsbestemmelse § 7.1-2 *kjøretrafikk*.

Bestemmelse om leilighetsstørrelse

I bestemmelsene § 6.1-2 foreslås det at eksisterende boenheter ikke kan oppdeles. I nybygg og ved bruksendring av eksisterende bebyggelse skal leilighetsstørrelsen være variert. For nybygg skal boligsammensetningen fastsettes gjennom bebyggelsesplan. jf. reguleringsbestemmelse § 6.1-2.

Bestemmelsen om leilighetsstørrelse er en oppfølging av bygningsrådets vedtak av 07.05.2002 hvor det ble stilt krav om at det skal etableres en bestemmelse som i størst mulig grad motvirker en utvikling av bydelen til 'hybelghetto'.

Bestemmelsen om leilighetsstørrelse er justert etter første gangs behandling. Ved første gangs behandling var bestemmelsen i § 5.3 formulert slik: ” ...Ny boligbebyggelse skal ha leiligheter med minimum leilighetsstørrelse 2 – roms. Oppdeling av leiligheter til hybler tillates ikke”.

Bakgrunn for justering av bestemmelsen om leilighetsstørrelse er følgende:

Det har vært en intensjon å sikre at større leiligheter, som det finnes en del av på Kalvskinnet, ikke deles opp og seksjoneres til småleiligheter/hybler. Å opprettholde større eldre leiligheter som egne eierseksjoner vil sikre en viss andel store leiligheter i området på lang sikt. Dette vil representere et boligtilbud egnet bl.a. for barnefamilier i et område av Midtbyen hvor det er godt tilrettelagt bl.a. med god tilgang på grøntområder, god skolekapasitet og lite trafikk.

Bestemmelsen som hindrer oppdeling og seksjonering er også begrunnet med vernehensyn. Flere kvartaler på Kalvskinnet (f. eks. det ”Engelske kvartalet”) har en karakteristisk arkitektur hvor fasadene gjenspeiler bygningenes planløsning med romslige boenheter.

Begrepet ”hybel” som var brukt i høringsforslaget, er ikke et godt nok anvendelig og presist faglig begrep. Denne formuleringen er derfor tatt ut og erstattet av en mer generell bestemmelse om at eksisterende leiligheter ikke kan deles opp og dermed seksjoneres. Bestemmelsen vil ikke kunne hindre at større leiligheter organiseres og brukes som bokollektiv. Dette er ikke mulig å styre gjennom en reguleringsplan. Rådmannen mener imidlertid at det viktigste hensynet er å hindre oppdeling og seksjonering for dermed å opprettholde en eiendomsstruktur med en del større leiligheter. Endring av bestemmelsen innebærer en innstramming i forhold til høringsforslaget, i og med at det nå foreslås at eksisterende leiligheter heller ikke kan oppdeles i mindre leiligheter. Endringen er likevel innafor det rådmannen mener kan gjøres av bystyret i sluttbehandlingen uten ny høring, i og med at temaet er drøftet og belyst gjennom behandlingen. Det pekes i den forbindelse på at det er kommet høringsuttalelser som trekker i begge retninger i forhold til ønske om styring / innskrenkning av eiernes råderett når det gjelder oppdeling av leiligheter.

Trondheim kommune

Når det gjelder etablering av nye boliger, foreslår rådmannen en noe mer fleksibel bestemmelsene enn tidligere. Definerings av en bestemt minimumsstørrelse (2-roms) kan medføre at fokus flyttes vekk fra målet om varierte leilighetsstørrelser med gode bokkvaliteter. Alle nybygg med grunnflate over 100m² vil kreve en ny planprosess gjennom behandling av bebyggelsesplan. Rådmannen mener det er tilstrekkelig at bestemmelsene stiller krav om variert boligsammensetning, og at boligstørrelser og bokkvalitet vurderes konkret i det enkelte prosjekt og avklares gjennom bebyggelsesplanprosessen.

Bruksendring fra kontor/forretning til bolig kan behandles som byggesøknad der bruk til bolig er i tråd med reguleringsplanens arealbruksformål. I slike tilfeller må leilighetsstørrelsen fastsettes endelig gjennom byggesaksbehandlingen.

Rådmannen mener bestemmelsen § 6.1-2 ivaretar intensjonene gitt av bygningsrådet, og gir tilstrekkelig styringsverktøy for å sikre en variert boligstruktur gjennom videre plan- og byggesaksbehandling.

Konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser av regulering til spesialområde bevaring

Vernebestemmelsene innebærer at alle tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 86a og 93, 1. og 2. ledd skal forelegges kulturmyndighetene før det kan gis tillatelse. All bebyggelse som omfattes av spesialområde bevaring skal bevares og tillates ikke revet. Unntakene for bevaring er bebyggelsen på eiendommene gnr./bnr. 403/259 (Leuthenhaven), gnr./bnr. 403/196 dagligvarebutikk i Kongens gate 27 og gnr./bnr. 403/113 Elvegata 5B som er eksisterende forretning/kontor og som reguleres til boligformål. Eksisterende verneregulert bebyggelse kan standsettes og vedlikeholdes med vilkår.

Spesialområde bevaring sikrer også at kulturminner i grunnen vernes. Med unntak av områder lavere enn kote 12 ut mot Nidelva, vil tiltak være ulovlige uten at det først er gitt dispensasjon fra kulturminneloven. Det vil være unntak fra denne søknadsplikten for endel vedlikeholdende gravearbeider i eksisterende infrastruktur.

Det tillates utbygging på vilkår av godkjent bebyggelsesplan for tiltak større enn 100 m² BYA og/ eller gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9. Planen setter ingen eksakte begrensninger på utbyggingsmuligheter. For å sikre en grundig vurdering av nye byggetiltak er det derfor viktig at kravet om bebyggelsesplan slår inn allerede på tiltak større en 100 m² BYA. For alle nye byggetiltak gjelder de generelle vernebestemmelsene i § 5. Det er bl.a. et generelt krav om bevaring av områdets åpne struktur og krav til tilpasning av ny bebyggelse. I Nidelvkorridoren, merket S1, tillates ikke fortetting med ny, frittliggende bebyggelse.

Bestemmelsene vedrørende spesialområde bevaring er utarbeidet i samarbeid med sentral og lokal fagmyndighet.

Konsekvenser for miljø

Hovedgrepene i Gatebruksplanen vil over tid kunne gi Midtbyen med Kalvskinnet bedre miljømessige forhold for de som ferdes og bor der.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utgifter til grunnverv må påregnes der det er regulert offentlige friområder. Dette berører sørligste del av Statsbyggs eiendom gnr./bnr. 403/54 (Bispegata 9B), vestre del av Elvegata 1 som berører deler av

Trondheim kommune

eiendommene gnr./bnr. 403/116, gnr./bnr. 403/111, gnr./bnr. 403/106 og hele parsellstripa gnr./bnr. 403/108 og kjøreveg/ parkeringsareal rett øst for Baptistkirka – Frelsesarmeen gnr./bnr. 403/6 ut mot Prinsens gate. Tiltak i forhold til trafikk og/eller infrastruktur i kommunal regi vil også medføre kostnader.

Konsekvenser for bomiljø

Bestemmelsen om krav til leilighetsstørrelse (§ 6.1-2) vil gjelde for alle søknadspliktige tiltak, dvs. alle eventuelle nybygg med boliger og søknader om ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse til boliger. Bestemmelsen vil redusere muligheten for leilighetsoppdeling, og bidra til å sikre en variasjon i boligsammensetningen.

Konkrete endringer i planforslaget etter første gangs behandling

- *Generelle endringer:*

Redaksjonelle endringer av plankartet innebærer en tydeliggjøring visuelt av planinformasjonen. Redaksjonelle endringer av bestemmelsene innebærer strukturering av paragrafoppsettet og presisering av tekst, men ikke endring av meningsinnhold. Spesielt nevnes en presisering om formålet spesialområde bevaring som kommer tidligere i bestemmelsene og på den måten tydeliggjøre at bevaring er hovedhensikt med planen.
- *Endringer av plankartet:*
 - Ny reguleringsplan for Kongens gate 49, R0118ao, er vedtatt av bystyret etter første gangs behandling av Kalvskinnets-planen. Denne er nå unntatt fra planområdet, dvs. vist som hvitt felt.
 - Deler av grunnen og deler av friområde i sjø og vassdrag sør – vest på Kalvskinnets er tatt ut på bakgrunn av pågående arbeid med "Hjertepromenaden". Dette feltet vises som hvitt på plankartet og anmerket som "område for pågående utredning av "Hjertepromenaden" på merknadskartet.
 - Det gis ny betegnelse på delen av bevaringsområdet lokalisert langs Nidelvas nordre del; Nidelvkorridoren – S1.
 - Feltet i nord – vest på plankartet, øst for konsentrasjonen av museumsbebyggelse, der bebyggelsen var foreslått regulert til "kombinert formål – bolig/forretning/allmennyttig formål", endres til "kombinert formål – bolig/forretning/kontor".
 - Eiendommer med særskilte bestemmelser er avmerket med gnr./bnr. på plankartet.
 - Veggrunnen i Erlings Skakkes gate – øst for "torg/bymessig park" som i høringsutkastet ble vist som gang-/sykkelveg, endres tilbake til kjøreveg. Dette for å sikre atkomst over torg/bymessig park så lenge Voldgata holdes stengt mot Kongens gate. Dersom avkjørselen mellom Kongens gate og Voldgata åpnes (pkt. 2 på merknadskartet), skal det stenges for gjennomkjøring i Erlings Skakkes gate og Elvegata ved torg/bymessig park. Bestemmelsene er også korrigert iht. dette og akseptert av Statens vegvesen.
- *Endring av bestemmelser:*
 - I "områder for boliger" er det åpnet for at det i 1. etasje kan innpasses næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse for boligene.
 - Bestemmelsen for ny bebyggelse for kombinert offentlig bebyggelse/allmennyttig formål for Leuthenhaven er supplert med følgende: "Ny bebyggelse kan oppføres med maks. gesimshøyde 14 m. og med en etasjeinndeling på maks. 4 etasjer. 1. og 2. etasje skal fortrinnsvis benyttes til publikumsrettet virksomhet."
 - Det er definert hvilke eiendommer "felles avkjørsel" skal være felles for i bestemmelsene. Nevnte gnr./bnr. vises på plankartet. Dette er kun en tydeliggjøring av eksisterende forhold.
 - Kulturminner: Forslaget fra Riksantikvaren vedrørende bevaring av grunnen høyere enn kote +12, og retningslinjer for graving/arbeide i grunnen er tatt inn i bestemmelsene.

Trondheim kommune

Vitenskapsmuseets innspill som omfatter arkeologisk gransking for utvalgte eiendommer på Kalvskinnet før ev. tiltak kan godkjennes, er også tatt inn i bestemmelsene.

- Bestemmelse § 5.3: Delen som omfatter leilighetsstørrelser endres til ”*Eksisterende leiligheter tillates ikke oppdelt. I nybygg eller ved bruksendring av eksisterende bebyggelse skal leilighetsstørrelsen være variert.*” I samme paragraf er bestemmelsen ”*oppdeling av leiligheter til hybler tillates ikke*” tatt ut.
- Bestemmelsen om krav til bebyggelsesplan gjelder også for tiltak med byggehøyde over 8 m (gesims)/ 9 m (møne). Dette er i samsvar med generelle bestemmelser i plan –og bygningsloven og anses derfor ikke som en vesentlig endring.

OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Foreliggende planforslag er et svar på bystyrets ønske om vern av Kalvskinnetområdet. Rådmannen har vurdert og drøftet ulike former for juridisk vern og konkluderer med at verneregulering i henhold til plan- og bygningsloven er mest hensiktsmessig. I Midtbyplanen er bygningsvern først og fremst knyttet til den toetasjes trehusbebyggelsen og bryggerekkene. På Kalvskinnet foreslås også etterkrigsbebyggelsen bevart. Det er relativt få bygninger fra etterkrigstiden, og de utfyller tidsbildet mot vår tid. Kalvskinnets verdi som boligområde, institusjonsområde og bymessig rekreasjonsområde ivaretas i dette planforslaget.

Planforslaget anses også å være i tråd med ”*Bydelsutredning for Kalvskinnet*” 10.01.2001, rapporten ’*Forslag til ny bruk av Leuthenhaven*’ datert 10.02.2001, og de hovedmål fastsatt i ”*Gatebruksplanen*” vedtatt juni 2007.

Vernereguleringen innebærer større restriksjoner på utbygging enn det gjeldende Midtbyplan innebærer på Kalvskinnet. Midtbyplanen forholder seg i stor grad til kvartalsstruktur. Denne planen definerer i tillegg parker og byrom slik at disse arealene i mindre grad inngår i byggeområder.

Planforslaget vil kunne bidra til å gi Trondheim kommune et bedre styringsverktøy for bevaring av bygninger som har verneverdi på Kalvskinnet. Planforslaget sikrer også at større tiltak gis en grundig planbehandlingsprosess gjennom kravet til bebyggelsesplan.

Rådmannen mener reguleringsbestemmelse § 6.1-2 vil gi hjemmel for å legge til rette for en variert leilighets sammensetning på Kalvskinnet, samt hindre seksjonering av eksisterende boenheter.

I bystyrets vedtak av kommuneplanens arealdel 2007 – 2018 i september 2007 ble det under oppfølgende arbeid tatt inn: ”*Midtbyplanen gjennomgås og revideres i bystyreperioden.*” Arbeidet med reguleringsplan for Kalvskinnet innebærer en revisjon av en større del av Midtbyplanen. Arbeidet har gitt en verdifull erfaring for framtidig arbeid med revisjon av resten av Midtbyplanen.

Forslag til reguleringsplan for Kalvskinnet med bestemmelser fremmes med dette til sluttbehandling.

Trondheim kommune

Rådmannen i Trondheim, 22.01.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1:	Reguleringskart, sist endret 17.09.07 (nedfotografert)
Saksvedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser, sist endret 15.01.08
Orienteringsvedlegg 1:	Oversiktskart med planomriss, M: 1:10.000
Orienteringsvedlegg 2:	Merknadskart som henviser til innspill/merknader
Orienteringsvedlegg 3:	Reguleringsplan høringsforslag
Orienteringsvedlegg 4:	Bestemmelser høringsforslag
Orienteringsvedlegg 5:	Skisse, ny bruk av Leuthenhaven M: 1:1.000
Orienteringsvedlegg 6:	Midtbyplanen 1981 (A3) med bestemmelser
Utrykt orienteringsvedlegg:	Skriftlige høringsuttalelser, merknader og innspill
Utrykt orienteringsvedlegg:	Frafall av Statens vegvesen innsigelse 27.09.2007
Utrykt orienteringsvedlegg:	Frafall av Riksantikvarens innsigelse i e-post datert 10.10.2007
Utrykt orienteringsvedlegg:	Frafall av S-T. fylkeskommunes innsigelse i e- post 15.10.2007
Utrykt orienteringsvedlegg:	Vedtak i bygningsrådet 17.01.2006, saksnr.: 03/06
Utrykt orienteringsvedlegg:	Ungdommens bystyre, sak 13/07
Utrykt orienteringsvedlegg:	Rapport; Prosjekt studentbosetting – hyblifisering, 2006 nov.
Utrykt orienteringsvedlegg:	Bydelsutredning for Kalvskinnet 10.01.2001
Utrykt orienteringsvedlegg:	Forslag til ny bruk av Leuthenhaven 10.01.2001
Utrykt orienteringsvedlegg:	Kopier av sakens dokumenter: annonser, brev, innspill og møtereferater m.m.