
DETALJREGULERING AV FJORDGATA 74/76, 78 OG 80

OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 09/5105-23 (169579/10)

Saksbehandler: Øyvind Dalen Sørbøl

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Fjordgata 74/76, 78 og 80 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Det forutsettes at planen bearbeides videre fram mot sluttbehandling, og det er spesielt viktig at ny bebyggelse faller på plass i helheten og ikke dominerer i forhold til den eldre bebyggelsen. Dette innebærer at høydene må reduseres i henhold til intensjonene i bygningsrådets vedtak 02.02.2010.

Utstikkende karnapper og balkonger tillates ikke.

Forøvrig vises det til rådmannens saksframstilling.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:500, merket Fjordgata 74-80 med forslagstiller Myrseth AS Arkitektkontor, datert 28.03.2011 og i bestemmelser sist endret 28.03.2011.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Arbeidet med å erstatte bryggebebyggelsen i Fjordgata 74-80 med ny bebyggelse har pågått siden bryggene brant natt til 17. mai 2007. Det er en vanskelig oppgave å tilpasse bygninger med moderne krav til et verneverdig bygningsmiljø. Planarbeidet har vært gjennomført i tett dialog med rådmannen.

Rådmannen mener at foreliggende planforslag nærmer seg en akseptabel løsning på oppgaven, men at det fortsatt gjenstår noe arbeid. Hovedsaklig gjelder dette tilpasningen til det eksisterende, verneverdige bygningsmiljøet i volum og fasadeuttrykk. Likevel finner rådmannen at saken er tilstrekkelig belyst til at forslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Bakgrunn

De tre bryggene Fjordgata 74/76 (401/75), 78 (401/76) og 80 (401/77) ble totalskadet i brann natt til 17. mai 2007. Oppstartmøte med kommunen ble avholdt tidlig i 2009 og det ble anbefalt en planprosess med planprogram, konsekvensutredning og ny reguleringsplan for gjenoppbyggingen av de tre bryggene.

Forslagsstillere er Bergersen Arkitekter AS, Per Knudsen Arkitektkontor AS og Myrseth AS Arkitektkontor på vegne av eier av Fjordgata 74/76 - Bernt I.F. Brovold, eier av Fjordgata 78 - Roar Moholdt og eier av Fjordgata 80 - Karl-Ove Bjørnstad AS.

Kunngjøring om igangsatt regulering med forslag til planprogram sto i Adresseavisen 28.04.2009. Orienterende brev til alle berørte naboer og aktuelle instanser ble utsendt samtidig.

Planprogrammet ble fastsatt i bygningsrådet 28.07.2009 i sak 110/09. Orienteringssak om foreløpige resultater og konklusjoner i reguleringsarbeidet og konsekvensutredningen ble behandlet i bygningsrådet 02.02.2010 i sak 14/10.

Planbeskrivelse

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

Tidligere vedtak og planpremisser

Forholdet til overordnet plan

Området er markert som eksisterende bybebyggelse i kommuneplanens arealdel. Gjeldende reguleringsplaner og planbestemmelser for Fjordgata 74- 80 er:

- a) Midtbyplanen, R118, stadfestet 28.08.1981 gjelder for hele Midtbyen. De tre berørte brygge-eiendommene ligger innenfor Midtbyplanens "Spesialområde D - bevaring: Bryggerekken i Fjordgaten inklusive Ravnkloa" med reguleringsformål "Lager, engros, forretning, kontor".
- b) Reguleringsplanen Ny kai mot Indre Kanal, R118æ, stadfestet 23.09.1997, gjelder ny kai utenfor brygge-eiendommene Fjordgata 70 - 82 samt tilstøtende Ravnkloa-allmenning og fløtmannsbrygge. Kaien utgjør siste del av et samlet og sammenhengende kaiområde mellom Ravnkloa og Jernbanebrua.

Planprogram

Trondheim kommune

Planprogrammet ble fastsatt i bygningsrådet 28.07.2009 i sak 110/09. Det ble gjort følgende vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker fastsetter planprogram for Fjordgata 74/76, 78 og 80, datert 27.04.2009 med følgende presiseringer:

- Kap. 3.1 – ”Målsettinger for planprogrammet”, målsetting d, endres til ”*De nye bryggene skal gjøre seg bemerket ved måten de fremhever og signaliserer følsomhet for den omkringliggende bebyggelsen slik at bryggerekka som helhet forblir en attraksjon for byen.*”
- grunnforhold skal utredes som eget tema
- arkeologiske forhold skal utredes som eget tema
- det skal arrangeres et åpent møte tidlig i høringsrunden

Konsekvensutredningen (KU) skal ha følgende hovedtemaer:

- Bygningshistorisk utvikling av bryggene fra 1841 og frem til i dag
- Nyere innfillsprosjekt i Trondheim og i andre sammenlignbare byer
- Utførte antikvariske undersøkelser på branntomtene i september 2009
- Dokumentasjon og analyse av vesentlige karakteristika ved bryggerekken i Fjordgata
- Alternative scenario for volumoppbygging av de nye bryggene:
 - o Alternativ 0+ = Samme volum som bryggene hadde før brannen, men med nye etasjehøyder
 - o Alternativ 1 = Flatt tak avsluttet tilnærmet på gjennomsnittlig gesimshøyde tilstøtende brygger
 - o Alternativ 2 = Takform tilsvarende "påbygget brygge ala 1910" i høyde og form
 - o Alternativ 3 = Oppdeling i moderne smalere kubiske former hvor deler av bebyggelsen går vesentlig høyere enn tilstøtende brygger
 - o Analyse av grammatikk, materialer og materialbruk som er typisk for bryggene i Fjordgata
- Analyse/ vurdering av konsekvens av ny bruk/ nye funksjoner i bryggene
- Analyse av trafikkforhold og parkering
- Analyse av uterom og felles oppholdsareal
- Mulig gjenbruk av originalt trevirke som ikke ble ødelagt av brannen

Utredningsplikten er oppfylt med konsekvensutredningen og det øvrige planmaterialet. I avsnittet ”virkninger av planforslaget” er konklusjonene av utredningene gjengitt under tema.

Prinsippavklaring i reguleringsplan

Bygningsrådet ga i sak 14/10 den 02.02.2010 sin tilslutning til at prinsipper i rådmannens konklusjon legges til grunn for videre arbeid med reguleringsplanen og konsekvensutredningen. I tillegg til 0+ - alternativet, var det utredet tre alternativer for ny bebyggelse. Rådmannen anbefalte på bakgrunn av det foreløpige arbeidet med konsekvensutredningen at det ble arbeidet videre med alternativ 2, men med noe redusert byggehøyde.

Trondheim kommune



Alternativ 2 sett fra Jomfrualmenningen



Alternativ 2 sett fra Ravnkloa

I rådmannens innstilling ble det påpekt at arbeidet med konsekvensutredningen hadde avdekket to viktige forhold om byform:

1) Takformer er viktig for oppfattelsen av hver enkelt brygge som selvstendig enhet i rekka. Hver enkelt brygges takform bidrar i stor grad til bryggerekkas særegne gesimslinjer som til sammen beskriver en "horisont" langs Fjordgata og langs kanalen. Selv en svak helning på gavlenes gesims (mot nabobrygger) myker opp gesimslinja, underbygger den individuelle bryggas egenverdi i rekka og er et viktig karaktertrekk ved bryggerekka i Trondheim. Det bør derfor unngås å jobbe videre med flate tak. Det bør videre jobbes bevisst med videreutvikling av bryggene som tre individuelle volum så ikke de nye bygningene som skal erstatte de tre nedbrente bryggene oppfattes som ett "bygningsanlegg" i bryggerekka.

2) Bryggerekka i Fjordgata er karakterisert av store brygger, mange med tilnærmet kvadratiske fasader mot kanal og gate. Tidligere påbygginger og ombygginger har løftet gesimsen og gjort bryggerekka tettere. Bryggerekka kan karakteriseres som en tett "bymur". Gjenoppbygging etter tre brente brygger må finne den riktige ballansen mellom å bygge opp om den helhetlige bryggerekka ("bymuren") og samtidig uttrykke den individuelle bryggas egenverdi som enkeltobjekt.

I tillegg anbefalte rådmannen at følgende prinsipper ble tillagt særlig vekt ved videre utforming fram mot endelig reguleringsforslag og konsekvensutredning:

Høyder og volumer:

- Høyder vist i Alternativ 2 virker noe for høye sett i forhold til bryggerekka som helhet.
- For videre bearbeiding foreslås det at mønehøyde for høyeste eksisterende brygge i kvartalet (nr. 68) også bør gjelde som retningsgivende mønehøyde for de nye bryggene. Forslaget innebærer ca. 1 meter lavere mønehøyder enn vist i alternativ 2, noe som bør være akseptabelt. Funksjonelt betyr dette at det for de øverste etasjene må finnes spesielle planløsninger, for eksempel med planløsninger med noe lavere romhøyder langs bryggas langside.
- Det anbefales at det jobbes videre med å forme gesimslinjer for å nyansere sprangene i høyder mellom ny bebyggelse og eksisterende nabobrygger.
- Nr. 80 har fått et betydelig økt volum, noe som kan sies å være i tråd med historiske påbygginger mange av bryggene fikk tidlig på 1900-tallet. Nedtrukne gesimslinjer gjør likevel at volumet synes akseptabelt i bryggerekka, og det økte volumet melder seg ikke ut av sammenhengen.

Fasadekomposisjon:

- Bryggefasadenes karakterfulle uttrykk er en følge av lave etasjehøyder og den særegne rytmen som dermed oppstår i fasadene. Når ny bebyggelse, for å tilfredsstillende ny bruk og byggeforskrifter, får økte etasjehøyder, må det utvises en spesiell aktsomhet da skalaforskjellen vil

Trondheim kommune

akkumuleres for hver etasje i fasadeutforming. Fasadeutforming av ny bebyggelse må basere seg på studier av nabobryggenes høyder, størrelser og rytmer til åpninger i volumet. Forståelsen for logikken i bryggenes fasadeoppbygging, og videre aktsomhet i forhold til skalaforskyvning i fasadene er viktig, og bevisst fasadeutforming kan muligens kompensere for en økning av byggehøyder i forhold til bryggene som brant.

- Det anbefales at det i videre fasadeutforming vises spesiell interesse og aktsomhet for karakteristika ved eksisterende brygger i Fjordgata: Bryggenes fasadeoppbygging kan i grove trekk sies å være tredelt. Første etasje framstår som mest åpen med større glassflater og dører. Første etasjes åpenhet mot gaterommet understøttes i mange brygger med publikumsvennlige funksjoner (butikk, galleri kontor osv.). Over første etasje følger etasjer med mindre åpninger (porter og vinduer) i store lukkede fasadeflater. Senere påbygninger gir ofte et skifte i vindusåpningenes rytme og størrelse i fasadens øverste del. Dette, sammen med takform og gesims (silhuett) avslutter fasadekomposisjonene.

Bruk av gjenværende originale bygningsdeler:

- Originale bevarte bygningsdeler bør primært gjenbrukes og vises for å fortelle om bryggenes "bygningsspråk". En slik visning bør fortrinnsvis skje i publikumsrettede arealer i bryggenes første etasje, der de kan oppleves av mange og beriker rommene arkitektonisk.
- Samspillskarakter mellom nye måter å bruke tre på og bruk av bevarte gjenværende bygningsdeler i tre bør vurderes aktivt i videre utforming. Trematerialet bør vurderes som bærende konstruksjoner, og for bruk i både fasade- og interiørutforming.

Funksjoner/bruk:

- Konsekvensutredningen tar ikke direkte stilling til hva bryggene skal brukes til, da dette enda er usikkert. I konsekvensutredningen er allikevel første etasje vist for publikumsrettet virksomhet i alle tre bryggene. Dette er viktig og positivt med tanke på å gjøre bryggenes første etasje mellom kanal og gate tilgjengelig for offentligheten. Hvis øvrige etasjer tas i bruk som boliger må det utvises særlig aktsomhet for hvordan eventuelle terrasser og vindusåpninger innordner seg bryggefasadens karakter og logikk.

Oppfølging av prinsippvedtak i bygningsrådet

Høyder og volumer:

- Ved prinsippbehandlingen ble Fjordgata 68 brukt som referanse. I innsendt materiale ved behandling av prinsippvedtaket i bygningsrådet var ikke Fjordgata 68 nøyaktig oppmålt. I ettertid har det vist seg at mønehøyden på denne bygga var lavere enn hva som var vist på oppriss. Maksimal mønehøyde for Fjordgata 74/76 og 78 er redusert med 115 cm, men mønet er fortsatt 43 cm høyere enn mønehøyden til Fjordgata 68 (c+ 18,47).
- Fjordgata 80 har redusert mønehøyde med 90 cm, mens gesimshøyden er redusert med 30 cm som følge av at takvinkelen på er redusert fra ca 22° til 18°.

Trondheim kommune



Reduksjon av byggehøyde i forhold til alternativ 2

Bruk av gjenværende originale bygningsdeler:

- I forslagstillers planforslag stilles ikke krav til gjenbruk av materiale.
- Tre blir utelukkende brukt i fasade. Det foreslås ikke annen bruk av tre.

Avvik fra overordnet plan

Kommuneplanens arealdel – uterom

Trondheim Kommunes uteromsveileder av januar 2008 sier at samlet uterom pr. bolig i nye boligprosjekt i indre sone skal være minst 30 m², hvorav 15 m² skal avsettes til felles bruk dersom prosjektet har flere enn 4 boliger eller overstiger 400 m² BRA. I utgangspunktet skal arealkravet tilfredsstilles på egen grunn, men i spesielle tilfeller kan kommunen tillate at hele eller deler av uterommet inngår i offentlig friområde.

Avvik

Foreslått prosjekt legger ikke opp til felles uteareal på egen grunn og privat uterom begrenses til private balkonger med gjennomsnittlig areal på rundt 5m² og en liten forplass foran inngangene i bakgården på i underkant av 1 m² pr. bolig. Som kompensasjon for manglende uteareal vises det til offentlig kai som skal etableres samtidig som bebyggelsen.

Kommuneplanens arealdel – parkering

Trondheim Kommunes parkeringsveileder av januar 2008 sier at det skal settes av minst 0,5 parkeringsplass pr. bolig i nye boligprosjekt i Indre Sone.

Avvik

Planforslaget åpner for parkering i parkeringskjeller, men stiller ikke krav til parkering på egen grunn.

Midtbyplanens arealbruk

Midtbyplanens plankart viser at planområdet skal nyttes til lager, engros, kontor og forretning.

Avvik

Planforslaget legger opp til boliger i etasjene over 1. etasje.

Midtbyplanen – overordnede formål

Midtbyplanens formål pkt. 1 sier at ”Det er spesielt viktig å beholde Trondheims karakter som treby”.

Avvik

Planforslaget sikrer tre som framtrepende fasademateriale, men ikke at konstruksjoner og etasjeskillere

Trondheim kommune

skal være i tre.

Midtbyplanen §6 og §32

Midtbyplanens §6 sier at ”Den bebyggelsen, som er vist med rød, fiolett og blå farge på bilagskartet ”Verneverdige bygninger i Trondheims sentrale strøk”, og som i sin helhet ligger innenfor det regulerte byggeområdet, forutsettes å bli stående”. Midtbyplanens §32 – som omfatter bryggerekken i Fjordgata sier at ”1. Eksisterende bebyggelse skal bevares. 2. Antatt opprinnelige bygningsdeler, så som vinduer med omramninger, porter, panel osv. skal mest mulig bevares.”

Avvik

Det er gitt formell rivingstillatelse for Fjordgata 78, men ikke for Fjordgata 74/76 og 80. Begge bryggene er imidlertid demontert, og resultatet etter demonteringen av Fjordgata 80 er at ingen bygningsmaterialer kan brukes på nytt. De gjenværende materialene er beholdt som maler for eventuell gjenskaping, men kan ikke brukes i noen funksjonell funksjon. For Fjordgata 74/76 er en større del av de konstruktive bygningsmaterialene tatt vare på. Planforslaget gir mulighet for gjenbruk, men sikrer ikke at de gjenværende og gjenskapte materialene fra Fjordgata 74/76 og 80 blir brukt.

Midtbyplanen §33

Midtbyplanens §33 – som også omfatter bryggerekken i Fjordgata sier at ”Dersom en bygning brenner eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal nybyggets plassering, utstrekning i høyde og bredde samt utvendig materialbruk mot kanal, gate og eventuell almenning være lik den bygning som erstattes.”

Avvik

Bebyggelsen er til dels betydelig høyere enn bryggene som gikk tapt i brannen 17.05.2007. Utvendig materialbruk vil fortsatt være i tre, men utformingen er annerledes.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse med disse temaene:

- Sikring av mulige arkeologiske verdier
- Sikring mot forurensning og ustabilitet i grunnen
- Sikring mot stormflo og mulig fremtidig havstigning
- Sikring mot stor vindlast
- Sikring mot støy fra Fjordgata og fra jernbanen/ Nordre avlastningsveg

I avsnittet ”virkninger av planforslaget” er konklusjonene i analysene gjengitt under tema.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet dekker de tre eiendommene Fjordgata 74/76 (323 m²), Fjordgata 78 (349m²) og Fjordgata 80 (469m²). Planområdets totale størrelse er på ca. 1175m². Planområdet ligger delvis ute i kanalen og mulig økt havnivå har vært et utredningstema i konsekvensutredningen.

Inntil brannen natt til 17.05.2007 ble eiendommene brukt slik:

- Fjordgata 74/76: 1. etasje ble benyttet til næring. Øvrige etasjer t.o.m. 5. ble benyttet til lager. Ved tidspunktet for brannen, var det en søknad inne for bruksendring av 2. til 5. etasje til boliger. Søknaden var ikke ferdig behandlet, men byggesakskontoret opplyser at med unntak av 2. etasje ville innstillingen deres til bygningsrådet vært positiv. Søknaden var lagt på vent, da søker ønsket å omprosjekttere for å få inn bedre bokvalitet i 2. etasje.

Trondheim kommune

- Fjordgata 78: 1. og halve 3. etasje ble benyttet til næring. Halve 3. etg samt hele 2., 4. og 5. etg ble benyttet til bolig – fordelt på 10 stk boenheter. Kjeller ble benyttet til teknisk rom og boder.
- Fjordgata 80: Ytterste del av underetasje ble benyttet til sommerrestaurant mot kai i Kanalen, mens 1. etasje var helårs restaurant. I 2. og 3. etasje var det næringsareal mot Fjordgata og to leiligheter mot Kanalen, og i 4. etasje var det to leiligheter.

Til sammen var det 14 boenheter og arbeidsplasser for mellom 25-30 personer i de trebryggene.

Grunnforhold og kulturminner i grunnen

Grunnforhold og arkeologiske forhold har vært utredningstema i konsekvensutredningen. Det er utarbeidet et notat fra Rambøll angående de geotekniske forholdene som konkluderer med at dette må følges opp videre i prosjekteringsfasen. NIKU har gjennomført forundersøkelse på tomtene for å avdekke mulige arkeologisk interessante ting. Området som ble undersøkt var imidlertid avgrenset og det kan ikke helt utelukkes tilstedeværelse av automatisk fredete kulturlag andre steder på tomtene. Det er også potensial for automatisk fredede skipsfunn - jfr. kml §14. Riksantikvaren vil derfor mest sannsynlig kreve at gravearbeidet overvåkes av arkeolog.

Rekreasjonsverdi

Jomfruallmenningen og Ravnkloa med båtadkomst til Munkholmen er noen av de nære rekreasjonsmulighetene for nye boliger på de tre eiendommene.

Stedets karakter

Historikk, bebyggelsesstruktur og grammatikk

Ett av temaene i konsekvensutredningen har vært utredning av historikk og særpreg ved bryggene i Fjordgata og en helhetsvurdering av bryggemiljøet. Under følger et sammendrag av analysene.

Bryggerekka i Fjordgata er et historisk bygningsmiljø med nasjonal verdi. Lokalt representerer bryggerekka et urbant møte mellom byen og fjorden som i stor grad former Trondheims identitet. Bryggene i Fjordgata har gjennomgått en omfattende endringsprosess fra de første tidlige lagerbryggene ble satt opp tidlig på 1700-tallet og frem til brannen i Fjordgata 74-80 17. mai 2007.

De største bygningsmessige endringene i bryggebebyggelsen skjedde ved gjenoppbyggingen av hele bryggerekka i Fjordgata etter bybrannen i 1841 og ved de store påbyggingene som ble gjort i 5. og tildels 6. etasje i flere av bryggene tidlig på 1900-tallet.

Fellestrekk ved bryggene i Fjordgata er at de er forholdsvis store brygger, mange med tilnærmet kvadratiske fasader mot kanal og gate. Tidligere sammenbygginger, påbygginger og ombygginger har løftet gesimser og gjort bryggerekka tettere. Bryggerekka kan karakteriseres som en tett "bymur" samtidig som hver enkelt brygge har særpreg og individuelle uttrykk.

Bryggene har opprinnelig vært utført i tømmer med hovedbæring i et rutenett med søyle-/dragerkonstruksjon og med bindingsverk i yttervegg, alternativt laftekasser i de eldste deler av veggoppbyggingen. Bryggenes oppbygging gjenspeiler funksjonsbehovet: Inn- og utlastning på gavlene og transportsoner gjennom byggets midtsoner og med lagringsplass på hver side langs langveggene. Disse opprinnelig enkle lagerfunksjonene gjenspeiler seg i bryggefasadene med portmotiver og vindusrekker som tydelig synliggjør bakenforliggende bærestruktur.

Bryggenes fasadeoppbygging kan i grove trekk sies å være tredelt. Første etasje fremstår som mest åpen med større glassflater og dører. Første etasjes åpenhet mot gaterommet understøttes av mange brygger

Trondheim kommune

med publikumsvennlige funksjoner (butikk, galleri kontor osv.) Over første etasje følger etasjer med mindre åpninger (porter og vinduer) i store lukkede fasadeflater. Senere påbygginger gir ofte et skifte i vindusåpningenes rytme og størrelse i fasadens øvre del. Dette, sammen med takform og gesims (silhuett) avslutter fasadekomposisjonene.

Solforhold

De tre nye bryggene vil ligge i retning sydøst/ nordvest og har gode solforhold med formiddagssol på gavl mot Fjordgata og ettermiddagssol på gavl mot Kanalen.

Trafikkforhold

I gatebruksplanen for Trondheim sentrum er Fjordgata vist som en del av hovedvegsystemet for bil.

Gang/sykkel

Fjordgata har idag ikke eget felt for sykkeltrafikk, men fortau på bysiden og en litt uklar kjøre-/ sykkel-/ gangveg mellom parkeringsfelt og bryggegavlene mot Fjordgata.

Kollektivtilbud

Bryggene ligger med kort avstand til bussholdeplassene i Munkegata.

Støy fra trafikk

I reguleringsbestemmelsene kreves det utarbeidet egen støyrapport.

Annen infrastruktur

Skolekrets og -kapasitet

Det er tilstrekkelig skolekapasitet i området både på ungdomstrinn og barnetrinn.

Energiforsyning

Det forutsettes at ny bebyggelse er forberedt for tilknytning til fjernvarmenettet.

Innspill til planforslaget

Innspill fra naboer

Det har ikke kommet inn noen anmerkning fra naboer i forbindelse med annonsering og nabovarsling av påbegynt planarbeide i slutten av april 2009.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 09.06.2009

Miljøvern

Det må gjennomføres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen under de tre brente bryggene samt foretas støyberegninger for å kunne oppnå tilfredsstillende støyforhold i ny bebyggelse.

Barn og unge

Hvis det blir planlagt boliger i de nye bryggene skal det tilrettelegges for tilstrekkelig leke- og uteoppholdsarealer for ulike aldersgrupper og til ulike årstider.

Forslagstillers kommentar

Det er ønskelig å legge til rette for boligutvikling i Midtbyen. Derfor må leke- og oppholdsarealer vurderes i forhold til hva som er mulig å oppnå i og rundt det aktuelle området. Når det gjelder fylkesmannens merknader i forhold til støy, ivaretas dette gjennom støyrapport med støyberegninger for tilfredsstillende støyforhold i ny bebyggelse.

Trondheim kommune

Riksantikvaren 09.05.2009

Nybygg innenfor planområdet kan komme i konflikt med mulig automatisk fredete kulturminner fra middelalderen eller automatisk fredete skipsfunn, og det må derfor utarbeides en forundersøkelse på tomten av Norsk Institutt for Kulturminneforskning (NIKU) på vegne av Riksantikvaren. Riksantikvaren vil først kunne uttale seg når denne forundersøkelsen er gjennomført og reguleringsplanen legges ut til høring.

Norges Vassdrags- og Energidirektorat 28.06.2009

Grunnforhold

Risikoen for kvikkleire i eller umiddelbar nærhet til byggeplassen gjør at fagkyndig geotekniker må undersøke og beregne/ vurdere områdestabiliteten med henblikk på tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfase og ved ferdig anlegg. Krav i NS3480 skal følges med henblikk på ekstern kontroll av de geotekniske beregningene/ vurderingene.

Flom/ stormflo

Flomsonekartet "Delprosjekt Trondheim - flomsonekart 6/2001" viser at det er ekstremvannstander i sjøen som vil gi de høyeste vannstandene for bryggene i nedre del av Nidelva.

Kraftledninger

Statnett skal kontaktes i den videre prosessen for å avklare at utbyggingen ikke er til hinder for mulige eksisterende eller fremtidige høyspentlinjer/kraftkabler.

Forslagstillers kommentar

NVE's merknader ivaretas gjennom geoteknisk undersøkelse og rapport samt tiltak for å sikre mot ekstrem stormflo og mulig fremtidig havstigning. Det siste er sikret i planbestemmelsenes §7.3.

Politiet, 04.05.2009

Politiet hadde ingen merknader til igangsatt planarbeid, men vil varsles når byggearbeidene ble igangsatt for å vite om anleggsforholdene relatert til trafikkavviklingen i Fjordgata.

Trondheim Energi Nett AS (TREN)

TREN har meget begrenset kapasitet på strømforsyningen i området. En endring av virksomhet i eiendommene som kan medføre sterk økning i strømforbruk vil kunne medføre innregulering av en nettstasjon i tilknytning til eiendommene.

Forslagstillers kommentar

I samtale med Hårstad den 24.06.2010 ble følgende avklart: Ved tilkobling til fjernvarmenettet vil strømforbruket bli mindre enn tidligere, og behovet for utvidelse av eksisterende trafo/ ny trafo vil derfor bortfalle.

Trondheim Energi Fjernvarme AS (TREF)

Området ligger innenfor fjernvarmekonsesjonsområdet, men det er ikke etablert fjernvarme i denne delen av Fjordgata i dag. Fremføring av fjernvarme til disse bryggene er noe krevende på grunn av mye annen infrastruktur i grunnen, trafikkforhold og sist, men ikke minst, arkeologiske undersøkelser. TREF er ikke uvillige til å legge frem fjernvarme til Fjordgata, men ønsker å få krav til fjernvarmetilknytning avklart så tidlig som mulig slik at arbeidet kan planlegges og også eventuelle andre potensielle fjernvarmekunder i området klarlagt.

Forslagstillers kommentar

I samtale med Åmund Utne den 24.06.2010 ble følgende avklart: Trondheim Kommune krever tilkobling

Trondheim kommune

til fjernvarmenettet for Fjordgata 74-80. Nærmeste tilkoblingssted vil være Olav Tryggvassons gate med ny føring via Ravnkloa. TREF ønsker tidlig varsling om igangsatt byggestart for bryggene slik at de har noen måneder på seg til å avklare med Riksantikvaren med hensyn på forhold i grunnen og å gjennomføre selve fremleggingen av føringer og andre forhold rundt dette.

Kommentar vedrørende ivaretagelse av innspill fra TREN og TREF: Når TREF har avklart at det blir offentlig krav om fjernvarmetilknytning for de tre nye bryggene og TREN sier at det ved etablering av fjernvarmetilknytning ikke vil være behov for øket trafokapasitet, så ansees alle krav fra Trondheim Energi ivare tatt i det videre planarbeidet.

Fortidsminneforeningen, Den trønderske avdeling, 10.06.2009

Fortidsminneforeningen hadde kommentarer til to av målsettingene for reguleringsarbeidet. Kommentarene var i stor grad sammenfallende med retningslinjene som ble vedtatt i bygningsrådet 02.02.2010 og de ble tatt med i det videre planarbeidet.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Alle tre bryggene gjenoppbygges med samme fotavtrykk som før brannen. Etasjetallet over 1. etasje er også beholdt, men med økte etasjehøyder for bedre å tilpasse seg dagens krav. Bryggene avtrappes i 1. etasje fra ca. kote 5,00 mot Fjordgata og til kote 2,80 på ny kai mot Kanalen. Under deler av 1. etasje etableres kjeller på ca. kote 1,30.

1. etasje i alle tre eiendommene skal brukes til publikumsrettet virksomhet som restaurant, butikk osv. – tilsammen ca. 900m² BRA pluss 5-600 m² BRA i kjeller. For Fjordgata 80 planlegges det restaurant i 1. etasje, mens det for de to andre bryggene ennå ikke er tatt konkret standpunkt til funksjon.

De øvrige etasjene kan benyttes til bolig, næring, kontor, publikumsrettet virksomhet eller en blanding av disse formålene, tilsammen ca. 3700 m² BRA. Pr. dags dato planlegges det boliger i alle etasjer over 1. etasje i alle tre bryggene. Boligene får en blandet størrelse fra 2-roms leilighet på ca. 50 m² BRA til 3- og 4-roms leiligheter på 80 - 90 m² BRA.

Bebyggelsens utforming

Det er knyttet fasadeillustrasjoner til bestemmelsene. Prinsippene skissert i fasadeillustrasjonene skal følges ved innsending av byggesøknad.

Overordnet om bebyggelsens utforming:

Individualitet og sammenheng i bryggerekken:

De tre nye bryggene skal gis ulike, individuelle karaktertrekk i utformingen av hver av bygningene, samtidig som volum, takform og materialbruk formidler sammenhengen i bryggerekken. Bruk av tre som hovedmateriale i fasadene er med på å understreke denne sammenhengen.

Om utformingen av Fjordgata 74/76:

Takform, høyder og volum:

Takformen på den nye brygga følger den opprinnelige bryggas helning, men taket har ikke en krom flate slik det var i den gamle. Gesimsen er holdt så lav som mulig mot eksisterende brygge i Fjordgata 72 for å gjøre overgangen her så lav som mulig. Tomta i 74/76 er av de minst firkantede i Fjordgata, noe som

Trondheim kommune

gjenspeiles i fasaden mot Kanalen. Dette gir nødvendigvis en litt usymmetrisk form; En mer moderne tolkning som gjenspeiler tomt og klassisk saltakform med en liten ”vri”. Overgangen mot hver nabobrygge er trukket ned og brygga oppleves som den ”glir inn” i helheten.

Materialbruk:

Uttrykk bygges opp slik som de gamle bryggene på den måten at:

- Veggene er panelt med ”enkel” bordkledning – som en ”hud” trekt rundt bryggevolumet.
- Knapp detaljering, ingen unødvendige utstikkende elementer.
- Åpninger i veggen tas ut som hull i en større flate; Veggflaten er større enn åpningenes areal og man bygger opp opplevelsen av ett større, enhetlig volum.
- Panelet er høvlet, stående panel, beiset med oljebeis (noe transparent).

Grammatikk:

Åpninger i veggen er organisert i et ryddig system; De gamle aksene for portåpninger er gjeninnført, det samme gjelder vidusåpninger. 74/76 var opprinnelig to brygger, noe som gjenspeiles med to portakser i hver gavlfasade.

Elementer:

Portaksene har dører plassert inntrukket i vegglivet slik portene er i de gamle bryggene. Ny funksjon gjenspeiler ny bruk: Utenpåliggende, små balkonger beriker rommene innenfor, hvor det installeres halvklimatisk sone (vinterhage) som både kan fungere som balkong når dørene åpnes og som klimatisert areal når det er ønskelig. Vinduer i fasaden har enkel detaljering og avviker litt fra den stramme geometrien forøvrig: Dette er med på å gi brygga identitet og ”liv”.

Gjenbruk av materialer:

Ved oppføringen av ny bebyggelse i nr 74/76 skal man i den videre prosessen mellom utbygger og byggesakskontoret søke å finne fram til gode løsninger der ivarettatte bygningsmaterialer gjenbrukes, fortrinnsvis i de publikumsrettede arealene i 1. etasje. Eksisterende materialer installeres ikke med bærende funksjon, men som helhetlige, troverdige bygningsdeler.

Om utformingen av Fjordgata 78:

Takform, høyder og volum:

Takformen på den nye brygga følger den opprinnelig brygges helning. Overgangen mot hver nabobrygge er trukket ned og brygga oppleves som den ”glir inn” i helheten.

Materialbruk:

Uttrykk bygges opp slik som de gamle bryggene på den måten at:

- Veggene er panelt med ”enkel” bordkledning – som en ”hud” trekt rundt bryggevolumet.
- Knapp detaljering, ingen unødvendige utstikkende elementer.
- Åpninger i veggen tas ut som hull i en større flate; Veggflaten er større enn åpningenes areal og man bygger opp opplevelsen av ett større, enhetlig volum.
- Panelet er høvlet, liggende panel, beiset med oljebeis (noe transparent).

Grammatikk:

Åpninger i veggen er organisert i et ryddig system; Den gamle sentralaksen for portåpninger er gjeninnført, det samme gjelder vindusåpninger.

Elementer:

Trondheim kommune

Portaksen er bygd opp som den mest åpne delen i fasaden, men i en ny tolking i utformingen bla. ved bruk av spiler. Ny funksjon gjenspeiler ny bruk: I det bakenforliggende arealet installeres en halvklimatisk sone (vinterhage) som både kan fungere som balkong når dørene åpnes og som klimatisert areal når det er ønskelig. Vinduer i fasaden har enkel detaljering og avviker litt fra den stramme geometrien forøvrig: Dette er med på å gi brygga identitet og "liv".

Om utformingen av Fjordgata 80:

Takform, høyder og volum:

Etasjetallet er beholdt, men etasjehøydene er øket til å kunne romme ulike funksjoner som kontor, hotellrom, bolig mm. Bygningsvolumet har dermed øket vesentlig, noe som kan sies å være i tråd med historiske påbygginger mange av bryggene fikk tidlig på 1900-tallet. Takform og gesimslinjer gjør likevel at nytt volum fremstår som akseptabelt i bryggerekka og ikke melder seg ut av sammenhengen i denne.

Grammatikk:

- Konstruktiv struktur slik denne fremstår i de opprinnelige bryggene er utgangspunkt for fasadeoppbygging og fasadeinndeling.
- Tradisjonelle fasadeinndelinger i bryggene med horisontale "vannbord" og panelt flate imellom disse er benyttet som motiv i fasadene.
- Hulltaking i panelt veggflate er enten gjort etasjehøyt med glassvindu og balkongåpninger eller gjort som "hull i panelt flate" med små kontrastfargede vinduer. Rekkverk på utstikkende balkonger er derfor ved hjelp av glass gjort så lite synlig som mulig for ikke å bryte den etasjehøye balkongåpningen.
- Utstikkende del av balkonger er hengt opp i heisbommer på taket - dette for å gi inntrykk av "hengende last"; dvs. noe som henger utenpå fasaden og ikke utstikkende balkong; dvs. noe som kommer ut fra fasaden.

Material- og fargebruk:

- Tre og panelt flate er brukt som primærmateriale i hovedlivet i fasadene, mens inntrukne og utstikkende bygningsdeler har annen materialbruk (metall, glass mm.)
- Fargebruken er forsøkt holdt i en dempet bruntone med kontrastfarge i en gultone på de små vinduene. På utstikkende og inntrukne bygningsdeler og vinduer vil fargebruken kunne være gråtoner som ligger mest mulig dempet opp mot grunnfargen på panelt flate.

Bruk av bevarte bygningsdeler:

- Det er gitt tillatelse til delkondemnering av alle de demonterte gamle bygningsdelene i nr. 80 unntatt et mindre utvalg av opprinnelige, originale bygningsdeler. Disse er antikvarisk vurdert til å kunne være mal for eventuell autentisk kopi for historisk illustrasjon av bryggens "bygningssgrammatikk" i deler av interiøret i 1. etasje.

Bomiljø og uteoppholdsareal

De nye bryggene ligger i sentrum av byen, og Trondheim Kommune har en uttalt målsetting om at det skal legges til rette for boliger også i sentrum. Dette er viktig for byen og byrommene; aktivitet skaper trygghet. For boligformål er det samtidig en utfordring med hensyn på støy og innsyn veid opp mot krav til dagslys og utsyn for rom for varig opphold (stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom).

Dagslys og utsyn

I TEK07 står det: "Tilfredsstillende utsyn oppnås når vindusflater hindrer innestengtfølelse og gir beboerne god kontakt med det fri både sittende og stående. I tett bebyggelse er det, under forutsetning av at vindu er i vertikalfalten, tilstrekkelig å ha utsyn mot husrekker, gateløp, parkområder, bakgårder o.l."

Trondheim kommune

For alle de tre nye bryggene er det vurdert slik at stue, kjøkken og vinterhage/ balkonger kan legges ut mot Fjordgata og Kanalen - det som må sies å være en flott utsikt. Soverom kan legges i flere av leilighetene mot private, åpne gårdsrom og mot Kanalsmuget. For disse soverommene vurderes det med andre ord som viktigere med ro enn utsikt. Dagslysfaktoren for disse rommene blir noe ulik for de ulike etasjene. Farge- og materialbruk vil her være viktig for en god oppholdsfølelse i disse rommene.

Uteoppholdsareal for boligene

Over næringsarealer i 1. etasje planlegges det boliger av varierende størrelser i alle de tre nye bryggene. Alle leilighetene planlegges med egen balkong - med varierende størrelse etter størrelsen på leiligheten. Gjennomsnittlig balkongareal blir hhv. 5,0 m² (nr.74/76), 5,0 m² (nr.78) og 6,7m² (nr. 80).

For Fjordgata 74/76 og 78 foreslås et åpent, sentralt gårdsrom for adkomst til leilighetene. I disse gårdsrommene vil det tilrettelegges for små uteplasser der dette er hensiktsmessig ut fra solinnfall. Disse uteplassene kan bli viktige miljø- og opplevelsesfaktorer, men vil vanskelig kunne gis et større areal enn ca. 0,5 - 0,6 m² pr. leilighet.

Samlet gjennomsnittlig uteoppholdsareal i direkte tilknytning til hver bolig vil da være hhv. 5,5 m² (nr.74/76), 5,5 m² (nr. 78) og 6,7m² (nr. 80).

I planforslaget er det stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av den delen av regulert kai som er foran bryggene (maksimalt 480m²). I tillegg opparbeides enten kaiarealet foran Fjordgata 72 og 70 (+ca 190m²) eller foran Fjordgata 82 (+ca 380m²). Dette arealet vil være et kjærkomment tilskudd til det manglende utearealet.

Trafikk- og parkeringsløsning

Det planlegges ikke for parkering på egen grunn, men det åpnes for at parkering kan skje i parkeringskjeller. En slik løsning må underordne seg fasadeuttrykket og løses med parkeringsheis, slik at viktig og dyrebart forretningsareal i 1. etasje i minst mulig grad blir skadelidende.

Krav til sykkelparkering vil bli dekket inne i hvert av nybyggene og følger kommuneplanens krav.

Tilknytning til infrastruktur

Søppelhåndtering

Søppelhåndtering skal skje på egen grunn. Det er vurdert flere alternativer til søppelhåndtering i samarbeid med kommunen, men ikke tatt stilling til hvilken løsning som velges.

Virkninger av planforslaget

Virkningene som planforslaget har på omgivelsene i forhold til bryggebebyggelsen som helhet er grundig beskrevet i konsekvensutredningen. I konsekvensutredningen er det også beskrevet andre alternativer som har vært undersøkt og forkastet i prosessen. Under følger et sammendrag av øvrige undersøkelser.

Arkeologiske verdier

Forundersøkelser i grunnen med tilhørende rapport ble utført i oktober 2009 i regi av NIKU:

“Hovedkonklusjonen er at det er lite trolig at det finnes kulturavsetninger fra middelalderen innenfor planområdet. Det kan allikevel ikke utelukkes at det kan finnes rester av båt eller skip som er automatisk fredet, og vi vil derfor anbefale at eventuelle utsjaktingsarbeider her blir overvåket.”

Trondheim kommune

Foreløpig kommentar fra Riksantikvaren v/ Sissel Ramstad Skoglund:

"Det er altså slik at det ikke ble gjort funn av automatisk fredete kulturlag ved forundersøkelsen. Vi har fått et visst innblikk i forholdene på tomta. Området som ble undersøkt var imidlertid så lite (grunnet masser som er deponert på tomtene), at vi likevel ikke helt kan utelukke tilstedeværelse av automatisk fredete kulturlag ellers på tomta. Det er også potensial for automatisk vernede skipsfunn jf. kml § 14. Vi vil derfor mest sannsynlig kreve at gravearbeidet overvåkes av arkeolog."

Forurensning og ustabilitet i grunnen

Det planlegges felles entreprise for spunting, utgraving og fundamentering for alle tre bryggene. Plan for prøvegraving for geoteknikk miljø (mulig grunnforurensning) og geoteknikk stabilitet (fundamentering) for alle tre bryggene er godkjent av Riksantikvarens stedlige kontor, og prøvegravingen ble gjennomført i juni 2010. En samlet geoteknisk rapport utarbeides av Rambøll AS, og denne skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Sikring mot stormflo og mulig fremtidig havstigning

I hht Trondheim kommune er kote +4,00 m grense for arealer uten spesielle tiltak.

Under kote +4,00 m må pumpeanordninger installeres - se mer detaljert beskrivelse i KU kap. 5.6. Maks målt springflo i Trondheim ble målt i 1971 til kote +3,35 m. Ferdig gulv i bruksarealer ut mot fjorden bør ligge på minimum dette nivået, og på nytt lengdesnitt for Fjordgata 80 er laveste bruksarealer lagt på kote +4,05 m.

I planbestemmelsenes §7.4 er det beskrevet krav til bebyggelsen for å begrense bygningsmessige skader ved stormflo og framtidig havstigning.

Eksisterende, tilstøtende kaier på bryggene i Fjordgata 68 til 82 ligger på ca kote +2,80 m til +3,10m. Ny kai bør legges på kote +2,80 for ikke å komme over eksisterende portåpninger på Fjordgata 82.

Stor vindlast

I forbindelse med rammesøknad skal det gjøres dokumentasjon av dimensjonerende vindlaster for de nye bryggene og hvordan dette ivaretas i ny bebyggelse.

Støy fra Fjordgata og fra jernbanen/ Nordre avlastningsveg

I tilknytning til ny reguleringsplan og påfølgende rammesøknad er det nå utarbeidet støyrapport fra COWI AS angående trafikkstøy fra Fjordgata og fra jernbanen/ Nordre avlastningsveg på fjordsiden og hvordan tiltak for støyisolering må ivaretas i ny bebyggelse. Det vises til bestemmelsenes §7.2.

Høyder:

Forslagstiller mener at prinsippvedtaket etter konsekvensutredning vedtatt i Bygningsrådet 02.02.2010 er tatt til følge i prosjektet. Høyden på Fjordgata 74/76 og 78 er redusert med ca. 1,1 m. Fjordgata 80 med noe mer nedtrekte gesimslinjer avtrapper overgangen mot Fjordgata 82. Den helhetlige komposisjonen av bryggerekka synes å falle på plass, og de nye volumene melder seg ikke ut av sammenhengen.

Etter forslagstillers vurdering er ikke høydeavviket fra Fjordgata 68 større enn at de nye bryggenes høyde er i samsvar med den retningsgivende høyden i nr 68.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Trondheim kommune

Høyder og volum

Den opprinnelige bebyggelsen hadde gjennomgående lav innendørs takhøyde dimensjonert for lagring, noe som ga begrenset brukbarhet til andre formål. Det har derfor vært et ønske fra forslagstiller å undersøke hva eiendommene tåler av byggehøyde før bryggerekka som helhet svekkes.

Bebyggelsens høyde og volum er undersøkt grundig gjennom alternativer i konsekvensanalysens kapittel 5.2 - analyse 1. Her konkluderes det med at karakteren til bryggerekka som helhet ikke svekkes med en noe høyere gesimslinje for nr. 74/76 og 78, og en betydelig høyere gesimslinje og annen takform for Fjordgata 80. Den økte høyden fordrer imidlertid blant annet nedtrukne gesimslinjer mot nabobryggene for å myke opp volumene.

Fjordgata er både et verneverdig bygningsmiljø av nasjonal verdi og en viktig del av Trondheims identitet. Det er svært viktig at ny bebyggelse faller på plass i helheten og ikke dominerer i forhold til den eldre bebyggelsen. Rådmannen mener at de tre bryggenes samlede volum fortsatt er noe for stort i forhold til den eksisterende, verneverdige bebyggelsen, og at forslaget derfor må bearbeides videre. Det er et viktig poeng at det er tre bygninger som erstattes, og virkningen disse tre byggene gir til sammen må ikke bli for avvikende i forhold til eksisterende bygningsmiljø.

Ved prinsippbehandlingen ble Fjordgata 68 brukt som referanse. I innsendt materiale ved behandling av prinsippvedtaket i bygningsrådet var ikke Fjordgata 68 nøyaktig oppmålt. I ettertid har det vist seg at mønehøyden på denne brygga var lavere enn hva som var vist på oppriss.

I foreliggende forslag er to av bryggene nå en snau halv meter høyere enn Fjordgata 68. Rådmannen mener i utgangspunktet at høydene skal reduseres tilsvarende det som var intensjonen i prinsippvedtaket, nemlig at høyden på Fjordgata 68 skulle være retningsgivende for høydene på de nye bryggene. Dette innebærer at alle tre bygninger bør være 40-50 cm lavere. Dersom det vises andre løsninger der en oppnår det samme i totalvirkning, er rådmannen villig til å vurdere dette. Hovedsaken er hvordan de tre nye bryggene til sammen forholder seg til den eldre bebyggelsen.

Bryggene i Fjordgata har blitt brukt til lager, og en viktig del av skalaen på bebyggelsen reflekterer den knappe etasjehøyden i bebyggelsen. I Fjordgata har det i flere tilfeller med hell vært jobbet med leiligheter over to plan for å kompensere for lav etasjehøyde og for bedre å tilpasse seg skalaen i bryggebebyggelsen. Forslagstiller har ikke ønsket å foreslå denne løsningen for Fjordgata 74-80, og har i stedet jobbet med normale etasjehøyder på minimum 2,40 meter, men forsøkt å redusere tykkelsene på etasjeskillere. Rådmannen mener ønsket om at bygningene må inneholde 5 fulle etasjer har vært til hinder for å oppnå optimal tilpassing i høyder og volum.

Fasader

Bebyggelsens grammatikk er undersøkt i konsekvensanalysens kapittel 5.2 – analyse 2. Analysen har vært grunnlag for bearbeidelsen av forslaget. Fasadeillustrasjonene og beskrivelsen av disse i planbeskrivelsen er juridisk knyttet til bestemmelsene.

Gjennom konsekvensanalysene og planleggingsprosessen har forslagstiller kommet fram til en løsning som beskriver tre brygger med ulike, individuelle karaktertrekk. De har et moderne uttrykk, men gjenspeiler samtidig typiske karaktertrekk ved bryggebebyggelsen.

Rådmannen mener at bebyggelsen innehar kvaliteter som – med noe bearbeiding - kan underordne seg eksisterende bebyggelse. Rådmannen finner imidlertid at den totale kontrasten til det bevaringsverdige og sårbare bygningsmiljøet i bryggebebyggelsen i Fjordgata virker noe for stor. Fasadeuttrykket må derfor

Trondheim kommune

også bearbejdes videre fram mot sluttbehandling.

Balkonger

Utstikkende balkonger og karnapper er et fremmedelement i den historiske bebyggelsen. Rådmannen mener at dette ikke skal tillates i den nye bebyggelsen.

Boligsammensetning

Forslagstiller foreslår at ved utbygging til annet boligformål enn omsorgsboliger og/eller annen spesialbolig, skal boligene ha en variert boligstruktur. Ingen boligheter skal ha mindre bruksareal enn 40 m² BRA. Minimum 30% av antall alminnelige boligheter i nr 78 og 80 skal ha større bruksareal enn 80 m². Det er ikke foreslått tilsvarende krav for Fjordgata 74/76, og rådmannen mener det er ønskelig å regulere boligsammensetningen også i denne bygningen. Dette bør avklares fram til sluttbehandling.

Takoppbygg

En viktig fasade i bryggebebyggelsen er takflata. Denne bør framstå mest mulig som én ren flate. Rådmannen mener derfor at takoppbygg for ventilasjon bør kombineres med takoppbygg for heis. Dette må avklares og sikres i bestemmelsene.

Gjennomlyste leiligheter

Det er vanskelig å få til gode boliger i såpass dype volum som i bryggebebyggelsen. Forslagstiller har for Fjordgata 74/76 og 78 skissert et indre gårdsrom som kan gi lys til indre soverom og gjøre leilighetene tosidig belyst. Fjordgata 80 har ikke sendt inn tilsvarende skisser. Rådmannen mener at dersom det skal godkjennes boliger i Fjordgata 80, bør disse også tilstrebes å få tosidig belysning. Dette må klargjøres fram til sluttbehandling og sikres i bestemmelsene.

Rekkefølgekrav – opparbeidelse av Fjordgata

Forslagstiller foreslår at det offentlige gaterommet foran de nye bryggene skal opparbeides 2,0 meter bredt fortau og 3,0 meter bred kjørbar gangvei med kantstein og fast dekke før det gis ferdigattest for ny bebyggelse.

Rådmannen er enig i at det offentlige gaterommet bør oppgraderes. Dagens utforming av gaterommet er ikke i tråd med designprogrammet for Midtbyen og har uklare avgrensninger mellom kjørende, parkering og gående. Detaljert utforming av gaterommet er imidlertid ikke avklart ennå. Før sluttbehandling av planen, bør det ses nærmere på hvordan hele området mellom Ravnkloa og Jomfrualmenningen kan opparbeides.

Bruk av gjenværende materiale

Det er gitt formell rivingstillatelse for Fjordgata 78, men ikke for Fjordgata 74/76 og 80. En del av de konstruktive bygningsmaterialene til disse to bryggene er tatt vare på. Planforslaget sikrer ikke at de friskmeldte konstruksjonsmaterialene blir brukt på deres opprinnelige plassering.

Håndtering av gjenværende materialer er analysert i konsekvensanalysens kapittel 5.5. Det konkluderes med at originale, bevarte bygningsdeler kan gjenbrukes og vises for å fortelle om bryggenes grammatikk. En slik visning skal fortrinnsvis skje i publikumsrettede arealer i bryggenes 1. etasje. Forslagstiller ønsker ikke at det skal kreves gjenbruk av materialer i sitt forslag til bestemmelser.

Rådmannen mener at det bør vurderes nærmere før sluttbehandling om bruk av gjenværende materialer i større grad skal sikres i bestemmelsene.

Uterom

Trondheim kommune

Dersom det skal være mulig å ha boligbebyggelse i bryggerekka i Fjordgata, er det svært vanskelig å tilfredsstille kravet til uterom på egen grunn. Dette fordi det er et overordnet mål ut fra et vernehensyn å beholde bryggekarakteren, dvs. å beholde fasadelivet både mot kanalen og mot Fjordgata og i tillegg ha takflata mest mulig ubrutt. Ut fra de samme hensynene er det problematisk med store balkonger i bryggebebyggelsen.

På grunn av den begrensede tilgangen til privat uteareal, foreslår forslagstiller at det legges inn i planforslaget rekkefølgekrav om at kai foran bryggene mot kanalen blir opparbeidet fram til enten Jomfruallmenningen eller Ravnkloa slik at kaia blir offentlig tilgjengelig.

Rådmannen mener tilgangen på uteoppholdsareal blir akseptabel med disse tiltakene.



Mulig oppgradering av offentlige areal og fellesareal som følge av planen

Parkering

Trondheim Kommunes parkeringsveileder av januar 2008 sier at det skal settes av minst 0,5 parkeringsplass pr. bolig i nye boligprosjekt i Indre Sone. Planforslaget åpner for parkering i parkeringsgarasje, men stiller ikke krav til parkering på egen grunn.

Eneste mulighet for å tilfredsstille krav til parkering, er i parkeringskjeller. Det anbefales ikke å tillate innkjøring til en eventuell parkeringskjeller fra kaia, da kaia må ha prioritet for gående. Rådmannen mener at det, dersom det er teknisk mulig, kan aksepteres at det etableres parkering i kjelleren til Fjordgata 74/76, 78 og/eller 80. Løsningen må i så fall innebære adkomst fra Jomfruallmenningen – via fortauet mellom bryggerekka og Fjordgata og inn i en maksimalt 2,5 meter bred garasjeport i fasadens 1. etasje. Løsningen må basere seg på en bilheis, slik at minimalt av brukbart forretningsareal i 1. etasje går med til parkeringsløsningen – kun ca. 15m².

En slik løsning vil tilfredsstille parkeringsnormen, og gjøre boligene mer attraktive. Fortauet foran bryggerekka vil uansett tilrettelegges for nødvendig varelevering og avfallshåndtering. Garasjeporten kan til en viss grad også integreres som et portmotiv – og slik sett forsvares arkitektonisk sett.

Dersom en slik løsning teknisk sett ikke er mulig, anbefaler rådmannen at krav til parkeringsareal på egen eiendom fravikes.

Avvik fra Midtbyplanens arealbruk

Saksfremlegg - arkivsak 09/5105-23 (169579/10)

Trondheim kommune

Midtbyplanens plankart viser at planområdet skal nyttes til lager, engros, kontor og forretning. Planforslaget legger opp til publikumsrettet virksomhet i 1. etasje og boliger i etasjene over.

I Midtbyplanens §31 står det at "(...)Bygningsrådet kan tillate endret bruk der forholdene tilsier det". Et av de overordnede formålene med Midtbyplanen var "Å legge forholdene til rette for en økning av antall bosatte i Midtbyen". Det er etter at Midtbyplanen ble vedtatt i 1981 blitt etablert en praksis om at det åpnes for boligbebyggelse i bryggerekka i Fjordgata. Fjordgata 78 og 80 var således delvis bruksendret til boligformål før brannen 17.05.2007. Det er fortsatt ønskelig med en sammensatt bebyggelse i Midtbyen, herunder boliger.

Materialbruk

Midtbyplanens formål pkt. 1 sier at "Det er spesielt viktig å beholde Trondheims karakter som treby". Planforslaget sikrer ikke at konstruksjoner og etasjeskillere skal være i tre.

Materialbruk er undersøkt i konsekvensanalysens kapittel 5.2 – analyse 3. Det konkluderes med at det ikke bør kreves primærbæring og dekkekonstruksjoner i massivtre, da disse kan ha betydelige utfordringer. En slik løsning vil kunne krevd store dekketykkelser og kunne ha en mulig konstruksjonsrisiko på grunn av de store fuktpåkjenninger på eiendommene.

Den direkte publikumsopplevelsen av de ferdige, gjenoppbygde bryggene vil uansett først og fremst handle om fasadeoverflater og komposisjon av fasader og bygningsvolum. Den synlige bruken av tre i fasader og interiør blir derfor en viktig faktor for opplevelsen av bygningene. Bruk av tre i fasade er sikret i planbestemmelsene.

Rådmannen mener at det hadde vært ønskelig at tre også brukes konstruktivt fordi trekonstruksjonen er en viktig del av bryggens karakter, men finner ikke grunnlag for å stille krav om dette.

Konklusjon

Det gjenstår ennå noe arbeid med planforslaget, men rådmannen mener saken er tilstrekkelig belyst til at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Trondheim kommune

Det forutsettes en videre bearbeiding fram til sluttbehandling.

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

Rådmannen i Trondheim, 29.03.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Vedlegg 1

Vedlegg 2

Vedlegg 3

Vedlegg 4-1 til 4-3

Utrykt vedlegg 5

Reguleringskart

Reguleringsbestemmelser

Vedlegg til bestemmelsene - fasadeillustrasjoner

Perspektiv

Konsekvensutredning