

## Saksframlegg

---

**NEDRE BAKKLANDET 56 M. FL.  
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER  
SLUTTBEHANDLING**  
Arkivsaksnr.: 06/17638

---

Saksbehandler: Jon Sivert Granhaug

**Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar reguleringsplan for Nedre Bakklandet 56 m. fl. som vist på kart i målestokk 1:1000, merket *Nedre Bakklandet AS* senest datert 19.03.07 med bestemmelser senest datert 22.03.07.

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

## Trondheim kommune

### Sammendrag

Reguleringsplanen tar utgangspunkt i tidligere reguleringsplan utarbeidet av Narud-Stokke-Wiig på vegne av Fische AS og sluttbehandlet av rådmannen, men trukket av forslagstiller før sluttvedtak i Bystyret.

Hovedforskjellene mellom det nye reguleringsforslaget og forslaget utarbeidet av Narud-Stokke-Wiig er:

- *Det etableres et gårdsrom parallelt med Nedre Bakklandet mellom felt A og B. Gaterommet legges på 2. etasjenivå (over næringsarealene i 1. etg.). Felt A har dermed endret fasong til en lamell som ligger inne i kvartalet, parallelt med Nedre Bakklandet.*
- *Bygningen på felt C har fått en noe større grunnflate og er avrundet vestover for å gi en mykere fasade mot felles grøntanlegg og omgivelsene rundt.*
- *Forslaget utarbeidet av Narud – Stokke - Wiig omfatter ca. 130 leiligheter og T - BRA = 7330 m<sup>2</sup>. Gjeldende forslag omfatter maksimum 76 leiligheter og T - BRA = 7400 m<sup>2</sup>.*

Planen legger tilrette for en fortetting med hovedvekt på boligformål og en mindre andel næringsformål i 1. etasje ut mot gatene. Planen tar videre sikte på å bevare de eksisterende Fischebryggene, ungdombygget og lagerbygget (Nygata 30). Minst 50 % av leilighetene skal ha universell utforming. Det foreslås parkeringsgarasje under bakken.

Hovedutfordringene blir å fortette kvartalet samtidig som man bevarer Bakklandets særpreg og tar høyde for murbebyggelsen nord for kvartalet. Det blir også viktig å sikre god nok kvalitet for felles grøntanlegg og gårdsrommet. Rådmannen mener dette planforslaget gir gode løsninger på overfor nevnte hovedutfordringer og kan sluttbehandles i Bystyret.

### Hensikt med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge kvartalet for ny bebyggelse med boligformål og noe næringsformål samt bevaring av eksisterende bebyggelse i Nygata 30, Nedre Bakklandet 58 og Fische-bryggene som fortsatt skal være regulert til kombinert formål for bolig/ forretning/ kontor.

### Bakgrunn

Planforslaget ble innsendt 23.08.2006 av forslagstiller Siv. ark. Odd Thommesen, på vegne av tiltakshaver Villaservice AS.

Planområdet omfatter i dag følgende eiendommer:

Nedre Bakklandet 56: 1. etg: Verksted, lager, 10 parkeringsplasser og trafostasjon.

2. etg: Lager, persiennefabrikk, dansstudio og fysioterapeut.

Nedre Bakklandet 58B: 1. etg: Verksted og salgslokale.

2. etg: Kontor.

3. etg: Kontor og treningsstudio.

Nedre Bakklandet 58C: 1. etg: Salgslokale og kontor.

2. etg: Kontor.

3. etg: Kontor.

4. etg: Kontor.

5. etg: Leiligheter.

Nygata 30: 1.-5 etg: Lager. Dette er en trebrygge fra 1814, og en av de eldste på

Bakklandet. Bygningen er i god stand, og har antikvarisk verdi, klassifisert i "kategori C".

# Trondheim kommune

## Planprosess

Reguleringsarbeidet ble kunngjort i Adresseavisen 06.04.06. Oppstartsmøte ble avholdt 05.05.06. Samrådsmøte ble avholdt 12.06.06.

### Innspill til planen før første gangs behandling

Følgende parter kom med innspill før første gangs behandling i saken: Byantikvaren, Bakklandet og Lillegårdsbakken Velforening, Barnas representant v/ May Iren Skamfer Evenmo, Trondheim Parkering og Fylkesmannen. Jfr. utrykte vedlegg.

### *Bebyggelsen:*

De fleste partene hadde innspill vedrørende leilighetssammensetningen, universell utforming og lokalisering av næring og boliger i bygningene. Planforslaget ble fremmet med blandet leilighetssammensetning med overvekt av 3- roms. Det er stilt krav om at minst 50% av leilighetene skal være utformet iht. universell utforming. Næringsvirksomhetene lokaliseres ut mot gatene for vitalisering av disse. Disse forholdene er sikret i reguleringsbestemmelsene.

### *Antall etasjer og høyde på felt A:*

Byantikvaren, Bakklandet og Lillegårdsbakken Velforening og Byplankontoret stilte seg tvilende til en 6. etasje på felt A. 6 etasjer ville vært uheldig for den lave bebyggelsen på Bakklandet, i tillegg ville kvalitetene for de som skulle bo i bygården blitt forringet. Planforslaget ble derfor fremmet uten 6. etasjer men med en tilbaketrukket 5. etasje for felt A.

### *Barn og unges forhold:*

Barnas representant v/ May Iren Skamfer Evenmo og Bakklandet og Lillegårdsbakken Velforening stilte spm. om det store utoppholdsarealet skulle være offentlig eller privat. Planforslaget legger opp til at utoppholdsarealet skal være privat med bakgrunn i tilgjengeligheten til rekreasjonsarealer i nærheten.

### *Parkering og vareleveranse:*

Trondheim Parkering foreslår at parkering skjer i underjordisk anlegg – Ikke flere P-plasser på gateplan. Vareleveranse må ikke skje på bekostning av eksisterende parkeringsplasser spesielt på gatetunet. Planforslaget ble fremmet med parkeringsgarasje under bygningene mot Nedre Bakklandet og mot allmenning i nord. Varelevering til salglokaler langs Nedre Bakklandet og allmenningen vil skje inn fra gaten. Leveranser til bryggerekken Nedre Bakklandet 58C skal fortsatt skje fra innsiden av kvartalet.

### *Geoteknisk forhold og miljø:*

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ba om utredning vedrørende forurensning i grunnen og vedrørende behov for støyreducerende tiltak. Et notat bekrefter at det ikke er kvikkleire innenfor området som omfattes av reguleringsforslaget. Støyrapporten konkluderer at det ikke er nødvendig med spesielle tiltak mot trafikkstøy eller støy fra andre eksterne kilder. Det anbefales imidlertid at soverom plasseres inn mot gårdsrommet.

### Førstegangsbehandling

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak DF 2916/06 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det vises til utrykt orienteringsvedlegg 5.

### Høringsuttalelser og merknader

De private merknadene er lagt ved i utrykt orienteringsvedlegg 6.

## Trondheim kommune

*Privat (Karina Stoeckert), 03.01.07. jfr. utrykt vedlegg.*

Rådmannen har betraktet merknadene som et uttrykk for misnøye med bosituasjonen i Nygata 2-4, og ser ingen relevans av dette i forhold til dette planarbeidet.

*Bakklandet og Lillegårdsbakken velforening, 08.01.07. jfr. utrykt vedlegg.*

- Mener planforslaget viser for høy utnyttelse av området, ca. 1,5% mer enn forslaget til Narud-Stokke-Wiig, og at dette gir en utbygging med dårligere kvalitet. Mener utbyggingsformen er fremmed for området. Ikke iht. eksisterende bygningsstruktur og uttrykk.
- Felles grøntanlegg er for smalt slik at det ikke vil være sol i området når de fleste av barna og voksne er hjemme. Mener det må utarbeides en utomhusplan parallelt med reguleringsplanen for å sikre utforming av gatetun og felles grøntanlegg. Mener felles grøntanlegg må gjøres offentlig og at lekearealene må være åpne for alle.
- Mener det mangler løsning for felles søppelpunkt.
- Mener parkeringsløsningen strider med kommunens egen parkeringsvedtekt. Mangler beskrivelse av parkeringsdekning for næringsareal. Det bes om at eksisterende parkering i Gatetun I reguleres bort.
- Mener leilighetene må være større enn det som tilbys i sentrale strøk pr. dags dato.

*Foreningen til Norske Fortidsminnersmerkers Bevaring, 08.01.07. jfr. utrykt vedlegg.*

- Positiv til bevaring av Jugendbygningen samt trebryggen i Nygata 30.
- Selv om planområdet ikke ligger i det som regnes som tradisjonelle Bakklandsbebyggelse er man i mot 5 etg. i felt A og 6 etg. i felt C.
- Det visuelle i forhold til bryggerekken er tilsynelatende tillagt lite vekt i forslaget som er fremmet, og vi ber om at det blir sett nærmere på dette.
- Foreningen er generelt sett negativ til tilbaketrukne etasjer som arkitektonisk grep, og ser på dette som et virkemiddel til å kunne bygge høyere i en by der bebyggelsen er forholdsvis lav. En bedre løsning kan være å bygge hele etasjer, men lavere. Videre stiller vi oss bak Byantikvarens innspill om at etasjene mot Nedre Bakklandet bør brytes opp, samt at det blir gjort en nærmere vurdering av takoppløft og fasadetrykk.

*Trondheim byteknikk, 09.01.07. jfr. utrykt vedlegg.*

- Det bør vurderes om adkomstgaten i nord til det kommunale parkeringshuset bør være "fellesområder kjøreveg" og tilsvarende "fellesområde gangareal".
- Planens grønt- og trafikkelementer bør målsettes for å vise geometrisk utforming. Frykter innlåste grøntområder. Bør bedre tydeliggjøres både på kart og i bestemmelsene system for søppel håndtering.
- Det foreslås bestemmelse: "Avfallshåndtering skal forberedes for avfallssug".
- Det foreslås også: Før innsendt byggesøknad kan behandles, skal plan for rigg og byggeframdrift, godkjent av Trondheim kommune/ Trondheim byteknikk, foreligge".

*Rådmannen har følgende kommentarer til innspillene:*

- Rådmannen mener (i forhold til tidligere planforslag) at mot Nedre Bakklandet og allmenningen (Gatetun I) er det lagt vekt på at bebyggelsen skal tilpasses eksisterende bygningsstruktur og uttrykk. Det er benyttet perspektiver, illustrasjoner og modell som beslutningsgrunnlag. Forslagstiller mener absolutt at bryggerekken er tillagt stor vekt i dette planforslaget.
- For felles grøntareal er det stilt krav om utarbeidelse av utomhusplan som skal sikre god søppelpunkt løsning og utforming av grøntarealet.
- Vedrørende parkering anses 1 plass pr. boenhet som tilstrekkelig. For parkeringsdekning for

## Trondheim kommune

- gjester og næringsarealene anses det som akseptabelt at disse benytter for eks. Bakke parkeringshus.
- Størrelsene på leilighetene anses som akseptable i forhold til hva som tilbys av leiligheter i sentrale strøk.
- Endelig detaljutforming vil skje i forbindelse med byggesaken.
- Felles gangareal – gjennom kvartalet: Reguleres om til offentlige trafikkområder – Gangveg. Rådmannen ser behovet for å opprettholde den offentlige tilgjengeligheten gjennom kvartalet.
- Det tas inn i bestemmelsene krav til riggplan som skal godkjennes av bygningsmyndigheten.

### Begrenset høring 09.02.07 – 26.02.07

Etter offentlig ettersyn ble det fra forslagstiller meldt om nye endringer i prosjektet som krevde ny høringsrunde i form av begrenset høring. Begrenset høring ble sendt til følgende parter: Sør-Trøndelag fylkeskommune, fylkesmannen i Sør-Trøndelag, NTNU – Vitenskapsmuseet, Trondheim kommune – Byantikvaren og Bakklandet og Lillegårdsbakken velforening.

De foreslåtte endringene innebærer følgende:

- Heving av planlagt bebyggelse på felt A, B og C med 0,5 m. av hensyn på grunnforholdene samt nødvendige konstruksjonsmål. Hevingen medfører også samsvar i nivå mellom ferdig golv i 1. etg. og gatenivå.
- Fjerning av hemsetasjen i felt B. Dette medfører at kobbhus/ takoppbygg og takvinduer utgår. Takflatene blir dermed renere og enklere.
- Justeringer av reguleringsbestemmelsene;
  - Foreslås ny passus tilføyes utnyttelsen, ”maksimalt samlet antall nye boenheter i felt A, B og C settes til 76 stk”.
  - Ønsker mer fleksibel formulering i forhold til nettstasjonen.
  - Byggeområde felt A: ønsker at balkonger fra 2. etg. og opp kan krages inntil 1,0 m. ut fra vegglivet/ formåls grensen.
  - Kombinert formål felt B: Ønsker rundere formulering med hensyn til materialbruk i fasader og at balkonger fra 2. etg. og opp kan krages inntil 1,0 m. ut fra vegglivet/ formåls grensen.
  - Kombinert formål felt C: Ønsker rundere formulering med hensyn til materialbruk i fasader.

*Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune 14.02.07 og 23.02.07:*

Regner med at bestemmelsene ikke åpner for balkonger mot Nedre Bakklandet.

Vilkår for egengodkjenning; at bestemmelsene om utsettelse av undersøkelsesplikten etter kml. § 9 foreslått av Riksantikvaren tas inn i reguleringsbestemmelsene. Jfr. brev fra Riksantikvaren 20.02.07 i uttrykt vedlegg.

*Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 26.02.07:*

Ingen merknader og ingen vilkår for egengodkjenning.

Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag finnes i uttrykt vedlegg.

NTNU – Vitenskapsmuseet, Trondheim kommune – Byantikvaren og Bakklandet og Lillegårdsbakken velforening hadde ingen merknader til den nye høringen.

Rådmannens kommentar til innspillene:

- Det kan aksepteres en heving av planlagt bebyggelse på felt A og B med 0,5 m. Fjerning av hemsetasjen

## Trondheim kommune

i felt B. Vurderes som positivt. De nye bygningene som ligger inntil den eldre bebyggelsen i felt H må i midlertidig ikke få en høyere gesimshøyde en bebyggelsen i felt H. Rådmannen mener det utgjør en stor forskjell om den nye bygningens gesims flukter med bebyggelsen i felt H eller om den blir høyere. Fordi det er viktig at ny bebyggelse formidle overgangen til eksisterende ungdombygg.

- Følgende passus tas inn i bestemmelsene;
  - o *Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en riggplan for godkjent av Trondheim kommune.*
  - o *"Maksimalt samlet antall nye boenheter i felt A, B og C settes til 76 stk".*
  - o *Det tillates ikke balkonger ut mot Nedre Bakklandet.*
- Mer fleksibel formulering i forhold til nettstasjonen tas inn.
- Vedrørende om balkonger fra 2. etg. og opp kan krages inntil 1,0 m; Dette aksepteres for felt A men ikke for felt B ut mot regulert Gatetun I. Dette justeres i bestemmelsene. For større balkongareal bør man løse dette innover i bygget.
- Felles gangareal – Kaianlegget: Reguleres om til offentlige trafikkområder – kai. Reguleringen skjer fordi dette er et offentlig kaianlegg.
- Felles gangareal – gjennom kvartalet: Reguleres om til offentlige trafikkområder – Gangveg. Rådmannen ser behovet for å opprettholde den offentlige tilgjengeligheten gjennom kvartalet.

### Beskrivelse av anbefalt planforslag

#### Planstatus

I kommuneplanens arealdel defineres området som ” *eksisterende bybebyggelse*”.

Planområdet ligger innenfor Nidelvkorridoren, som er en av kommuneplanens fem store naturområder. Den nedre delen av elva, hvor elvebreddene er bebygd, er definert som sone A i Nidelvkorridoren. For sone A, er det imidlertid ikke spesielle bestemmelser som gjelder for bebyggelse- og utearealer utover å opprettholde og eventuelt forbedre tilgjengeligheten til elva og til naturlige fiskeplasser.

Reguleringsplan for Nedre Bakklandet 56, 58, 58B, 60 og Nygata 30 og 32 / R-157

R-157 (1983) er gjeldende reguleringsplan for området. Arealene er regulert til kombinert formål forretning/kontor. I senere tid er det kommet en mindre vesentlig reguleringsendring for eiendommen Nedre Bakklandet 58: R-157A (1996). Eiendommen er her regulert til kombinert formål, boliger/ forretninger/ kontor.

#### Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er ca. 9,0 daa. stort, og ligger i bydelen Bakklandet. Planområdet avgrenses av Nedre Bakklandet i sydøst, Nidelva i nordvest og av allmenninger i nordøst og sydvest. Det er to leiligheter på Nedre Bakklandet 58C, hver på 250 m<sup>2</sup> i 5. etasje. Planområdet har et svakt fall på ca. 0.5 – 0.6 meter fra Nedre Bakklandet ned til elva. Østover bak husrekken mot Nedre Bakklandet stiger terrenget bratt til et nytt platå i landskapet ved Kirkegata.

Det er store tidevannsforskjeller i Nidelvas nederste del. Solforholdene er gode på formiddagen med lavere bebyggelse i øst og syd. Jfr. orienteringsvedlegg nr. 4. Om ettermiddagen kaster de høyere bryggene langs elva noe skygge inn i kvartalet. Det er ikke registrert spesielle lokalklimatiske særtrekk utover trekken som følger med langs Nidelva. Innenfor planområdet er det trær på gatetunet mot syd. Disse ble plantet i forbindelse med et miljøforbedringstiltak på slutten av 90-tallet.

Grunnen består av fyllmasser over marine silt- og leiravsetninger, jfr. uttrykt vedlegg. Planområdet er registrert som forurenset på aktsomhetskartet, jfr. uttrykt vedlegg. I følge registreringer som Trondheim kommune har gjort i år 2000 for lekeplasser og aktivitetsområder ligger planområdet i ”*areal hvor behov*

## Trondheim kommune

for aktivitetsområder må vurderes og sikres før deling og/eller bygging gjennomføres". Tilstøtende område i øst og syd har tilfredsstillende lekearealdekning. De nærmeste rekreasjonsområdene er Småbergan og området rundt Festningen som begge ligger ca. 300 m. unna.

### *Stedskarakter, bygningsmiljø*

Bebyggelsen på Bakklandet er avgrenset av Nidelva og bunnen av skråningen fra Småbergan. Bebyggelsesstrukturen og arkitekturen på dette langstrakte området oppleves som enhetlig, og området som sammenhengende, og dette gir bydelen en klar identitet - en stedskarakter.

Nedre Bakklandet 56, en verkstedbygning fra 1936, tilhører murbebyggelsen både i materialer og skala. Historiske foto og kart viser at bebyggelsen før dette var en trehusrekke. Selv om gaten har samme navn frem til krysset ved Bakke bro, slutter det som oppleves som typisk bakklandsbebyggelse i trehusrekkenes møte med murbygningene. Gateløpene på Bakklandet er framkommet av naturlige stier og tråkk på den flate elvebredden. Slik gatene fremstår i dag ligner det gateløp slik de var i Trondheim i middelalderen.

### *Skole- og barnehagetilbudet*

Planområdet tilhører Bispehaugen barneskolekrets, og sogner til Rosenborg ungdomsskole. Det finnes flere barnehager i området og barnehagedekningen anses som god. (Barnehager i nærheten er: Møllenberg barnehage og Nedre Elvehavn barnehage som er kommunale. THIS barnehage, Småbergan barnehage og Weidemannsveien barnehage som er private).

### *Fjernvarmeanlegg*

Reguleringsområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

### *Andre forhold*

Det eksisterer en trafostasjon i første etasje i Nedre Bakklandet 56. Stasjonen har inngang fra allmenningen.

### Beskrivelse av planforslag

#### *Arealbruk og bebyggelsesstruktur*

Planområdet som ble medtatt i annonseringen i mai 2004 forholdt seg til områdeavgrensning for gjeldende planer (R-157 og R-157A) og eiendomsgrenser. I løpet av planarbeidet er området utvidet. Utvidelsen omfatter tomtene Nedre Bakklandet 58, jugendgården Nedre Bakklandet 58 samt gategrunn mot Nedre Bakklandet, Nygata og allmenning i syd og vegparsellen Gnr. 409, Bnr. 62. Planforslaget har også ligget ute på begrenset høring og er justert noe iht. dette.

Planen inneholder følgende reguleringsformål:

Byggeområder;	Områder for boliger
Offentlige trafikkområder;	Kjøreveg
Offentlige trafikkområder;	Parkering
Offentlige trafikkområder;	Gatetun ( Gatetun I og II )
Offentlige trafikkområder;	Gangveg
Offentlige trafikkområder;	Kai
Offentlige friområder;	Friområde i sjø
Kombinerte formål;	Bolig/Forretning/Kontor
Kombinerte formål;	Forretning/Kontor/Industri
Spesialområder;	Bevaring av bygninger

## Trondheim kommune

Fellesområder; Felles grøntanlegg

### *Planlagt ny bebyggelse*

Den nye bebyggelsen har et totalt bruksareal (T-BRA) for næringsdelen på ca. 1400 m<sup>2</sup>, og for boligdelen på ca. 6000 m<sup>2</sup>. Det legges opp til en variert leilighetssammensetning med hovedvekt på 3-roms leiligheter. Minst 50% av leilighetene skal utføres med universell utforming. Maksimalt antall leiligheter blir 76 stk. Det er ønskelig at den nye bebyggelsen får et arkitektonisk uttrykk som gjenspeiler vår tid og ikke framstår som kopier av eksisterende bebyggelse, men spiller opp mot og framhever den særegne bygningsmessige karakteren i området (Bakklandsstilen). Ny bebyggelse bør preges av enkelhet.

Boenhetene i 1. etg i felt A og C, er vendt mot felles grøntanlegg. Resten av 1. etasje henvender seg mot gatene og skal benyttes til næringsvirksomhet. I alle etasjer over 1. etasje blir det leiligheter.

Bebyggelsen i felt A vil fremtre som en lamellbygning inne i kvartalet, parallelt med Nedre Bakklandet. I felt A kan det oppføres 4 etasjer (c+ 17,5 m.) med en tilbaketrukket 5. etasje (c+ 20,5 m.).

Bebyggelsen i felt B er utformet som en sammenhengende kvartalsbebyggelse som henvender seg mot Nedre Bakklandet og regulert gatetun. I nordenden av felt B kan det bygges 5. etasjer med saltak (maks mønehøyde c+ 22,4 m.). Resten av felt B kan oppføres i 3 etasjer (maks mønehøyde c+ 17,0 m.).

Ny bebyggelse i felt C kan oppføres i 5 etasjer (maks gesimshøyde c+ 19,0 m.) pluss en tilbaketrukket 6. etasje (maks gesimshøyde c+ 22,0 m.). Arealet foran den tilbaketrukne 6. etasje skal utnyttes til utareal (takterrasser). Kortveggen mot vest er avrundet for å gi mer åpenhet, utsyn og en mykere overgang mellom felles grøntanlegg og allmenningen mot elva.

### *Leke- og friområder*

Eksisterende vegetasjon i gatetunene rundt kvartalet bevares, og det indre felles private gårdsrommet skal opparbeides som et uteareal med grønt preg. Dette gårdsrommet skal også være tilgjengelig for orienterings- og bevegelsehemmede. Kvartalslekeplass på ca. 250 m<sup>2</sup> etableres som del av de skjermede fellesarealene i gårdsrommet. Den viste plassering og størrelse er fremkommet i dialog med Barn og unges representant v/ May Iren Skamfer Evenmo, og representerer en tilpasning av lekeplassvedtekten ut fra lokale stedlige forhold.

Andre uterom for rekreasjon er gatetunet i syd, takterrasser og balkonger. Samlet uteareal innenfor og i direkte tilknytning til området er ca. 3050 m<sup>2</sup> fordelt på:

Fellesområde grøntanlegg:	ca. 960 m <sup>2</sup>
Interngate/gårdsrom:	ca. 550 m <sup>2</sup>
Balkonger og takterrasser:	ca. 750 m <sup>2</sup>
Gatetun i syd:	ca. 810 m <sup>2</sup>

Det må utarbeides en egen utomhusplan som skal foreligge ved rammesøknad, og utearealene skal være ferdig opparbeidet før ferdigtillatelse gis.

### *Trafikkforhold, kollektivtrafikk, gang-sykkel og parkering*

Nærhet til sentrum og utnyttingsgraden ellers i området tilsier at dette er et urbant utbyggingsområde. Området betjenes av rundkjøringen i krysset mellom Nedre Bakklandet, Bakke bru og Innherredsveien. Kvartalet har i dag kjøreatkomst fra syd og nord hvor Nedre Bakklandet er stengt for gjennomkjøring med



## Trondheim kommune

biler mot syd. Det er en betydelig gjennomgangstrafikk av fotgjengere og syklister. Gatenes utforming og 30-km fartsgrense gjør at det ikke er registrert spesielt trafikkfarlige forhold i området.

Varelevering til salgslokaler langs Nedre Bakklandet og allmenningen vil skje inn fra gaten. Leveranser til bryggerekken Nedre Bakklandet 58C skal fortsatt skje fra innsiden av kvartalet.

Området ligger nært Bakke bru og Innherredsveien som er en viktig kollektivåre. Det er også kort avstand (ca. 1 km.) til bussterminalen og jernbanestasjonen. Eksisterende kollektivtilbud anses som godt.

Nedre Bakklandet er en del av eksisterende hovedvegnett for sykkeltrafikk.

Parkeringsgarasje bygges under bygningene mot Nedre Bakklandet med inn- og utkjøring fra gata rett nord for felt C. Det planlegges 90 ordinære P-plasser. Av disse skal 10 plasser øremerkes som erstatningsplasser for Nygata 28B, 2 plasser skal øremerkes til eksisterende leiligheter i Nedre Bakklandet 58 C. De resterende plassene skal dekke parkeringsbehovet for maksimalt 76 nye boliger i området. Det er ikke planlagt parkeringsplasser for forretning og kontor i planforslaget. Bakke Parkeringshus er nærmeste nabo i nord og gir området et tilbud for gjesteparkeringsplasser.

### Konsekvenser

#### *Konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål*

Reguleringsforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Planforslaget legger til rette for en høy boligtetthet tilpasset omgivelsene, og dette er i tråd med kommunens fortettingspolitikk. En variert leilighetssammensetning er sikret gjennom bestemmelsene.

Utformingen av planforslaget anses også for i hovedsak å være i samsvar med Bakklandets steds karakter. Gatestruktur, gaterom og plasser bevares, og bebyggelse og anlegg utformes med respekt for omgivelsenes særpreg med hensyn til volum, form og materialbruk.

#### *Samfunnsmessige konsekvenser*

Ny bebyggelse legger til rette for en økt vitalisering av Nedre Bakklandets gateliv gjennom tillatelse til næringsformål i 1. etg. Nye leiligheter vil også bidra til en vitalisering av området. Med den nye offentlige gangvegen blir kvartalet offentlig tilgjengelig for gjennomgangstrafikk.

#### *- av trafikk, støy og forurensing*

Det mangler utredning om hvor forurenset grunnen er, og evt. tiltak for å bøte på dette. Men grunnen er registrert som forurenset på grunnlag av "historiske kilder". Tomta skal ha vært benyttet for bilverkstedet hvor det var maskin- karrosseri- og lakkeringsverksted. Tomta ligger også i et område der det er generell byjordsforurensning. Det betyr at det er 10 % sjans for at grenseverdiene for bolig/lekeareal overskrides for bly og PAH (tjærestoffer).

Siden tomte skal reguleres for boliger med lekeareal er det satt inn en bestemmelse i reguleringsplanen om at før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge en godkjent tiltaksplan etter forurensningsforskriftens § 2. Dette er en forutsetning før endelig godkjenning av planen.

#### *- for barn og unge*

Det anses som avsatt tilstrekkelig med trygge arealer for lek og rekreasjon innenfor planområdet og med tanke på nærliggende rekreasjonsområder. Tilgjengeligheten til elva opprettholdes.

#### *- for funksjonshemmede*

## Trondheim kommune

Minst 50% av leilighetene skal utformes iht. universell utforming.

### *Økonomiske konsekvenser for kommunen*

- Nedre Bakklandet 42 og 58 eies av kommunen.
- Regulering av offentlig gangareal innenfor kvartalet ved siden av felt D medfører krav til vedlikehold for kommunen.

Ut over dette vil utbyggingen av området ikke ha vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Rådmannens konklusjon og anbefaling**

Gjennom en fortetting med hovedvekt på boligformål og noe næringsformål samt bevaring av Fischebryggene, ungdombygget og det gamle lagerbygget (Nygata 30) mener rådmannen planforslaget er akseptabelt i forhold til Bakklandets særpreg. Videre mener rådmannen at planforslaget også formidler overgangen til eksisterende murbebyggelse der.

Med vekt på 3- roms leiligheter og næring i første etasje kan dette bidra til en vitalisering av nabolaget. Planforslaget er på dette grunnlag i tråd med Trondheim kommunes fortetningspolitikk.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Nedre Bakklandet 56 m. fl. godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 27.03.2007

Håkon Grimstad  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### **Vedlegg**

- Saksvedlegg 1: Reguleringskart, sist endret 19.03.07  
Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 22.03.07  
Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart med planomriss 1:5000  
Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjonsplan  
Orienteringsvedlegg 3: Fasade og perspektiv  
Orienteringsvedlegg 4: Sol/ skyggediagram  
Utrykt orienteringsvedlegg 5: kopi av saksmateriale sak DF 2916/06.  
Utrykt orienteringsvedlegg 6. Kopi av private merknader