

Detaljregulering av Olav Tryggvasons gate 30 / Schreinergården

Gnr/bnr 401/38, 401/380

PLANBESKRIVELSE



Fotomontasje: Planforslaget sett fra Olav Tryggvasons gate

revidert 19.02.2026

Bakgrunn

Det ble sendt inn planinitiativ for prosjektet den 09.03.2021 av Bergersen Arkitekter AS, på vegne av Nidelven Eiendomsselskab. Siden den gang har det kommet innspill til planarbeidet og prosjektet har blitt videreutviklet. Planarbeidet har blitt varslet iht liste for samrådsparter. Hensikten med planarbeidet er å utvikle eiendommen Olav Tryggvasons gate 30 - Schreinerårdens eksisterende bebyggelse til høyere utnyttelse med kontor- og boligformål.

Se Vedlegg 38 - Planinitiativ - Anmodning om oppstartsmøte for Olav Tryggvasons gate 30

Eiendommen har gode forutsetninger for høyere utnyttelse. Sammenlignet med nabobebyggelsen i Olav Tryggvasons gate fremstår Schreinergården som lav. Nabogården mot vest i Olav Tryggvasons gate 34 har en gavlvegg som danner naturlige rammer for flere etasjer over de fire eksisterende. Eiendommen er i dag 4 etasjer + heishus på takplan. Planen foreslår påbygg på eksisterende fotavtrykk og et tilbygg i byggets andre etasje inn mot gårdsrom. Påbygg er planlagt med to nye etasjer over fløy mot sør, og med etasje over fløy mot nord.

Planen legger til rette for en bærekraftig fortetting midt i sentrum av Trondheim, i tråd med Trondheim kommunes byutviklingsstrategi. I arbeidet med planarbeidet har det vært viktig å lage gode rammer for til- og påbygg, med fokus på stedstilpasning og høy bokvalitet gjennom arkitektonisk utforming.

Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel (KPA) regulerer store deler av Midtbyen, inkludert planområdet, til *sentrumsformål – nåværende og bevaring kulturmiljø*.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes i dag av r0118 Midtbyplanen, vedtatt 28.8.1981. Området er regulert til bolig, forretning og kontor. Midtbyplanen har bestemmelser om maksimalt fire etasjer bebyggelse.

Planprogram/krav om konsekvensutredning

Trondheim kommune har avgjort at planen ikke faller inn under plikt for konsekvensutredning. Dette basert på at planen vurderes ikke å falle inn under forskriftens virkeområde, og ikke få vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn (§ 10 i forskriften). Dette er bekreftet av Trondheim kommune i tilbakemelding etter oppstartsmøte datert 26.04.2021

Tilgrensende reguleringsplaner

r20180048 - Olav Tryggvasons gate - planlegging igangsatt

r20100050 - Olav Tryggvassons gate, parkeringskjeller (ikrafttredelsesdato: 27/09/2012)

r20180001 - Nordøstre kvadrant i Midtbyen - Planforslag

Nærliggende reguleringsplaner:

r20220050 - Munkegata 35, Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41 og Nedre Enkeltskillingsveita 4

r0529c - Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41 samt Nedre Enkeltskillingsveita 4 (Ikrafttredelsesdato: 19.11.1979)

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planforslaget er i tråd med KPA 2012-2024 som regulerer området til sentrumsformål og bevaring kulturmiljø.

Planforslaget er i tråd med formålet i gjeldende reguleringsplan r0118 "Midtbyplanen", vedtatt 28.8.1981. Området er regulert til bolig, forretning og kontor. Midtbyplanen har bestemmelser om maksimalt fire etasjes bebyggelse. Planforslaget legger opp til høyere bebyggelse enn dette.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Planarbeidet omfatter eiendommene gnr/bnr.: 401/38 og 401/380

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger midt i Trondheim sentrum, og er 1222 kvm.

Mot nord er planområdet avgrenset i eiendomsgrense mot tilgrensende eiendommer

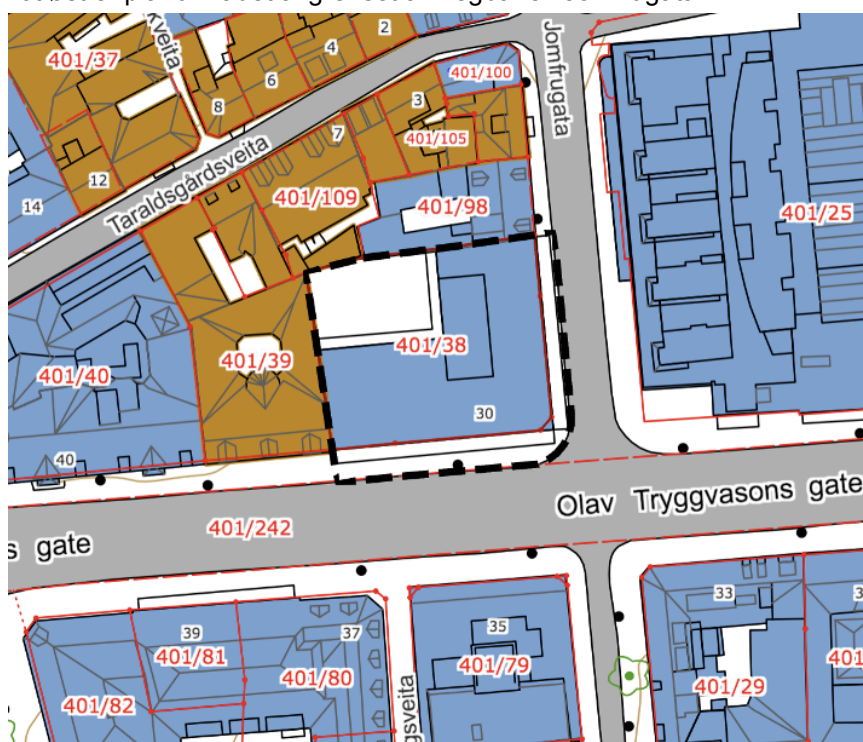
- gnr/bnr.: 401/98 (Jomfrugata 14)
- gnr/bnr.: 401/109 (Taraldsgårdsveita 7)

Mot vest er planområdet avgrenset i eiendomsgrenser mot tilgrensende eiendom

- gnr/bnr 401/39 (Olav Tryggvasons gate 34)

Mot sør er planområdet avgrenset fra vegbane i Olav Tryggvasons gate

Mot øst er planområdet avgrenset av vegbane i Jomfrugata.



Kartutsnitt med planavgrensning. Kilde: Trondheim Kommunes kartløsning

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag regulert til bolig/forretning/kontor gjennom r0118 Midtbyplanen, vedtatt 28.8.1981

- I byggets første etasje er det i dag næringsarealer med bar/servering, klesforretning og bingo hall.
- I byggets andre etasje er det kontorarealer.
- I byggets tredje og fjerde etasje er det boligarealer.
- Kjelleretasjen er i dag brukt til tilleggsarealer for næring og bodareal for boliger.

Planområdet inkluderer eiendommens tilgrensende fortau i Olav Tryggvasons gate og Jomfrugata.

Eiendommen har innganger både via Olav Tryggvasons gate og Jomfrugata. Mot Jomfrugata er det et portrom som leder til et indre gårdsrom. I dag er gårdsrommet brukt til varelevering, parkering, og oppbevaring av søppelcontainere.

Tilstøtende arealbruk er regulert til bolig/forretning/kontor gjennom r0118, Midtbyplanen, vedtatt 28.8.1981.

Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Planområdet ligger i nordøstre kvadrant i Midtbyen i Trondheim, og ligger i et kvartal avgrenset av Olav Tryggvasons gate, Jomfrugata, Taraldsgårdsveita og Munkegata. Kvartalet rundt planområdet består av både høyere murbygg på 4 etasjer + loft og lavere trehusbebyggelse på 2 etasjer + loft.



Perspektiv fra hybrid bymodell
Kilde: Google earth, august 2023.

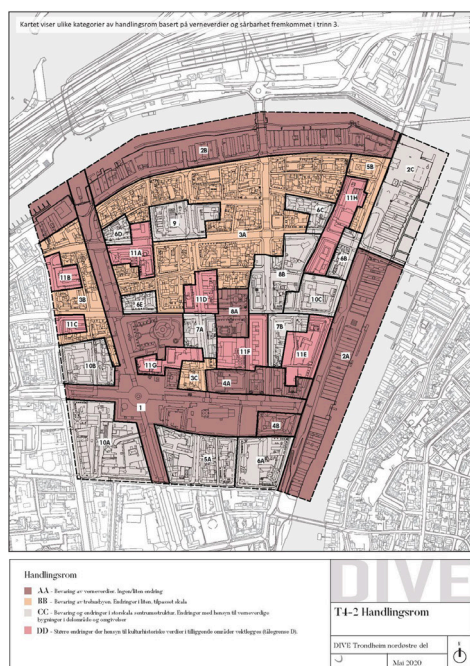
I juni 2020 ble det utgitt en DIVE-analyse for nordøstre del av midtbyen i Trondheim gjennomført av Asplan Viak på vegne av Byplankontoret i Trondheim kommune. Analysen verdisetter og systematiserer Midtbyens fysiske bystruktur.

“DIVE er et analyse- og prosessverktøy for bruk i arealplanlegging, konsekvensutredninger, kulturminneforvaltning, utvikling av kulturminneplaner med mere. Analysemetoden er spesielt egnet til å synliggjøre kulturmiljøers kvaliteter, muligheter og handlingsrom i by- og stedsutvikling.”

Sitat hentet fra <https://www.riksantikvaren.no/veileder/dive-kulturhistorisk-stedsanalyse/>

Gjeldende planområde ligger innenfor område 11A i DIVE-analysen, og beskrives som et “område med store og robuste bygningsstrukturer bestående av nyere eller endret bebyggelse uten verneverd”. Området beskrives som “lite sårbart for tiltak i seg selv, men store tiltak kan gi negative virkninger for sårbare verneverdig nabobebyggelse og gatestruktur”.

DIVE-analysen beskriver handlingsrom og kommer med anbefalinger for bylandskap, gatestruktur og byromskvaliteter i analyseområdet. For gjeldende område gis det anbefalinger om at *“påbygging på tak innenfor en ramme på en til to etasjer høyere enn fra omkringliggende bebyggelses høyder kan vurderes i enkelte tilfeller der det er høy bebygging fra før og eiendomsforhold legger til rette for det”*. For påbygging på tak er det viktig at *“dokumentert virkning fra gate bør legges til grunn i vurderinger av høyder, ut fra at høye bygg ikke bør dominere for mye over omkringliggende bebygging visuelt eller skape lokalklimamessige utfordringer gjennom inversjon (oppbygging av kald luft pga høy bebygging)”. Spesielt viktig at virkning av tiltak mot trehusstrukturen dokumenteres.”*



Kart T4-2 fra DIVE-analyse

Etter en samlet vurdering av DIVE-analysen, fremkommer planområdet som et av de mest robuste og beste områdene for endring og fortetting innenfor den nordøstre kvadrant i Midtbyen. Området har lav antikvarisk verdi, er lite sårbart for tiltak i seg selv, og har et handlingsrom for endring og fortetting. Handlingsrommet begrenses av at *“store tiltak kan gi negative virkninger for sårbar verneverdig nabobebygging og gatestruktur”*.

Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Planområdet ligger i Midtbyen i Trondheim hvor terrenget er tilnærmet flatt. Terrenget på tomta ligger på ca kote +6,5 (NN2000).

Trondheim kommunes «Aktsomhetskart flomfare og havstigning» viser at bakgården er utsatt for oppstuvning av overvann.

Se Vedlegg 30b Notat overordnet VA-plan, datert 07.06.2024 av Structor Trondheim v/LL

Vedlagte solstudier dokumenterer solforhold slik det er i dag, og med den planlagte nye bebyggelsen.

Se Vedlegg 08 Sol- og skyggestudier, datert 14.04.2023, utarbeidet av Bergersen Arkitekter v/IBB

Meteorolog har analysert de eksisterende vindforholdene for planområdet.

“Dominerende vindretninger hovedsakelig mellom S og VNV (180-300 grader), men til dels 60 grader (ØNØ) om sommeren. Vinndatene gjelder over 100 m.o.b (over planområdet)”

Se Vedlegg 25 Notat meteorologisk vurdering, datert 09.06.2023, utarbeidet av Asplan Viak AS v/BE

Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger innenfor hensynssone "11.1 Midbyhalvøya" i Kommuneplanens arealdel (KPA). Iht til KPA er Midtbyen "Trondheims fremste og mest verdifulle kulturmiljø, med meget høy verdi også i nasjonal sammenheng"

Planområdet ligger innenfor området 'Middelalderbyen Trondheim'.

"Dette er et definert område i Trondheim sentrum der rester av et byanlegg fra middelalderen finnes bevart under bakken. Middelalderbyen er et automatisk fredet kulturminne i medhold av kulturminneloven."

Se Vedlegg 35 Riksantikvarens innspill til igangsatt reguleringsplan for Olav Tryggvasons gate 30, datert 31.08.2021

Eksisterende bebyggelse er ikke omfattet av antikvarisk klassifisering iht Trondheim kommunes kulturminnekart. Schreinergården som den fremstår i dag ble tegnet av arkitekt MNAL Knut Bergersen, og ble oppført i 1975 med et tidstypisk arkitektonisk uttrykk fra sin tid. Schreinergården er en stram bygård i fire etasjer med flatt tak, og er preget av en repetitiv oppdeling med tydelige horisontale og vertikale linjer. Det er brukt to forskjellige typer fasadeplater: én naturbetong-plate med en grovere tekstur i lyse rød-brune fargetoner, og en glassplate med en med en dypere rød farge. Første etasje er åpen og har store åpne glassflater, med sokkel og omramming med rødfarget flis.

Byantikvaren har i sin tilbakemelding til planforslaget gitt en kort beskrivelse av byggets kulturminnestatus.

"Schreinergården ble oppført i 1975. Bygningen er ikke plassert i verneklasse, men ligger innenfor hensynssone kulturmiljø midtbyen. Gården er karakteristisk for sin tid, med sine stramme linjer og fasadeplater i naturbetong. Byantikvaren ser gjerne at man bygger videre på dagens uttrykk, men vi vil ikke legge vekt på dette i vår vurdering. Ettersom bygningen er planlagt endret i ganske stor grad mener vi det kan være vel så gunstig å utforske løsninger som ikke ligger så tett opp mot dagens situasjon"

Se Vedlegg 32 Byantikvarens tilbakemelding til reguleringsplanforslag, datert 03.10.2023

Naturverdier

Planområdet omfatter i hovedsak asfalterte og bebygde arealer uten naturverdier.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Innenfor kort radius til planområdet finner man alt byen har å by på av urbane byrom, handel, restauranter, kafeer, kunst, kultur, parker og grøntområder.

Nærliggende uterom i byen inkluderer:

Ravnkloa (2 min gange / 200m)

Stiftsgårdsparken (2 min gange / 200m)

Peter Egges plass (6 min gange) 550m

Brattørparken (7 min gange, 600m)

Krigsseilerplassen (7 min gange, 600m)

De to nærmeste lekeplassene til planområdet er Stiftsgårdsparken (200m) og Peter Egges plass (550m). Utarbeidet kart viser en oversikt over de ulike veitypene mellom planområdet og lekeplassene. Etter plankonsulentens vurdering er det trafiksikker adkomst til begge lekeplassene fra planområdet. Lekeområdene ligger innenfor bykjernen hvor gater i høy grad er tilpasset myke trafikanter. Det mest trafikkerte punktet mellom planområdet og lekeplassene er å krysse Olav Tryggvasons gate. Denne krysningen er sikret for fotgjengere med et lysregulert gangfelt.

Se Vedlegg 67 Kart nærliggende lekeplasser, utarbeidet av Bergersen Arkitekter v/SS

Kjøreadkomst/vegsystem/trafikksikkerhet

ViaNova Trondheim er engasjert i forbindelse med planarbeid for Olav Tryggvasons gate 30, og beskriver i sin rapport eksisterende forhold tilknyttet veg og trafikk.

“Schreinergården ligger ved krysset Jomfrugata x Olav Tryggvassons gate. Jomfrugata er en enveiskjørt gate med langsgående parkeringer og lasteplass. Lasteplassen ligger nærmest Olav Tryggvassons gate. I Olav Tryggvassons gate ved Schreinergården er det lagt til rette for sykkelparkeringer, samt lasteplass.

Både Jomfrugata og Olav Tryggvassons gate er soneregulert med hastighet på 40 km/t. Det er høy trafikkmengde (ÅDT 3000, NVDB 2022) i Olav Tryggvassons gate. Det er ikke gjennomført trafikk telling i Jomfrugata, men det antas å være lite trafikk i denne i gaten. Schreinergården har en bakgård med adkomsten gjennom port fra Jomfrugata. Gjennom denne kjører mindre varebiler.”

Se Vedlegg 19b Notat trafikale forhold, datert 19.01.2024, utarbeidet av ViaNova Trondheim v/EST

Gang- og sykkeltilbud

Planområdet er nært knyttet til gang- og sykkeltilbud. Eiendommen ligger i krysset Jomfrugata / Olav Tryggvasons gate som begge har fortau på eiendommens side av vegen. Det er mulig å sykle helt inn til eiendommen, og eiendommen ligger nært knyttet til sykkelveinettet i Trondheim. Nærmest sykkelvei i Fjordgata har forsterket vinterdrift for sykkel.

Kollektivtilbud

Planområdet ligger tett knyttet til kollektivtilbud i Olav Tryggvasons gate og Trondheim sentralbanestasjon ligger kun 600 meters gange fra planområdet. I tillegg til et stort tilbud med busslinjer, har metrobusslinjene, som er hovedtraseene for kollektivtrafikken i Trondheim, to linjer som passerer Olav Tryggvasons gate. Utforming og oppgradering av Olav Tryggvasons gate til miljøgate er under arbeid.

Barns interesser

Eiendommen sogner til Ila barneskole og Rosenborg ungdomsskole. Iht til informasjon fra oppstartsmøtet med Trondheim kommune er det per dags dato ikke skolekapasitet for hele grunnskoleløpet i området. Iht til tilbakemelding fra byplankontoret ved oppstartsmøte og i videre korrespondanse er det uttalt at det kreves tilstrekkelig skolekapasitet før utbyggingen kan godkjennes. Krav til tilstrekkelig skolekapasitet før utbyggingstiltak for boliger kan godkjennes er sikret i bestemmelser.

Universell utforming / Tilgjengelighet

Planområdet er tilnærmet flatt. Det er trinnfri adkomst fra gate til både inngang for næringsarealer og boligarealer fra Olav Tryggvasons gate. Fra jomfrugata er det pr i dag ikke trinnfri atkomst til næringsarealer på grunn av høydeforskjeller i gaten. Det er ulik grad av tilgjengelighet for eksisterende leiligheter, da disse er byggegodkjent på et tidspunkt med lavere krav til tilgjengelighet.

Tilgjengelighet for beredskap

Oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy er i Olav Tryggvasons gate og Jomfrugata.

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Vann og avløp

I forbindelse med arbeidet med regulering av Olav Tryggvasons gate 30, er Structor Trondheim engasjert av Nidelven Eiendomsselskab AS til å utarbeide en overordnet VA-plan. Eksisterende bebyggelse er tilkoblet ledningsnett i Jomfrugata. For øvrig beskrivelse av eksisterende situasjon og VA-kart, se vedlegg.

Se Vedlegg 30b Notat overordnet VA-plan, datert 07.06.2024 av Structor Trondheim v/LL

Energiforsyning

Eksisterende energiforsyning til bygget som omfattes av planforslaget er elektrisitet.

Støyforhold

Brekke & Strand AS er engasjert til å utrede støyforhold i forbindelse med planarbeidet for Olav Tryggvasons gate 30. I sin situasjonsbeskrivelse av eksisterende forhold beskriver de at planområdet er "støyutsatt fra nærliggende veinett, med Olav Tryggvasons gate som hovedstøykilden med høy busstrafikk forbi planområdet."

Se Vedlegg 29b Notat støyfaglig utredning, datert 14.06.2023, utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS v/AN

Uterom og luftforurensning

Brekke & Strand AS er engasjert til å utrede luftforhold i forbindelse med planarbeidet for Olav Tryggvasons gate 30. Planområdet ligger midt i Trondheim sentrum, og er utsatt for luftforurensning fra nærliggende veinett, hovedsakelig fra mye busstrafikk i Olav Tryggvasons gate. Overordnet er det høyere konsentrasjon av svevestøvpartikler (PM₁₀) og nitrogendioksid (NO₂) nære hovedvei, mens konsentrasjonen avtar i høyden.

Se Vedlegg 24b Notat utredning luftkvalitet, datert 05.04.2024, utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS v/AN

Grunnforhold; stabilitetsforhold, rasfare, havstigning, flo og flom

Dr.techn. Olav Olsen AS (OO) er engasjert som geoteknisk rådgiver i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for ombygging av og tilbygg på Schreinergården. Planområdet omfatter også tilgrensende fortau mot Olav Tryggvasons gate og Jomfrugata.

"Erfaringsmessig består grunnforholdene i Midtby-området av matjord/kulturlag av varierende mektighet over et sandlag, med varierende grad av innblanding av silt og grus. I dybden går de sandige/siltige/grusige løsmassene over til leire. Sprøbruddmateriale/kvikkleire er i Midtbyen bare påvist i øst mot Nidelva. Det er ikke påvist slike løsmasser nær Olav Tryggvasons gate 30."

"Grunnvannstanden er ikke målt på tomte, men antas ligge under fundamentnivå til kjelleren, dvs. lavere enn kote +3. Dette understøttes av målingene av grunnvannstand ved EPA-gården på 60-tallet [2]. Middel høyvann i kanalen ligger på kote +2,61 og det er rimelig å legge til grunn at grunnvannstanden i Olav Tryggvasons gate 30 ligger på tilsvarende nivå eller lavere."

"Olav Tryggvasons gate 30 ligger inne på et relativt flatt elvedelta. Med utgangspunkt i topografi, terrengforhold og grunnforhold vurderes ikke områdeskred å være en aktuell problemstilling for eiendommen. Planområdet er heller ikke utsatt for fare for snøskred, fjellskred, steinsprang eller andre skredtyper i bratt terreng."

"Midtbyen og følgelig Olav Tryggvasons gate 30 ligger under marin grense, og dermed i et område hvor det kan forekomme marint avsatt leire som gjennom hydrogeologiske prosesser har blitt utvasket slik at leira har sprøbruddegenskaper/er kvikk. Forekomst av sprøbruddmateriale/kvikkleire medfører en risiko for områdeskred/kvikkleireskred, i de tilfeller hvor andre forhold slik som topografi og ytre påvirkning også ligger til rette for det."

Se Vedlegg 23 Notat geoteknisk vurdering, datert 13.06.2023 utarbeidet av Dr Techn. Olav Olsen v/MB

Structor Trondheim er engasjert til å utarbeide en overordnet VA-plan i forbindelse med planarbeidet for Olav Tryggvasons gate 30.

“Trondheim kommunes karttjeneste med kartlagte «Aksomhetskart flomfare og havstigning» viser at det ikke går noen flomvei gjennom eller inntil planområdet.

Kartet viser derimot at bakgården er utsatt for oppstuvning av overvann.”

Se Vedlegg 30b Notat overordnet VA-plan, datert 07.06.2024 av Structor Trondheim v/ LL

Risiko- og sårbarhet

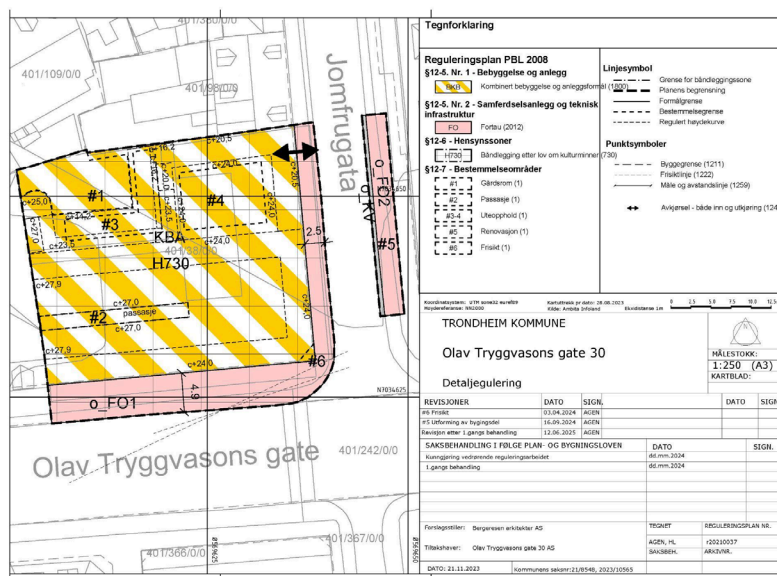
Planforslaget inneholder en innledende risiko- og sårbarhetsanalyse for planinitiativ. ROS-analysen har med seg temaer iht byplans tilbakemelding etter oppstartsmøtet.

Se Vedlegg 15 Innledende ROS-analyse for planinitiativ, datert 09.03.2021, utarbeidet av Bergersen Arkitekter v/IBB

Beskrivelse av planforslaget

“Viktige premisser for utforming av bebyggelse er å sikre god bokvalitet, med lite støy, gode uterom og tilfredsstillende brannsikkerhet. Den nye bebyggelsen må tilpasse seg eksisterende bebyggelse og de historiske verdiene i området. En annen utfordring er å ikke redusere bokvalitet og uteromskvalitetene for eksisterende nabobebyggelsen i kvartalet”

Se Vedlegg 39 - Tilbakemelding etter oppstartsmøte Trondheim Kommune, datert 26.04.2021



Plankart for Olav Tryggvasons gate 30, datert 12.06.2025

En forutsetning for regulering er å få til en god stedstilpassning med tanke på høyder, utforming og arealutnyttelse på eiendommen. Eiendommen skal forholde seg til eksisterende bebyggelse på og rundt eiendommen, slik at nytt og gammelt sammen danner en god balanse og komposisjon. Nye bygningsvolumer må forholde seg til eksisterende skala og utforming både mot høyere murgårder i Olav Tryggvasons gate og mot lavere trehusbebyggelse Jomfrugata.

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for fortetting av eiendommen med arealer for bolig og kontor innenfor et område avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel (KPA)

Formål i reguleringsplan:

Bebyggelse og anlegg - Bolig/Forretning/ Kontor/Beverting (1900)
Samferdsel - Fortau (2012)

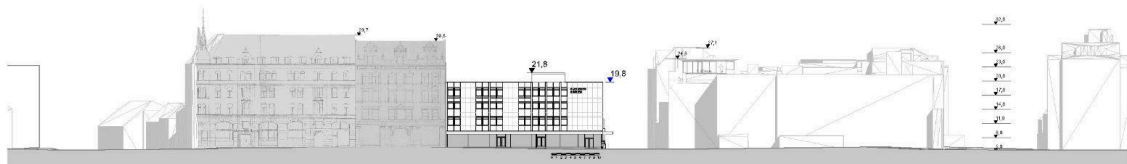
Hensynssone:

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bestemmelsesområder i reguleringsplan:

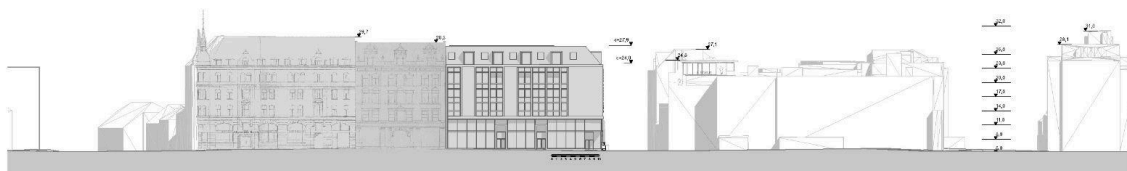
- #1 Gårdsrom
- #2 Passasje
- #3-4 Uteopphold
- #5 Renovasjon
- #6 - Frisikt

Utbyggingsvolum og byggehøyder, bebyggelsens plassering, tilpasning til terreng og utforming.
 Eksisterende bygg er på fire etasjer + teknisk rom på tak, og ligger vesentlig lavere enn annen nabobebyggelse i Olav Tryggvasons gate. Den nye bebyggelsen på Schreinergården viderefører gesimslinjen for fasaden mot Olav Tryggvasons gate til nabobyggene Olav Tryggvasons gate 34 og Olav Tryggvasons gate 40. Ved å gjøre dette forsterkes gateløpet, og kvartalet fremstår som mer helhetlig utbygget. Kobbhus og takvindu som også er å finne på takflater på nabobyggene gjentas i nytt påbygg på Schreinergården og gjør at arealer i 6. etasje kan benyttes til boligformål.



Fasade Sør - eksisterende

1:750



Fasade Sør - planlagt

1:750

Fasadeoppriss av planforslaget sett fra sør i Olav Tryggvasons gate.

For å tilpasse seg den lavere trehusbebyggelsen i Jomfrugata trappes bygget ned mot nord-øst, og det bygges kun på i en etasje mot eksisterende trehusbebyggelse. Dette er i tråd med tilbakemeldinger fra Byplankontoret og kulturfaglige myndigheter.

“Ny bebyggelse kan maksimalt være fem etasjer med innrykket sjette etasje mot Olav Tryggvasons gate. Det anbefales maksimalt fem etasjer i nordenden av bebyggelsen mot Jomfrugata”.

Se Vedlegg 39 - Tilbakemelding etter oppstartsmøte Trondheim Kommune, datert 26.04.2021

Byggegrenser, bestemmelsesområder og byggehøyder er sikret med linjer i plankartet.

Grad av utnytting

Planområdets BYA er 1222kvm og gjenspeiles i avgrensning vist i plankartet. Bebyggelse skal kun plasseres innenfor byggegrenser og bestemmelsesområder slik det er vist i plankartet. Høyder er sikret med linjer for regulerte kotehøyder i plankartet.

Boligareal

Prosjektet utvikles for å kunne tilby boliger med en høy bokvalitet i Midtbyen. Eksisterende bebyggelse består av 16 leiligheter fordelt på 3. og 4. plan. Forslaget inkluderer 10 nye leiligheter, hvorav 8 av 10 av leilighetene oppfyller krav til tilgjengelighet iht krav i byggt teknisk forskrift. Alle nye leiligheter oppfyller krav til tilgjengelighet forutsatt atkomst via svalgang. Leilighetene har varierende størrelse, fra 39 kvm til 144 kvm. I tråd med tilbakemelding fra Trondheim kommune fra oppstartsmøtet er det planlagt flere større leiligheter, som vil gi en større variasjon i boligsammensetning i området totalt sett.

“Det ble i oppstartsmøtet diskutert om det er mulighet for å bare ha store leiligheter eller om det skulle prioriteres en variert leilighetssammensetning. Ved bare å ha store leiligheter vil dette kunne favorisere de med god økonomi, og ikke gi variasjon i beboerne. Samtidig er det hovedvekt på mindre leiligheter i området, og en økning av større leiligheter her vil gi en bedre variasjon i boligsammensetning i området totalt sett. Vi støtter å se videre på en litt mindre variert leilighetssammensetning med store boenheter av høy bokvalitet.”

Se Vedlegg 39 Tilbakemelding etter oppstartsmøte Trondheim Kommune, datert 26.04.2021

I arbeidet med utforming av boligareal har det vært et fokus på å oppnå en høy bokvalitet. Dette oppnås gjennom å sikre gode lys-, lyd- og luftforhold, gode rom og romforløp, samt rause felles- og utearealer.

For å sikre gode lys, lyd og luftforhold er leilighetene gjennomgående, med orientering enten nord/sør eller øst/vest. Dette sikrer at alle enhetene har minimum 50% av rom for varig opphold mot stille side, og god tilgang til dagslys fra sør eller vest. For rom som vender seg mot balkong/utearealer mot sør og øst, er det planlagt tiltak mot støy som sikrer en dempet fasade. Enkelte av leilighetene har større kobbhus som bidrar til gode dagslysforhold. Ved at leiligheten er gjennomgående sikrer man minimalt med innsyn inn til private rom.

Det er ønskelig å unngå atkomst til leilighet via svalganger. Ved å videreføre eksisterende trapperom i de nye etasjene, kan man beholde trapperommet som hovedatkomst til leilighetene. I sjette etasje er det etablert en utvendig passasje knyttet til trapperommet, som gir atkomst til fem boenheter. Svalganger mot gårdsrommet er i planen brukt som rømningsvei, og som atkomst til balkonger og uterom mot gårdsrommet.

Leilighetene har generøse romstørrelser og er organisert for å gi gode og hensiktsmessige rom. Alle nye boenheter har åpen løsning mellom kjøkken og stue, og har soverom og bad i gode størrelser. Planen skaper rammer som sikrer at rom er dimensjonert etter praktisk bruk og med nødvendig plass for møblement og utstyr. Leilighetene har tilgang til bodareal i byggets kjelleretasje.

Utomhusareal

Planforslaget legger til rette for god tilgang til varierte uterom på eiendommen. Uterommene fordeler seg på private balkonger, takterasse og gårdsrom. Uterommene vil gi økt bokvalitet, da de tilbyr variert bruk og muligheter for rekreasjon.

Iht kommuneplanens arealdel er det krav til 10 m² uterom per boenhet eller 100 m² BRA boligformål. For gjeldende planforslag vil dette bety minimum 260 m² uterom. Planforslaget legger opp til 209 m² samlet uteromsareal. Av dette er 44 m² privat uterom, og 165 m² er felles uterom.

Se Vedlegg 09b Uteromsregnskap, datert 13.02.2026 utarbeidet av Bergersen Arkitekter v/IBB

Planforslaget innfrir ikke arealkrav til uterom i henhold til gjeldende KPA, men tilbyr svært gode og varierte uterom i forhold til eiendommens beskaffenhet.

Iht kommuneplanens arealdel bør uterom *“plasseres slik at hoveddelen av arealet blir mest mulig solbelyst”*. Hoveddelen av uterommet er plassert på takflaten, og sol/skygge-simulering viser at store deler av takterrassen er solfylt ved vårjevndøgn kl 15 og hele takterrassen er solfylt ved sommersolverv kl 18

Krav til uterom - veileder, Kommuneplanens arealdel 2012-2024, vedtatt av Bystyret 21.03.13

Se Vedlegg 08b Sol- og skyggestudier, datert 03.04.2025 utarbeidet av Bergersen Arkitekter v/IBB

I arbeidet med utforming av planen har det vært fokus på å skape et godt takmiljø. Dette har vært høyt prioritert for å ikke forringe utsyn for beboere og naboer. Et godt takmiljø oppnås i planforslaget ved å skape gode uterom, og ved å unngå synlige tekniske installasjoner på tak som både er støyfulle og skjemmende visuelt.

For eksisterende bakgård er det planlagt sykkelparkering, renovasjon, varelevering og rømningstrapp. I tillegg er det avsatt arealer for regnbed og plantekasser med vegetasjon i sammenheng med sittebenker for økt bokvalitet.

“Løsningen forsøker å utnytte arealene som ligger under tak for å oppfylle de funksjonelle krav for å gi mer plass til grønt i de resterende arealene. Selv om bakgården er skyggefull kan det være attraktivt å være der og ikke minst vil bakgården oppleves langt mer hyggelig fra arealene i bygget som vender mot denne”

Se Vedlegg 27 Notat beskrivelse utomhus landskapsarkitektur, datert 30.06.2023, utarbeidet av Asplan Viak AS v/JZ.



Illustrasjon fra nytt planforslag: Gårdsrom

De grønne arealene i bakgården bidrar til overvannshåndtering. Iht til landskapsarkitekt er det *“mulig å få til rause vegetasjonsfelt som er tilpasset dårlige solforhold i bakgården og som samtidig krever lite skjøtsel. Klatreplanter plasseres ved rømningstrapp, søylepunkter og mot vegger for å skape grønn vertikalitet og dempe bygningsmassen.”*

Se Vedlegg 27 Notat beskrivelse utomhus landskapsarkitektur, datert 30.06.2023, utarbeidet av Asplan Viak AS v/JZ.

I planbestemmelser stilles det krav til at det skal følge en detaljert utomhusplan for hele planområdet for søknad om tillatelse til tiltak. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Næringsareal

Prosjektet er utviklet med tanke på å videreføre arbeidsplasser og et godt servicetilbud i Midtbyen. For byggets første etasje er det ikke planlagt noen vesentlig endring i eksisterende bygningsmasse. Det er planlagt en innvendig rampe i næringsarealer som har inngang fra Jomfrugata, for å sikre en trinnfri adkomst. I gårdsrom er det planlagt ny avfallsløsning og sykkelparkering. Næringsarealene er fremdeles sikret levering til lasterampe med varebil i gårdsrommet.

I byggets andre etasje er det tenkt å videreføre dagens bruk av kontorlokaler. Byggets andre etasje utvides med 136m² BTA inn mot gårdsrommet. For å kunne tilby gode kontorlokaler av høy kvalitet er en utvidelse av arealene svært gunstig, da nytt påbygg over eksisterende tak krever utvidelse av sjakter og vertikale føringer, som opptar plass også i de eksisterende arealene.

Dagslysforhold i planlagt bebyggelse:

Dagslys er kombinasjonen av direkte og indirekte sollys. I utforming av planforslaget har det vært et viktig premiss å gi alle nye leiligheter vinduer direkte sollys fra sør eller vest. Dette er oppnådd ved å la leilighetene være gjennomgående, og på denne måten sikre sollys fra sør eller vest, i tillegg til dagslys fra nord og øst. De nye boenhetene er planlagt med vinduer i rause formater, i tillegg til at enkelte leiligheter har takarker og takvinduer.

Planforslaget legger opp til en fasadeendring også for byggets andre etasje med kontorarealer som vil føre til en bedring av eksisterende dagslysforhold. Dagens kontorarealer har vindusbånd, og større deler av fasaden er lukket bak fasadeplater. Ved å åpne fasaden med større vindusfelt vil det gi bedre dagslysforhold for kontorarealene, både ut mot gate og ut mot gårdsrommet.

Støy

Brekke & Strand AS er engasjert til å utrede støyforhold i forbindelse med planarbeidet for Olav Tryggvasons gate 30. Beregninger viser at grenseverdien for støy på fasader er overskridende mot Olav Tryggvasons gate, men innenfor grenseverdier mot gårdsrom og takterrasser. Ved å ha gjennomgående leiligheter sikres alle leiligheter en stille side. For å sikre gode støyforhold for hjørneleiligheter planlegges et inntrukket privat uterom som sikrer stille side for leiligheten. For balkonger og rom som henvender seg mot Olav Tryggvasons gate, skal det benyttes tiltak som sikrer dempet fasade.

“Alle leiligheter skal ha en stille side. Halvparten av rom til varig opphold i hver boenhet, herav minst ett soverom, skal ha tilgang til stille side.”

“Støy på utendørs oppholdsareal beregnes innenfor grenseverdi for nesten alt uteareal. Støy på fasader beregnes overskridende grenseverdien mot Olav Tryggvasons gate, men stille mot bakgårdsarealer og takterrasser. Alle leiligheter sikres tilgang til stille side.”

Se Vedlegg 29 Notat støyfaglig utredning, datert 14.06.2023, utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS v/AN

Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at ved søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

Luft

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) gir anbefalte luftforurensningsgrenser som skal legges til grunn ved planlegging av ny bebyggelse. Disse grensene deles i gul og rød sone. I rød sone er hovedregelen at ny bebyggelse som er følsom for luftforurensning bør unngås. I området definert som sentrumsområdet i byer og rundt kollektivknutepunkter kan det være konflikt mellom overskridelser av de anbefalte sonekriteriene for rød sone og ønsker arealbruk. Det skal legges vekt på at slik bebyggelse, og spesielt uteområdene får så god luftkvalitet som mulig innen sonen.

Brekke & Strand AS er engasjert til å utrede lufforhold i forbindelse med planarbeidet for Olav Tryggvasons gate 30. Leilighetene er utformet enten som gjennomgående eller ensidig mot takterrassen eller gårdsrom, og er slik sikret god luftkvalitet.

“Beregninger av luftkvalitet for et nytt boligprosjekt på Olav Tryggvasons gate 30 viser deler av planområde i gul og rød sone for PM10, men utenfor luftsoner for NO2. Leiligheter vendt bort fra vei, og inn mot bakgård, er ikke utsatt for luftforurensning, og lufttilførsel anbefales å plasseres på denne fasaden. Eventuelt kan friskluftinntak bruke filter”

Se Vedlegg 24b Notat utredning luftkvalitet, datert 05.04.2024, utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS v/AN

Iht Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging er det svært viktig at luftkvaliteten på uterommene får så god luftkvalitet som mulig. De største uterommene i planforslaget er plassert inn mot gårdsrommet, og på takflater høyt over gatenivå, da konsentrasjonen av svevestøvpartikler avtar med høyden.

“Utendørs oppholdsareal på terreng og på takterrasser beregnet innenfor grenseverdi for luftforurensning, med unntak av en mindre overskridelse på én takterrasse”.

Se Vedlegg 24b Notat utredning luftkvalitet, datert 05.04.2024, utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS v/AN

Denne mindre overskridelsen gjelder et privat uterom som ligger i bestemmelsesområde 2 i reguleringsplanen. Plankonsulent bemerker at selv om det er en mindre overskridelse på luftkvaliteten, er dette uterommet primært viktig for å kunne gi gode dagslysforhold og oppnå stille side for hjørneleiligheten. Uterommet byr på andre viktige kvaliteter, og er et viktig formgrep for utnyttelse av plangrepet.

Vurderinger i forhold til brann

Det ble tidlig i planarbeidet opprettet dialog med Trøndelag brann og redningstjeneste for å finne løsninger som ivaretar brannsikkerheten.

Se Vedlegg 48 Møtereferat TBRT for Olav Tryggvasons gate 30, datert 28.06.2021

Firesafe AS har utarbeidet et overordnet brannteknisk notat, og branntegninger for planforslaget. Det branntekniske notatet gir overordnede branntekniske ytelseskrav for bygget og merknader mht. aktuelle branntekniske problemstillinger. Det branntekniske notatet beskriver hvordan brannsikring, rømning og redning ivaretas i planforslaget.

Se Vedlegg 20 Notat brannteknisk vurdering, datert 05.01.2022, utarbeidet av Firesafe v/ØT

Se Vedlegg 21 Branntekniske tegninger datert 23.05.2023, utarbeidet av Firesafe v/LMRS

Rømningstrapp

Ståltrapp plassert i bakgården er en rømningstrapp som benyttes ved en akutt situasjon. Utforming av trapp og planløsning er arrangert på en måte som tilsier at dette ikke er en type sekundær trapp som benyttes i det daglige. Hovedkommunikasjonen er planlagt som en forlengelse av eksisterende heis og trapperom i byggets kjerne med både hoved- og sekundær trapp. Ingen av inngangspartiene til leilighetene er vendt mot svalgang som direkte knytter seg til rømningstrappen. Dører som knytter seg til svalgang kan brukes for å benytte balkonger på svalgang, og ved en akutt rømningssituasjon.

Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel

Det er ikke avsatt parkeringsplass for bil, og det er sikret at det ikke tillates bakkeparkering for bil i planområdet i reguleringsbestemmelsene.

Det avsettes ikke plass for bilparkering for forflytningshemmede.

Det avsettes ikke plass for bilparkering for besøkende eller nyttekjøretøy.

Det er avsatt et område for varelevering av varer samt sikret sporingskurve for varebil i gårdsrommet.

Eksisterende gårdsrom er av en begrenset størrelse, og er ikke tilpasset for bilparkering. Parkeringsplass for bil vil beslaglegge viktig areal i gårdsrom som benyttes til rømning, sykkelparkering og opparbeidet grøntareal.

Slik som planforslaget foreligger er det avsatt plass til til 85 parkeringsplasser for sykkel hvorav 5 plasser er avsatt til lastesykler/sykler med vogn iht krav for parkeringsplasser i midtbyen i KPA 2012-2024. Parkering for sykkel er plassert i gårdsrommet, i en egen sykkelbod i gårdsrommet, og i en egen sykkelbod i kjeller.

Parkeringskrav iht KPA 2012-2024 for Midtbyen - antall sykler: 82
Bolig: 56stk - (min 2 parkeringsplasser pr boligenhet)
Kontor: 14stk - (min 2 pr 100m² BRA)
Forretning og service: 12stk - (min 2 pr 100m² BRA)

Det er sikret at det skal etableres sykkelpleiestasjon i bakgård i reguleringsbestemmelser.

Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme).

Økning i antall boenheter krever økt kapasitet på vannledning. Ny stikkledning planlegges anlagt i lik trase som eksisterende stikkledning, og knytter seg til kommunal kum. Før igangsettingstillatelse må løsningene for VA være teknisk plangodkjent av Trondheim kommune v/ kommunalteknikk.

“Eksisterende stikkledning for vann er av for liten dimensjon. Det må legges en ny ledning for forbruksvann og en sprinklerledning fra bygget. Disse tilknyttes kommunal Ø150 SJK ledning i Jomfrugata. Det må etableres en kum i tilknytningspunktet. Foreslåtte dimensjoner på stikkledningene er Ø63/90 PE100 RC for forbruksvann og Ø180 PE100 for sprinkler.”

Ny stikkledning legges i samme trasé som eksisterende og tilknyttes kommunal Ø300 AF ledning i Jomfrugata. Ledning for spillvann og overvann knyttes sammen rett før tilknytning til kommunalt nett slik at det er tilrettelagt for separering av kommunal AF-ledning.

Se Vedlegg 30b Notat overordnet VA-plan, datert 07.06.2024 av Structor Trondheim v/ LL

Ny bebyggelse skal iht til Kommuneplanens arealdel §24.1 tilknyttes fjernvarme.

Trafikkløsninger for gående, syklende og kjørende

Planforslaget legger ikke opp til endringer i trafikkløsninger for gående, syklende eller kjørende.

Se Vedlegg 19b Notat trafikale forhold, datert 19.01.2024, utarbeidet av ViaNova Tromndheim v/EST

Tilgjengelighet for beredskap

Innmeldt behov fra redningstjenesten er å bevare den samme tilgjengeligheten til området slik det er i dag. Dette hensyntas i planforslaget. Tilgjengelighet for beredskap til eiendommen er sikret i Olav Tryggvassons gate og Jomfrugata.

“Det må sikres oppstillingsplasser som tilfredsstillende TBRT (Trondheim Brann og Redningstjeneste) sine krav til oppstilling og adkomstveger. Brannvesen har mulighet for oppstilling i Jomfrugata og Olav Tryggvassons gate.”

Se Vedlegg 19 Notat trafikale forhold, datert 31.08.2023, utarbeidet av ViaNova v/EST

“Viser til kap. 6 i notatet mht. brannvesenets oppstillingsplasser. Det gjøres ingen endringer i forhold til dagens situasjon. Bekrefter at det er ok.”

Se vedlegg 22 Uttalelse vedrørende oppstillingsplass redningstjenesten, datert 04.09.2023

Tilpasning til tilliggende gjeldende reguleringsplaner og eksisterende terreng/situasjon

Reguleringsplanforslaget overlapper med reguleringsplan r20180048 - Olav Tryggvasons gate (planlegging igangsatt) i fortau ved Olav Tryggvasons gate og Jomfrugata. Reguleringsplanene er ikke i konflikt med hverandre, da begge reguleringsplaner har området regulert til fortau.

Planlagte offentlige anlegg

Eksisterende fortau beholdes uendret og er sikret som eget formål i reguleringskart.

Miljø/klima

Meteorologisk vurdering utført av Asplan Viak viser at det kan være ukomfortable vindforhold på de østlige utearealene på tak. Et avbøtende foreslått tiltak av meteorolog for å sikre god vindkomfort er å øke rekkverkshøyden til 1,7-2 meter på rekkverk i vest og nord, og 1.2-1.5 meter på rekkverk mot øst og sør. Den meteorologiske vurderingen viser at planforslaget ikke fører til endring av vindforhold for nærliggende gater og byrom.

“Tiltaket endrer kun vindforholdene på takflatene, og ikke omkringliggende byrom”

Se Vedlegg 25 Notat meteorologisk vurdering, datert 09.06.2023, utarbeidet av Asplan Viak AS v/BE

Det er innkommet innspill på utforming av rekkverk fra kulturfaglig myndighet.

“Rekkverk bør utformes i henhold til bygningens formspråk og tidsånd og ikke overstige vanlig rekkverkshøyde. Rekkverk bør fortrinnsvis være i metall, og glassrekkverk bør unngås.”

Se Vedlegg 68 Fylkesdirektørens saksfremlegg ved offentlig ettersyn av detaljregulering

Det er sikret i reguleringsbestemmelser at rekkverk utføres med lakkerte stålpiler i en farge som harmonerer med fasadene. Dette kan medføre noe mindre komfort for brukere av takterrassen på dager med økt vind, men er i henhold til råd og innspill gitt av kulturfaglig myndighet.

Universell utforming / tilgjengelighet

Eksisterende heis videreføres opp til de nye etasjene, og det vil være heistilkomst til samtlige leiligheter. Adkomst til boliger og næring fra gateplan i Olav Tryggvasons gate er universelt utformet. Nivåforskjeller mellom gårdsrom og 1. etasje er for store for å tilrettelegge for universell utforming.

Det er sikret i bestemmelser at 50% av nye boenheter skal oppfylle krav til tilgjengelighet.

Kulturminner

Eiendommen har ikke antikvarisk klassifisering, men har en kulturhistorisk verdi med et uttrykk fra sin tid. Planforslaget sikrer i bestemmelser høy kvalitet på materialbruk og utforming av arkitekturen.

“Det er fint at ny bebyggelse tar opp uttrykket, den historiske karakteren og fasaden til det eksisterende bygget. Det må i det videre arbeidet sees på materialbruken på ny bebyggelse, og det er ønskelig at den eksisterende materialbruken sin karakter videreføres. Det må være høy kvalitet på materialet. Det anbefales at den foreslåtte inntrukne bebyggelsen underordner seg resten av bygget.”

Se Vedlegg 39 - Tilbakemelding etter oppstartsmøte Trondheim Kommune, datert 26.04.2021

Hele eiendommen er båndlagt etter lov om kulturminner.

Plan for avfallsløsning

Renovasjon for bolig- og kontor-/næringsavfall er adskilt og håndteres ulikt i planforslaget. Plankonsulent har i samråd med TRV, Retura og Kommunalteknikk drøftet ulike metoder for avfallshåndtering for gjeldende planforslag.

Kontor- og næringsavfallet er planlagt plassert i eget avfallsrom som plasseres under utvidelsen av 2. etasje i bakgården. Her vil det være egne beholdere for kontor- og næringsavfall. Henting vil foregå ved at renovasjonsbil står i Jomfrugata og at avfallsbeholdere fraktes ut gjennom portrommet. Dette er lik løsning for renovasjon som per dags dato.

For husholdningsavfall er det planlagt ny løsning med avfallssug fra gate til beholdere plassert i kjeller. Dette er løsningen som Trondheim Renholdsverk og Kommunalteknikk i Trondheim kommune finner mest hensiktsmessig for planområdet. Avfallssug vil gå fra kjeller i Schreinergården, via kanal under Jomfrugata. Hentestasjon hvor renovasjonsbil vil hente avfall vil være plassert på østsiden av Jomfrugata.

Fortau på østre side av jomfrugata har i dag en bredde som varierer mellom 2,5 m - 4,5m. Hentestasjon for avfall opptar et areal på 2,0 m (b) x 2,0 m (l). Hentestasjonen kan være frittstående, med et volum som kommer opp fra terreng. Hentestasjon for avfall kan også igge plant med terrenget, og dermed ikke være en hindring på fortauet. Ved å velge en løsning som ligger plant med terrenget vil det ikke være konflikt mellom fortau og avfallssug.

Renovasjonsbil både for bolig, kontor og næringsavfall vil komme kjørende fra Olav Tryggvasons gate - for så å stoppe i Jomfrugata, med videre utkjøring i Fjordgata.

Se Vedlegg 49 Møtereferat renovasjonsløsning, datert 04.05.2023

Se Vedlegg 19b Notat trafikale forhold, datert 19.01.2024, utarbeidet av ViaNova Trondheim v/EST

I bestemmelsene stilles det krav om at teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

Det er innhentet en forhåndsvurdering fra Riksantikvaren i forbindelse med tiltak i grunnen i forbindelse med det mobile avfallsuget. Riksantikvaren har gitt tilbakemelding at de vil innvilge tillatelse dersom tiltak blir omsøkt som det nå er beskrevet - med vilkår om arkeologisk granskning av kulturminner som er i konflikt med tiltaket.

Se Vedlegg 58 Anmodning om forhåndsvurdering om tiltak i automatisk fredete kulturminne, datert 06.05.2024

Se Vedlegg 58b Plan og profiltegning, datert 02.05.2024, utarbeidet av Structor Trondheim v/LL

Se Vedlegg 58c Grøftesnitt avfallssug, datert 02.05.2024, utarbeidet av Structor Trondheim v/LL

Se Vedlegg 59 Forhåndsvurdering fra Riksantikvaren for avfallssug i Jomfrugata - Olav T. gate 30, datert 21.06.2024

Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

Planforslaget inneholder en risiko- og sårbarhetsanalyse. ROS-analysen viser at tiltak må vurderes og iverksettes for følgende temaer:

- Vindutsatt - sterk vind, lokalklimatiske forhold
Som et avbøtende tiltak bør man ha en minimumshøyde på glassrekkverk for uterom på tak. Det skal etableres rekkverk i gjennomsiktig glass for å skjerme utearealene mot vind. Rekkverkene skal ha en høyde på minimum 1,7 meter mot nord og vest, og minimum 1,2 meter mot sør og øst.
- Ulykke med gående/syklende i planområdet (inkl. uønskede snarveier)

Som et avbøtende tiltak for manglende sikt mot fortau, kan man montere speil i Jomfrugata, og man kan også installere et varslingsystem som gir et varsel til myke trafikanter når porten åpnes for biler som skal kjøre ut. Dette er sikret i reguleringsbestemmelser.

- Trafikksikkerhet i anleggsperioden.
Det må utarbeides en trafikkavviklingsplan som sikrer tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og trafikksikkerhet i Jomfrugata under anleggsperioden. Dette er sikret i reguleringsbestemmelser.
- Urban flom/overvann // store nedbørsmengder
Bakgården bør utformes slik at det er fall bort fra bebyggelse og ut mot Jomfrugata. Det bør etableres tilbakeslagsventil på overvann- og spillvannsledningen for å sikre mot tilbakeslag av avløpsvann ved overbelastning av det kommunale nettet. Se også overordnet VA-plan

ROS-analysen har med seg temaer iht byplans tilbakemelding etter oppstartsmøtet.

Se Vedlegg 16b - ROS-analyse planforslag datert 10.06.2024

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget er i tråd med KPA 2012-2024 som regulerer området til sentrumsformål og bevaring kulturmiljø.

Planforslaget er i tråd med formålet i gjeldende reguleringsplan R0118 "Midtbyplanen", vedtatt 28.8.1981. Området er regulert til bolig, forretning og kontor. Midtbyplanen har bestemmelser om maksimalt fire etasjes bebyggelse. Planforslaget legger opp til høyere bebyggelse enn dette.

Landskapsvirkning / fjernvirkning

Midtbyen har stor grad av synlighet fra omkringliggende høydedrag, men planområdets plassering i Midtbyen har stor avstand til de omkringliggende høydedragene. På grunn av avstanden, og at planforslaget foreslår bebyggelse som tilpasser seg til eksisterende høyder i området, er virkningen av prosjektet i landskapsrommet av en begrenset art.



Fotomontasje: Bymodell hentet fra Google earth med nytt planforslag satt inn

Nærvirkning

Nærliggende bygg (Olav Tryggvasons gate 34 og 40) har en svært høy første etasje, og generelt høy etasjehøyde. Eksisterende høyde på 4 etasje i Olav Tryggvasons gate 30 ligger på ca samme høyde som 3. etasje i nabogården Olav Tryggvasons gate 34. Illustrasjonen viser prosjektet sett på nærmere hold, med tanke på opplevd skala og opplevelse i by- og gaterom fra Olav Tryggvasons gate.



Illustrasjon: Planforslaget sett fra Olav Tryggvasons gate.

Byform, stedskarakter og viktige siktlinjer, (veileder for Byform for Trondheim)

Veileder for byform utdyper bestemmelsene og retningslinjene om byforming og arkitektur i Trondheim. Det vises til *Beskrivelse av planforslag* tidligere i planbeskrivelsen, for beskrivelse av planlagt bebyggelses utforming og utnyttelse.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser.

Tiltaket medfører ikke vesentlig endring på eksisterende terreng når det er ferdig. Terrengtet i gårdsrommet skal tilpasses slik at det blir terrengfall ut til Jomfrugata for at overvann skal kunne ledes ut gjennom portrommet og ut i Jomfrugata.

Kulturminner og kulturmiljø (avsnitt 5.1 strategiske mål i Kommunedelplan for Kulturminner og kulturmiljøer)

I Riksantikvarens innspill til igangsatt reguleringsplan datert 31.08.2021 ble det etter faglig tilrådning fra NIKU anbefalt avklarende arkeologisk undersøkelse for det pågående planarbeidet. I ettertid av innspill har Riksantikvaren innhentet prosjektplan og budsjett fra NIKU for en slik avklarende arkeologisk undersøkelse. Riksantikvaren konkluderte i korrespondanse via e-post at de frafaller anbefalingen om en avklarende arkeologisk undersøkelse.

“Vi har konkludert med at kostnaden ved en avklarende arkeologisk undersøkelse som skisser blir urimelig høy for tiltakshaver i dette tilfellet, særlig med tanke på at det er mulig, om enn ikke optimalt å gjøre de nødvendige vurderingene uten slik undersøkelse. Vi frafaller denne anbefalingen.”

Se Vedlegg 36 Informasjon om anbefalt avklarende arkeologisk undersøkelse, datert 13.12.2021

Som et overordnet prinsipp ligger kulturminnene trygt under bakken, og utsettes for størst fare ved ved gravearbeider. Iht til innspill fra Riksantikvaren er hele planområdet merket som hensynssone 'båndlegging etter lov om kulturminner (730)'.

“Reguleringsplanområdet skal avmerkes som hensynssone d) automatisk fredet kulturminne: middelalderbyen Trondheim, siden kulturminnet er båndlagt etter kulturminneloven, jf. plan- og bygningsloven § 12-6 jf. § 11-8.”

Se Vedlegg 35 Riksantikvarens innspill til igangsatt reguleringsplan for Olav Tryggvasons gate 30, datert 31.08.2021

Riksantikvaren har gjort en forhåndsvurdering av avfallssug i Jomfrugata.

“Dersom tiltaket blir omsøkt slik det nå er vist, vil vi innvilge tillatelse jf. kulturminneloven med vilkår om arkeologisk granskning av kulturminner som er i konflikt med tiltaket.”

Se Vedlegg 69 Forhåndsvurdering fra Riksantikvaren for avfallsug i Jomfrugata

Saken er rutinemessig oversendt til Riksantikvaren for vurdering ettersom vedtak i fylkesutvalget 14.01.2025 strider mot kulturmiljøfaglige tilrådninger. Etter revisjon av planforslaget reiser ikke Riksantikvaren innsigelser til detaljreguleringen.

Se Vedlegg 71 Fylkeskommunens uttalelse ved offentlig ettersyn av detaljregulering for Olav Tryggvasons gate 30

“Riksantikvaren reiser ikke innsigelse til detaljregulering for Olav Tryggvasons gate 30. Justeringer av forslagens volumoppbygging, og endringer i bestemmelser og plankart er i tråd med Riksantikvarens dialog med tiltakshaver og Trondheim kommune. Riksantikvaren vurderer at planforslaget med justeringer datert 13.6.2025 ivaretar kulturmiljøinteressene i planområdet.”

Se Vedlegg 70 Riksantikvaren reiser ikke innsigelse

Byantikvarens tilbakemelding til reguleringsplanforslag.

Byantikvaren har kommet med en tilbakemelding til planforslaget.

Se Vedlegg 32 Byantikvarens tilbakemelding til reguleringsplanforslag, datert 03.10.2023

“Byantikvaren har tidligere gitt innspill om at man bør forholde seg til nabobyggets ytre form, og vi har konkret anbefalt at en toppetasje bør ha skråtak mot gate, noe som følger opp den gjennomgående gatekarakteren. Disse innspillene ser vi er fulgt opp på en god måte.”

Det har vært medvirkning og dialog med Byantikvar gjennom korrespondanse og et felles arbeidsmøte den 24/11/2022. Innspill fra møtet er videreført i det arkitektoniske formgrepet. I tidligere utkast av prosjektet var 6. etasje en inntrukket etasje med flatt tak og gesims uten møne. Dette i tråd med det eksisterende stilhistoriske uttrykket til Schreinergården. Byantikvarens innspill om et formet tak / saltak gir en positiv tilpasning til nærliggende bygg, gir etter plankonsulentens vurdering en positiv virkning fra hovedgatene. Innspill fra Byantikvaren og videre bearbeiding har gitt klare bestemmelser for detaljplanen.

“Byantikvaren er positiv til kobbhus mot Olav Tryggvasons gate, og mener det fungerer i det omfanget som er vist. Vi er noe usikre når det gjelder kobbhuset mot Jomfrugata. Dette er et litt vanskelig punkt ettersom takformen ikke fortsetter langs bygningskroppen, men går over i en takterrasse. Vi utfordrer arkitekten til å forsøke å finne en mer harmonisk løsning. Kanskje kan den “avkuttete” takformen gjenspeiles i fasadeutformingen lenger ned i bygget?”

Etter plankonsulentens vurdering kan kobbhuset mot Jomfrugata være med på å skape en god avslutning av takflaten da takflaten ikke fortsetter videre mot nord. Kobbhuset kan være med å være en meglar mellom formet tak og flatt tak. Kobbhuset er også med på å bidra til bedre dagslysforhold og økt bokvaliteten for hjørneleiligheten. Kobbhusenes utforming er sikret i bestemmelser. Plankonsulent er enige med Byantikvaren med at det er en interessant mulighet at den ‘avkuttete’ takformen kan gjenspeiles i fasadeutformingen lenger ned i bygget. Dette vil kunne utforskes mer i senere arbeid før søknad om tillatelse. Detaljplanen sikrer at prosjektet skal videreutvikles med innspill fra Byantikvaren i neste fase.

“Byantikvaren har gitt tilbakemelding om at vi forventer en mer helhetlig fasadeutforming. Vi

forstår at det er et ønske om å ha en åpen andre etasje, men vi er ikke tilfreds med løsningen som er illustrert. Vi kan ikke se at det er gjort store endringer siden sist vi så prosjektet og vi holder derfor fast ved vår forrige tilbakemelding. Vi forstår at dette er en regulerings sak og at fasader ikke må spikres i denne omgang, men vi understreker at vi kommer til å følge opp fasadene tett i byggesaken. Ved denne viktige plasseringen i Midtbyen er det åpenbart svært viktig med høy arkitektonisk kvalitet, og vi mener dette bør nedfelles i bestemmelser. Basert på illustrasjonene vi har sett er Byantikvaren enig i at materialbruk ikke nødvendigvis bør låses i reguleringsplanen. For øvrig er vi glad for at Byantikvaren er nevnt i bestemmelsene”

Detaljplanen må være tilstrekkelig åpen for å kunne foreslå og bearbeide uttrykk for fasadeutforming før søknad om tillatelse til tiltak. Etter plankonsulentens vurdering skal planen være robust nok til å ha handlingsrom også etter vedtatt detaljplan. Plankonsulent stiller seg bak Byantikvarens tilbakemelding om å sikre høy arkitektonisk kvalitet. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

“Fasaden inn mot bakgården er i liten grad synlig for omgivelsene og Byantikvaren vil ikke legge så stor vekt på denne i vår vurdering. Vi reagerer likevel på rømningstrapp og ventilasjonssjakt som begge blir nokså dominerende på grunn av sin høyde. Det er vanskelig for oss å komme med forslag til endringer, men det hadde vært særlig gunstig hvis vindeltrappen ikke trengte å være så høy. Vi oppfordrer til å undersøke alternative løsninger.”

Gjennom bearbeidelse av planen med tekniske fag krever planen en helhetlig strategi for rømning og ventilasjon, som ivaretar de eksisterende etasjeplanene og de nye bygningsvolumene fra ny 5. etasje og oppover. Plassering av ventilasjonssjakt vil gi den beste kvaliteten for luft, og være den minst inngripende løsningen for eksisterende leiligheter og øvrig kontor- og næringsarealer.

“For å sikre best mulig kvalitet på uteluften og for å unngå støy for beboere er det viktig at sjakten med inntak/avkast arrangement føres opp til byggets høyeste punkt”

Se Vedlegg 18 Notat ventilasjon, datert 17.10.2023, utarbeidet av VVSplan v/DRS

Vindeltrapp må komme langt nok fra bygningsmassen for å kunne være en trygg rømningstrapp. Å flytte denne sekundære rømningstrappen inne i selve bygningsvolumet ville være for inngripende i eksisterende arealer. Måten trappen er plassert på er det mest effektive og plassbesparende. Det er sikret i reguleringsplanen at trapp og sjakt kan nå en nødvendig høyde med tanke på rømning fra 6. etasje. Den nødvendige høyden er også viktig for å sikre inntak av mest mulig ren luft og sikre at avkast av luft et minst mulig støyfullt for beboere. Plankonsulent bemerker at selv om både vindeltrapp og ventilasjonsrom er relativt høye, er disse lagt inntil en “bakvegg” på nabogården, og legger seg under eksisterende høyde for denne veggen. Etter plankonsulentens vurdering er fordelene ved plassering av ventilasjonssjakt og vindeltrapp større enn ulempene ved påvirkning for gårdsrommet.

“Byantikvaren anser at den foreslåtte løsningen med boliger på toppen som sammen utgjør to reduserte etasjer er interessant. Byantikvaren har hatt et ønske om å oppnå noe solinnslipp i gårdsrommene mot nord, men vi erfarer at gårdsrommene er forholdsvis trange og har få oppholds kvaliteter. De foreslåtte boligene i de to toppetasjene mener vi derfor ikke bidrar vesentlig til å forringe kulturmiljøet her nede. Vi har for øvrig kommentert rømningstrapp og ventilasjonskanal som vi i større grad mener påvirker åpenheten i bakgårdsrommet”

Se Vedlegg 33 korrespondanse fra Byantikvaren vedrørende tilbakemelding til reguleringsplanforslag, datert 17.10.2023

Plankonsulent er enige i Byantikvarens kommentar vedrørende de nye boligene på toppetasjen. I dag oppleves gårdsrommet som et skyggefullt gårdsrom med bilparkering og synlige søppelcontainere. Gjennom arbeidet med detaljplanen har det vært viktig å gi gårdsrommet andre kvaliteter som oppgraderer dette rommet. Dette gjøres gjennom å skjerme avfallshåndteringen i eget avfallsrom,

etablere sykkelparkering, sykkelpleiestasjon og bygge et regnbed med grønn vegetasjon som er med på å bidra til et bedre miljø i gårdsrommet.

Det er sikret i reguleringsbestemmelser at alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene, skal forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før godkjennelse.

Grunnforhold

Dr.techn. Olav Olsen AS (OO) er engasjert som geoteknisk rådgiver i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for ombygging av og tilbygg på Schreinergården Planområdet omfatter også tilgrensende fortau mot Olav Tryggvasons gate og Jomfrugata.

“OO har vurdert tiltaket som byggbart og skredsikkert iht. aktuelle lover og forskrifter så lenge lokalstabiliteten blir ivaretatt ved alle faser av utbyggingen. Lokalstabiliteten må ivaretas gjennom geoteknisk detaljprosjektering.

Generelt vurderes det at det vil være gjennomførbart med åpen graving og direktefundamentering av bebyggelsen, men det må utføres geoteknisk detaljprosjektering av tiltaket. Det kan oppstå behov for refundamentering/fundamentering på borede injeksjonspeler.

I detaljprosjekteringen må det rettes spesielt fokus på mulige konflikter mot eksisterende nabobebyggelse. Videre planlegging og prosjektering forutsettes utført i nært samarbeid med geotekniker.”

Se Vedlegg 23 Notat geoteknisk vurdering, datert 13.06.2023 utarbeidet av Dr. Techn. Olav Olsen v/MB

For å dokumentere forholdene på og rundt eiendommen, og for å unngå skader på eksisterende bebyggelse og nabobebyggelse som følger av byggearbeidene, sikres geoteknisk prosjektering i bestemmelsene.

Naturverdier

Planforslaget vil ikke ha påvirkning på naturverdier.

Trafikkøkning, vegforhold

ViaNova har utarbeidet et notat som vurderer trafikale forhold i forbindelse med planforslaget, og konkluderer med at det ikke vil være en trafikkøkning av planforslaget. Tidligere område brukt som parkering i gårdsrommet vil bli fjernet i det nye planforslaget.

“Planforslaget for Schreinergården som beskrevet skal i permanent situasjon ikke få større konsekvenser for det trafikale forholdet enn det er i dag.”

Se Vedlegg 19b Notat trafikale forhold, datert 19.01.2024, utarbeidet av ViaNova Tromsø v/EST

Beredskap og ulykkesrisiko, (kommunale mål i Planprogram for Trafikksikkerhetsplanen 2020 -2024)

Iht Trafikksikkerhetsplanen 2020-2024 ligger planområdet ved en gate som er høyest i antall hardt skadde og drepte i trafikken i Trondheim. Iht til vurdering fra rådgivende ingeniør samferdsel vil ikke planforslaget øke trafikken til og fra planområdet. I planforslaget fjernes eksisterende baldakin over 1. etg. Denne har vært et hinder for plassering av gateløp i Jomfrugata. Som konsekvens av planforslaget kan dermed gateløp plasseres i Jomfrugata og bidra til økt trafikksikkerhet.

Sikt mot fortau i Jomfrugata fra portrom tilfredsstillende ikke kravet til Trondheim kommune. For å sikre dette kravet kreves svært inngripende endringer på fasaden for både Schreinergården og

nabobygget. Som avbøtende tiltak kan man montere speil og/eller installere et varslingsystem på porten, som gir myke trafikanter varsel når det kommer bil som skal kjøre ut fra portrommet. Det er sikret i reguleringsbestemmelser at det skal gjennomføres avbøtende tiltak for å bedre sikt ut fra eksisterende portrom til Jomfrugata.

Iht rådgivende ingeniør samferdsel hos ViaNova vil *“planforslaget for Schreinergården som beskrevet skal i permanent situasjon ikke få større konsekvenser for det trafikkale forholdet enn det er i dag”*

Se Vedlegg 19b Notat trafikale forhold, datert 19.01.2024, utarbeidet av ViaNova Trondheim v/EST

Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Ingen endring fra eksisterende situasjon. Tiltaket knytter seg til eksisterende system.

Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Oppgradering av infrastruktur tilknyttet VA berører grunnen, og er dermed søknadspliktige til Riksantikvaren.

“I denne planen er alle stikkledningene foreslått skiftet ut, dette pga. alder, dimensjon og materiale oppgitt i sanitærmeldingene. Planområdet er en del av «middelalderbyen Trondheim». Alle inngrep i grunnen er søknadspliktig til Riksantikvaren og må søkes om i god tid før oppstart av gravearbeider. For å minimere risikoen for å skade eller møte på kulturminner foreslås nye stikkledninger lagt i samme trase som eksisterende stikkledninger.”

Se Vedlegg 30b Notat overordnet VA-plan, datert 07.06.2024 av Structor Trondheim v/LL

Tensio TS har gitt uttalelse vedrørende kapasitet på nettstasjon for Olav Tryggvasons gate 30

“Hvis det blir behov for kapasitetsøkning i dagens installasjon, eller overgang til ny spenning (fra 230V til 400V), så må vi ha plass til en ny nettstasjon i bygget. Siden bygningen i dag er forsynt fra en underjordisk nettstasjon, gjør vi ikke større fornyelser/utvidelser i dagens anlegg. Vi har pr i dag kun 230V tilgjengelig i området. Nettstasjonsrommet skal være på grunnplan, mot yttervegg og være i størrelsesorden min. 16 m2. Plassering og utforming må godkjennes av oss.”

Se Vedlegg 31 Uttalelse fra Tensio, datert 12.06.2023

Tiltakets beliggenhet (statlige planretningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging, Energi- og klimahandlingsplanen, mål 3.1)

“Direkte klimagassutslipp fra energiproduksjon skal være null innen 2030. Innen området energiproduksjon og -distribusjon skal Trondheim kommune ha et helhetsperspektiv og ikke kun se på de lokale eller såkalt direkte utslipp. Dette betyr at kommunen skal ha ambisjon om reduksjon av de totale klimagassutslippene – indirekte, så vel som direkte.”

Energi- og klimahandlingsplanen, mål 3.1

Planområdet ligger innenfor område for konsesjon for fjernvarme. Selv om forbrenningsanlegget på Heimdal er det største utslippspunktet i Trondheim kommune, har fjernvarme svært mange positive miljø- og klimaeffekter.

Planområdet ligger midt i Midtbyen i Trondheim sentrum, som er det eneste store kollektivknutepunktet i Trondheim. Planen er i tråd med strategien om mer gange, sykkel og kollektivreiser. Planen vil være med til å bidra at Trondheim kan nå nullvekstmålet i personbiltrafikken innen 2030 slik det legges opp til i Miljøpakken.

Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, vind, flom og skred (statlige miljømål)

Dr.techn. Olav Olsen AS (OO) er engasjert som geoteknisk rådgiver i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for ombygging av og tilbygg på Schreinergården Planområdet omfatter også tilgrensende fortau mot Olav Tryggvasons gate og Jomfrugata.

“Olav Tryggvasons gate 30 ligger inne på et relativt flatt elvedelta. Med utgangspunkt i topografi, terrengforhold og grunnforhold vurderes ikke områdeskred å være en aktuell problemstilling for eiendommen. Planområdet er heller ikke utsatt for fare for snøskred, fjellskred, steinsprang eller andre skredtyper i bratt terreng”

Se Vedlegg 23 Notat geoteknisk vurdering, datert 13.06.2023 utarbeidet av Dr. Techn. Olav Olsen v/ MB

“Med utgangspunkt i eiendommens plassering vurderes det ikke å være risiko for at utbyggingsområdet kan påvirkes av flom”.

Se Vedlegg 23 Notat geoteknisk vurdering, datert 13.06.2023 utarbeidet av Dr. Techn. Olav Olsen v/ MB

“Havnivå for de ulike sikkerhetsklassene med klimapåslag basert på nyeste datagrunnlag for vannstand og stormflo for Trondheim er vist i Tabell 1. DSB anbefaler at tallene rundes opp til nærmeste 10cm for bruk i planlegging. Dette tilsvarer havnivå på 2,9 meter, dvs lavere enn Olav Tryggvasons gate 30, og også lavere enn kjelleretasjen”.

Se Vedlegg 23 Notat geoteknisk vurdering, datert 13.06.2023 utarbeidet av Dr. Techn. Olav Olsen v/ MB

Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetssone for havstigning eller stormflom, og det går ikke noen flomvei gjennom planområdet. Iht Trondheim kommunes 'Aktsomhetskart flomfare og havstigning' viser at gårdsrommet er utsatt for oppsamling av overvann. Håndteringen av oppsamling av overvann i gårdsrommet løses direkte ved terrengbearbeidelse slik at vann føres trygt ut i Jomfrugata gjennom portrommet.

“For å hindre at vann samler seg i bakgården, må terrenget utformes med fall ut portrommet slik at vannet føres trygt ut i Jomfrugata. (...) Det er viktig at terrenget utformes slik at vannet renner bort fra bygninger og mot planlagt intern flomvei.”

Overordnet har planforslaget fokusert på god overvannshåndtering. Dette gjøres ved bruk av permeable dekker, blå og grønne tak, regnbed og infiltrasjonssandfang.

“Det har i denne planen vært stort fokus på å oppnå en naturbasert og god overvannshåndtering. Massene i området er forventet å ha god infiltrasjonskapasitet. Overflatene er i stor grad valgt som permeable dekker hvor bakgården består av belegningsstein, grønt og regnbed. Takflatene er utnyttet godt med plantekasser, grønne sedumtak og blå takløsninger. Valgte løsninger gjør at det ikke er nødvendig med nedgravd fordrøyningsmagasin.”

Se Vedlegg 30b Notat overordnet VA-plan, datert 07.06.2024 av Structor Trondheim v/ LL

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Å tilrettelegge for arbeidsplasser i Midtbyen er et godt folkehelseiltak. Det gir folk mulighet til å benytte seg av kollektivtrafikk, sykkel og gange for å komme seg til og fra jobb, i stedet for å måtte bruke bilen. Dette gir folk mer bevegelse i hverdagen. Det er også positivt å tilrettelegge for flere boliger sentralt, noe som bidrar til å redusere folks behov for å bruke bilen, og bidrar til økt hverdagsbevegelse.

Det skal i alle saker svares ut hvordan planen forholder seg til byvekstavtalen av 25.6.2019
Planforslaget er i sin helhet i tråd med Byvekstavtalen av 25.6.2019. Planforslaget sikrer en høyere utnyttelse av arealer som ligger svært sentralt i sentrum med nær tilknytning til kollektivtrafikken og til et nettverk av både gang- og sykkelveier. I planen er det ikke avsatt noe parkering for privatbil.

“Det overordnede målet for byvekstavtalen er å sikre at veksten i persontransport tas med kollektivtransport, sykling og gange. Løsningene som velges må bidra til å sikre bedre framkommelighet totalt sett, spesielt ved å tilrettelegge for attraktive alternativer til privatbil. Byvekstavtalene skal også bidra til en mer effektiv arealbruk og mer attraktive bysentre og tettsteder.”

Sitat hentet fra “Byvekstavtale mellom kommunene Trondheim, Malvik, Melhus og Stjørdal, Trøndelag fylkeskommune og Staten v/Samferdselsdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet”, datert 15.03.19

Anleggsperioden (trafikk inkl. støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt)

Det settes krav i bestemmelsene til plan for beskyttelse av omgivelsene under bygge- og anleggsperioden. Planen skal blant annet omfatte trafikkforhold, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, støvdemping og støyforhold, behov for riggområde, driftstider og tidsaspekt. Det skal også ivaretas at anleggsarbeidene utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

Planprosess og innkomne innspill

Tidsplan

Estimert byggestart er Q1 2027 og estimert byggetid er ca 1,5 år.

Varsling

Igangsatt regulering ble varslet i kunngjøringsannonse i Adresseavisen den 21.06.2021. Naboer og offentlige instanser i henhold til naboliste fra Norkart, og liste over offentlige instanser som avtalt med Byplankontoret, ble varslet om igrangsatt reguleringsplan i brev av 21.06.2021. Oppstart regulering ble også kunngjort på Bergersen Arkitekter sin hjemmeside. Frist for merknader ble satt til 23.08.2021.

<https://www.bergersenarkitekter.no/kunngjoringer/olav-tryggvasons-gate-30/>

Se Vedlegg 40 Kunngjøringsannonse

Se Vedlegg 41 Kunngjøring i Adresseavisen, datert 21.06.2021

Varsling til naboer, informasjonsmøte, innspill fra naboer og plankonsulents tilsvar til innspillene

I forbindelse med oppstart av reguleringsarbeidet ble det sendt ut varsling til alle berørte naboer via Norkart

Se Vedlegg 42 Varslingsbrev med informasjon sendt til naboer, datert 21.06.2021

Se Vedlegg 44 Kvittering for varselbrev sendt til naboer via Norkart, datert 21.06.2021

I varslingen ble det informert om at det ville bli avholdt informasjonsmøte hvor alle som ville kunne delta. Informasjonsmøtet ble holdt digitalt på Google Meet. I informasjonsmøtet ble prosjektet presentert av plankonsulent, og alle naboer fikk mulighet til å komme med kommentarer/innspill/spørsmål.

Se Vedlegg 35 Referat fra informasjonsmøte med naboer via Google Meet, datert 28.06.2021

Videre fikk naboene frist til 23.08.21 med å komme med innspill. Alle innkomne innspill og merknader fra naboer er samlet i egen matrise, med svar fra plankonsulent.

Se Vedlegg 46 Nabomerknader samlet med vedlegg.

Se Vedlegg 47 Tilbakemeldinger fra naboer med kommentar fra plankonsulent.

Fra informasjonsmøtet med naboer og til foreslått reguleringsplan er prosjektet blitt vesentlig bearbeidet med hensyn på merknader fra naboer og innspill fra myndigheter og faglige rådgivere. Prosjektet er blitt redusert i høyde og størrelse, og takformen har blitt endret fra flatt tak til saltak. Dette medfører at yttervegg mot Olav Tryggvasons gate og Jomfrugata i sjette etasje er erstattet av saltak, noe som gir vesentlig mindre innsyn til naboer i Olav Tryggvasons gate 28.

Varsling til offentlige instanser

Varsling ble utført iht mottatt liste for samrådspartner.

Se Vedlegg 43 Varselbrev til myndigheter sendt via e-post

Se Vedlegg 31 til og med vedlegg 37 med innspill fra offentlige instanser

Teknisk kontroll av plankart

Plankart og sosi-fil er per 01.07.2024 teknisk godkjent.