



# TRONDHEIM KOMMUNE

Planident: 20212009

Arkivsak: 20/73156

## DETALJREGULERING AV DRONNINGENS GATE 10 OG THOMAS ANGELLS GATE 5 PLANBESKRIVELSE

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 28.05.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Advansia AS avd. Midt-Norge og Gottlieb Paludan Architects Norge som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Trondheim Postgård DA (E.C. Dahls Eiendom AS). Arkitekt er Skibnes Arkitekter AS for teaterbygget og Erik Langdalen Arkitektkontor AS for kunsthall i Postgården.

Komplett planforslag forelå 30.3.2021. Planforslaget er supplert 12.05.2021 og 20.05.2021, 26.05.2021 og 28.05.2021.

Hensikten med planen er å legge til rette for kunsthall, Posten Moderne, i Postgården og nytt folketeater, Nye Hjorten Teater, med publikumsrettet aktivitet med sal og scene med over 600 sitteplasser. Planen inkluderer å rive bebyggelse i Apotekerveita 16 og del av Thomas Angells gate 5, og opparbeide et nytt tilbygg på den ubebygde tomten i bakgården. De kulturhistoriske verdiene i Trondheim postgård, Dronningens gate 10, skal ivaretas.

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



Planområdet er vist innenfor rød stippet strek.

## Planstatus og rammebetingelser

### [Kommuneplanens arealdel 2012-2024 \(KPA\)](#)

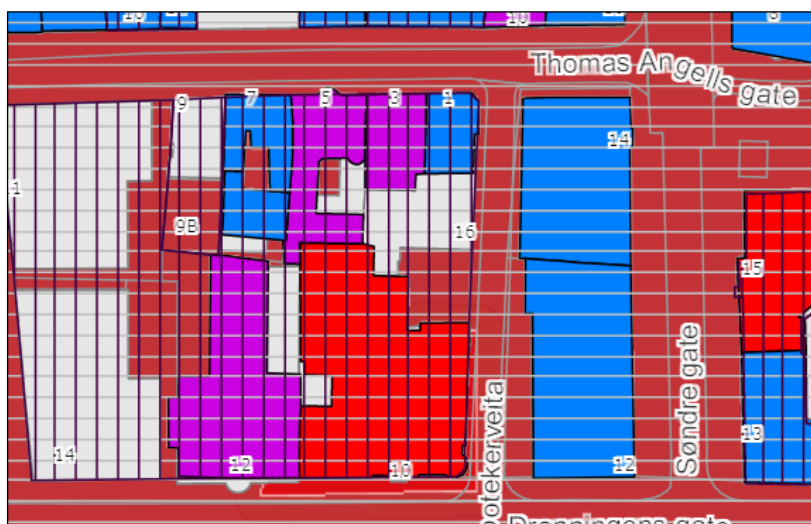
Planområdet er vist som eksisterende bebyggelse og ligger innenfor hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap, 11.1 Midtbyhalvøya, og området er avsatt til sentrumsformål med bevaring kulturmiljø.

### [Veileder for byform – utdyping av KPA](#)

Planområdet ligger i Midtbyen. Arkitektur skal innordne seg etter de historiske strukturene for å sørge for at kulturminnenes verdi bevares for ettertiden, samtidig som det skal legges vekt på kvalitet. Stedets karakter, tiltakets volum, plassering og høyde skal vurderes. Fellesskapsbygg kan gi grunnlag for å ha større kontrast mot eksisterende bebyggelse.

### [Veileder for plan- og byggesaker i Midtbyen – utdyping av KPA](#)

Eiendommen ligger i nordøstre del av Midtbyen hvor målsettingen er å videreutvikle Midtbyens særpreget og helhetsmiljø, og legge til rette for handels-, service- og kultursentrum. Arealene skal utnyttes så godt som mulig, innenfor hensynet til verneverdiene. Det skal legges vekt på at arealbruk og utforming skal bidra til attraktive byrom. Bevaring av kulturhistoriske verdifulle bygningsmiljø og byrom, og gatestrukturen skal bevares slik at Cicignons byplan fra 1681 opprettholdes. Høyder skal ta hensyn til Midtbyens silhuett, gaterommets særpreget og trehusbebyggelse. Ny bebyggelse bør ikke virke dominerende i gatebildet, men kan gjerne bryte med nabobebyggelsens uttrykk, samtidig som man viderefører enkelte elementer som linjer eller farger for å danne mye overganger. Grunnlaget for en orden som lar overordnede karaktertrekk videreføres, er en god sammenheng i høyder og takform.



Aktsomhetskart for Trondheim viser at innenfor planområdet er Apotekerveita og bakgården markert som fredet bygrunn, Postgården med antikvarisk klasse A svært høy antikvarisk verdi, Thomas Angells gate 3 og 5 med klasse B høy antikvarisk verdi, Søndre gate 14 og 12, samt Thomas Angells gate 1 med klasse C, antikvarisk verdi. Apotekerveita 16 er ikke markert med kulturhistoriske verdier.

### [Gjeldende reguleringsplan](#)

Reguleringsplan R 445 «Kvartalet mellom Dronningens gate, Nordre gate, Thomas Angells gate og Apotekerveita (Brannkvartalet)» av 17.06.2004. Eiendommen er i planen satt av til kombinert formål; bolig, kontor og forretning, kontor. Det er tillatt med restaurantdrift.

### [Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi](#)

Hovedformålet med strategien er å få flere folk i sentrum. Flere skal bo og jobbe i sentrum, og flere skal besøke og oppholde seg lengre i sentrum. Flere skal gå, sykle og ta kollektivtransport, og færre skal kjøre personbil i sentrum.

### [Gatebruksplan for Midtbyen](#)

Gatebruksplan for Midtbyen har som hovedmål å få ned personbiltrafikken i tråd med nullvekstmålet, samt ha et attraktivt, levende og tilgjengelig bysentrum. Planen ble vedtatt 25.03.21.

### **Pågående planarbeid**

#### [Områderegeringsplan nordøstre kvadrant i Midtbyen](#)

Trondheim kommune meldte oppstart av områderegeringsplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen 23. desember 2017 samtidig som et utkast av planprogrammet ble lagt ut på offentlig ettersyn og høring fram til 10. februar 2018. Bygningsrådet fastsatte planprogrammet for områdeplan nordøstre kvadrant i Midtbyen 24. april 2018. Hensikten med områderegeringsplanen er å revurdere noen av de juridiske rammene som ligger til grunn for sentrumsutviklingen, for eksempel arealbruk, formål, høyder og vern. Dronningens gate 10 ligger innenfor den geografiske avgrensningen av planområdet.

[DIVE – En kulturhistorisk stedsanalyse for nordøstre del av Midtbyen i Trondheim](#) er et svært viktig kunnskapsgrunnlag for områderegeringsplanen. Analysearbeidet startet opp høsten 2019 og var ferdig våren 2020. Analysen har samlet opp og utført en vurdering på hvordan byens historie er synlig i dagens bybilde. Planområdet ligger innenfor område 8A «Britannia hotell» og delvis innenfor/mot 3A «Trehusmiljøet Midtbyen nord» i tråd med DIVE-analysen. I området 8A «Britannia hotell» beskrives handlingsrommet som AA «bevaring av verneverdier. Ingen/liten endring», dog er ikke Postgården eller Handelstandens hus nevnt spesifikt. Arkitektoniske verdier og karakterer bør ivaretas, og brukstilpasning og eiendomsutvikling bør hensynta arkitektoniske kvaliteter, også innvendig.

Område 3A «trehusmiljøet Midtbyen nord» vurderes av Byantikvaren som blant annet sårbar for brann og for alle nye tiltak som vil endre eller dominere trehusbebyggelsen, samt at opplevelsen mot gate og inne i kvartalene er vesentlig. Området blir betegnet å ha en liten endringskapasitet og med middelalderbygrunn. Komplettering av kvartaler på eventuelt ledige tomter er mulig. Tålegrensen er satt til B.

Apotekerveita går fra Dronningens gate til Thomas Angells gate forbi tiltaket, men det er ingen veier mellom bygningene per dags dato. Gårdsrommet har status som «ikke befart».

### **PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD**

#### Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger sentralt i Trondheim sentrum, med umiddelbar nærhet til byens viktigste gågater: Thomas Angells gate, Nordre gate, og andre viktige sentrumsgater som Dronningens gate og Søndre gate.

Planområdet er på cirka 3 200 m<sup>2</sup>, og omfatter eiendommene gnr./bnr.:

401/197 – eier E.C. Dahls Eiendom AS

401/332 – eier E.C. Dahls Eiendom AS

Deler av 401/340 – eier E.C. Dahls Eiendom AS

deler av 401/384 – eier E.C. Dahls Eiendom AS

deler av 401/386 – eier Trondheim Kommune

### Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Eksisterende bebyggelse er i dag regulert til både bolig, kontor og forretning i henhold til reguleringsplan r445 «Kvartalet mellom Dronningens gate, Nordre gate, Thomas Angells gate og Apotekerveita (Brannkvartalet)». Dagens bebyggelse består av fire til fem etasjes bygninger som benyttes til forretninger, kontor og bolig, samt parkeringsplass. Omkringliggende bygninger og gateløpet har samme bruk med forretninger i en til to etasjer og overliggende kontorer og boliger. Bygningene har lager, boder og, eller tekniske rom i underetasjer.

Postgården i Dronningens gate 10 har et sykkelparkeringsanlegg i kjeller, og et stort, karakteristisk rom i den tidligere Posthallen i første etasje. Hele bygget er i dag i bruk til kontorer. Bygningen er utført i jugendstil med yttervegger i råhugget granitt.

Thomas Angells gate 5 har næring i første etasje, og boliger fra og med andre etasje. Dette er boliger som leies ut som hybler for langtidsleie.

Søndre gate 12 har næring og kontorer i første etasje, og kontorer i de øvrige etasjene.

### Stedets karakter; struktur, estetikk, byform, eksisterende bebyggelse

Bygningsmiljøet er sammensatt bygningsmessig mangfold med ulike stilretninger, byggehøyder og materialbruk. De forskjellige historiske periodene gjenspeiles i gateløpene; to etasjes bebyggelse med saltak og trekledning, fire til fem etasjes murgårder fra tidlig 1900-tall, og funksjonalistiske bygninger hvor både høyde og bredde bryter middelalderens tomtestruktur. Bygningene som omfattes av planforslaget ligger på sørsiden av den øst-vestgående Thomas Angells gate og som hjørnebygning mot henholdsvis Apotekerveita i øst og Dronningens gate i sør. Bygningene er i jugendstil fra tidlig 1900-tallet.

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

Planområdet er relativt flatt. Området ligger på kote +6.5 ligger ved Olav Tryggvasons gate til kote +7.5 som går gjennom kvartalet sør for Thomas Angells gate. Området ligger utenfor aktsomhetsområdet for havstigning. Eksisterende bebyggelse påvirker solforholdene i Thomas Angells gate og Apotekerveita, og gir begrenset med sol i bakgårder.

### **Kulturminner og kulturmiljø**

#### Kulturminner i grunnen

Bygrunnen i Midtbyen øst for Prinsens gate er et automatisk fredet kulturminne etter kulturminneloven § 4, «90288-1 Trondheim Middelalderby». Det er ikke registrert andre kulturminner i nærheten. Deler av eksisterende bebyggelse på bakkeplan bevares.

#### Antikvarisk verdifull bebyggelse eller anlegg

Postgården og Thomas Angells gate 5 er merket som bygninger med høy antikvarisk verdi og som eksempler på henholdsvis næringsbygg og bygård i jugendstil med dekorative elementer i fasaden, og skal ivaretas og bevares på en god måte.

Søndre gate 12 har antikvarisk verdi knyttet til et tydelig modernistisk formspråk og et svært godt og autentisk eksemplar blant bygg fra denne tiden i Midtbyen.

### Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet har ikke i seg selv verdi som rekreasjonsområde eller oppholdssted for barn og unge. Nærmeste park er Stiftsgårdsparken som ligger cirka 120 meter sørvest for planområdet.

#### Trafikkforhold

Veita er lite brukt. Det er god tilkomst for renovasjon, nødetater og drift. Det er noe varelevering til eksisterende funksjoner, og myke trafikanter som bruker Apotekerveita som snarvei. Det er sjeldent mange gående og syklende i veita og den fremstår som lite attraktiv.

#### Trafikksikkerhet og -avvikling

Veita er enveiskjørt fra nord til sør. Parkeringsplassen i bakgården, samt parkering langs Postgården i veita, bidrar med noe inn- og utkjøring. Området oppleves som åpent og oversiktlig. Det er bilparkering i Dronningens gate, foran Postgården og Søndre gate 12.

#### Kollektivtilgjengelighet

Det er gangavstand til flere bussholdeplasser i umiddelbar nærhet til planområdet, og kollektivtilbudet anses som svært godt. Det er gangavstand til Trondheim sentralstasjon, cirka 500 meter unna, og hurtigbåtanløp, cirka 800 meter unna.

#### Barns interesser

Nærmeste lekeplass ligger i Stiftsgårdsparken.

#### Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Planområdet tilhører Ila barneskole og Rosenborg ungdomsskole. For både barneskole og ungdomsskole er det overkapasitet. Det er generelt god barnehagedekning i Trondheim.

#### Universell utforming

Terrenget er tilnærmet flatt og tilkomst tilfredsstillende universell utforming. Det er flere HC-parkeringsplasser i byens gater, deriblant to plasser ved Postgårdens hovedinngang i sør. Dagens bygningsmasse er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav. Universell utformet adkomst er via heis i bakgård.

#### Vann og avløp

Eksisterende VA-nett er et fellessystem som består av to parallelle ledninger i Apotekerveita, som renner fra sør til nord. I Dronningens gate ligger en 150 mm vannledning og i Thomas Angells gate en 180 PE ledning. I gårdsplassen ligger en AF-ledning og OV-ledninger, disse ledninger kommer fra toaletter i kjeller på Postgården, taknedløp og sluk. I den nordlige delen av gårdsrommet ligger det noen eksisterende kummer, samt det er markert et separat avløp tilknyttet ledning i kum fra eksisterende bygg i Apotekerveita 16. Ledningene har varierende alder og kvalitet. Nærmere beskrivelse av systemet i vedlagt [Overordnet ledningsplan](#) og [VA-plan](#)

#### Trafo/ Nettstasjon

Det ligger en nettstasjon i Apotekerveita 16.

#### Energiforsyning

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, hovedledning for fjernvarme ligger i Søndre gate. Eksisterende bebyggelse er ikke tilknyttet fjernvarmenett.

#### Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Det er ingen kjente kvikkleiresoner i nærheten av eiendommene. Midtbyen ligger på fyllmasse. Planområdet er avmerket som byjord på kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn.

Det er påvist forurenset grunn i dybde 0-2 meter under terreng med tilstandsklasse 3 – moderat for Bly og BAP.

Grunnundersøkelser på tomte viser at grunnen består av et cirka to meter mektig topplag av blandet matjord og sand, med også rester av kull og tegl. Fra to meters dybde er det truffet antatt original grunn av grus og sand ned til prøveslutt ved cirka fire meters dybde. Erfaringer fra Midtbyen generelt tilsier at det er en gradvis overgang fra sand til silt og leire i dybden. Grunnvannstanden er ikke målt, men antas vurderes fra områdeerfaringer å kunne ligge i en dybde på fire-seks meter, og da trolig under planlagt fundamenteringsnivå.

#### Støy og luftforurensing

Bakgården oppleves som rolig og uten støy utover «normal» bystøy. Støysonekart fra Trondheim kommune viser delvis rosa støysone for fasade vendt mot Dronningens gate, delvis gul støysone for hovedfasade og deler av Apotekerveita/Thomas Angells gate, og grønn støysone for deler av Apotekerveita/Thomas Angells gate.

Nærmeste målestasjon for luftkvalitet er Torvet. Med utgangspunkt i luftkvalitetsrapporter fra Trondheim kommune vurderes luftkvaliteten som tilfredsstillende på planområdet, men det er indikasjoner på at det kan forekomme episoder hvor luftkvaliteten forverres og overskrider gul sone.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Viktige risikovurderinger i forbindelse med tiltaket knytter seg til:

- Kulturminner
- Grunnstabilitet
- Ivareta god overvannshåndtering

#### Næring

Midtbyen er regionens handels- og service sentrum, og planforslaget ligger tett på det viktigste handelsområdet i Midtbyen. Thomas Angells gate 5 har i dag forretninger i første etasje. Postgården er i bruk til kontorer.

### **BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET**

#### Planlagt arealbruk, reguleringsformål

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-5, arealformål i reguleringsplanen, er planen foreslått til følgende formål:

#### Bebyggelse og anlegg

- Offentlig og Privat tjenesteyting – kulturinstitusjon (BKI)
- Sentrumsformål (BS) – forretning, kontor, servering, tjenesteyting, boliger
- Kombinert formål – forretning/tjenesteyting (BKB)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o\_SKV)
- Fortau (o\_SF)
- Gatetun (o\_SGT)

#### Hensynssoner:

- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
- Bevaring av kulturmiljø (H570)

#### Bestemmelsesområde

- Midlertidig anleggs- og riggområde (#1)

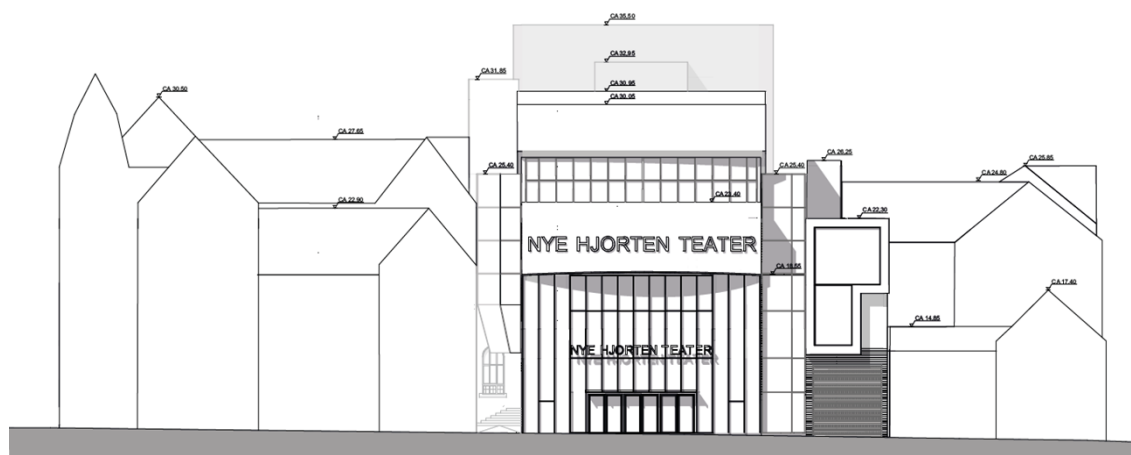
#### Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltaks plassering og utforming, herunder tilpasning til terreng

Planforslaget legger til rette for nytt teater, kunsthall og publikumsrettede arealer mot Dronningens gate og Apotekerveita i form av et tilbygg på tilsvarende sju til ni etasjer, i samspill med den kulturhistoriske bebyggelsen. Planen omfatter også transformasjon av sidefløy i bakgården til eksisterende eiendom i Dronningens gate 10 og Thomas Angells gate 5. Første etasje i det nye tilbygget kobles til de publikumsrettede arealene i eksisterende bebyggelse i Dronningens gate 10, Postgården.

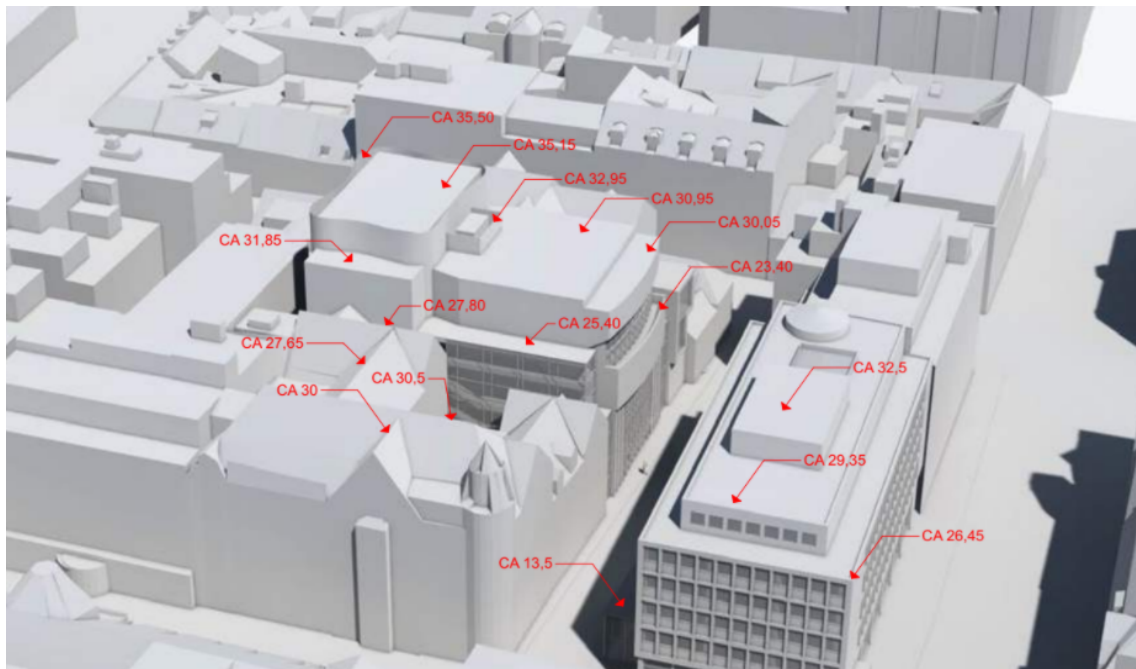
#### *Utbyggingsvolum og byggehøyder*

Planforslaget tillater et nybygg i kvartalet med fasade mot Apotekerveita. Teatersal og scenetårn ligger over et teatertorg. Det etableres en balkong for publikum ut mot veita, som delvis krager over gategrunn. Utkragingen skal maksimalt krage 0,8 meter ut over kommunal grunn, gnr/bnr: 401/386, med en fri høyde på minimum 10 meter og maksimal 16 meter utkragning over bakken. Balkong med publikumstilgang skal utformes slik at det ikke er mulig å sette fra seg noe på rekkverket, og være tilbaketrukket 0,5 meter fra fasadelivet.

Det etableres takterrasse mot nord som beboere i Thomas Angells gate 5 skal ha tilgang til.



*Oppriss av høyder på eksisterende og ny bebyggelse fra Apotekerveita som viser at scenetårnet med tilhørende sidetårn vil få en høyde som er cirka 5 meter høyere enn den maksimale mønehøyden til Postgården. Se høyder side 13 i [illustrasjonsheftet](#).*



Fugleperspektiv som gir oversikt over utbyggingsvolum og eksisterende bebyggelse. For å vurdere virkning av volumet, henvises det til volumillustrasjoner på side 14 i [illustrasjonsheftet](#).

### Høyder

	Kotehøyde	cirka høyde fra bakken
Overgang mot Postgården	18,55	11,2
Teatersal – største høyde mot gate	30,05	23
Scenetårn	35,15	27,7
Sidetårn	35,50	28,5
Tilbygg Søndre gate 12	13,50	6,2

Planforslaget tillater et tilbygg til Søndre gate 12. Hensikten er å legge til rette for publikumsrettet aktivitet mot veita. Tilbygget er trukket tilbake fra Dronningens gate. Dette gjør at eksisterende bygningsform er lesbar, og det skapes en lun uteplass. Tilbygget vil hovedsakelig ligge over eksisterende kjeller, og krage ut inntil 1,5 meter over ubebygd, fredet grunn.



Til venstre: Illustrasjon som viser tilbygg i første etasje i Søndre gate 12 mot Apotekerveita. Se side 63 i [illustrasjonsheftet](#). Til høyre: Illustrasjon som viser påbygget i bakgården av Postgården, som planforslaget tillater. Volumet vil ikke være synlig fra gata, på grunn av nytt teaterbygg. Se side 53 i [illustrasjonsheftet](#).



## Farger og materialbruk

Fargebruken på nytt bygg har vært et viktig tema i planprosessen, og det sendes inn to alternativ for farge- og materialbruk på den nye bebyggelsen. Formålet er å få innspill i løpet av planprosessen og konkludere med ett forslag før sluttbehandling av planen.

Det ene alternativet tar utgangspunkt i grønnfargen til Postgården, og patinert kobber, for å skape en sammenheng mellom nytt og gammelt (nedenfor). Den grønne fasadekledningen på de øverste volumene kan også bidra til at den bakenforliggende bebyggelsen som omfatter scenetårnet leses som en del av taklandskapet, og bidra til å dempe høydevirkningen.



*Fasade mot Apotekerveita og ny bebyggelse. Alternativ med grønn fasadekledning med patinert kobber. Se farge og materialvalg på side 18 i [illustrasjonsheftet](#).*

Det andre alternativet har rød fasade. Det er en komplementærfarge til den grønne Postgården, og er foreslått for å skape synlighet. Rødfargen skal også uttrykke at dette er et samlingspunkt og en funksjon som skal være storslagen sammen med to ruvende bygg i Midtbyen; Postgården og Britannia.



*Fasade mot Apotekerveita av ny bebyggelse. Alternativ med rød fasadekledning i murpuss. Se farge og materialvalg på side 21 i [illustrasjonsheftet](#).*

Det er enighet om at man skal arbeide videre med alternativer for farger og materialer, og vurdere om det kan brukes mer farger i nederste del av fasaden, fram mot sluttbehandling av planforslaget.

#### Grad av utnytting, inkl. sum m<sup>2</sup> BRA til de ulike reguleringsformålene

- Tillatt nytt areal i felt BK11: 3 500 m<sup>2</sup>.  
Tenkte plan skal ikke regnes med.
- Tillatt nytt areal i felt BK12: 75 m<sup>2</sup>
- Tillatt nytt areal i felt BKB1: 105 m<sup>2</sup>

#### Antall arbeidsplasser

Antall ansatte i teatret vil variere. Det planlegges for cirka åtte fast ansatte, men under produksjoner kan det være 100 ansatte, i perioder på seks-åtte måneder. Kunsthall planlegges for fire ansatte. Det vil være inntil 30 kontorarbeidsplasser i Postgårdens øvre etasjer.

#### Bomiljø/ bokvalitet

Boliger i Thomas Angells gate 5 videreføres. Planen legger til rette for at takterrasse på nytt teaterbygg kan brukes av beboere. Leilighetene i alle etasjer beholdes, men alle leilighetene får ett rom mindre.

#### Sykkelparkering, varelevering

Bebyggelsen etableres uten bilparkering. Parkering er ivaretatt av det generelle parkeringstilbudet i Midtbyen.

Sykkelparkering for publikum løses innenfor planområdet, o\_SGT og o\_SF inn mot veggliv. Det er lagt foreslått 46 sykkelparkeringsstativ i de offentlige arealene innenfor planområdet. Sykkelparkering for ansatte skal løses i annet bygg i nærheten, som forslagsstiller eier. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Varelevering skjer fra Apotekerveita. Levering fra Dronningens gate er også mulig, men adkomsten her er ikke trinnfri.

#### Byliv

Planforslaget legger til rette for bedre byliv i Midtbyen. Det legges til rette for mer bruk og aktivitet ved at Apotekerveita utformes som gatetun slik at gående og syklende kan bruke hele veitas bredde.

Nytt teaterbygg har krav om glass i fasaden og god visuell kontakt mellom veita og førsteetasjen og veita. Dette vil bidra til å skape gateliv og trygghet i veita. Det legges til rette for noe opphold i forbindelse med hovedinngangene til teaterbygget. Etersom fasaden har mange dører, nødvendige rømningsveier og det er lite sol på fasaden er det kun et begrenset areal som er tilrettelagt for opphold.

Det er lagt til rette for uteservering på den mest solrike plassen i det inntrukne hjørnet ved Søndre gate 12. Uteserveringen ligger i direkte tilknytning til serveringssted, og vil bidra til folkeliv både i Apotekerveita og i Dronningens gate.

#### Barn i by

Det nye teateret vil kunne bruke hovedsalen til barne- og ungdomsforestillinger. I tillegg er

adkomstarealet og teatertorvet fleksibelt til å kunne ha framføringer, og opptredener. I Posten Moderne planlegges det aktivitetsrom med verksted, hvor det legges til rette for aktivitet for barn og ungdom.

#### Tekniske installasjoner

I teaterbygget fordeler ventilasjon fordeler seg på to rom, et i kjeller og ett i rom ved siden av scenetårn. I Postgården er det også to rom, ett i kjeller og et på loft innenfor plan 5.

Kjølemaskin plassert ute på tak teatersal, inn mot scenetårn. Innrammet av støyskjerm. Luftinntak og avkast er på tak av postgården og teateret, innenfor regulerte høyder.

Varmeteknisksentral og sprinklersentral plasseres i kjeller på Postgården, ut mot Dronningens gate.

#### Tilknytning til infrastruktur

##### *Vann og avløp - ledningsplan*

Tilknytning av vann skjer gjennom kjeller i Postgården fra 150 mm vannledning i Dronningens gate, eller gjennom eiendom Dronningens gate 10B som tar sitt vann fra 180 PE ledning i Thomas Angells. Avløpssystem tilknyttes eksisterende kommunal 300 AF-ledning i Apotekerveita. Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

##### *Energiløsning, fjernvarme*

Planområdet er innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det ligger rør i Dronningens gate, og påkobling planlegges via kjeller i Postgården. Dette er sikret i bestemmelsene. Det tillates i tillegg solceller på scenetårnets vegger, på de deler av fasadene som ikke vises fra gatene.

##### *Nettstasjon*

Det foreslås ny nettstasjon i første etasje i nytt bygg, i tilknytning til adkomst for varelevering og renovasjon. Dette er sikret i bestemmelsene.

##### *Adkomst til offentlig veg*

Bebyggelsen vil ha adkomst fra Dronningens gate og Apotekerveita.

##### *Avfallsløsning*

Det skal etableres innendørs avfallshåndtering for ny bebyggelse, med henting fra Apotekerveita. Planen sikrer ny avfallshåndtering for Thomas Angells gate 5 løses innenfor 50 meters avstand fra hovedinngang og det tillates ikke avfallshåndtering i bakgård.

#### Trafikkløsninger for gående, syklende og kjørende, atkomst, bredde

Veita reguleres til gatetun, med tillatelse for vare- og renovasjonsbiler. Planforslaget gir økt areal for gående og økt oppholdskvalitet i et sentralt byrom i Midtbyen. Syklende vil få økt framkommelighet gjennom veita, selv om de har vikeplikt for gående.

I Dronningens gate reguleres det fortau og kjøreveg med parkering.

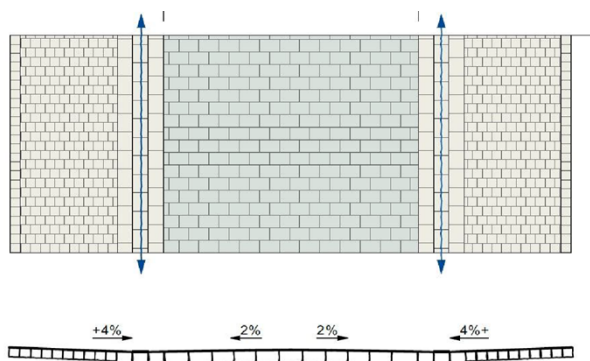
Kjøreretning for biler blir fra sør til nord. Samferdselsarealer reguleres offentlig.

### Planlagte offentlige anlegg

Gatetunet Apotekerveita, og fortau og kjøreveg i Dronningens gate, reguleres til offentlig formål. Veita og gata er per i dag registrert som kommunal veg. Kommunen skal godkjenne opparbeidelsesplan for de offentlige arealene.

Illustrasjonsplanen viser Apotekerveita utformet i henhold til mal for veiteutforming. I denne løsningen er det smågatestein mot fasadene, et felt som gir fortau, og leder biler mot et kjøreareal i midten. Mot bebyggelsen, på hver side av fortauene, etableres det en veggzone der byggt tekniske konstruksjoner inngår.

Fall og av-vanning følger dagens prinsipper.



Tegningen viser prinsippsnitt for veita. Den har fall, men er trinnløs for mest mulig brukbarhet for fotgjengere og andre. På hver siden fortauene, mot bebyggelsen, etableres det en veggzone.

### Trær

Trær i Dronningens gate skal bevares, og tillates erstattet dersom trærnes tilstand er dårlig.

### Miljøoppfølging, miljøtiltak

I planens bestemmelser er det presisert at det skal gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming mot støy, både i fasader og for uteområdene ved søknad om igangsettingstillatelse.

Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn må godkjennes av forurensningsmyndighetene og det skal redegjøres for branntekniske forhold for omsøkte tiltak ved søknad om igangsettingstillatelse.

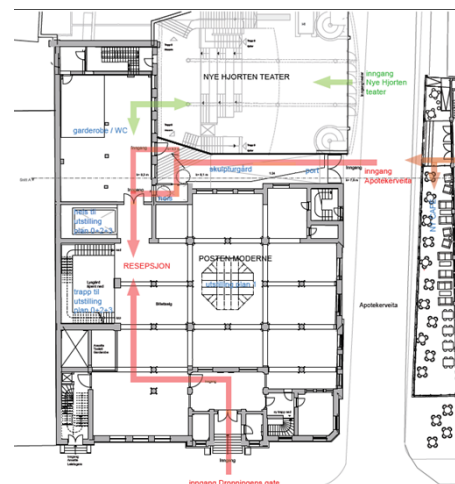
Det er presisert i planens bestemmelser at det må utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre kulturminner i grunnen som vurderes av Riksantikvaren. Riggplan skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggetiltak gis.

### Gjenbruk

Istandsetting av Postgården til en publikumsrettet funksjon og oppgradering til en mer brukbar bygningsmasse ansees som det viktigste gjenbrukstiltak. Det er en intensjon å gjenbruke materialer og bygningselementer. To ventilasjonsaggregat kan gjenbrukes. Det er imidlertid ikke mulig å dokumentere produktenes egenskaper eller godkjenninger, noe som gjør at for eksempel vinduer ikke kan brukes. Det vil også være mulig å gjenbruke teglstein, men ikke som bærende elementer. Det vurderes også hvordan bygningselementer som vinduer, takrenner, og enkelte deler kan brukes i interiøret. Her vil det ikke foreligge konklusjoner før man kommer lengre i prosjekteringen.

### Universell utforming

Universell utforming til Posten Moderne løses med to likestilte adkomster. Eksisterende hovedadkomst med trapp, suppleres av ny hovedadkomst fra Apotekerveita, med tydelig skilting. Her etableres det både trapp og heis. Dette er samtidig en åpen, uklimatisert skulpturgård. Det er krav om at den skal være godt opplyst, ha kunstinstallasjoner, og en port som skal kunne lukkes.



### Uteoppholdsareal

Adkomst skjer fra Dronningens gate og Thomas Angells gate inn i Apotekerveita, som blir offentlig gatetun. Støy vurderes å være innenfor akseptable rammer. Det er flere parker og rekreasjonsmuligheter i nærheten av planområdet.

### Kollektivtilbud

Planområdet ligger tett på eksisterende kollektivtilbud. Utbyggingen er ikke av en slik størrelse at det vil påvirke eller medføre behov for endring i kollektivtilbudet.

### Kulturminner

Hele planområdet båndlegges med hensynssone for kulturmiljø, på grunn av fredet middelaldergrunn. Dette sikrer at Riksantikvaren involveres, da dispensasjonssøknad for graving i grunnen behandles her.

Postgården og Thomas Angells gate 5 bevares gjennom hensynssone og bestemmelser.

I Postgården er det også bestemmelser om vern av interiør. Posthallen i første etasje og antikvarisk verdifulle søyler i både første og andre etasje vernes. Det er også tre trapperom i hjørnene mot sørvest, sørøst og nordøst, som bevares.

Del av bakgårdsbebyggelse, som har verdi som en del av det helhetlige anlegget, foreslås revet for å muliggjøre teatret. Tillatt påbygg i lysgården over andre etasje skal bidra til enda bedre brukbarhet for planlagt kunsthall. Dekker som planforslaget tillater fjernet, skal bidra til lysinnslipp i indre del av bygget og gi kvaliteter til kunsthall.

Teatrets første etasje skal være et åpent teatertorg. Det er krav om at de bevarte fasadene blir eksponert mot dette rommet, slik at bakgården fortsatt kan oppleves og gi en historisk lesbarhet av Postgårdens opprinnelige form.

Det stilles i planforslagets bestemmelser krav til at alle tiltak må forelegges byantikvaren/kulturminnemyndighetene for en uttalelse før igangsettingstillatelse kan gis.

Nytt teaterbygg og tilbygg i Søndre gate 12 bidrar til å stramme opp gaterommet i veita, slik at det framstår enda tydeligere som en av byens trange middelalderveier i kontrast til de brede, barokke gatene i Cicignons byplan. Teatersalen krager noe utover byggelinja.

Apotekerveita foreslås opparbeidet og utformet etter kommunens veileder for utforming av veier.

### Plan for vann og avløp

Kapasiteten på vann i området er tilstrekkelig for å dekke planens behov, men det må etableres ny ledning til sprinkler til teater gjennom kjeller i Postgården eller fra Dronningens gate 10B. Avløpssystem kobles til eksisterende kommunal 300 AF-ledning i Apotekerveita. Eksisterende ledningsgrøft brukes for å minimere inngrep i veita. Nytt teaterbygg påvirker eksisterende private ledninger fra Postgården som ligger i det gårdsrom som skal bebygges. Disse stikk må tilpasses nytt bygg.

Det kreves fordrøyning med kapasitet på minimum 9 m<sup>3</sup> for å ivareta lokal og åpen overvannshåndtering innenfor planområdet. Fordrøyning skal skje på grønne tak.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Viktige risikovurderinger i forbindelse med tiltaket knytter seg til:

- Kulturminner
- Grunnstabilitet
- Ivareta god overvannshåndtering
- Anleggsfase

Analysen viser at det gjennom planlegging og risikoreducerende tiltak vil være mulig å redusere antall uønskede hendelser, eller redusere konsekvensen av disse. God planlegging av prosjektet vil bidra til å redusere omfanget av eventuelle ulykker. Det er ikke påvist hendelser som står til hinder for oppfyllelse av reguleringsforslaget.

Ny bebyggelse skal dimensjoneres med hensyn til fremtidige klimapåvirkninger. Overvannshåndtering sikres ved blant annet bruk av grønne tak på scenetårn og scenehus.

Etablering av byggegrop anses løsbart ved bruk av godt utprøvde oppstøttingskonsepter. Installasjonsmetoder og rystelsespåvirkning fra installasjon spunt må vurderes i detaljprosjektering.

Analysen viser at det er høy risiko for å skade fredet grunn og det må bes om dispensasjon fra kulturminneloven for å gjøre tiltak. Viktige kulturminner- og miljø bevares i planbestemmelser og -kart. Planarbeidet forutsetter dialog med kulturminnemyndighetene i Trondheim.

Det er krav til plan for anleggsfasen. Anleggsriggen og tilkomst for anleggstrafikk vil være i Apotekerveita, og denne stenges for en større del av anleggsperioden. Gående og syklende ledes ut i Søndre gate. Det vil bli skiltet og utarbeidet informasjonstavler til myke trafikanter om planlagt tiltak, varighet av arbeidet og beskrivelse av alternative traseer. Midlertidig rigg og anleggsområde er sikret i plankart og i bestemmelsene.

## **VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET**

Virkningen av planen og avbøtende tiltak er vurdert i forhold til følgende punkt:

### Landskap (nær- og fjernvirkning)

Visualiseringer av tiltaket fra ulike fotostandpunkt viser at den nye teateret vil være synlig lokalt, sett fra Thomas Angells gate og fra Dronningens gate. Scenetårnet vil, slik visualiseringene viser, gi lokal synlighet fra Borkeplassen og utenfor Angells gate 16 og 18, og Nordre gate. Det vil også delvis være synlig fra Søndre gate sett inn mot Thomas Angells gate. Fargesetting og materialbruk

på scenetårnet vil være viktig tema i prosjekteringen. Det er også sikret at tekniske installasjoner ikke skal vises, men løses innenfor den arkitektoniske utformingen.



Illustrasjonen viser scenetårnet over møtet på trehusene i Nordre gate, sett fra krysset mellom Nordre gate og Olav Tryggvasons gate. Til venstre før ny planlagt bebyggelse. Til høyre, etter ny planlagt bebyggelse. Se fjern- og nærvirkninger på side 74 og 75 i [illustrasjonsheftet](#).

Ny foreslått bebyggelse blir synlig i bybildet, som følge av høyde til scene og scenetårn. Det ligger flere høye bygg inntil planområdet, og det er derfor vurdert å være akseptabel fjernvirkning av tiltaket.

Fjernvirkningene vurderes å være akseptable. Tårnet blir synlig fra flere standpunkt, men gir ikke en dramatisk endring av Midtbyens silhuett. Scenetårnet eller andre deler av teaterbygget vil hovedsakelig være synlig fra Port Arthur, Bispehaugen skole Dyrborgveien. Avstanden er imidlertid stor, og tiltaket vil ikke ruve over andre bygg i vesentlig grad.

#### Byform, steds karakter og forhold til eksisterende omgivelser

Planområdet ligger i Midtbyens nordøstre kvadrant, hvor de brede gatene fra Cicignons plan og de smale veitene utgjør den karakteristiske strukturen som binder byen sammen. Samtidig består akkurat denne delen av Midtbyen av svært mange stilarter, materialtyper og høyder, med få homogene områder med bare én type bebyggelse. Dette planforslaget bygger videre på denne karakteristikkene, og tilfører et nytt arkitektonisk uttrykk.

For å ta hensyn til nabobebyggelsen er bygningsvolumet senket ned mot begge nabobyggene, slik at gesimsen som vises fra veita, vil være lavere enn gesimsen på Postgården. Mot trehuset i nord, er det trappet ned, og skalaen på bygningsvolumet som møter eksisterende bygg er brutt opp. Den nye bebyggelsen ut mot Apotekerveita er to etasjer høyere enn trehusbebyggelsen i Thomas Angells gate 1 og 2. Men trehusene grenser mot bebyggelse med tilsvarende høyder i Thomas Angells gate 5 og en høyere bebyggelse på andre side av gata i Søndre Gate 12. Derfor vurderes det at eksisterende bebyggelse tåler høyden på den nye foreslåtte bebyggelsen sett fra i Apotekerveita.



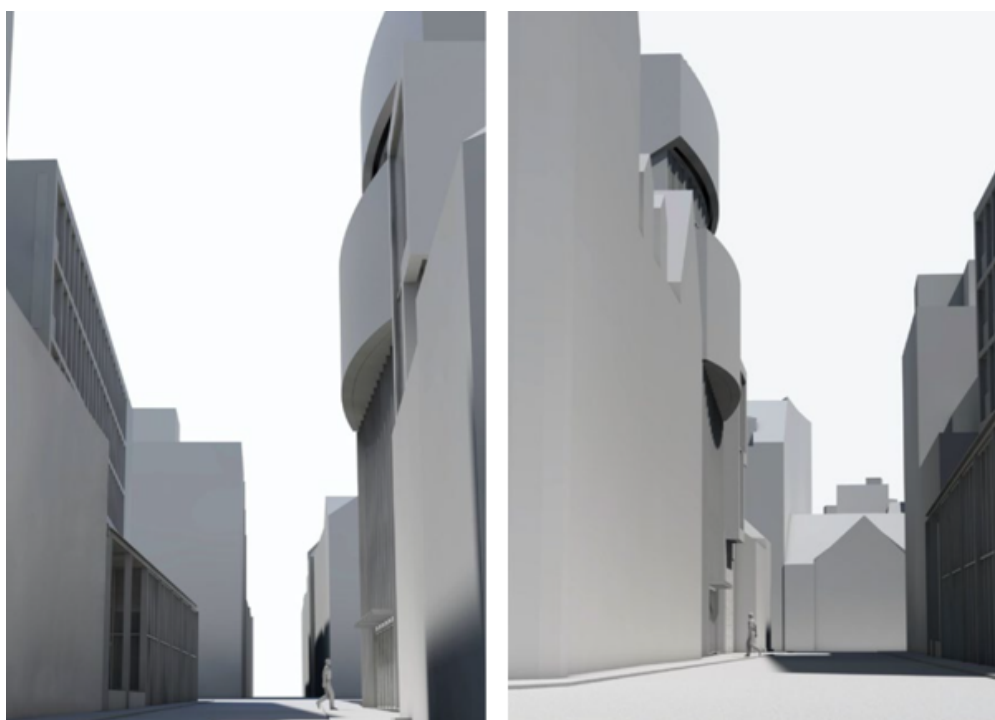
*Til venstre: Nytt volum på midten, mellom eksisterende postgård til venstre og Thomas Angells gate 1. Til høyre: Illustrasjonen viser hvordan man trapper seg noe ned mot trehuset på hjørnet mot Thomas Angells gate. Se volumillustrasjoner på side 5 og 8 i [illustrasjonsheftet](#).*

Veileder for plan- og byggesaker Midtbyen poengterer at høyder skal tilpasses det historiske miljøet. Samtidig sier byformveilederen for Trondheim at felleskapsbygg kan ha større kontrast og skille seg ut. Planforslaget teaterfunksjon tilsier at det kan vurderes en kontrast fra eksisterende bygningsmiljø, og signalisere at dette er et bygg for allmennheten.

#### Viktige siktlinjer

Siktlinjer i Thomas Angells gate, Dronningens gate berøres ikke. Sikten i Apotekerveita beholdes også. Planforslaget tillater en bue som så vidt stikker ut, utenfor byggelinjen. Den er høyt oppe på fasaden, og vil ikke berøre siktlinjer. På avstand, når man står i Kongens gate, vil buen bidra til at det nye teatret er synlig herfra.

#### Kulturminner og kulturmiljø



*Illustrasjonene over viser hvordan det vil være å se inn i veita fra nord og sør. Her vises også foreslått tilbygg i Søndre gate 12. Bebyggelsens høyder er varierende i hele veiteløpet. Se volumillustrasjoner på side 4 i [illustrasjonsheftet](#).*

Tiltaket medfører at deler av bebyggelse med svært høy antikvarisk verdi bli revet. Dette gjelder deler av bakgårdsfløyen til Postgården. Det foreslås også enkelte endringer i dette bygget, med et påbygg på taket over andre etasje, og tillatelse til å fjerne enkelte dekker.

Postgården har høy kulturhistorisk verdi, og tiltaket medfører en vesentlig reduksjon av kulturminneverdi. Planforslaget medfører også at del av bakgårdsbebyggelsen i Thomas Angells gate 5 rives. Samtidig blir både Postgården og Thomas Angells gate 5 bedre bevart, da tiltaket sikrer vern av den historiske Posthallen, tre godt bevarte trapperom, samt de karakteristiske søylene i første og andre etasje.

For den fredede grunnen foreslås det utgraving av kjeller i eksisterende bakgård mulig vil berøre av enkelte VA-ledninger.



Tiltaket revitaliserer eksisterende bygningsmasse som har mistet sin opprinnelige funksjon og tilgjengeliggjør det unike og verdifulle kulturminnet Postgården for et større publikum.

#### Estetikk og arkitektonisk kvalitet

Det er enighet om at det sendt to alternativ for fargesetting og materialbruk av ny fasade på høring for å få innspill i løpet av planprosessen. Før sluttbehandling vil en konkludere med ett av alternativene.

#### Universell utforming

Planforslaget medfører en forbedring av universell utformet adkomst til Postgården ved at planforslaget legger til rette for to hovedadkomster til nye Posten Moderne. Eksisterende hovedadkomst skjer fra Dronningens gate og suppleres med en ny hovedadkomst fra Apotekerveita som er tilrettelagt for alle med tydelig skilting, universell utformet med rampe og heis, i tillegg til et trappeløp. Opparbeidelse av veita vil gi bedre forhold for alle, med kantfri utforming og ledelinjer langs fortau.

#### Avfallsløsning

Avfallsløsning for Thomas Angells gate 5 flyttes fra bakgården. Beboere får en større avstand til avfallshåndtering, men det er fortsatt innenfor normen. En positiv virkning er at bakgårdsarealet til Thomas Angells gate kan benyttes til andre formål enn avfallslagring.

#### Fredet grunn

Reguleringsplanen kommer i berøring med fredede kulturlag på følgende måter:

- Forslag om utgraving av kjeller i bakgård av Dronningens gate 10, under nytt teaterbygg
- Tilknytning til offentlig VA-anlegg kan medføre mindre endringer
- Ny kabel til trafo/nettstasjon. Det skal søkes å legges denne i allerede utgravde ledningstraséer
- Tilbygg i Søndre gate som krager ut, inntil 1,5 meter over fredet grunn. Kjelleren under tilbygget er gravd ut med gravemaskin og kulturlagene som grenser mot kjelleren er trolig gravd ut eller skadet på annen måte.

#### Grunnforhold

Planforslaget bidrar ikke til endring av områdestabiliteten. Registrert forurenset byjord, vil bli fjernet på forskriftsmessig måte, og planforslaget bidrar dermed til å rydde opp i forurensing.

#### Trafikkøkning, vegforhold

Planforslaget legger ikke til rette for bilparkering, og vil ikke bidra til økt bilkjøring, men det forventes flere gående og syklende i veita.

#### Beredskap og ulykkesrisiko

Beredskap i anleggsfasen er ivaretatt, gjennom kartlegging av tilkomst for slukking. I driftsfasen er det færre konflikter mellom biler og myke trafikanter, og planforslaget bidrar derfor til å redusere ulykkesrisiko. Planen sikrer at myke trafikanter får alternativer ruter og informasjon om dette.

#### Barns interesser

Planforslaget sikrer aktivitetsrom som er tilrettelagt for barn og ungdom i nye Posten Moderne. Utover dette sikres det fartsreducerende tiltak i Apotekerveita som gatetun, som gjør det tryggere å ferdes med barn.

### Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende

Planforslaget vil øke attraktiviteten for gående og syklende i Midtbyen, med oppgradering av veita, samt mer aktivitet og publikumsrettede funksjoner og åpne fasader mot veita.

Planforslaget legger til rette for kun cirka 38 prosent av kravet til sykkelparkeringsplasser, men siden dette er Midtbyen vil sykkelparkeringsplasser i området rundt også være aktuelle å bruke. Generelt benyttes sykkelparkeringstilbudet i Midtbyen mest på dagtid, mens for teatret vil det være størst etterspørsel på kveldstid og derfor vurderes det at tilbudet til sykkelparkeringsplasser er akseptabelt.

### Konsekvenser for næringsinteresser

Planen legger til rette for to nye attraksjoner i sentrum, som er positive tilskudd i seg selv. I tillegg bidrar planforslaget til at flere bruker og besøkende til sentrum, som skaper ringvirkninger for andre handels- og servicetilbud.

### Tiltakets beliggenhet og mål i byvekstavtalen

Arealformålene i planforslaget er i tråd med nasjonal politikk for samordnet areal- og transportpolitikk, ved at kulturtilbud som henvender seg til byen, regionen og turister, ligger i byens sentrum, hvor kollektivdekningen er best. Tiltaket bidrar til målene i byvekstavtalen, gjennom plassering av ønsket virksomhet i Midtbyen.

### Virkninger som følge av klimaendringer

Planforslaget bidrar til økt fordrøyning av vann, med 9 m<sup>3</sup>, i forhold til dagens situasjon.

### Virkninger for folkehelse

Da området i dag har svært liten rekreasjonsverdi, og planforslaget medfører oppgradering av veita, med vekt på de myke trafikantene sine behov, vurderes planforslaget å bidra positivt til folkehelse.

### **Avveining av konsekvenser**

Den mest betydelige negative konsekvensen er at deler av antikvarisk verdifull bebyggelse, særlig bakgårdsfløyen av Postgården, rives og vurderes som vesentlig reduksjon av verdi. På den annen side tilføres to nye attraksjoner i Midtbyen, Nye Hjorten teater og Posten Moderne, med tilbud som henvender seg til langt utover byens grenser. Dette vurderes som vesentlig oppnåelse av kommunens målsettinger for Midtbyen, og at dette står i forhold til tap av kulturminneverdier.

Inngrep i fredet bygrunn ved utgraving av kjeller i bakgård av Dronningens gate 10, under nytt teaterbygg medfører utgraving av fredet middelaldergrunn. Det vurderes at tiltakets positive bidrag til Midtbyen veier opp for dette.

### **Planlagt gjennomføring**

Målet for reguleringsplanarbeidet er sluttvedtak desember 2021, med parallell behandling av plan- og byggesak etter høringen av reguleringsplanen. Planlagt oppstart anleggsarbeid er januar 2021 og ferdigstilling høst/vinter 2023/2023. På grunn av fredede kulturminner i grunnen, må det søkes dispensasjon fra Riksantikvaren, og det påregnes krav til avbøtende tiltak ved utgraving.

### Økonomiske konsekvenser

Planforslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

**Planprosess og innspill til planforslaget**

Planen ble varslet oppstart 12.01.21, med merknadsfrist 02.02.21. Det kom åtte merknader. Se vedlegg *Oppsummering, innspill ved oppstart*. Disse var i hovedsak knyttet til kulturminner og avvikling av nyttetraffic. Det ble gjennomført digitalt nabomøte 21.01.21, og et eget møte med nabo i Thomas Angells gate 3 i februar. Det ble ikke ført referat, men alle deltakere ble oppfordret å sende inn sine merknader.

Det er gjennomført flere møter med antikvariske myndigheter og kommunens antikvariske fagkyndige. Riksantikvaren har gitt signaler underveis, og på siste møte 10.03.21. bedt om at de samlede påvirkningene av fredet grunn beskrives i planforslaget, for å kunne gi tilbakemelding i høringen.

**Avsluttende kommentar**

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget fremgår av saksfremlegget.