



Byplankontoret

Områdeplan for Kjøpmannsgata

Planbeskrivelse



Høringsforslag
2022



Områdeplan for Kjøpmannsgata

Offentlig ettersyn



Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen: : 25.08.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Planident : r20160014

Arkivsak : 20/37

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold og virkninger av områdeplan for Kjøpmannsgata i Midtbyen. Den beskriver også planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Planbeskrivelsen vurderer og beskriver særskilt områdeplanens virkninger for miljø og samfunn, ved å gjengi konklusjonen fra konsekvensutredningen.

Trondheim kommune har laget forslaget til områdeplan for Kjøpmannsgata. Denne planbeskrivelsen er del av Byplankontorets pilotarbeid for bedre maler og bedre planprosesser. Hensikten er å gjøre planforslaget lettere å forstå.

Byplankontoret ønsker tilbakemelding på hvordan det var å sette seg inn i planforslaget, gjerne sammenlignet med andre planbeskrivelser du måtte kjenne til.

Leseveiledning

Kapitlene er vist med egne farger for å gjøre det lettere å orientere seg i planbeskrivelsen. Overskriftene er lenket direkte til kapitlet.

Hensikt, planområde og forholdet til overordnede føringer

I denne delen finner du hensikten med og overordnet informasjon om planforslaget, hvem som har fremmet det og hvilken avgrensning det har. Forholdet til gjeldende planer, og særlig relevante statlige, regionale eller lokale føringer skal være redegjort for i dette kapitlet.

Planforslaget oppsummert: Hva foreslås?

I denne delen finner du en oppsummering av planforslaget, hva som maksimalt kan bygges, og det som er sikret i plankart og bestemmelser.

Virkninger av planforslaget sammenlignet med dagens situasjon

I denne delen skal eksisterende situasjon beskrives og sammenliknes med foreslått ny situasjon. Virkninger og konsekvenser av foreslått tiltak vurderes. Konklusjoner fra fagrapporter, ROS-analyse og konsekvensutredning beskrives kort og presist. Det vises til hvor de ulike forholdene og avbøtende tiltak er sikret i plankart og bestemmelser.

Medvirkning

I denne delen finner du oppsummeringer av hvilke medvirkningsaktiviteter som er gjennomført. Merknader som er mottatt i forbindelse med planarbeidet og er hvordan de er fulgt opp i planforslaget oppsummeres kort.

Hensikt, planområde og forholdet til overordnede rammer

Hensikten med planforslaget

Hensikten med planforslaget er å ivareta bygningsmiljøet i Kjøpmannsgata for fremtidige generasjoner, samt bidra til å skape økonomisk grunnlag for å investere i bevaring og vitalisering av bryggene. Det skal samtidig kartlegges og bestemmes hvilke typer bruk hver enkelt brygge kan ha, samtidig som verneverdi vurderes mot ny bruk.

Forslaget til områdeplan for Kjøpmannsgata er utarbeidet av Trondheim kommune. Asplan Viak har utarbeidet en kulturhistorisk stedsanalyse, DIVE-analyse, av nordøstre kvadrant med Kjøpmannsgata. Det er også utarbeidet en egen DIVE-analyse som vurderer bryggene, med interiørverdier. DIVE-analysene er ikke juridisk dokumenter, men et underlag for å utforme føringer, bestemmelser og plankart. Rambøll har vært bidragsytere til utredninger av trafikk, støy og luft for Gatebruksplan for Midtbyen, som ligger til grunn for utarbeidelse av planforslaget. Planforslaget utgjør ett av to delområder, som det planlegges for i Midtbyen. Det andre er Områdeplan for nordøstre kvadrant, som er et planforslag som henger nøye sammen med områdeplan for Kjøpmannsgata.

Det overordnede målet er 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. Hensikten med områdeplanene er å styrke Midtbyen som identitetsbærer for hele byens befolkning. Dette skal skje gjennom å bevare og foredle de unike historiske kvalitetene og det eksisterende kulturmiljøet, og ved å styrke Midtbyen som regionens viktigste handels- og kultursentrum. Områdeplanen skal sikre ny kunnskap fra utredninger og nylig vedtatte strategier, som [Gatebruksplan for Midtbyen](#),

[Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi og illustrasjonsplan og designprogram for Kjøpmannsgata.](#)

Vesentlige utfordringer i planforslaget

Ny kunnskap om geotekniske forhold utenfor planområdet innvirker direkte på gjennomføring av plan- og byggesaksbehandling. Det har ikke vært mulig å avklare dette i forarbeidet til høringsutkastet av planen, da problemstillingen ligger i en juridisk gråsoner. Høring av planforslaget er derfor nødvendig for å innhente faglige råd fra sektormyndigheter før sluttbehandling.

Denne usikkerheten har forårsaket flere forsinkelser i planprosessen. Det finnes få eller ingen sammenlignbare situasjoner. Det er imidlertid gjennomført en geoteknisk vurdering av bryggen i Kjøpmannsgata 5, hvor konklusjoner fra denne rapporten er tatt med som innspill til høringsforslaget.

Kort om planområdet

Varslet planområde omfatter bryggerekke i Kjøpmannsgata, gjenværende kjøpmannsgårdene på vestsiden av Kjøpmannsgata, som i historisk sett hang sammen med bryggene i funksjon. Området omfatter også den historiske vollen. Planområdet var ved oppstart 78 600 m², og inkluderte Kjøpmannsgatas vestre bebyggelse.

Kommunedirektøren anbefaler å innlemme kjøpmannsgårdene på vestsiden i områdeplan for nordøstre kvadrant på bakgrunn av ny kunnskap fra DIVE-analyse for nordøstre kvadrant og gatebruksplan for Midtbyen. Samtidig anbefales det å sikre hele Gamle Bybro som et formål i denne planen. Oppstart ble varslet 28.06.2016, med frist for uttalelse 03.09.2016. Planens omfang til førstegangsbehandling er cirka 61 500 m².

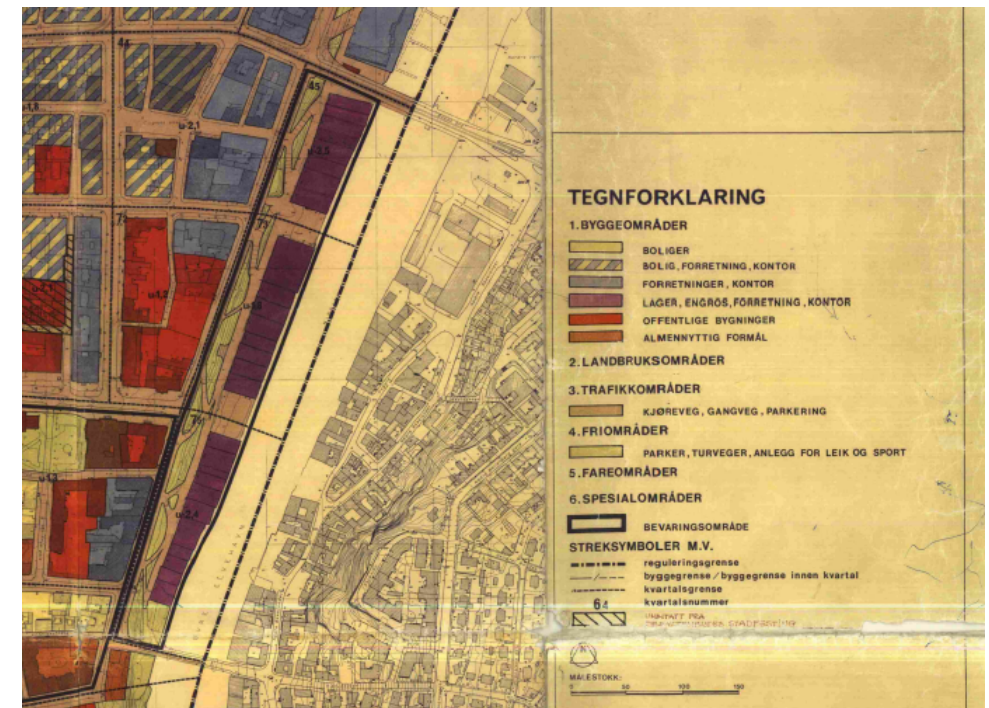


Illustrasjonen viser planområdet ved varsel om oppstart med oransje linje, hvor bebyggelse langs vestsiden av Kjøpmannsgata ble inkludert. Til offentlig ettersyn er planområdet foreslått avgrenset til midten av Kjøpmannsgata mellom Erling Skakkes gate og Skipakrok.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplaner innen planområdet

PLANID	PLANNAVN	IKRAFT	Oppheves
r0118	Midtbyplanen	28.08.1981	delvis
r0118ax	Kjøpmannsgata 73, 401/243 m.fl. Royal garden	18.06.2009	delvis
r20100050	Olav Tryggvasons gate, parkeringskjeller	27.09.2012	Nei



Utsnitt av gjeldende plan, Midtbyplanen.

Forholdet til overordnede føringer

Områdeplan for Kjøpmannsgata er i svært stor grad i tråd med statlige, regionale og lokale retningslinjer, planer og vedtak som legger føringer for sentrumsutviklinga i Trondheim generelt, og planområdet i Midtbyen

spesielt. Områdeplanen utdyper disse føringene med mer definerte rammer i plankart og bestemmelser.



Forholdet til kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Deler av planforslaget kan være i konflikt med føringer fra gjeldende kommuneplans arealdel og [Klimahandlingsplan](#).

Reguleringsbestemmelser knyttet til bevaring av antikvarisk bebyggelse legger klare begrensninger på hvilke klimatilpasningstiltak som kan gjennomføres. Bevaring og sikring av eksisterende bebyggelse kan samtidig bidra til redusert klimaavtrykk, med forlenget levetid og smartere arealbruk. Krav til bokvalitet i [kommuneplanens arealdel](#) vil være vanskelige å oppnå i bebyggelsen omfattet av områdeplanen. Det gjelder eksempelvis

boenheters orientering mot nord eller øst, krav til uteareal og støynivåer. Disse avvikene avveies mot kvaliteter som bytilbud, parker, historiske omgivelser og nærhet til Nidelva.

Forholdet til Midtbyplanen (1981)

Planforslaget viderefører viktige forhold ved Midtbyplanen, og viderefører bryggerekka som en unik og markant annerledes bebyggelse som må sikres med selvstendige bestemmelser. Samtidig får flere kulturhistoriske verdier i bryggene, både samlet sett, i de enkelte fasadene og innvendig et tydeligere vern.

Planprogram og krav om konsekvensvurdering:

Reguleringsplanforslaget omfattes av krav om konsekvensutredning, etter [forskrift om konsekvensutredninger](#). Utredningen er vedlagt, og er oppsummert i dette dokumentet. [Planprogram for områdeplan for Kjøpmannsgata](#) ble fastsatt 22.11.2016.

Øvrige føringer for området:

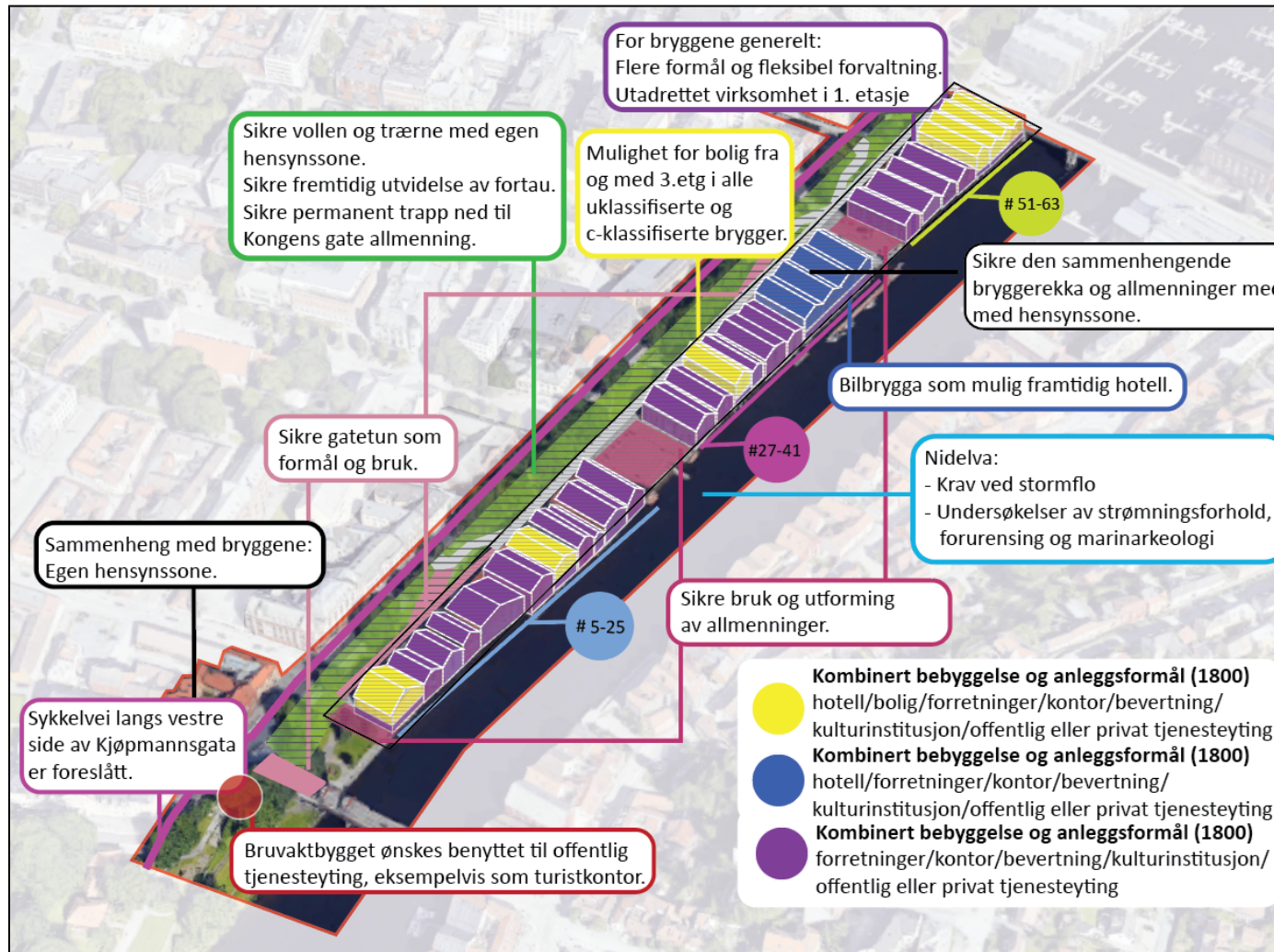
Plan- og designkonkurransen ble igangsatt i forbindelse med utredningsarbeidet for områdeplanen i Kjøpmannsgata, og som et forarbeid for en framtidig flytting av den fredede Brattørbrua. Illustrasjonsplanen strekker seg i hele lengden til Kjøpmannsgata, fra og med Brattørbrua til og med bruvakteiendommen, på sørsiden av Gamle Bybro. Illustrasjonsplanen er vist under. Mer informasjon kan leses på [Framtidstrondheim.no](#)



Andre viktige føringer er [DIVE-analyse for Kjøpmannsgata](#), som detaljert har analysert bryggenes tilstand, status, verdi og handlingsrom. I etterkant av dette er det utarbeidet en [DIVE-analyse for nordøstre kvadrant](#) av Midtbyen, som setter bryggene med sitt nærmiljø inn i en større bykontekst. Disse arbeidene har fått betydning for avgrensning av planområdet. Bebyggelse i øvre del av Kjøpmannsgata er i tatt ut nord for Erling Skakkes gate. Det er vurdert som mer hensiktsmessig å ta de med i områdeplan for nordøstre kvadrant, slik at de sikres i sammenhengende hensynssoner i tråd med anbefalinger i DIVE-analyse for nordøstre kvadrant.

Beskrivelse av planforslaget

Illustrasjonen under viser planforslaget som er foreslått til offentlig ettersyn:



Illustrasjonen viser planforslaget, med boligformål i brygger som er i Byantikvarens aktsomhetsklasse C eller uklassifisert, samt hotellformål i bilbrygga, Ola Brun. Den viser også andre forhold som er foreslått sikret i planen, deriblant vegetasjon i vollen, gatetun/plass på vestsiden av Gamle Bybro. Det er ikke foreslått noen økning i byggehøyder, byggegrenser eller bruksareal.

Framtidig situasjon for stedet

Beskrivelse av planforslaget

Planens hovedgrep



Illustrasjon: Team Asplan Viak

Planforslaget gir rammer for hvordan den historiske bebyggelsen og de kulturhistoriske verdiene i bygninger og byrom skal bevares og videreutvikles. Den skal klargjøre rammene for hvordan næring, bomiljø, kultur og rekreasjon kan styrkes innen eksisterende bebyggelse, og hvordan fornyelse av eksisterende bebyggelse og nybygg kan skje innenfor ulike hensynssoner vern av kulturmiljø. Planforslaget skal legge til rette for at eksisterende byrom for opphold og ferdsel opparbeides med kvalitet.

Planlagt bebyggelse og arealbruk

Områdeplanen skal sikre en hensiktsmessig funksjonsblanding og forutsigbarhet for bruk av arealer gjennom en klargjøring av hva og hvordan sentrumsformål og andre formål skal forstås. Første- og andreetasjer er prioritert for næring. Rammene i områdeplanen skal foredle Kjøpmannsgata som et godt bomiljø for alle med tilgang til attraktive og byrom, og oppholds- og lekearealer i nærheten.

Bolig – eller hotellformål er foreslått som underformål til reguleringsplanens formål *1800 - Kombinert bebyggelse og anlegg* for enkelte brygger. Dette er Kjøpmannsgata 5, 17, 31, 61, 63c, 65 og 67. Dette er brygger i Byantikvarens aktsomhetsklasse C eller uklassifiserte brygger. I parkeringshuset i Kjøpmannsgata 41 åpnes det for hotellformål.

Det er totalt fem brygger hvor det åpnes for bolig. Det utgjør potensielt cirka 7900 m² fra og med tredje etasje som kan benyttes til boligformål med tilhørende funksjoner. Det innebærer cirka 110 boliger, dersom man tar utgangspunkt i gjennomsnittlig størrelse på 70 m². Det vil ikke være mulig å opparbeide uteareal til disse. Det er derfor stilt rekkefølgekrav til allmenninger og offentlig infrastruktur som kan avgrenses til bryggene, som et kompensierende tiltak. Boliger vil få andre bokvaliteter som nærhet til byens funksjoner, parker, kollektivdekning, historiske omgivelser og spesielt Nidelva. Vollen utgjør også en grønn buffer som gir en stor visuell verdi og blir en buffer mot trafikk.

Samferdsel og opphold i eksisterende gater og torg

I dag vil skolevei gå østover mot Ila, som innebærer å krysse Prinsens gate, som en større trafikkbarriere. Det stilles ikke krav om bilparkering, mens sykkelparkeringskrav følger av kommuneplanens arealdel.

Planforslaget sikrer infrastrukturtiltak for myke trafikanter og økt HC-parkering i nedre Kjøpmannsgata, også omtalt som Bryggegata. Alle

ramper er foreslått omregulert til gatetun. Kjørevei i nedre løp av Kjøpmannsgata er også foreslått regulert til gatetun. Planforslaget følger opp bygningsrådets vedtak 09.06.2020 av Gatebruksplan for Midtbyen i sak 156/20.

Samferdsel, opphold, universell utforming, renovasjon, varelevering, beredskap, belysning, beplantning, blågrønne verdier, møblering, kulturhistoriske og estetiske verdier, luftkvalitet og støy er vurdert og gitt bestemmelser. Tilgjengeligheten er forbedret, og gående, syklende og kollektivreisende er gitt fordeler. Gjennom mer presise bestemmelser og rekkefølgekrav kan Midtbyen fortsatt utvikles som motor for kultur, handel, verdiskapning og næring.

Hensynssone vern av kulturmiljø og hensynssone for båndlegging etter kulturminneloven

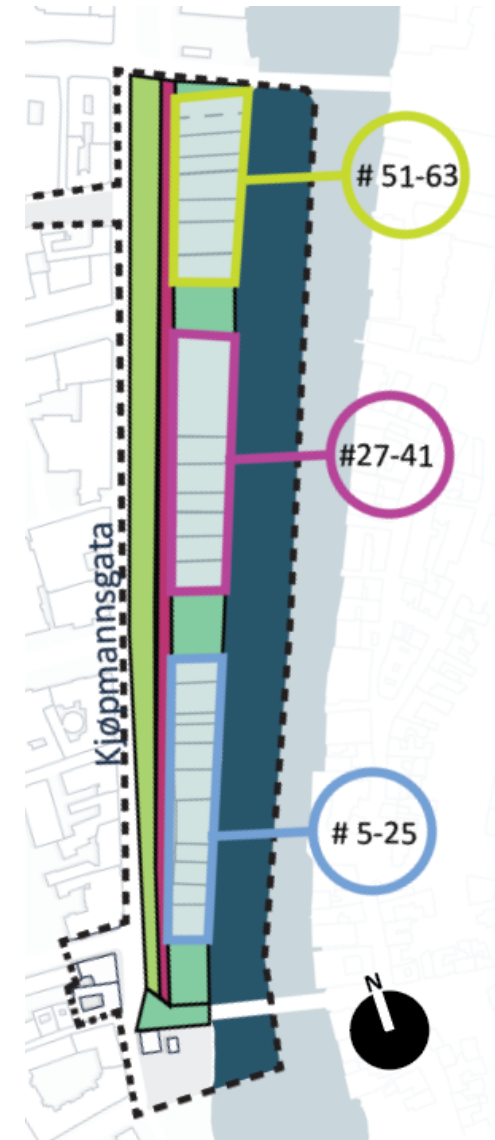
Områdeplanen legger vekt på vern som et virkemiddel for å styre fortetting, transformasjon, gjenbruk og ombruk i Midtbyen. Både bebyggelse og gatestrukturen foreslås regulert til ulike hensynssoner vern av kulturmiljø, i tråd med de konklusjonene i den kulturhistoriske DIVE-analysen for nordøstre del av Midtbyen. Planområdet er i sin helhet underlagt hensynssone for båndlegging etter kulturminneloven – middelalderbyen, fredet i henhold til vedtak gjort etter lov om kulturminner, og omfatter fornminner under bakken. Tiltak som berører disse områdene skal forelegges Riksantikvaren for uttalelse.



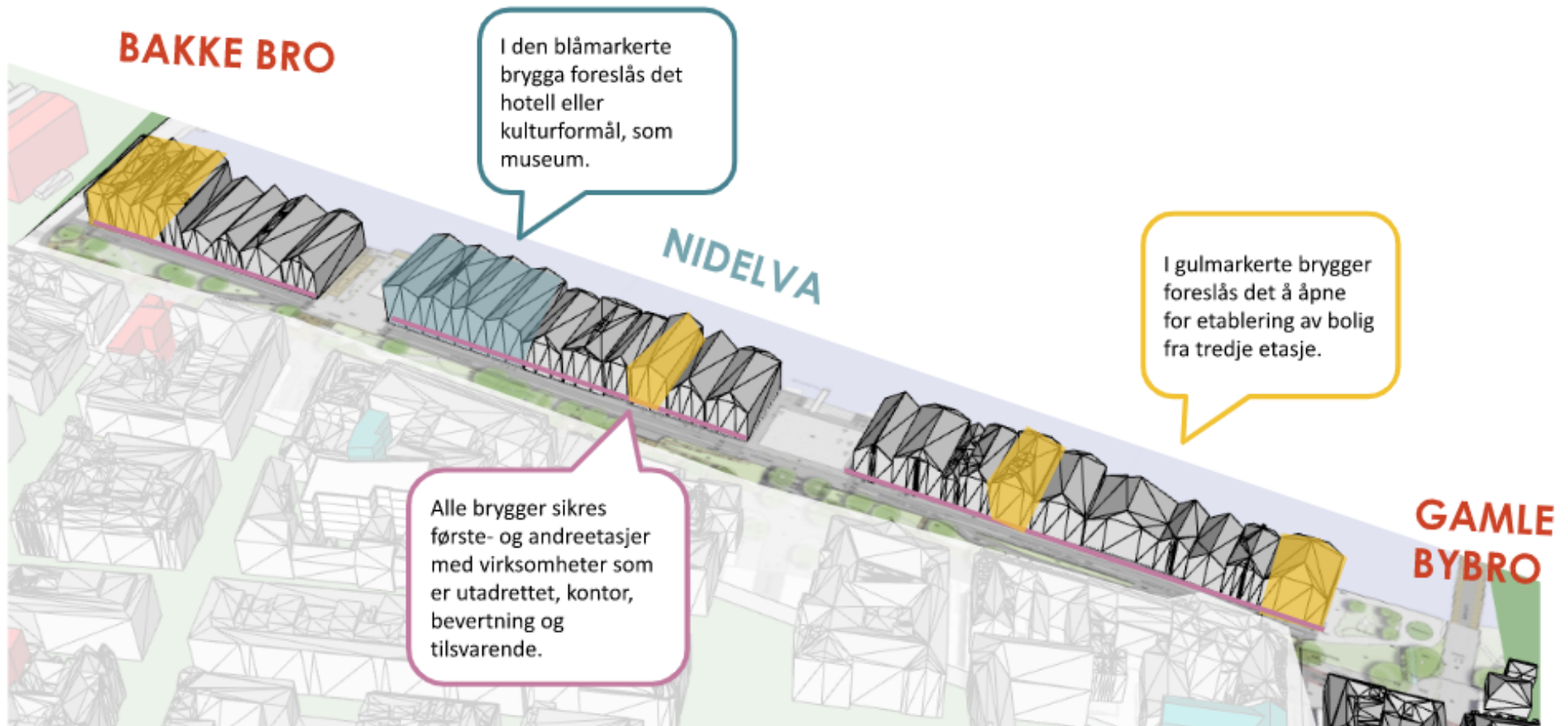
Kjøpmannsgata og Nidelva sett fra lufta fra sørvest.

Oversikt over berørte adresser

Gnr/bnr	Adresse	Gnr/bnr	Adresse
401/242	Parsell av Olav Tryggvasons gate	401/386	Kongens gates allmenning/Kjøpmannsgata
401/239	Kjøpmannsgata 65-67	400/121	Kjøpmannsgata 25
401/274	Kjøpmannsgata 63	400/120	Kjøpmannsgata 23
401/273	Kjøpmannsgata 61	400/119	Kjøpmannsgata 21
401/272	Kjøpmannsgata 59	400/118	Kjøpmannsgata 19
401/271	Kjøpmannsgata 57	400/116	Kjøpmannsgata 17
401/270	Kjøpmannsgata 53-55	400/149	Kjøpmannsgata 15
401/267	Kjøpmannsgata 51	400/147	Kjøpmannsgata 13, Huitfeldtbrygga
401/386, 401/257, 401/384	Dronningens gates allmenning/Kjøpmannsgata/ Elsa Laula Renbergs plass	400/145	Kjøpmannsgata 11
401/260	Kjøpmannsgata 41	400/143	Kjøpmannsgata 9
401/256	Kjøpmannsgata 37	400/141	Kjøpmannsgata 7
401/310	Kjøpmannsgata 35	400/139	Kjøpmannsgata 5
401/308	Kjøpmannsgata 33	400/223	Bispegata/Kjøpmannsgata/ Gamle Bybro
401/306	Kjøpmannsgata 31	400/144	Kjøpmannsgata 10
401/304	Kjøpmannsgata 29	400/142	Kjøpmannsgata 8
401/302	Kjøpmannsgata 27	400/138	Kjøpmannsgata 3, Bruvaktbygningen

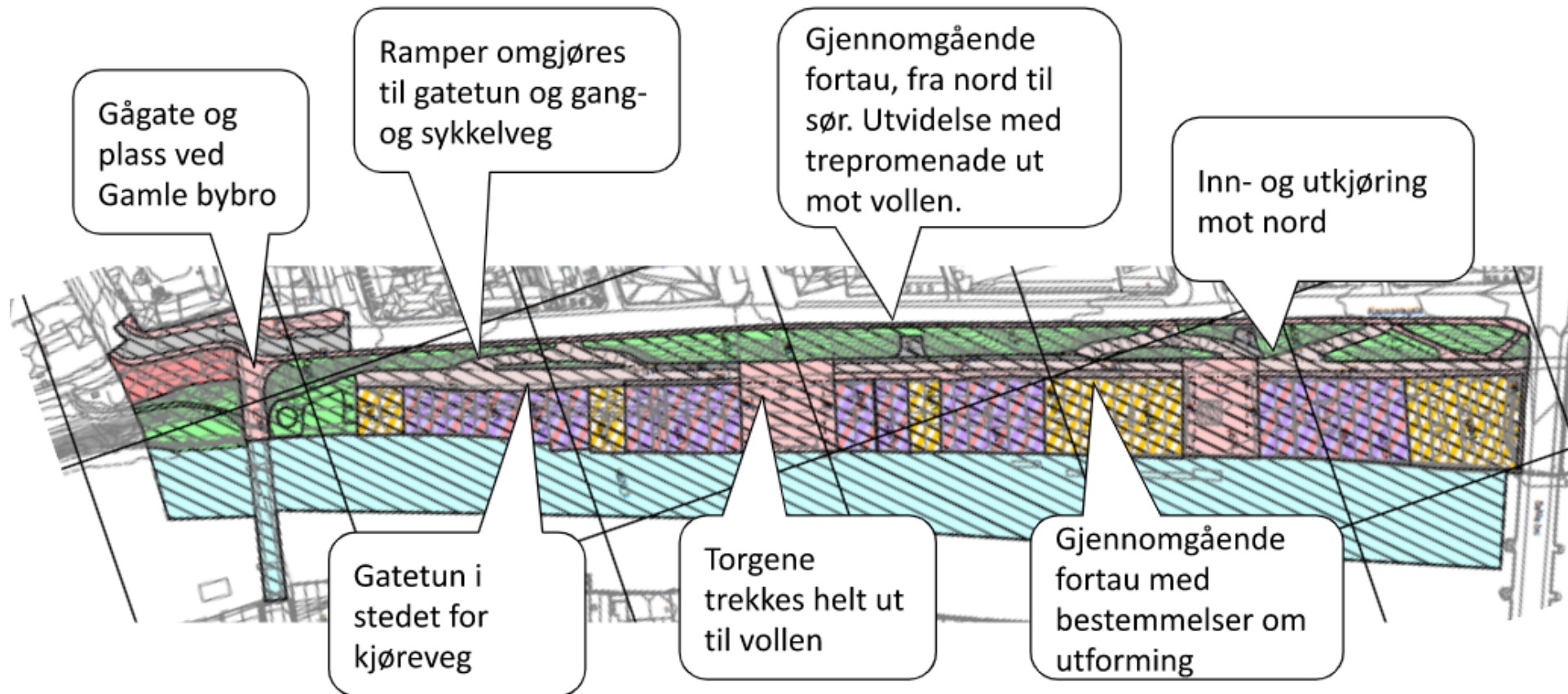


Slik er bebyggelse sikret i planen



Illustrasjonen viser forslag til ny bruk av bryggene. I tekstboksene står det hvordan prosjektet er sikret i bestemmelsene og plankartet.

Slik er samferdsel sikret i planen



Illustrasjonen viser forslag til ny gatebruk. I tekstboksene står det hvordan prosjektet er sikret i bestemmelsene og plankartet.

Arealbruk i planen

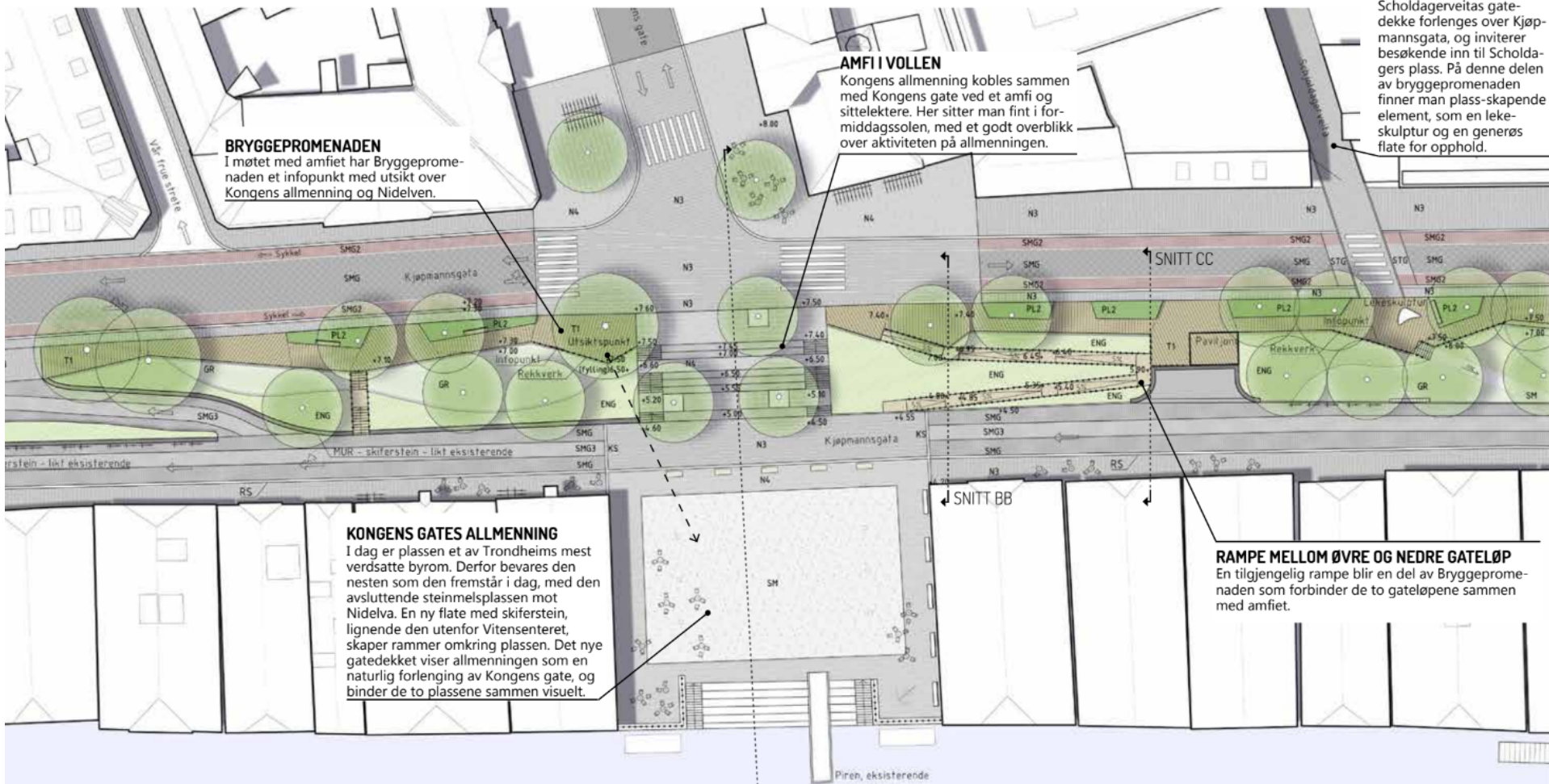
<p><u>Arealbruk</u> Se forklaring av arealbruk hos Direktoratet for byggkvalitet</p>		
<p>Det foreslås kun videreføring, og eventuell gjenoppbygging ved brann, av eksisterende bryggebebyggelse. Dagens ytre rammer skal videreføres. Det er kun lagt opp til ny og utvidet bruk av bryggene, som i områdeplanen er ytterligere spesifisert fra sentrumsformålet.</p> <p>Nye formål er hotell,</p>		
<p><u>Minimumskrav til sykkelparkering</u></p>	<p><u>Totalt</u></p>	<p><u>Annet tilbud som er sikret</u></p>
	<p>Parkeringsbestemmelser følger av til enhver tid gjeldende KPA, sone 1</p>	<p>Minimum 2,5 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- og/eller familiesykler. I ny bebyggelse skal garderobe og dusj være tilgjengelig, og det skal settes av arealer til vask/ reparasjon.</p>
<p><u>Krav til bilparkeringsplasser</u></p>		<p><u>Kompenserende tiltak</u></p>
<p>Kun HC og delebil</p>	<p>Ved fjerning av parkeringsplasser, skal det sikres etablering av HC-plasser som erstatning, slik at relativ andel HC-parkering økes. Det stilles ikke krav om parkering for nye boliger.</p>	<p>Etablering av delebilplasser, el-infrastruktur, avsette areal til mindre fremkomstmiddel.</p>
<p>For øvrig tillates det ikke etablert nye gateparkeringsplasser for bil innenfor planområdet.</p>		

Illustrasjoner av planforslaget

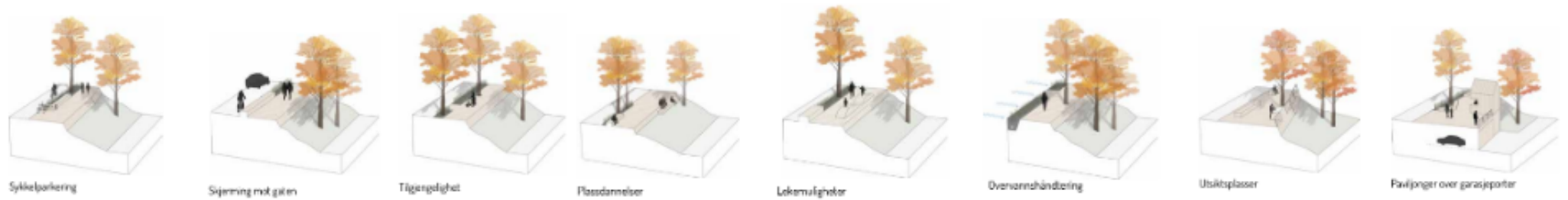


Illustrasjonen viser hvordan bryggepromenaden kan se ut ved ferdigstilling. Trestrukturen legger seg rundt trær for å gi gående bedre areal til ferdsel. I nedre løp er det vist mulighet for uteservering mot Vollen, dersom det meste av biltrafikk sluses ut tilbake til øvre løp av Kjøpmannsgata.

KONGENS GATES ALLMENNING



Utsnitt av illustrasjonsplanen for Kjøpmannsgata.



Illustrasjoner av hvordan bryggepromenaden kan fylles med innhold, for å trekke folk mellom Kjøpmannsgata og Midtbyen.

Snittet viser Kjøpmannsgatas øvre løp med en framtidig permanent trapp



På vollen skal man ikke grave dypere enn 500 mm, dette er for å skåne eksisterende kulturlag i grunnen.

i Kongens gate allmenning, som gir bedre sammenheng med Bryggegata.

Virkninger av planforslaget sammenliknet med dagens situasjon

I planprosessen er det gjennomført utredninger i henhold til utredningsprogrammet i fastsatt planprogram. Av disse har følgende temaer vært særlig relevant i dette arbeidet:

- Landskap, bebyggelse og bystruktur
- Kulturminner og kulturmiljø
- Arealbruk og reguleringsformål
- Arkitektonisk og estetisk utforming

Stedsanalyse



Stedsanalysekartet kan lastes ned [her](#) for bedre kvalitet og lesbarhet.

[Stedsanalyse Midtbyen](#)

[Stedsanalyse hele Trondheim sentrum](#)



Kartet viser resultatene fra [verksted om eksisterende verdier](#) som ble holdt 20. juni 2018. Kartet kan lastes ned [her](#) for bedre kvalitet og lesbarhet.

Følgende tema har vært særlig relevante i dette arbeidet:

- *Geotekniske forhold*, problemstillinger som ikke avklares gjennom gjeldende lovverk.
- *Boligformål*: Hva krever boligformål av den antikvariske bygningsmassen og hvordan påvirker det forvaltningen av bryggene?
- *Gjeldende regulering*; Hva har fungert og ikke fungert?

Havnivåstigning; Hvordan vil klimaendringer økt havnivå og hyppighet stormflo påvirke bryggene?

Arealbruk og reguleringsformål

Eksisterende situasjon

Planområdet består i dag av brygger med regulert formål lagers/engros/forretning/kontor etter Midtbyplanen fra 1981. Det er stor variasjon i bruken av bryggene, og det er flere brygger som har arealer som i dag er ubenyttet eller står tomme i sin helhet. Skissen under viser registrert bruk i matrikkelen. Bryggemiljøet er av høy antikvarisk verdi, og er unikt både regionalt og nasjonalt.

Næring

Planområdet består i dag av variert bruk, som serveringssted, kontorlokaler, brukthandel, galleri, moské, ulike helsetjenester, treningssenter, undervisning med mere. Flere brygger har meldt ifra om ledige arealer, og manglende økonomi for opprusting.

Beskrivelse og virkning av planforslaget

Planforslaget legger til rette for videreføring av en variert og fleksibel bruk for samtlige brygger, men åpner i tillegg for bolig- og hotellformål. Virkning av planforslaget kan være økt aktivitet i gata, men også at seksjonering av brygger gir uønskede effekter på forvaltningen av bygget gjennom uavklart ansvarsforhold. I tillegg kan bryggekonstruksjonene og måten de er organisert kan gi utfordringer med å sikre tilstrekkelig dagslys og tilgang på privat uteareal. Se [ROS-analyse for Kjøpmannsgata og nordøstre kvadrant](#).

Kjøpmannsgårdene blir tatt med i hensynssoner i områdeplan for nordøstre kvadrant som anbefalt i DIVE-analyse for nordøstre kvadrant.

Næring

Dagens variasjon i bruksformål er foreslått videreført og utviklet videre. Planforslaget foreslår å utvide handlingsrommet for bryggeiere, gjennom å åpne for flere bruksformål, uteservering langs allmenninger og åpne fasader mot gaten. Fysiske tiltak for å styrke sammenheng mellom Bryggegata og Midtbyen for øvrig er foreslått inkludert i planforslaget. Tiltakene i planforslaget er vurdert å gi et større økonomisk incentiv for bryggeierne om å ta vare på og ruste opp bebyggelsen, ved økt handlingsrom for bruk og tydelige krav. Midtbyen som næringsarena kan tjene på økt aktivitet og flere kontorplasser i bryggene.

Hva er sikret i plankart og bestemmelser når det gjelder arealbruk og reguleringsformål?

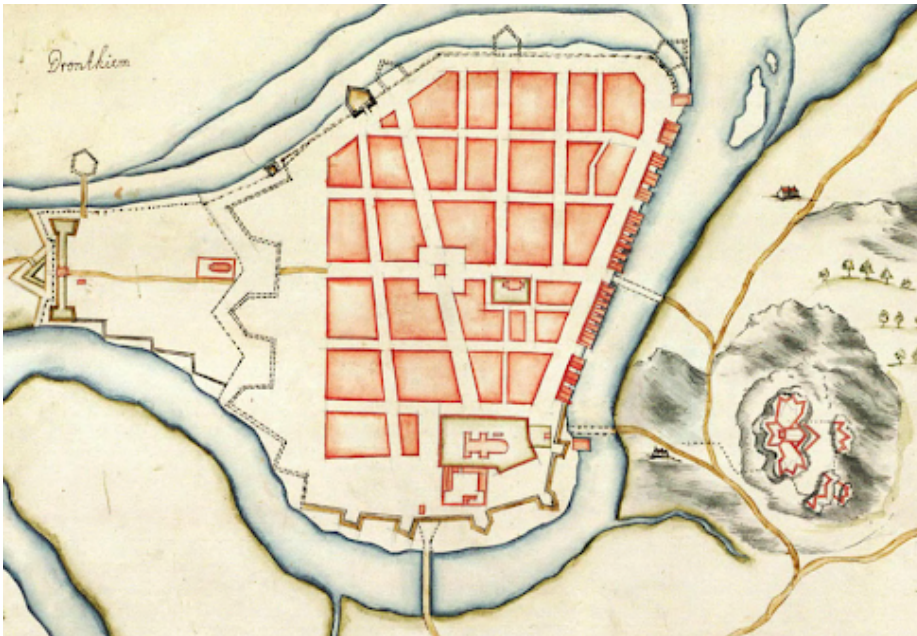
Det skal ikke bygges nytt areal innen planområdet. Gjeldende rammer er ytre ramme for areal. Det er lagt opp til større bredde i bruksformål for bryggene. Det er foreslått visse kvalitetskrav til boligformålet, for å sikre større boliger, som kan være attraktive for en større demografisk gruppe, som familier med barn. I tillegg er det knyttet kvalitetskrav ved opparbeiding av Kjøpmannsgatas nedre løp og allmenninger for å stimulere til et bedre gatemiljø, som kompenserende tiltak for mangel på uteareal.

- Formål er definert helhetlig for brygger som er høy verneverdi, hvor bolig og hotell er utelukket.
- Brygger som er vesentlig ombygget, med verneklasse C med eller uklassifisert, åpner for boligformål fra og med 3. etasje.
- Rekkefølgekrav og gjennomføringsstrategi knyttet til offentlige byrom
- Bestemmelsesområder med krav til aktive fasader

Kulturminner, kulturmiljø og stedets karakter

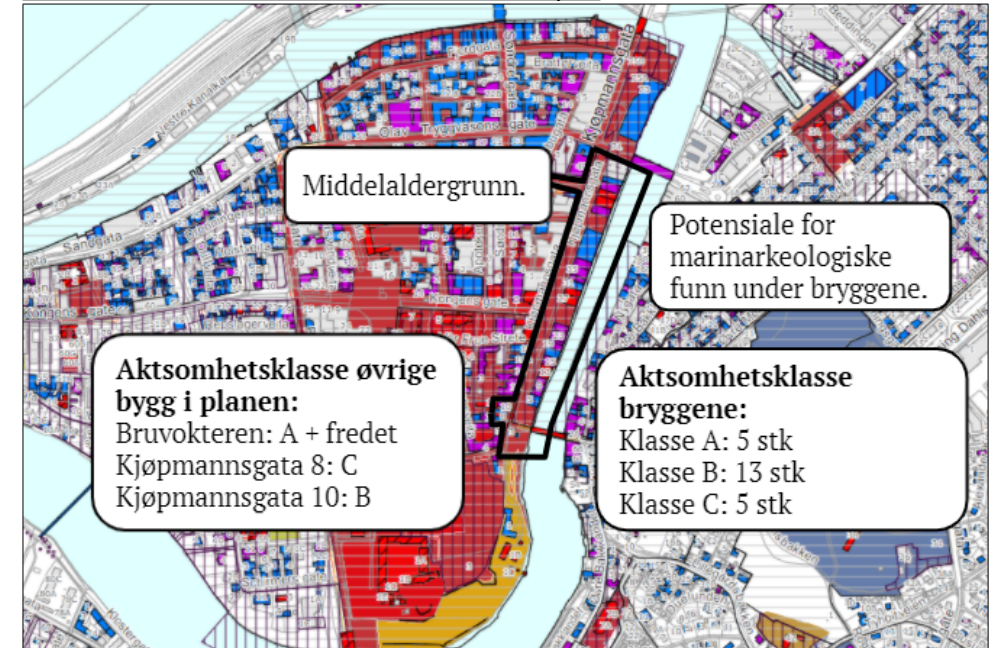
Eksisterende situasjon

Planområdet består i dag av den mest fotograferte og ikoniske bebyggelse i Trondheimsområdet, bryggene. Bryggene i Trondheim er unike i sitt omfang, bevarte aldersverdier i eksteriør og interiør, og spesielt med de karakteristiske pælene som flertallet av bryggene fortsatt hviler på. Bryggene har en høy kulturell og estetisk verdi, både lokalt, regionalt og nasjonalt. Grunnen under voll og samferdelsarealer har kulturlag. Vollen beskrives utførlig under [kapittel Natur, klima og blågrønne verdier](#).



I kraft av den kulturhistoriske helheten som Midtbyen innehar, og byens rolle i Norges historie, er byområdet vurdert som av nasjonal interesse. Hele Midtbyen er markert som hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

Aktsomhetskart for kulturminner i Midtbyen



Bygninger markert med farge er klassifisert som kulturminner. Bygninger markert med rød farge og skravur er fredet. Fiolett bunnfarge betyr fredet bygrunn for Middelalderbyen. [Aktsomhetskartet ligger i kommunens kartløsning](#). Velg temakart aktsomhetskart kulturminner.

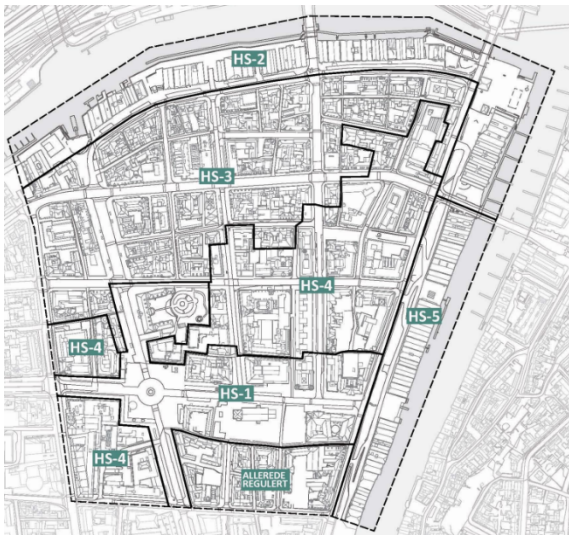
Bryggene

Bryggenes fremre del er tradisjonelt fundamentert på synlige stolper som er tappet ned i bunnstokker som ligger nedgravd eller synlig i grunnen under bryggene. Den innerste delen av bryggene ligger vanligvis på en natursteinsmur. Grunnen under bryggene holdes på plass av trepeler i

fremkant av brygga. De står tett i tett og utgjør en palisadevegg. (Noen steder er det flere slike rekker). Kjøpmennenes gårder ble etablert (etter 1681) på vestsiden av gata, med direkte sammenheng med tilhørende brygge. Kjøpmannsgårder som fortsatt (2021) står i sammenheng med opprinnelig brygge er Kjøpmannsgata 14 til brygge nr 13, Kjøpmannsgata 20(22) til brygge nr 27 og 29, Kjøpmannsgata 36 til brygge nr 53 og Kjøpmannsgata 40 til brygge nr 59.

Beskrivelse og virkning av planforslaget

Et viktig delmål for områdeplanen er å styrke vernet av bryggene og av kjøpmannsgårdene vis á vis. Det anbefales imidlertid at kjøpmannsgårdene sikres i områdeplan for nordøstre kvadrant, i tråd med anbefalte hensynssoner i [DIVE-analyse for nordøstre kvadrant](#).



Kart fra DIVE-analysen som viser bryggene i Kjøpmannsgata som en egen hensynssone som må sikres i planforslaget.

Det åpnes for bolig- eller hotellformål i uklassifiserte brygger og de som er vesentlig ombygget i aktsomhetsklasse C. Dette omfatter brygger i kategori 4 og 5 i tabell 5.2 *Konklusjoner med tanke på fredningsverdi etter*

verdivurdering i Trøndelag fylkeskommune og Byantikvarens forprosjekt: Mulig fredning av Kjøpmannsgatebryggene.

Det er sannsynliggjort i kunnskapsgrunnlaget at inngrepet i kulturminneverdier blir minst ved å utelate boligformål grunnet tekniske krav til bolig. Etablering av boliger kan i flere tømmerbrygger komme i konflikt med ønsket om vern av konstruksjon og interiør. Nærmere beskrivelse av disse konfliktene finnes i [ROS-analyse for Kjøpmannsgata og nordøstre kvadrant](#), [DIVE-analyse for bryggene i Kjøpmannsgata](#), [Rapport om mulig fredning av bryggene i Kjøpmannsgata](#) og konsekvensutredning. Bestemmelser knyttet til hensynssoner vurderes å styrke vernet om det automatisk fredete kulturminnet «Middelalderbyen Trondheim».

Hva er sikret i plankart og bestemmelser når det gjelder kulturmiljø?

Kulturminneverdier i vollen er ivaretatt gjennom en egen hensynssone. Det samme gjelder bryggene, hvor bryggemiljøet med allmenninger har egen hensynssone, som tar med noe areal ut i Nidelva. Bestemmelser sikrer det helhetlige verdien av bryggene, men også den lokale situasjonen, med vern av bygg og aldersverdier for enkeltbygg.

Verneverdier innvendig i bryggene er konkretisert i bestemmelser. Interiørbestemmelser er uvanlig, med ønskelig i denne sammenheng.

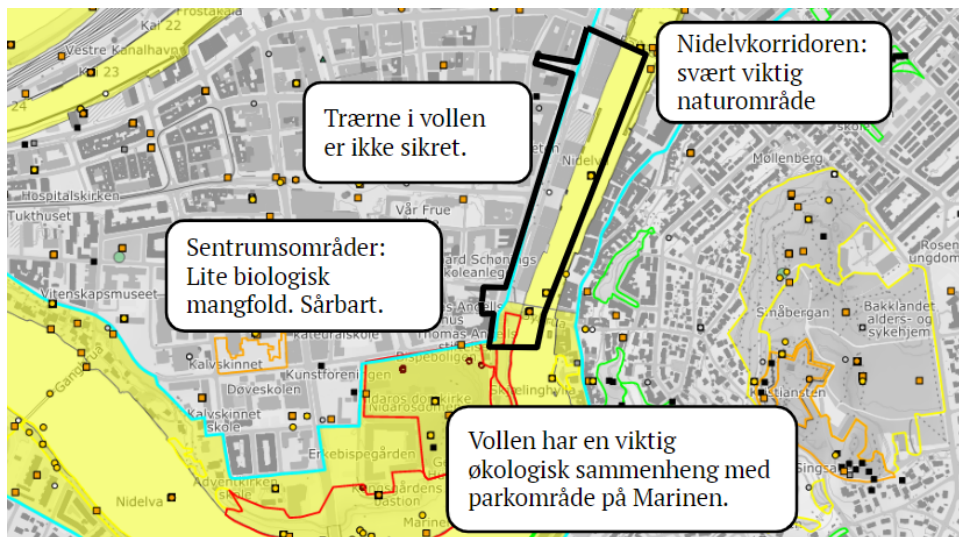
Kjøpmannsgårdene, som kontekstuell henger sammen med enkelte brygger, er tatt ut av planforslaget og sikres som del av hensynssoner i områdeplan for Kjøpmannsgata. Virkning av planforslaget er at det blir en rendyrket bryggeplan.

Ved tiltak langs Nidelva skal behov for marinarkeologisk undersøkelse avklares med relevant myndighet.

Natur, klima og blågrønne verdier

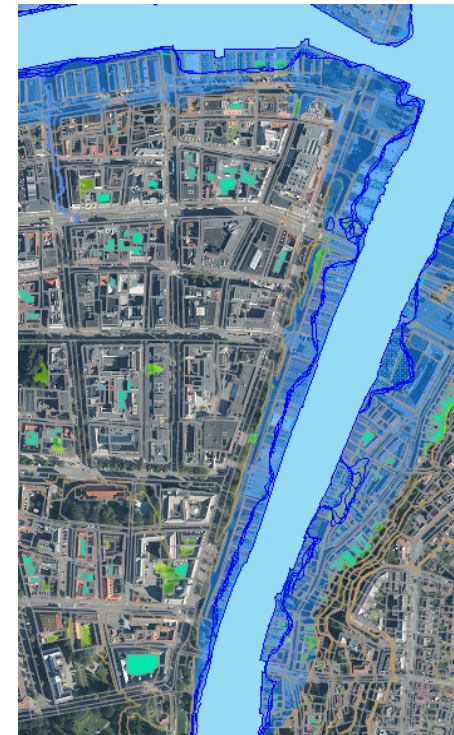
Eksisterende situasjon

Planområdet omfattes i dag av [Nidelvkorridoren](#), og har i tillegg en vesentlig naturverdi i trerekken i vollen Kjøpmannsgata. Store gamle edelløvtrær er viktige for naturmangfoldet. Trerekka i Kjøpmannsgata består av både alm og ask som begge står oppført på den norske rødlista som *sårbar*. Disse kan være leveområder for flere arter av moser, sopp, insekter, osv., noen av dem rødlistede. Trerekken har en betydelig alder og omfang, som representerer en viktig del av Cicignons barokke byplan. Midtbyen har relativt gode forutsetninger for infiltrasjon av overvann. Resipienter i Kjøpmannsgata har kort vei til mottak i Nidelva. Hovedutfordring i dag er forurensning fra vei.



Illustrasjonen viser viktige naturområder med gul skravur. Kartet er hentet fra kommunens kartverktøy 09.07.21.

Planforslaget har som mål å sikre vegetasjonen i vollen, som er sårbar for andre hensyn, som ved etablering av boliger med ønske om bedret dagslysforhold. Spesielt i bymiljø hvor det er få områder med naturlig vegetasjon, kan store gamle trær fungere som små øyer for biologisk mangfold. Tiltak som berører gamle trær må derfor vurderes nøye, og naturmangfoldlovens prinsipper må trekkes inn. Se [ROS-analyse for Kjøpmannsgata og nordøstre kvadrant](#) for ytterligere beskrivelse.



Flomfare og havstigning
Planområdet er omfattet av gjeldende KPAs bestemmelsesområde for havnivåstigning. Det ligger også en del lokale forsenkninger i planområdet. Enkelte bakgårder har sannsynlig utfordringer med ansamling av regnvann.

Beskrivelse og virkning av planforslaget

Planforslaget legger opp til bedre beskyttelse av eksisterende trær og naturmangfold i nordøstre del av Midtbyen. Den legger også opp til etablering eller oppgradering av nye byrom. Grønne tak skal etableres

der det er mulig av hensyn til kulturmiljø. Samferdselsarealer skal følge brusteinsveileder. Virkning av planforslaget er en bedre tilpasning til et klima i endring, med bedre evne til fordrøyning. Tiltakene kan også bidra til bedre forhold for insekter og biologisk mangfold, ved at andel grønne tak og grønne byrom i sentrumsområdet øker.

Dagens prognoser for stormflo og havnivåøkning er med stor sikkerhet for knappe, både når det gjelder hyppighet og forventet høyde. Tiltak for å redusere risiko og konsekvens er å ikke tillate "sårbare" funksjoner, som boligformål første- eller underetasjer.

Vurdering etter naturmangfoldloven

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

Kunnskap om planen og planområdet vurderes å være god, og står i et rimelighetsforhold til tiltaket. Tiltaket og planens utstrekning er også avklart og godt kjent gjennom planarbeidet. Viktige bidrag til kunnskap om temaet finnes i de offentlig tilgjengelige databasene artskart og naturbase. Supplert med gjennomførte kartlegginger er de helhetlige verdiene bedre belyst enn tidligere.

§ 9 (føre-var-prinsippet)

Kunnskapsgrunnlaget for naturmangfoldet er vurdert til å være godt.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Det er vurdert til at tiltaket ikke utgjør en så stor samlet belastning på økosystemene at de ikke lenger vil kunne opprettholde sin funksjon.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Eventuelle tiltak som er nødvendig for å sikre naturverdiene må dekkes av tiltakshaver. I dette tilfellet kan det være knyttet til sikring av enkeltrær, samt opparbeidelse og skjøtsel av nye områder med økologisk verdi.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Det forutsettes at det under anleggsfasen benyttes mest mulig skånsomme metoder og maskiner, slik at utbygging ikke gjør mer skade enn strengt nødvendig. Dette gjelder særlig i nærheten av rotsonen til store, gamle trær som er avgrenset som naturtypelokaliteter.

Hva er sikret i plankart og bestemmelser når det gjelder natur, klima og blågrønne verdier?

Trærne og vollen sikres med hensynssone og bestemmelser. Trær sikres i plankart med egen markering for det enkelte tre. Overflater for samferdselsarealer skal ta utgangspunkt i Brusteinveilederen, som angir permeabel steinbelegning, samt systematisert etablering av vannrenner i bryggegata, nedre løp av Kjøpmannsgata.

- Byantikvarens brusteinsveileder er sikret for samferdselsarealer som gatetun og gågater.
- Ny park i Jomfrugatas allmenning
- Egne bestemmelser om trær og beplantning, både eksisterende og mulighet til å etablere ny grønnstruktur.
- Egne bestemmelser for områder med havstigning.
- Blågrønn faktor i tråd med forslag i kommende KPA er lagt inn.

Samferdsel

Eksisterende situasjon

Miljøpakken gjennomførte i september 2020 en undersøkelse blant annet for å kartlegge reise-mønster i en situasjon med koronabekjempelse.

Resultatene fra reisevaneundersøkelsen gir et bilde av situasjonen i september 2020:

- 35 prosent av reisene var med bil
- 35 prosent gikk eller løp
- 13 prosent syklet
- 17 prosent reiste kollektivt.

Vanligste formål med reisene til Midtbyen:

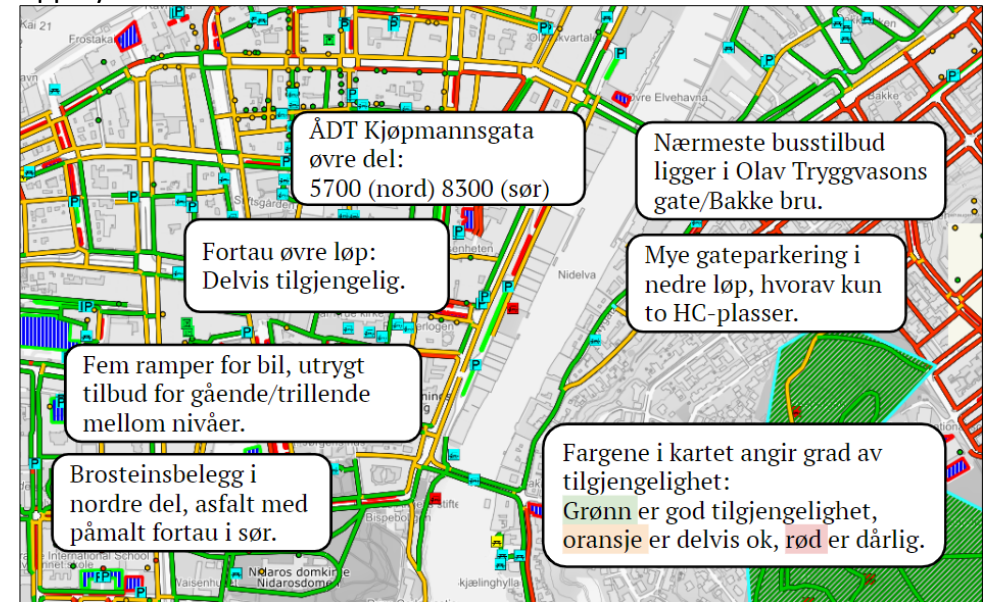
- 27 prosent fritidsreiser
- 24 prosent arbeidsreiser
- 22 prosent handels- og servicereiser

Reiser i Kjøpmannsgata

Planområdet omfatter to parallelle kjørebaneer, som begge omtales som Kjøpmannsgata. Nedre løp kalles ofte bryggegate for å tydeliggjøre hvilket areal det er snakk om. Kjøpmannsgatas øvre løp har en viktig rolle i dag som en av hovedfartsårene gjennom sentrum. Nedre løp er primært adkomst til parkeringshus, gateparkering, og adkomst til brygger.

Tilbudet til gående og trillende mellom de to nivåene av kjørevei er ikke universelt utformet eller separert fra kjørearealer. Fortausarealer begge steder er svært smale. Som gående må man i Kjøpmannsgatas øvre løp krysse brede avkjøringer, og fortauet oppleves som svært smalt og

oppstykket.



Trafikksikkerhet

Ifølge trafikksikkerhetsplanen er det høyest konsentrasjon av ulykker med drepte og hardt skadde i Midtbyen, langs Elgeseter gate, Olav Tryggvasons gate og Innherredsveien, samt på Heimdal og Tiller. Veger med fartsgrense 40 km/t og 50 km/t har forholdsvis høy andel ulykker med drepte og hardt skadde. Veger med fartsgrense 30 km/t har en forholdsvis lav andel ulykker med drepte og hardt skadde.

Beskrivelse og virkning av planforslaget

Planforslaget legger til grunn konklusjoner fra Gatebruksplan for Midtbyen og tiltak fra illustrasjonsplan for Kjøpmannsgata. I gatebruksplanen er det laget egne tematiske delkapittel som ivaretar hensyn til ulike trafikantgrupper. Anbefalt kjøremønster fra Gatebruksplan medfører trafikkvekst i øvre løp og opprettholdt

trafikkmengde i nedre løp. Planforslaget medfører færre parkeringsplasser for biler og bedre ferdsel for gående og syklende.

Gangforbindelser

Gående er sikret gjennom regulering av bryggepromenade langs vollen, utvidelse av allmenninger, gatetun og gågater.

Sykkelparkering

Sykkeltilbud reguleres ikke i denne områdeplanen, men derimot i områdeplan for nordøstre kvadrant. Sykkelparkering sikres løst innendørs i brygger, og som erstatning for gateparkering som foreslås fjernet.

Biltrafikk og -parkering

Øvre del Kjøpmannsgata vil få økt andel biltrafikk som følge av prioritering av kollektivtrafikk på fylkesveier gjennom Midtbyen.

Det foreslås å redusere antall parkeringsplasser på i nedre gateløp for å frigi areal til gående, syklende og nye byrom. Det foreslås å øke antall HC-parkeringer og delebilplasser. HC-parkering kan med tidsregulering sambrukes med varelevering på tidspunkt med lavere aktivitet i sentrum. Reduksjon av parkeringsplasser kan få negative virkninger for noe virksomhet, mens andre kan få økt attraktivitet med denne endringen.

Bylogistikk

Det er foreslått videreført oppstilling i gata, samt bruk av deler av annen veggrunn ved sambruk med HC-parkering, hvor lasting kan skje i et gitt tidsrom.

Trafikksikkerhet, jamfør trafikksikkerhetsplanen

Det er stilt kvalitetskrav til utforming og prioritering av areal til gående og syklende. Et viktig tiltak for trafikksikkerhet er å redusere fartsgrensen, men det kan ikke sikres gjennom reguleringsplan.



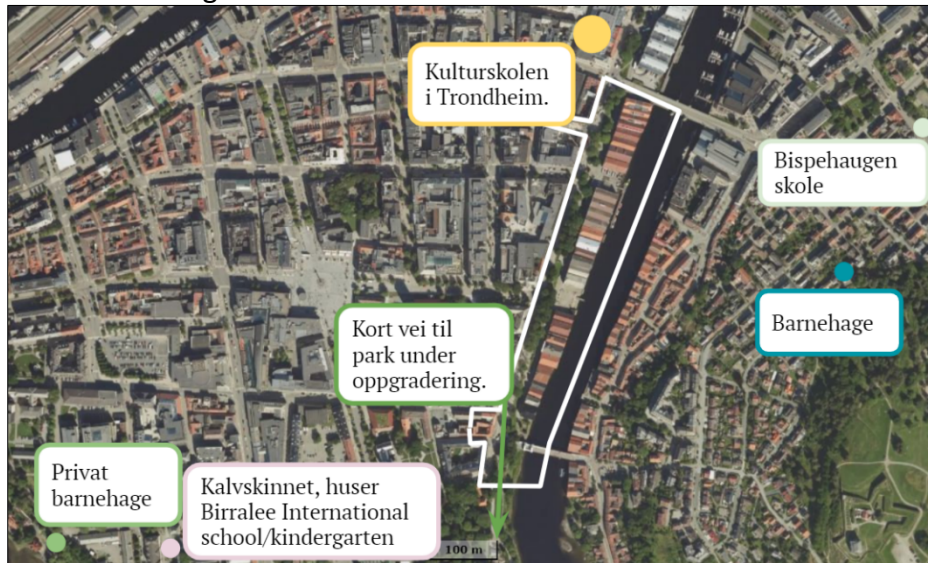
Hva er sikret i plankart og bestemmelser når det gjelder samferdsel?

- Det sikres formål gatetun i sør og på to ramper. Da får biler tilgang, men må kjøre saktere, på gåendes premisser. Langs Bryggegata sikres det arealer til opphold, HC-parkering og sykkelparkering. Langs Kjøpmannsgata, øvre del, sikres trottoar som utvidelse av fortau, og utbedring av samferdselsarealet ved Gamle Bybro, til et byrom.
- Antall bakkeparkeringsplasser for bil reduseres med 26 vanlige parkeringsplasser.
- Gående prioriteres når samferdselsarealer skal sikres. Planforslaget sikrer formål som gatetun og gågater i et langt større omfang enn gjeldende plan.
- Tilkomst med bil reduseres til et minimum i gatenettet, men varelevering og HC-parkering ivaretas ved at det reserveres en kantsone til fleksibel bruk, og bylogistikk ved at færre bil vil blokkere ferdselen.
- Rampene blir regulert til gatetun. Tre ramper opprettholdes til biltrafikk, men reguleres til gatetun.

Sosial infrastruktur

Eksisterende situasjon

Planområdet tilhører skolekretsen IIa. Det er [ingen ledig kapasitet](#) i skolekretsen i dag. Det er ingen offentlige barne- eller ungdomsskoler i drift på Midtbyhalvøya. **Barneskolekretsen** IIa dekker hele Midtbyen. Elever på **ungdomstrinnet** går på Rosenborg skole. I Midtbyen ligger de private **barnehagene** Birralee, Midtbyen og Løkkan, men ingen kommunale barnehager og ingen i planområdet. Planområdet er lite tilrettelagt for mennesker med nedsatt evne til mobilitet.



Barns interesser

Det er gjennomført omfattende medvirkning med barn og unge i sentrum:

- [Barn i sentrum – bli med og lag byen \(Maker Faire\)](#)
- [Idékonkurransen Barn i sentrum - om Cicignons plass og Kongens gate øst](#)
- Medvirkning Kjøpmannsgata

Beskrivelse og virkning av planforslaget

Tilgangen til elva skal være tryggere og samtidig mer tilgjengelig. Det vil gi økt sosial bærekraft i området gjennom økt tilrettelegging for myke trafikanter med ulike behov.

Planforslaget sikrer flere byrom med mer plass til lek og opphold. Det er ikke rekkefølgekrav for skolekapasitet.

Det legges opp virkemidler som gjør Kjøpmannsgata mer attraktivt og interessant å ferdes i. Det åpnes for etablering av gjerder mot kaikanter som gir økt trygghet mot elv og kanal. Sikkerhet mot drukningsulykker vurderes å være bedret med krav til sikring av kaikanter.

Gatetun, annen veggrunn til fleksibel bruk som opphold, sykkelparkering og HC-parkering, gir sammen med allmenninger som trekkes helt ut til vollen mer plass til myke trafikanter. Gatetun opparbeidet i tråd med brusteinsveileder kan gi mindre konflikt mellom gående og syklende.

Planforslaget legger til grunn belyningsplan utarbeidet av Zenith. Det er også lagt inn rekkefølgekrav Bedre belysning og mer attraktive byrom gir økt trygghetsopplevelse.

Hva er sikret i plankart og bestemmelser når det gjelder sosial infrastruktur?

- Lek og opphold tillates i nye og oppgraderte byrom. Det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeiding av allmenninger ved bruksendring til bolig og hotell.
- Kvalitetskrav til gater, veier og byrom som gir bedre forhold for ulike brukergrupper, både når det gjelder mobilitet og trygghet.
- Allmenninger langs kanalen (og Nidelva) reguleres til torg.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende situasjon

Planområdet består av antikvarisk bebyggelse, og skal ikke bygges ut. Plassering av teknisk infrastruktur i bakken er delvis kjent, men består delvis av tilårskomne anlegg.

Avfall

Ulike avfallsløsninger er representert i gata, med beholdere som står synlig langs gata, men det andre steder løses innendørs eller i egne arealer i vollen. Midtbyen har i dag mange ulike løsninger for avfallshåndtering. Næringsdrivende i Midtbyen bruker ulike renovatører. Noen av disse benytter seg av kombinert løsning, med både varelevering og avfallshåndtering i samme reise. Elskede by er eksempel på en slik aktør. Trondheim kommune håndterer avfall fra boliger.

Samlet sett gir dette mange ulike tjenesteleverandører.

Vann og avløp

Infrastruktur i grunnen består av både eldre og nyere rør. Det er sannsynlig at det er et vedlikeholdsbehov.

Hovedvannledning til Midtbyen ved Royal Garden er behandlet gjennom egen reguleringsplan for hotellet, og skal her plasseres i en teknisk kulvert sammen med nettkabel.

Planforslaget sikrer at det kartlegges og verifiseres eksisterende ledningstraseer i grunnen. Det foreslås også at man oppgraderer teknisk infrastruktur i bakken parallelt med oppgradering av gater. Det oppfordres til fellesløsninger og samordning i bestemmelser, slik at det kan oppnås enhetlige og ressursbesparende løsninger og prosesser.

Kommunedirektøren har vurdert å sikre ulike løsninger for avfallshåndtering i Midtbyen, som bossnettet i Bergen. Middelaldergrunn er vurdert å være sårbar for omfattende utbygging av et avfallsnett. En slik løsning krever samtidig samarbeid og koordinering mellom mange aktører, som er vanskelig løsbart gjennom en reguleringsplan.

Beskrivelse og virkning av planforslaget

I bestemmelsene oppfordres det til fellesløsninger og samordning av tekniske utbedringer, slik at det kan oppnås enhetlige og ressursbesparende løsninger og prosesser. Dette kan gi enklere og helhetlige løsninger, og at eldre infrastruktur rustes opp parallelt med nye tiltak. Det kan også gi økonomiske besparelser for både private og offentlige ved at man samordner behov.

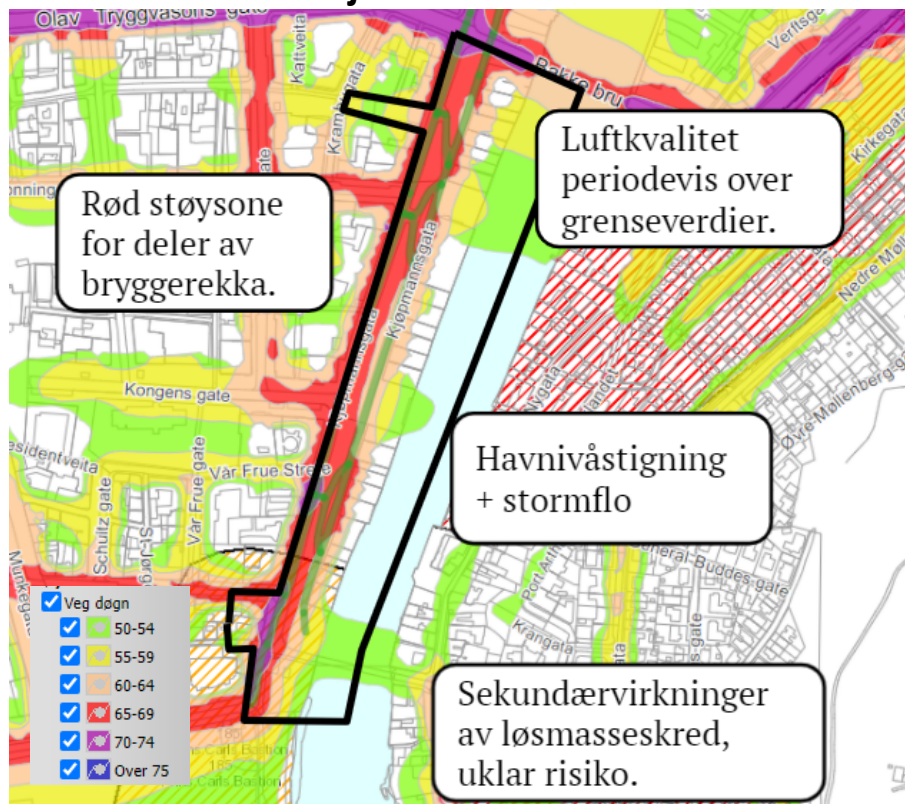
Hva er sikret i plankart og bestemmelser når det gjelder teknisk infrastruktur?

I bestemmelser er det foreslått plassering og organisering av infrastruktur i gategrunn som bidrar til å lette framtidig vedlikehold. Avfallshåndtering skal løses innendørs eksisterende bygg, eller i egne rom under ramper eller i eksisterende parkeringskjellere.

- Krav om rotvennlig bærelag under og langs samferdselsarealer, der det skal nyplantes eller replantes trær.
- Krav om innendørs og samordna avfallsløsninger.
- Krav om at permanente nettstasjoner plasseres under bakken eller integrert i bygg.

Miljø

Eksisterende situasjon



Planområdet preges av støy og støv fra veitrafikk langs Kjøpmannsgatas øvre løp. Støy er utredet av Rambøll, i forbindelse med Gatebruksplan for Midtbyen. Kjøpmannsgata har en høy andel biltrafikk, og støy mellom 65-69dB.

Støy fra andre kilder

Uteservering i sentrumsområder genererer mye støy, men fanges ikke opp av ordinære støymålinger. Lydnivået er variabelt, men økende på

nattestid og i sommerhalvåret. Slik støy kan være sjenerende og i konflikt med beboere i sentrumsområder.

Lufta i Kjøpmannsgata

Ved planlegging av boliger i Kjøpmannsgata, trengs avbøtende tiltak med hensyn på lokal luftkvalitet. Med tanke på luftkvaliteten i dette området vil det være fordelaktig å velge kjøremønster som minimerer kjøretøytrafikken langs Kjøpmannsgata. Andre aktuelle tiltak inkluderer å legge boliger med størst mulig avstand fra den trafikkerte vegen, eller til høyere etasjer (2. etasje og oppover) i bygningene langs vegen.

Geoteknikk

Store deler av Bakklandet ligger i skredutsatte områder. Norges geologiske undersøkelse (NGU) har definert både deler av Nedre og øvre Bakklandet som områder innenfor risikoklasse 5 for kvikkleireskred, som betyr at det ligger på høyeste nivå på en skala på 1-5 på faregrad og konsekvenser for et skred. Skred kan føre til store ødeleggelser, både for Bakklandet i seg selv, men også for omliggende arealer som bryggerekka i Kjøpmannsgata m.fl. Bakklandet representerer et område med stor risiko knyttet til seg, på tross av en lav sannsynlighet for at en skredhendelse skal inntreffe. Det er i tillegg kjente løsmasseforekomster innen planområdet, under Bastion prins Carl og utenfor planområdet, på Bakklandet.

Forurensning i grunnen

Midtbyen er i sin helhet registrert som bygrunn, hvor man må forvente forurenset masse.

Lokalklima

Generelt for Trøndelag er [hovedtendensen](#) at det de siste drøye 100 åra er blitt våtere. For temperaturen gjelder det i samme tidsperiode at det

tenderer til å bli varmere enn normalen, og at fortsatt oppvarming er forventningen.

Beskrivelse og virkning av planforslaget

Kommunen kan skape en sårbarhet ved å åpne for overnatting og ømfintlig bruk som følger av bolig- og hotellformål, med uavklart risiko for sekundærvirkninger av skred. Skredutsatte områder skaper store utfordringer i håndteringen av plan- og byggesaker. Det stiller store krav til kompetanse, og endel tiltak vil kreve mye sikring for å kunne godkjennes etter de krav som gjelder. Forholdsmessigheten mellom det som ønskes bygd og det det vil kreve av sikring vil utløse så store kostnader for prosjektet at aktører heller søker om dispensasjon fra gjeldende krav.

Vedtatt kjøremønster mot 2030 fra Gatebruksplan for Midtbyen vil gi økning i trafikk i Kjøpmannsgatas øvre løp. Boligformål kan dermed få negative virkninger for folkehelsen til de som bosetter seg her, som følge av at støy og luftkvalitet kan være over grenseverdier. Se [Rapport om trafikk, støy og luftkvalitet i Midtbyen](#).

Tiltak i gatebruksplanen kan gjennomføres med dette planforslaget. Tiltakene skal stimulere til økt gåing, sykling, kollektivreiser og redusert bruk av privatbil som fremkomstmiddel. For miljø innebærer dette videre sikring av eksisterende gatetrær. Trær vil også bedre forhold når det må replantes. Vegetasjon kan ha en positiv effekt på lokale støy- og støvforhold.

Det legges opp til omtrent 20-40 boliger i rød støysone, men ingen med over 70 dB på fasaden. Disse får bestemmelser om at støyskjermingstiltak i bygningens utforming, samt at det skal redegjøres for dette ved rammesøknad. Boligene tillates kun fra etasje andre etasje, slik at de lagt lengst unna støyen.

Hva er sikret i plankart og bestemmelser når det gjelder miljø?

- Det åpnes for omdisponering av parkeringsplasser til opphold, gåing, sykling, og byrom.
- Beplantning: Det åpnes for og sikres erstatning av eksisterende trær og nyplanting.
- Det er stilt krav om geotekniske undersøkelser og at konstruksjonssikkerhet for bryggen ved en skredhendelse er dokumentert ivaretatt før gjennomføring av tiltak.
- Det tillates ikke bolig eller overnatting i første-, andre- eller underetasjer. Ved søknad om tillatelse må det foreligge en geoteknisk vurdering, som omfatter en vurdering av setninger som følge av kulturlag og fra kvikkleire utenfor områdeplanen som kan påvirke bebyggelsen.

Risiko og sårbarhet (ROS)

Med utgangspunkt i planområde Midtbyen har kommunedirektøren gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert:

- **Brann:** Analysen viser at dette er en klar risikofaktor, både når det gjelder tap av liv og personskader, men også for uerstattelige bygninger og kulturminner.
- **Drukningulykker** er et annet stort risikoforhold i Midtbyen, som er avgrenset av kanalen og Nidelva.
- **Anleggsarbeider** representerer tidsavgrensede perioder hvor risikoen for liv og helse for Midtbyens brukere øker.
- **Flom**, i form av **stormflo**, og med **økning i havnivå** kan medføre risiko for liv og helse dersom det etableres bolig eller andre tilsvarende funksjoner i første- eller underetasjer mot Nidelva og kanalen.
- **Skred fra Bakklandet** er avdekket som en hendelse med stor konsekvens. Oppdemming av Nidelva etter et slikt skred, vil kunne berøre hele Midtbyen og alle dens brukere.
- **Teknisk infrastruktur** i bakken er sårbar, og man mangler sikker kunnskap om hvor føringer befinner seg i bakken.

Hva er sikret i plankart og bestemmelser når det gjelder risiko og sårbarhet?

- Krav om plan for anleggsfasen, som viser plan for framdrift i arbeidet og alternative ruter for ulike trafikantgrupper og redningstjeneste.
- Sikringstiltak langs Nidelva og kanalen ved opparbeiding av byroms- eller samferdselstiltak langs disse sonene.
- Bestemmelse om bruk i første- eller underetasjer mot Nidelva og kanalen som reduserer sårbarhet.

Plan for gjennomføring

Det er satt krav til plan for anleggsfase, som skal sikre myke trafikanter og andre berørte parters behov for informasjon og transportbehov.

Enkelte tiltak i planen er avhengig av offentlig investering og innsats for gjennomføring, som oppgradering av Kjøpmannsgatas øvre og nedre løp til bedre standard for gående og syklende. Opprusting av brygger er svært kostnadskrevende, og det er derfor vurdert at rekkefølgekrav begrenses til kun å omfatte fortausarealer i øvre og nedre løp av Kjøpmannsgata i bredden av tiltaket det søkes om.

Følgene av ikke å realisere tiltaket, 0-alternativet, er dårligere samferdselsarealer for myke trafikanter, samt redusert sikkerhet for flom og annen miljøpåvirkning for bryggene. Gjennomføring av planen kan gi en større arealreserve av næringsarealer i Midtbyen.

Samlet konsekvensvurdering

Samlet vurdering: Tiltakene vil få liten/middels konsekvens for temaene som er vurdert. Totalt sett vil tiltakene ha middels positiv konsekvens. Planen vil kunne gi en forsiktig foredling av Kjøpmannsgata gjennom opprustning av gater, fortau med bryggepromenade, allmenninger og gatetiltak. Planen vil gi en mer forutsigbar forvaltning.

Anbefaling: Tiltakene som planforslaget åpner for i plankart og reguleringsbestemmelser anbefales lagt ut til offentlig ettersyn.

Medvirkning

Innkomne merknader og endring av planprogrammet etter høring Kunngjøring av oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Adressa 09.07.16 etter vedtak i bygningsrådet 26.06.16. Forslag til planprogrammet og DIVE-analysen var til høring i perioden 09.07.16-03.09.16.

Det kom inn ni merknader ved varsel om oppstart. De er oppsummert og kommentert nedenfor:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 25.08.16

Fylkesmannen mener det er positivt at kommunen utarbeider en helhetlig plan for Kjøpmannsgata som kan skape mer forutsigbarhet for gårdeiere og gjøre forvaltningen av området bedre. Fylkesmannen anbefaler å være forsiktig med å sette for sterke begrensninger på bruk og utforming i planprogrammet, da premissene berører forhold som skal avklares gjennom planarbeidet. Særlig premiss 2, 5 og 6 bør omformuleres slik at de i større grad peker på hvilke mål som skal sikres; 2: Hensynssone bevaring av bryggerekka skal sikre alle verdifulle bygg og bygningsmiljø innenfor planområdet. 5: Det bør ikke åpnes for boliger i brygger med verneklasse A. 6: På gateplan skal åpne og publikumsrettede funksjoner prioriteres. Viktige tema i den videre planleggingen er forholdet til Nidelva og grønnsstrukturen i området.

Overvannsproblematikk må også vurderes. Støy og luftkvalitet må sikres tilfredsstillende forhold for brukere og eventuelle beboere i området. Det bør også fokuseres på å begrense biltrafikken og bilparkeringsarealet i området og i stedet tilrettelegge for gående og syklende langs bryggerekka. Det skal foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse, og her bør det vurderes risiko og sårbarhet ved endret arealbruk og fremtidige klimaendringer. Dersom det tillates boligformål, må beboerne sikres helsefremmede boforhold og viktige tema er støy, luftforurensning og tilgang til sol og lekeareal.

Kommunedirektørens kommentar: *Kommunedirektøren tar innspillet fra fylkesmannen til etterretning og tar ut premissene som ble foreslått for planarbeidet. Arealbruk og arkeologi er med i ROS-analysen. Støy, luftkvalitet er utredet gjennom gatebruksplan for Midtbyen. De øvrige kommentarene mener vi er godt ivaretatt i planforslaget. Bokkvalitet er ivaretatt gjennom egne bestemmelser og rekkefølgekrav knyttet til offentlige byrom innen planområdet.*

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 01.09.16

STFK anerkjenner kommunen for et grundig planprogram som tar de nasjonale kulturminneinteressene i Kjøpmannsgata på alvor. Fylkeskommunen støtter de seks premissene som er foreslått skal gjelde i planen. Forslag til planavgrensning støttes fordi det er viktig å se hele kulturmiljøet samlet, men anbefaler at den gamle Håndverkerforeningen i Kjøpmannsgata 12 tas med i sin helhet. Minner om varsel om innsigelse til reguleringsplanarbeidet i Kjøpmannsgata 36/38 til riving av hovedbygningen og foreslåtte høyder på nybygg. Fredning etter kulturminneloven vil være aktuelt og vurderes underveis i planprosessen. Kommentar til siste setning i avsnittet om bolig i planprogrammets side 3 der det står anført at det er et viktig spørsmål om tillatelse til bolig vil føre til økt bruk av bryggene, mens fylkeskommunen påpeker at det vesentlige spørsmålet er at dersom dette blir utfallet må det skje på bryggenes premisser. Fylkeskommunen har som kulturminnemyndighet vært svært skeptisk til etablering av boliger i de gamle trebryggene i Kjøpmannsgata. De mener at utfordringene knyttet til bolig er godt beskrevet i DIVE-analysen. Fylkeskommunen mener at alle B-bryggene må reguleres til næring/kultur/undervisning. Det er svært viktig at det gjøres en vurdering av bryggene i Fjordgata for å få et kunnskapsgrunnlag om hvilke konsekvenser boligetablering vil ha. Dersom det skal vurderes bolig i brygger i verneklasse B, må dette gjøres unntaksvis på særlig grunnlag og etter en nøye vurdering av konsekvensene for de

kulturhistoriske verdiene. Ellers vises det til premiss 6 som slår fast at eventuell boligbruk ikke skal legges til 1. og 2. etasje. DIVE-analysen er et godt kunnskapsgrunnlag for det videre planarbeidet. Analysen er grundig og gir en god oversikt over bryggemiljøets historie og kvalitet. Det er først og fremst eksteriøret som er vurdert på bryggene og tilstanden har ikke blitt grundig vurdert. Det vises til at det pågår sikring og restaurering i fem av trebryggene med tilskudd fra det offentlige. Analysens konklusjoner vil legge viktige føringer for hvordan utviklingen av den historiske bryggerekka kan skje på en slik måte at kulturminneverdiene blir ivaretatt. Den omfatter kun bryggerekka og gir ingen beskrivelse og vurderinger av kjøpmannsgårdene. Det er i aktiveringsfasen at dette analyseverktøyet er minst utviklet. Når det gjelder muligheter for ny og videre bruk av bryggene mener fylkeskommunen at dette er godt dekket gjennom flere av punktene i utredningsprogrammet.

Kommunedirektørens kommentar: *Kjøpmannsgata 12 er i sin helhet tatt inn i planavgrensningen. Tekst som var bakgrunn i høringsprogrammet til planprogram er tatt ut og spesielle problemstillingene er i stedet belyst i planprogrammet, der et av de vesentlige spørsmålene er om boligbruk i noen av bryggene kan skje på bryggenes premisser. Fylkeskommunen støttet de seks premissene som var foreslått i planprogrammet men som nå er tatt ut, men DIVE-analysen vil uansett være gjeldende som grunnlag for utarbeidelsen av reguleringsplanen og samarbeidet med fylkeskommunen og riksantikvaren er særlig viktig i planprosessen. Det er til høring foreslått at områdeplanen blir en ren bryggeplan, som er i tråd med funn i DIVE-analyse for nordøstre kvadrant og fylkets forprosjekt for fredning av bryggene.*

Riksantikvaren, brev datert 22.09.16

Riksantikvaren berømmer Trondheim kommune for et flott initiativ for å verne det nasjonale viktige kulturmiljøet i Kjøpmannsgata. Riksantikvaren har innspill til hvordan «Middelalderbyen Trondheim» omtales. Det er

svært positivt at planens hovedformål er å sikre bevaring av bygningsmiljøet i Kjøpmannsgata. Riksantikvaren ser behovet for ent sterkt helhetlig grep på kulturhistorien i området, der begge gateløpene med både kjøpmannsgårder og brygger ses i sammenheng og der historien er en premiss for videre valg i området. Blant planarbeidets målsetninger er det å sikre gode forbindelser mellom bryggene og resten av byen, samt å styrke vollen som ressurs for byen, trukket frem som viktig. Riksantikvaren er positiv til dette, men ønsker å poengtere at slike tiltak potensielt vil kunne medføre inngrep i det automatisk fredete kulturminnet «Middelalderbyen Trondheim». Det samme vil kunne gjelde ved eventuell opprustning av gater og allmenninger, etablering av sykkelparkering, nye løsninger for avfallshåndtering med mer. Planlegging av tiltak innenfor middelalderbyen må alltid gjøres på kulturminnets premisser. Det er viktig at det holdes tett dialog med kulturminnemyndighetene underveis i planområdet. Arkeologi er et eget tema i utredningsprogrammet. Kartlegging av hvilke konkrete grep en ønsker å ta som kan føre til inngrep i grunnen er en problemstilling en bør se nærmere på her. RA minner om rapport utarbeidet av Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU) om kunnskapsstatus for arkeologiske forhold i Kjøpmannsgata (NIKU oppdragsrapport 14/2016).

Merknader til DIVE-analysen: Analysen er et solid arbeid som vil være et godt utgangspunkt for Side 14 286481/16 utvikling av Kjøpmannsgata og bryggene. RA vil presisere at det finnes kulturlag under både gater, allmenninger og bygninger, samt i elva; ikke bare i vollen som DIVE-analysen har trukket frem spesielt i forhold til arkeologi. Kulturlag kunne vært tydeligere trukket frem som sårbarhetselement under alle områdene som listes opp i tabellform. Middelalderbyens juridiske status som automatisk fredet kulturminne jf. kulturminnelovens § 4 kunne også kommet klarere frem. Dette kunne vært presisert både der områdets vern og der juridiske føringer beskrives.

Kommunedirektørens kommentar: *Det er lagt større vekt på det automatisk fredete kulturminnet «Middelalderbyen Trondheim». Det har vært tett dialog med kulturminnemyndighetene underveis i planområdet. DIVE-analysen er endret i tråd med innspill fra Riksantikvaren.*

Statens vegvesen, brev datert 31.08.16

Trafikksituasjonen i området skal utredes. Det fremtidige trafikkmønsteret og konsekvenser for tilliggende vegsystem skal også vurderes og disse utredningene er plassert under temaet *biltrafikk*. Vegvesenet ber om at konsekvenser for myke trafikanter og trafikksikkerhet for myke trafikanter også utredes i forbindelse med utredning av nytt trafikksystem. Dersom reguleringsplanen åpner for å etablere bolig i noen av bryggene må støy- og støvforhold utredes. Videre må det gjøres rede for avbøtende tiltak i henhold til T-1442/2012 og T-1520.

Kommunedirektørens kommentar: *Det ble på bakgrunn av merknaden gjort justeringer i utredningsprogrammet for temaet trafikk. Støy- og støvforhold ble utredet i forbindelse med gatebruksplanen. Gjennomgangstrafikk i nedre løp er sammen med gateparkering forsøkt redusert til et minimum, som et avbøtende tiltak for å gi bedre lokale forhold for boliger.*

NVE, e-post datert 29.08.16

Grunnet begrenset kapasitet har ikke NVE konkrete innspill til melding om oppstart og planprogrammet.

Kystverket Midt-Norge, brev datert 31.08.16

Kystverkets anliggende er koblet til sjøarealene i planen og de sjønære arealene som kan sies å ha en virkning på ferdselsmessige forhold. Et planforslag for Kjøpmannsgata, vil etter Kystverkets oppfatning, ikke ha noen særlig innvirkning av betydning på statlige anlegg, installasjoner

eller ansvarsområde og de har derfor ingen merknader til planprogrammet eller DIVE-analysen.

Næringsforeningen i Trondheimsregionen, brev datert 03.09.16

NiT mener at det er viktig å avklare fremtidig bruk av bryggene. Bruk er den beste måten å sikre at bryggene blir ivaretatt. NiT er uenige i at det skal legges som premiss at alle brygger med verneklasse A opprettholder regulering til næring/kultur og undervisning, samt at en eventuell boligbruk i verneklasse B, C samt de uten verneklasse, ikke skal ha boligbruk i 1. og 2. etasje. Blir dette vedtatt at en allerede fra starten av avgrenset fremtidig bruk av bryggene og dette er en områdeplan der påfølgende arbeid skal avklare dette. Reell involvering fra næringsliv og bryggeiere vil være viktig for å få en konstruktiv dialog om hvordan sikre vern, samtidig som en gjennom bruk skal sikre at det også er økonomisk lønnsomt for bryggeierne å oppgradere eiendommene. Om det offentlige ønsker å overta noen bryggeeiendommer, eller gå inn som langsiktig leietaker, kan de selvsagt gjøre andre vurderinger av kost/nytte enn hva en privat aktør har mulighet til. En eventuell endring av kjøremønster og parkering langs bryggene må ses på som en del av en revidert gatebruksplan for Midtbyen, og ikke behandles isolert for dette området.

Kommunedirektørens kommentar: *Kommunedirektøren legger kun opp til boliger i c-bryggene og uklassifiserte brygger, og fra 3. etasje, men det stilles ikke omfattende rekkefølgekrav, utover avbøtende tiltak for lite uteareal. Det er heller ikke krav om påfølgende detaljregulering, så her vil det være forutsigbart å kunne bygge om til bolig. Det er gjennomført jevnlig og god dialog med næringslivet og bryggeierne i planprosessen. Det har vært arrangert en åpen arkitektkonkurranse der man fikk gode innspill til hvordan Kjøpmannsgata kan utvikles på en god måte i fremtiden, som også kan inspirere bryggeierne til å oppgradere eiendommene. Trafikale er i tråd med gatebruksplan for Midtbyen.*

Koteng Eiendom AS, brev datert 08.07.16

De er positiv til mer utadrettet virksomhet i bryggene på gateplan, og til åpning for boligformål i nyere brygger som kan egne seg for dette. De er skeptiske til å flytte parkeringsplassene til østsiden av gaten fordi det vil gi en trang situasjon for fotgjengere, og det er også uheldig ut fra antikvariske hensyn, da bilene i større grad vil prege bryggenes karakteristiske fasader, som er et viktig og verdifullt element i bybildet. Koteng Eiendom er opptatt av å finne gode løsninger for varelevering, og har tro på at dette kan løses ved eksempelvis å vurdere andre dekker, fremfor å flytte parkeringen.

Kommunedirektørens kommentar:

Parkeringssituasjon, løsninger for varelevering, gatetverrsnitt og gatedekker er vist i illustrasjonsplan som følger reguleringsplanen og som vil ta stilling til det Koteng Eiendom AS tar opp i sin uttalelse.

TrønderEnergi Nett AS, e-post datert 17.10.2016

De ønsker deres nettstasjoner og infrastruktur skal vurderes opp mot endret forbruksmønster og bybilde.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er lagt inn egen bestemmelse for vurdering av behov for oppgradering av trafo og plassering av disse.

Øvrig medvirkning

En [egen rapport om prosess og medvirkning](#) er utarbeidet. Denne følger planforslaget som vedlegg. I tillegg er kunnskap fra medvirkningsrapport for Gatebruksplan for Midtbyen innarbeidet i forslaget.

De viktigste innspillene fra medvirkningsprosessen var:**Næring**

Mange og delvis delte meninger om parkering. Flere aktører mener at det er viktig å opprettholde og styrke dagens parkeringstilbud for å gi et tilstrekkelig godt konkurransegrunnlag mot kjøpesenter utenfor Midtbyen, mens noen aktører ser potensiale i mer areal til annen bruk. Flere ønsker større fleksibilitet i arealbruk og høyder.

Eksisterende bryggerekker skal videreføres i samme form. Områdeplanen åpner imidlertid for en bredere bruk av arealene, deriblant bolig. Areal til gateparkering foreslås omdisponert av den grunn, som et avbøtende tiltak for boligformålet.

Trafikk

Behov for trafikksikkerhetstiltak. Flere gående og syklende i Midtbyen enn ellers i sentrum gir høyere skadepotensiale og flere konflikter mellom myke og harde trafikanter. Mange ønsker redusert hastighet innen Midtbyhalvøya.

Det er lagt inn bestemmelser om formål som setter de gående først. Det er satt av mer areal til ferdsel og til opphold. Parkering er foreslått redusert langs nedre løp av Kjøpmannsgata.

Barn og unge

Mange ønsker mer areal til lek, og mer bruk av farger på bygg og i byrom. Mange ønsker seg flere vannelementer.

Fokus på barn og unge er foreslått som en føring for utforming av allmenningene. Vannelementer er utfordrende på grunn av kulturminner i grunnen. Vannrenner langs gatetunet er imidlertid foreslått. Byantikvarens føringer for fargebruk og skilting på bryggene er sikret.

Klima og miljø

Flere trær og mer grønt er ønsket i alle sammenhenger. Mange etterspør spesifikt flere bytrær. Flere sitteplasser og benker etterspurt av alle aldersgrupper.

Skjøtsel og ivaretagelse av trærne er sikret i bestemmelser. Det er også sitteplasser og mer areal til møblering.

Etter høring

Etter høring av planprogrammet ble det gjennomført samtaler med samtlige bryggeiere, i samarbeid med Byantikvaren. De viktigste innspillene er bekymring om fjerning av parkeringsplasser og for innskrenkende bestemmelser knyttet til handlingsfrihet i bryggene. Det har vært diskusjon om sikring av bygningskonstruksjoner innvendig, for å forenkle byggesaksbehandlingen. Noen bryggeiere synes dette er svært inngripende og begrensende. Spørsmålet om boligformål har engasjert mange, og det er flere bryggeiere som mener boligformål er nødvendig for å sikre økonomiske incentiver for å sikre bryggene.

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 framgår av saksfremlegget.

Relevante analyser og utredninger

[Geoteknisk rapport - områdeplan for Kjøpmannsgata](#)

[ROS-analyse for Kjøpmannsgata og nordøstre kvadrant](#)

[DIVE-analyse for bryggene i Kjøpmannsgata](#)

[DIVE-analyse for nordøstre kvadrant](#)

[Rapport om mulig fredning av bryggene i Kjøpmannsgata](#)

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

[Gatebruksplan for Midtbyen](#)

[Rapport om trafikk, støy og luftkvalitet i Midtbyen](#)

[Brusteinsveilederen](#)

[Midtbyregnskapet 2020](#)

[Byromsstrategien](#)

[Folk i byen - byromsregistreringer](#)

[Medvirkningsrapport fra Barn i Kjøpmannsgata](#)

[Medvirkningsrapport fra Gatebruksplan for Midtbyen](#)

[En blå tråd](#)

[Lysplan for kanalen og Nidelva](#)