



## Fastsatt planprogram for områdeplan for Kjøpmannsgata

### Planprogram

Dato for siste revisjon av planprogrammet: 31.10.16

Dato for godkjenning av bygningsrådet: <dato>



Figur 1: Foto fra planområdet

### Bakgrunn

Planprogram for områdeplan for Kjøpmannsgata er utarbeidet av Trondheim kommune i henhold til plan- og bygningsloven av 01.07.09, § 12.2, § 4.1 og § 12.9.

Kjøpmannsgata er preget av kulturmiljøet bryggerekken som er av særdeles betydningsfull historiske verdi, både som identitetsbærer og ikon for Trondheim, men også av nasjonalt stor verdi. Ønsket om å vitalisere Kjøpmannsgaten har ført til spørsmålet om hvorvidt andre bruksformål enn det gjeldende kan vitalisere og redde bryggene for fremtiden. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, samt beskrive tematiske utredninger som vil bli gjennomført for å belyse planens konsekvenser.

### Mål og rammer

#### *Hensikten med planarbeidet*

Formålet med planarbeidet er å sikre bevaring av bygningsmiljøet i Kjøpmannsgata, samtidig som det skal kartlegges og bestemmes hvilken type bruk hver enkelt brygge kan ha. Dette må skje gjennom vurderingen av bevaringsverdi, sjeldenhet, autentisitet, konstruksjoner/interiørkvaliteter, skadeomfang, muligheten for å bevare bryggens ytre uttrykk og bruken i dag med mer. Gjennom en kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse) vil det for hver brygge bli definert hvilke kulturhistoriske kvaliteter som er viktige å ta vare på og pekt på hvilken type bruk som kan være forenelig med dette. Dette vil gi større forutsigbarhet for eiere med hensyn til egne investeringer, og det vil kunne skape grunnlag for offentlig støtte til spesielt kostnadskrevenende investeringer der dette er nødvendig av bevaringshensyn. Et økonomisk grunnlag er avgjørende for å investere i bevaring og få til en vitalisering av bryggene. Verneverdien for bebyggelsen langs vestsiden av Kjøpmannsgata skal også vurderes, og planen skal sikre gode offentlige gaterom, allmenninger og

gangforbindelser.

Reguleringsplan er det viktigste juridiske redskapet kommunen har for å sikre vern.

En områdeplan er kommunens planredskap for avklaringer av arealbruken. En områdeplan er kommunens egen plan. Planen vil fastlegge avgrensning av arealer for utnyttelse til forskjellige formål. Planen må også avklare om det er behov for detaljreguleringsplaner før bruksendringer og eventuell ny utbygging i området.

### *Målsetninger*

Målsetninger for planarbeidet vil blant annet være å:

- Styrke vernet av bryggene og av kjøpmannsgårdene via a vis.
- Skape et godt grunnlag for vitalisering av bryggene og området i sin helhet.
- Legge til rette for at arealene skal utnyttes så godt som mulig innenfor hensynet til verneverdiene.
- Utvikle og formidle vollen som en ressurs for byen.
- Gjøre en konkret vurdering om hvilke arealformål hver enkelt brygge kan benyttes til, og gjøre en særskilt vurdering om egnethet til bolig, universitetsformål og kommunale/offentlige arbeidsplasser.
- Utarbeide klare og forutsigbare juridiske bestemmelser for hver enkelt brygge.
- Sikre gode offentlige gaterom, allmenninger og gangforbindelser.
- Bedre forholdene for myke trafikkante, styrke tilgjengeligheten for gående og syklende i planområdet og skape gode forbindelser på tvers mellom bryggene og resten av Midtbyen.
- Sikre gode felleseøsninger for gass (restauranter), avfallshåndtering og sykkelparkering.
- Gjøre en vurdering av hvilke muligheter kommunen har til å pålegge eiere av bevaringsverdige bygninger å sikre disse i tilfeller hvor tilstanden er så dårlig at bygningens verdier står i fare for å ødelegges.

### *Oppsummering av kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse)*

Bryggene i Kjøpmannsgata er et unikt homogent bygningsmiljø som skal tas vare på. Den enkelte brygges grad av autentisitet (opprinnelighet), både utvendig og innvendig skal alltid vektlegges ved vurdering av nye tiltak. Der brygger i sin helhet går tapt i brann, må ny bebyggelse underordne seg typologien i bryggerekken og ha tilnærmet samme ytre form som tidligere bygning. Etasjeantall og areal kan ikke øke. Der brygger blir vesentlig skadet i brann skal restverdier bevares og eksisterende struktur legges til grunn for gjenoppbygging/rekonstruksjon.

Dersom arbeidet med reguleringsplan for Kjøpmannsgata synliggjør at det er mulig å etablere boliger i noen av bryggene, konkluderer DIVE-analysen med at det må skje i kontrollert og begrenset utstrekning. Bryggerekkas store verdi og potensial som kulturmiljø tilsier at privatisering og lukkethet, blant annet som følge av boligbruk, bør begrenses. For å oppnå den miljø- og bruksmessige vitaliseringen man har målsetninger om i området, er det svært viktig at førsteetasjene forblir åpne og publikumsrettede, og at næring gis mulighet for å ekspandere og ha tilstrekkelig areal for sin virksomhet i mer enn bare 1. etasje. Det understrekes i DIVE-analysen at boligbruk ikke under noen omstendighet bør tillates i de antikvarisk aller mest verdifulle bryggene.

Bryggenes nåværende fargeskala med dype jordfarger bør velges dersom ikke annen opprinnelig farge kan dokumenteres. Fjernvirkning av tiltak der bryggene er et "kulturhistorisk bakteppe" må dokumenteres og godkjennes før vedtak fattes, jfr. fargeanalysen i DIVE-vedlegg.

## Problemstillinger

Følgende problemstillinger anses som viktige for miljø og samfunn i planområdet:

- Hva er den mest hensiktsmessige formen for vern av bryggene i Kjøpmannsgata?
- Hvordan skal bygningsmiljøet ivaretas og samtidig som det utarbeides et økonomisk grunnlag for å investere i bevaring og vitalisering av bryggene?
- Hvilke tiltak kan gjøres i middelaldergrunnen på kulturminnets premisser?
- Kan det etableres boliger i bryggene på vernehensynets premisser?
- Hvilke juridiske virkemidler finnes for å pålegge eiere ansvar for bevaring?
- Hvordan kan forbindelsene og tilgjengelighet i området forbedres?

Flere problemstillinger er belyst i utredningsprogrammet nedenfor.

## Planområdet

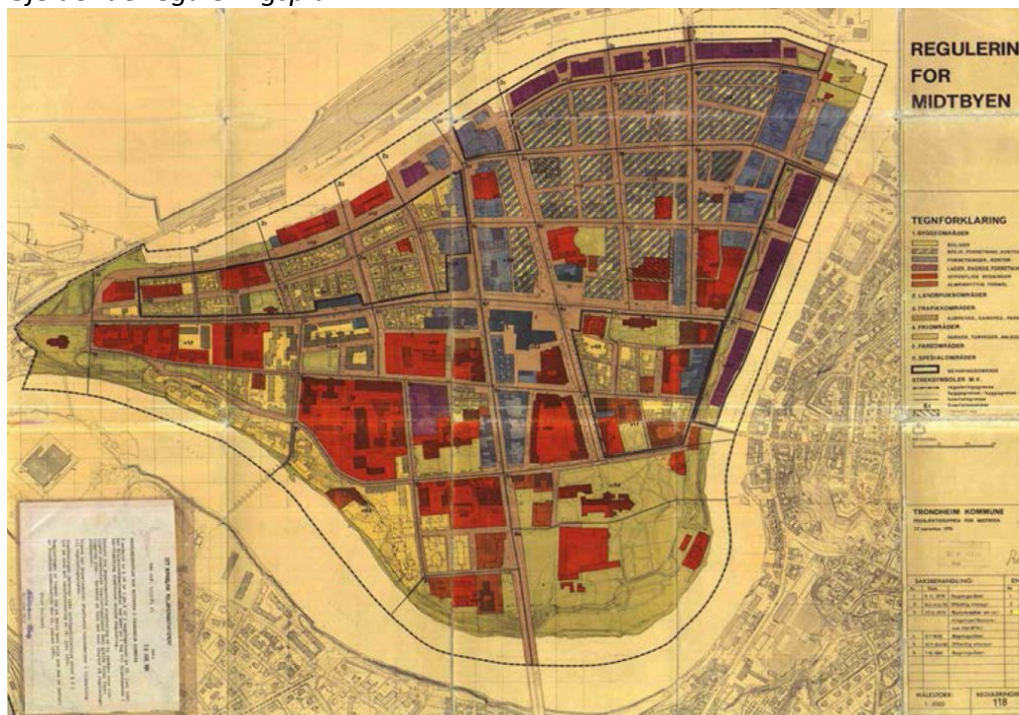
### *Beliggenhet, dagens situasjon og eierforhold*

Kjøpmannsgata ligger mot øst i Midtbyen i Trondheim. Bryggene i Kjøpmannsgata er et kulturmiljø med særdeles betydningsfull historisk verdi.

Noen av bryggene i Kjøpmannsgata står tomme og flere har betydelige skader som det haster å få utbedret. Disse og flere av de andre eldre bryggene har en bygningsstruktur og konstruksjon som er særegen for Trondheim og som det er viktig å bevare. Flere steder fins det interiør som gir sterke assosiasjoner til forgangne tider: tømrede boder og ganger, gamle heisanordninger, lave etasjehøyder og begrenset dagslys. Manglende bruk har ført til manglende vedlikehold.

Alle bryggene i Kjøpmannsgata er privat eid. Det samme gjelder bygningene på vestsiden av Kjøpmannsgata. Areal mellom bygningene; gate, voll, forbindelsesveier i vollen og allmenninger, er i sin helhet eid av Trondheim kommune, bortsett fra underjordiske parkeringskjellere under vollen og Kjøpmannsgatas øvre løp.

### *Gjeldende reguleringsplan*



Figur 2: Gjeldende reguleringsplan, Midtbyplanen

I Midtbyplanen fra 1981 er alle bryggene som den nye planen skal omfatte, regulert til lager,

engros, forretning, kontor. Vollen og bryggene mellom de to bruene er et avgrenset bevaringsområde.

Alle bryggene i Kjøpmannsgata er avsatt til bevaringsområde. Kun bebyggelsen mellom Bispegata og Kongens gate i øvre del av Kjøpmannsgata er avsatt til bevaringsområde.

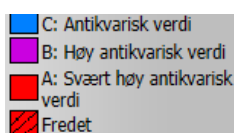
#### Kommuneplanens arealdel 2012-2024



Hele planområdet er i KPA avsatt til sentrumsformål og hensynssone kulturminner og kulturmiljø.

Nesten alle bryggene er klassifisert med antikvarisk verdi på byantikvarens kulturminnekart. (se utsnitt til venstre)  
 5 brygger er i verneklasse A (svært høy antikvarisk verdi).  
 13 brygger er i verneklasse B (høy antikvarisk verdi).  
 5 brygger er i klasse C (antikvarisk verdi).

I øvre del av Kjøpmannsgata (vestsiden av gata) er det 11 bygninger med antikvarisk verdi innenfor planområdet.



Figur 3: Kommunens "Aksomhetskart kulturminner"

"Veileder for plan- og byggesaker i Midtbyen 2013" og "Kommunedelplan for Kulturminner og kulturmiljøer 2013-2025" er også en del av kommuneplanens arealdel.

#### Fredet middelaldergrunn

Hele planområdet ligger i sin helhet innenfor "Middelalderbyen Trondheim" som er et fredet kulturminne i medhold av kulturminneloven § 4. Hele området skal derfor markeres som hensynssone d) båndlagt etter kulturminneloven, med riktig skravur på reguleringsplankartet. Følgende bestemmelse skal følge hensynssonen: "Middelalderbyen Trondheim" er et automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ulovlig uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene."

#### Vedtak fra Fjordgata

I vedtaket fattet 6.7.1995 ble det tillatt boliger i Fjordgata, men ikke i Kjøpmannsgata. Det ble i bygningsrådet fattet følgende vedtak:

Bygningsrådet anbefaler på prinsipielt grunnlag at boligutviklingen i bryggerekka langs Nidelva og Kanalen begrenses slik at Midtbyplanens forutsetninger om næring som hovedformål opprettholdes, samt at de gjeldende prinsippene for trafikk- og havneplanarbeidet samt for det antikvariske arbeidet beholdes. Det vil derfor ikke bli anbefalt innredning av boliger i den spesialregulerte bryggerekka langs Kjøpmannsgata.

Det stilles følgende prinsipielle krav til nye boliger i resten av området:

- For å tilfredsstille krav i plan- og bygningslovens § 69.1 omplass for uteopphold, skal nye boliger, dvs. boliger i nybygg eller i tidligere næringsbebyggelse, ha min. 10 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal.
- Det bør ikke tillates oppholdsrom for boliger i 1. etasje ut mot offentlig trafikkareal. Boliger i 2.

etasje må vurderes i forhold til trafikkbelastning og støybelastning generelt.

- Søker skal redegjøre for behov og muligheter for parkering, inklusive sykkelparkering. For nye boliganlegg med over ca. 20 boliger kreves dekning av bilplasser på egne grunn i henhold til tidligere minimumsnorm for parkering.

#### *Avgrensning av planområdet*



*Figur 4: Forslag til planområdet er avmerket på kartet.*

Bygninger og øvre og nedre gateløp i Kjøpmannsgatas foreslås tatt med i planarbeidet. Planen er avgrenset i nord mot Bakke bro. Det er igangsatt et eget reguleringsplanarbeid for Royal Garden og det er også pågående prosesser om utviklingen av Olavshallen. Planen er foreslått avgrenset litt sør for Gamle bybro. Gamle bybros sørside er tatt med i planområdet for å sikre forbindelseslinjer mot Marinen og forbindelsen til Kongsgården barnehage. Bryggerekken i Kjøpmannsgata oppleves ofte sammen med Gamle bybro og dette området er derfor viktig med tanke på identiteten og opplevelses- og attraksjonsverdien i

Trondheim sentrum. Halve bredden av Nidelva, foran bryggene, er tatt med i planområdet for å avklare forholdet mellom bryggene/byen og elva.

Den øvrige bebyggelsen i øvre del av Kjøpmannsgata er foreslått tatt med i planområdet fordi bryggerekka har en historisk sammenheng med bebyggelsen på den andre siden av gaten og fordi Kjøpmannsgata som historisk gate og viktig byrom er definert av bebyggelsen på begge sider av gata. Planområdet er avgrenset av eiendomsgrensene til bebyggelsen nærmest inntil Kjøpmannsgata.

### *Reguleringsformål*

Aktuelle reguleringsformål i planen er:

- Bebyggelsesformål: kontor, forretning, lager, offentlig formål, barnehage, bolig.
- Samferdselsformål: veg, fortau.
- Bevaringsformål: bevaring av bygninger, og bevaring av grunn.

### **Alternativer**

- Alternativ 0: Videre utvikling av området i tråd med gjeldende reguleringsplan
- Alternativ 1: Nytt planforslag

### Beskrivelse av alternativ 0

Bryggene i Kjøpmannsgata er i gjeldende reguleringsplan avsatt til bevaringsområde. Kjøpmannsgårdene fra Kongens gate og nordover er imidlertid ikke sikret som bevaringsområde. Boligformål er ikke tillatt i gjeldende plan. Det er mulig å dispensere fra gjeldende plan for å åpne for boligformål, men det har ikke vært praksis i området frem til nå. Med alternativ 0 får man imidlertid ikke kartlagt hvilken type bruk hver enkelt brygge bør ha gjennom en grundig og samlet vurdering av alle bryggenes kulturminneverdi.

### Beskrivelse av alternativ 1

Med et nytt planforslag vil bystyrets ønske om en faglig utredning rundt bruk av dagens bygningsmasse kunne imøtekommes. En kulturhistorisk analyse (DIVE-analysen) er en viktig del av dette utredningsarbeidet. Her får man vurdert bevaringsverdi, sjeldenhet, autentisitet, konstruksjoner/interiørkvaliteter, skadeomfang og muligheten for å bevare bryggenes ytre uttrykk. Bryggenes tålegrenser med tanke på kulturminnevern blir belyst og redegjort for.

Et planarbeid kan, særlig i samspill med et vitaliseringsarbeid, øke interessen for kulturminner. Bryggene i Bergen, det vil si "Bryggen" (= Tyskerbryggen) har et klart sterkere vern enn bryggene i Trondheim i og med at Bryggen er fredet. Bryggen befinner seg dessuten på UNESCOs liste over verdens kulturarv. De har i mange år mottatt betydelig økonomisk støtte fra staten som bidrag til å sikre kulturminneverdiene. I en planprosess for Kjøpmannsgata vil det også kunne være aktuelt å vurdere om noen av bryggene bør gis et sterkere formelt vern, det vil si bli fredet i medhold av kulturminneloven.

## Utredningstema

Alle temaene skal vurderes for begge alternativene der løsningen er ulik.

U= utredning (fagrapporter for aktuelle tema, som for eksempel geoteknikk, trafikk, støyberegninger)

R = ROS-analyse (analyse som skal forhindre at arealdisponeringen skaper særlig risiko)

B = beskrivelse (planbeskrivelse av tema som er relevante for planen)

Tema	Problemstilling	Metode	U	R	B
<b>Konsekvenser for overordnet infrastruktur og byvekst</b>					
Byutvikling	1. Hvordan påvirker utvidet bruk av bryggene målsetningen om en miljømessig god og økonomisk vital Midtby? 2. Er planen i tråd med nasjonale mål og retningslinjer? 3. Hvilken byutvikling får man ved alternativ 0 (gjeldende reguleringsplan)?	1. Beskrive planens konsekvenser for overordnet byutvikling og overordnede planer 2. Beskrive planens overensstemmelse med nasjonale bestemmelser og retningslinjer. Beskrive og begrunne eventuelle avvik fra gjeldende planer og nasjonale retningslinjer. 3. Beskrive alternativ 0.			X   X   X
<b>Konsekvenser for kulturminner</b>					
Kulturminner og kulturmiljø	1. Hvilke kulturminner finnes i området? 2. Hva er handlingsrommet for hver enkelt brygge og det samlede bygningsmiljøet? 3. Hva er handlingsrommet for ny bruk av vollen og gaterommet? 4. Hva er effekten av evt, fredning av enkeltbrygger og/eller bygningsmiljø? 5. Hvilke juridiske virkemidler finnes for å pålegge eiere ansvar for bevaring?	1. Beskriv de ulike kulturminnene innenfor planområdet. 2. Utarbeide en DIVE-analyse for å kartlegge, beskrive og utrede den kulturhistoriske verdi og handlingsrom for endring av bryggene og bygningsmiljøet i Kjøpmannsgata. DIVE-analyse er en utredningsmetode for bygningsmiljøet Kjøpmannsgata og for enkeltbryggene. 3. Beskrive og få oversikt over de kulturhistoriske verdiene, utover bygningene. Beskrive handlingsrommet for endringer i vollen og gaterommet. 4. Beskrive muligheter og utfordringer ved fredning. 5. Beskrive juridiske virkemidler for å sikre bryggene.	X		X          X   X  X
Arkeologi	1. Hvilke inngrep kan man gjøre i et arkeologisk fredet område? Er det behov for arkeologiske undersøkelser i området? Hva er forholdet mellom nyplanting og arkeologi? 2. Hvilke tiltak kan gjøre i forhold til marin arkeologi?	1. Utrede/avklare hvilke tiltak som er ønskelig og om det trengs arkeologisk registrering i området ved gjennomføring av tiltakene. 2. Utrede/avklare om marin arkeologi blir berørt.	X  X	X	
Ulik arealbruk	1. Hvilken arealbruk kan de ulike bryggene ha? Hva er de mest hensiktsmessige bruksformål av bryggene for å sikre byvekst og sikre kulturminnevernet?	1. Utrede ulik arealbruk gjennom både DIVE-analysen og Vitaliseringsprosjektet: a. Flytting av kommunale og andre offentlige arbeidsplasser til	X	X	

	<p>2. Hvor detaljert skal planen være?</p> <p>3. Hva er erfaringene med etablering av boliger i Fjordgata og på Bakklandet?</p> <p>4. Hvordan kan reguleringsplanen styre at det ikke etableres "døde" arealer i form av store innganger, avfallsrom, boder, sykkelparkering etc. i 1. etasje i bryggene?</p> <p>5. Er boliger i bryggene forenelig med krav i gjeldende TEK?</p>	<p>bryggene.</p> <p>b. Bruk av bryggene til universitetsformål slik som lesesalplasser.</p> <p>c. Konvertering av brygger til boligformål.</p> <p>Også andre formål som bør utredes som for eksempel parkeringshus, hotell, teater og barnehage.</p> <p>2. Beskrive om og evt. hvorfor man krever detaljreguleringsplaner (mest aktuelt for bebyggelsen i øvre del av Kjøpmannsgata)?</p> <p>3. Evaluering av erfaringer med boliger i Fjordgata og på Bakklandet.</p> <p>4. Utforme reguleringsbestemmelser og utrede om mulighetene for fellesskapsløsninger.</p> <p>5. Prinsipielle avklaringer ift. TEK.</p>							X	X	X	X
Visuelle virkninger	<p>1. Hva er de visuelle konsekvensene av å bruke en trebrygge til boliger?</p> <p>2. Hvilken effekt har arealbruken i bryggene på bruken av Kjøpmannsgata?</p> <p>3. Hvilken fargesetting kan bryggene ha?</p>	<p>1. Beskriv dagens situasjon og 0- og 1- alternativet. Utarbeide bestemmelser som avklarer om det tillates endringer i fasaden. Illustrer evt. de visuelle virkninger med fotoillustrasjoner.</p> <p>2. Beskrive hvilken effekt arealbruken kan ha på gaten og byrommene.</p> <p>3. Utrede en fargepalett som kan anbefales og sikre at fargesetting blir tatt inn i juridisk bindende bestemmelser.</p>						X			X	X
Eiendomsforhold	<p>1. Skal enkeltbrygger kunne seksjoneres?</p> <p>2. Hvordan kan eventuelle rekkefølgekrav løses?</p>	<p>1. Beskrive konsekvenser ved seksjonering.</p> <p>2. Beskrive muligheter for ulike fordelingsnøkler for rekkefølgekrav, fordeler og ulemper.</p>									X	X
Konsekvenser for byrommenes attraktivitet og kvalitet												
Byrom	<p>1. Hvordan brukes området i dag?</p> <p>2. Hvordan sikrer gode og solrike møteplasser og attraktive omgivelser som medvirker til et godt bo- og bymiljø?</p> <p>3. Hvordan ønskes allmenningene benyttet i fremtiden?</p>	<p>1. Beskrive og kartlegge dagens bruk av området for friluftsliv og rekreasjon. Beskriv byrommenes attraktivitet, Utarbeide sol- og skyggeforhold.</p> <p>2. Beskrive tiltakets konsekvenser for tilgrensende byrom: Gamle Bybro, Marinen, Krigsseilerplassen, Krambuveita., samt vurdere eksisterende nærmiljøanlegg i forhold til Trondheim kommunes «Byromsstrategi», prosjektet «En blå tråd» og «Vitaliseringsprosjektet».</p> <p>Utarbeide en disposisjonsplan for byrommene.</p>									X	X



		3. Utarbeide illustrasjonsplan, få innspill gjennom en arkitektkonkurranse for byrommet.			X
Grønnstruktur og naturmangfold	1. Hvilken betydning har vegetasjonen i området? 2. Hvilke tiltak kan gjøres i grønnstrukturen? 3. Kulturhistorisk vurdering av trærne i vollen.	1. Utrede arts- og naturtyperegistrering innenfor planområdet. Kartlegging hvor det er uformelle stier i vollen i dag. 2. Utarbeide illustrasjonsplan med ønskede tiltak i grønnstrukturen. 3. Utredning med en kulturhistoriskvurdering av trærne i vollen	X	X	X
Forholdet til Nidelva	1. Hvilken betydning har nærheten til Nidelva og hvilken rolle kan Nidelva spille i området i fremtiden?	1. Vurdere tiltak som kan synliggjøre sjøfartsbyen Trondheim Beskrive hvordan planen henger sammen med prosjektene "En blå tråd" og "Vitaliseringsprosjektet".			X
<b>Konsekvenser for trafikk, trafikkavvikling og trafiksikkerhet</b>					
Biltrafikk	1. Hvordan er trafikksituasjon i området i dag? 2. Prinsippavklaring vedrørende trafikksystem i påvente av evt. ny gatebruksplan. Hvilken tilgjengelighet skal biltrafikken ha, herunder tilgjengelighet for utrykningskjøretøyer? 3. Er det behov for å regulere vegtverrsnitt? 4. Hva må gjøres for å bidra til at allmenningene kan brukes sammen med gate under spesielle arrangementer.	1. Utrede trafikkregistreringer på antall gjennomfart opp og ned mellom Kjøpmannsgatene. 2. Beskrive/vurdere fremtidig trafikkmønster for bil, sykkel og gangtrafikk. Beskrive konsekvens for tilliggende vegstruktur. Utarbeide trafikkberegninger med utgangspunkt i antall nye boliger/universitetsformål/offentlige arbeidsplasser og andre funksjoner som legges inn i området. 3. Vurdere om det er behov for å regulere vegtverrsnittet. 4. Utarbeide plan for midlertidig stenging (slik vi har på Torvet).	X	X	X
Gang- og sykkelforbindelser	1. Hvordan er tilgjengeligheten for gående og syklende i dag? 2. Skal det tilrettelegges for mer gange og mer sykling i nedre Kjøpmannsgata? Kan man styrke forbindelser mellom gatenivåene? Skal forbindelsene fastsettes på plankartet?	1. Beskrive eksisterende gang- og sykkelnettverk i og rundt planområdet. Uformelle gangstier. Belyse hvordan området ble brukt før da det var mye aktivitet på tvers. 2. Beskrive for fremtidige behov og muligheter for gang- og sykkelveier. Vurdere om Snarveisprosjektet i Miljøpakken er aktuelt i området. Vurdere måter å etablere bedre sammenheng mellom Midtbyen for øvrig og Kjøpmannsgata/Nidelva.			X
Trafiksikkerhet	1. Hvordan skal trafiksikkerheten ivaretas for de ulike trafikantergruppene?	1. Utrede trafiksikkerhet for myke trafikanter i utredning av nytt trafikksystem. 2. Beskrive konsekvenser av planforslaget for skoleveger og trafiksikkerhet i området.		X	X
Parkering	1. Hvordan er parkeringsdekningen i området i dag? 2. Bør det tilrettelegges for	1. Beskrive parkeringsdekningen i området i dag. 2. Beskrive parkeringsdekningen, undersøke dette som et eget tema i			X

	mer/mindre bilparkering og hva er konsekvensene av en endring? Hvordan ivaretas krav om sykkelparkering på best mulig måte?	trafikkanalysen. Undersøke erfaringstall fra tilsvarende områder. 3. Beskrive for mulighetene for sykkelparkering.			X
Varelevering	1. Hvor skal varelevering skje til de ulike bryggene?	1. Beskrive for mulighetene for varelevering (tema i trafikkvurdering)	X		X
<b>Konsekvenser for bymiljø</b>					
Støy	1. Hva er støybelastning i planområdet fra trafikk? Hvilke tiltak må gjøres for å tilfredsstille kravene i T-1442 for de ulike arealformålene i området?	1. Avklare om det er behov for støyutredninger for å beregne støybelastning med grunnlag i trafikkanalysen. Foreslå støyreducerende tiltak i bestemmelsene.	X		X
Støv	1. Hva er støvbelastningen i planområdet?	1. Avklare om det er behov for utredning om luftkvalitet med bakgrunn i trafikkanalysen.	X		X
<b>Konsekvenser for næringslivet</b>					
Handel	1. Hva er behovet for næringsarealer i Trondheim sentrum?	1. Beskrive dagens situasjon og fremtidig situasjon for næringsarealer.			X
<b>Konsekvenser for befolkningen</b>					
Barn og unges oppvekstvilkår	1. Hvordan er mulighetene for lek, nærmiljøanlegg, ballspill og parker i planområdet eller hvordan er nærheten til dette?	1. Beskrive barns bruk av området i dag. Beskrive konsekvensene utvikling av området kan få for barn- og unges oppvekstvilkår.			X
Universell utforming	1. Hvordan ivaretar planen prinsippene om universell utforming?	1. Belyse i DIVE-analysen hvor og hvordan tilrettelegging for universell tilgjengelighet kan oppnås for de ulike bryggene og uteområder.			X
Folkehelse, lokalklima og solforhold	1. Bidrar planen til god folkehelse? 2. Hvordan er lokalklimaet?	1. Redegjør for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder. 2. Overordnet vurdering av lokalklima utarbeides som grunnlag for dokumentasjon av gode uteoppholdskvaliteter. Utrede vind-, sol- og skyggeforhold.	X		X
Samfunns-sikkerhet	1. Er samfunnsikkerheten godt nok ivaretatt i planen, særlig med tanke på ulykker og viljeshandlinger? 2. Hvordan ivaretar planen fremtidige klimaendringer?	1. og 2. Redegjør for virkningene i plan og risiko- og sårbarhetsvurdering.		X	X
Brannsikkerhet	1. Hvordan kan brannsikkerheten ivaretas på best mulig måte i forhold til bruken? Hvordan skal utforming av nybygg etter brann være? 2. Har vollen fremdeles en funksjon som branngate? Er Nidelva viktig som adkomst for brannbåt?	1. Gode bestemmelser for å ivareta brannsikkerhet både i eksisterende og evt. nye bygg. Risikovurdering 2. Beskrive og vurdere konsekvenser i forbindelse med brann i bryggerekka.		X	X  X
<b>Konsekvenser for teknisk infrastruktur</b>					
Flom/havstigning	1. Er det fare for flom/havstigning innenfor planområdet? Hva er konsekvensene? Hvordan skal overflatevann håndteres?	1. Vurdere fare for flom/havstigning, foreslå avbøtende tiltak/bestemmelser. Risiko- og sårbarhetsvurdering.		X	X

Grunnforhold	1. Hvordan er grunnforholdene i området? Hvordan fundamenteres bryggene?	1. Beskrive grunnforhold med særlig fokus på kvikkleire og fare for ras, erosjon og egnethet for utbygging. Tema i ROS-analyse.		X	X
Annen infrastruktur	1. Hvordan skal avfallshåndteringen skje i området? Er det andre fellesløsninger som er mulig i området?	1. Utrede mulighet for fellesløsning for gass til restaurantbruk. Vurdere muligheten for fellesløsning for avfallshåndtering. Lage gode bestemmelser for avfallshåndtering.			X

### Behandling av alternativer

Alternativ 0 skal belyses for alle temaene i plan- og utredningsarbeidet for å ha et sammenligningsgrunnlag for det nye planforslaget.

### **ROS**

Ved utarbeidelse av planen skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Tema for risiko- og sårbarhetsanalysen vil bli risiko og sårbarhet ved endret arealbruk, fremtidige klimaendringer, utgravinger i fredet middelaldergrunn, grunnforhold, trafiksikkerhet samt ved hendelser som brann, flom, havstigning.

### **Planprosess og medvirkning**

#### *Organisering av arbeidet*

Arbeidet med planen ledes av Trondheim kommune. Deler av analysearbeidet er planlagt utført av eksterne konsulenter.

#### *Planarbeid – ressursbruk*

Med utgangspunkt i utredningsprogrammet over er det behov for en del utredninger. Utredninger om kulturminner og kulturmiljø er allerede utført i DIVE-analysen. Noen utredninger har kommunen mulighet for å utarbeide slik som planbeskrivelse, ROS-analyse og trafikkutredninger. For støv- og støyutredninger er det behov for ekstern bistand fra konsulenter. Illustrasjonsplan for områdeplanen vil bli utarbeidet med grunnlag i løsninger fra arkitektkonkurransen som skal arrangeres for byrommet.

#### *Planprosess*

Planarbeidet ble annonsert igangsatt i Adressa 9.7.16 og planprogrammet og DIVE-analysen ble lagt ut på høring i perioden 9.7.16 - 3.9.16. Det skal avholdes møter og aktiviteter som involverer berørte inn i utarbeidelse av planen. Det vil bli avholdt informasjonsmøter etter behov, spesielt rettet mot grunneiere som berøres direkte av planforslaget. Det skal fortløpende gjøres tilgjengelig informasjon om planarbeidet på kommunens nettsider.

#### *Mulig fremdriftsplan*

Det er forsøkt anslått en mulig fremdriftsplan for reguleringsplanprosessen i Kjøpmannsgata i tabellen nedenfor:

Fase	Når	Beskrivelse
Behandling planprogram	juni 2016	Behandling i bygningsrådet
Offentlig ettersyn av planprogram	juni-aug. 2016	Offentlig ettersyn i 6 uker Samråd om planprogram
Fastsette planprogram	november 2016	Fastsetting i bygningsrådet.
Planskisse	nov.- august 2016	Utarbeide skisseforslag, grunnlag for

		Samråd
Samråd	juni-august 2016	Dialog med grunneiere og andre berørte Vurdere behovet for behandling i de ulike komiteene i kommunen
Ferdig planforslag	september 2017	
Politisk 1.gangsbehandling	oktober 2017	Behandling i bygningsrådet
Offentlig ettersyn	oktober- november 2017	Offentlig ettersyn i 6 uker
Arbeid mot sluttbehandling	nov. - februar 2018	Behandle innspill, evt. revidere planforslag
Politisk sluttbehandling	mars - april 2017	Sluttbehandling i bygningsrådet, byutviklingskomiteen og bystyret

### Innkommne merknader og endring av planprogrammet etter høring

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Adressa 9.7.16 etter vedtak i bygningsrådet 26.6.16. Forslag til planprogrammet og DIVE-analysen var til høring i perioden 9.7.16 - 03.9.16. Det kom inn 9 merknader. De er oppsummert og kommentert nedenfor:

#### 1) 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 grønnstrukturen 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.

*Rådmannens kommentar: Rådmannen tar innspillet fra fylkesmannen til etterretning og tar ut premissene som ble foreslått for planarbeidet. Tema for ROS-analyse er med i utredningsprogrammet og endret slik at klimaendringer, endret arealbruk og arkeologi er med i ROS-analysen. De øvrige kommentarene mener vi er godt ivaretatt i utredningsprogrammet.*

#### 2) Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 01.09.16

STFK berømmer 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 bryggemne mener fylkeskommunen at dette er godt dekket gjennom flere av punktene i utredningsprogrammet.

*Rådmannens 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.*

### 3) 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 et 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

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.

*Rådmannens kommentar: Det er i planprogrammet forsøkt lagt større vekt på det automatisk fredete kulturminnet "Middelalderbyen Trondheim". Det tas sikte på tett dialog med kulturminnemyndighetene underveis i planområdet. DIVE-analysen er endret i tråd med innspill fra Riksantikvaren.*

#### 4) 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 trafikkanter og trafiksikkerhet for myke trafikkanter 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.

*Rådmannens kommentar: Det er på bakgrunn av merknaden gjort justeringer i utredningsprogrammet for temaet trafikk. Det er ivaretatt i utredningsprogrammet at støv- og støyforhold skal utredes.*

#### 5) NVE, e-post datert 29.08.16

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

#### 6) 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.

#### 7) 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 bryggeeierne 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.

*Rådmannens kommentar: Premissene er tatt ut av planprogrammet. Det tas sikte på god dialog med næringslivet og bryggeeierne i planprosessen. Det skal arrangeres en åpen*

*arkitektkonkurranse der man håper å få gode innspill til hvordan Kjøpmannsgata kan utvikles på en god måte i fremtiden, som også kan inspirere bryggeeierne til å oppgradere eiendommene. Trafikale endringer kan foreslås uten en revidert gatebruksplan for Midtbyen.*

8) 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 bryggens 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.

*Rådmannens kommentar: Parkeringssituasjon, løsninger for varelevering, gatetverrsnitt og gatedekker er noe av det man ønsker gode forslag til i en arkitektkonkurranse der det i etterkant tas sikte på å utarbeide en illustrasjonsplan som skal følge reguleringsplanen og som vil ta stilling til det Koteng Eiendom AS tar opp i sin uttalelse.*

9) TrønderEnergi Nett AS

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

#### **Avsluttende kommentar**

Planprogrammet gir et godt grunnlag for en god planprosess, med nødvendige utredninger og god medvirkning.