



Byplankontoret

Områdeplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen

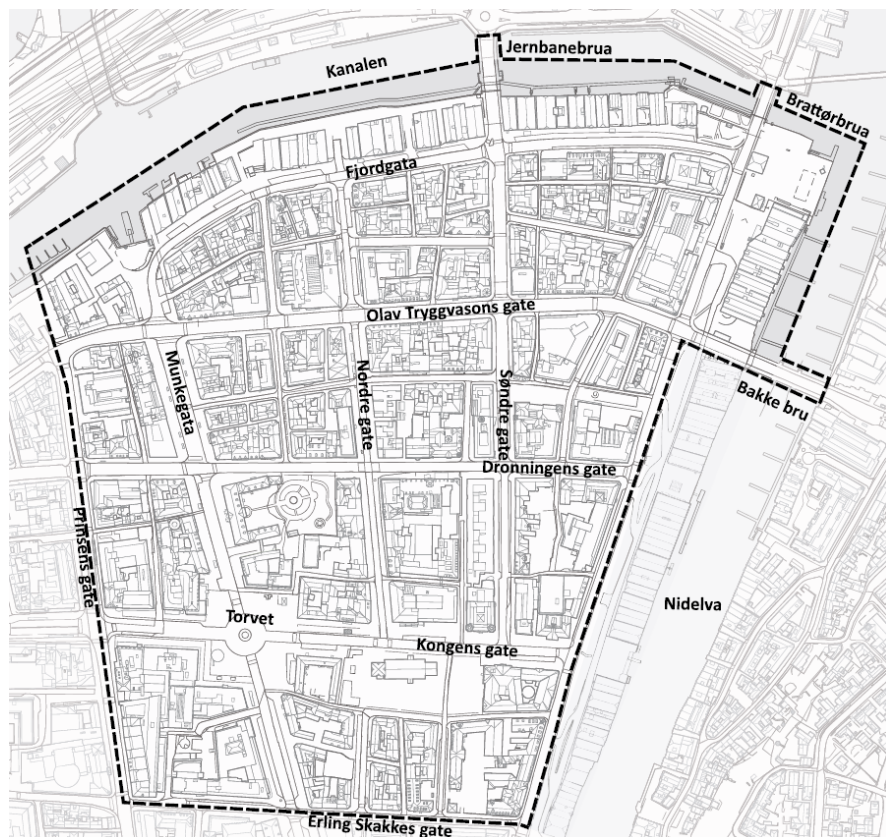
Planbeskrivelse



**Høringsforslag
2022**



Planbeskrivelse av områdeplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen. Høringsforslag.



Varsel om oppstart av planarbeid ble gjort 23.12.2017. Planområdet ble utvidet etter høring av planprogrammet 24.04.18, fra Kongens gate til Erling Skakkes gate i sør. Kjøpmannsgata fremmes til høring som en egen områdeplan. Områdeplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen avgrenses nå av kanalen i nord, Nidelva og Kjøpmannsgata i øst, Prinsens gate i vest og Erling Skakkes gate i sør.

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

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

Byplankontoret i Trondheim kommune har laget høringsforslaget til områdeplan nordøstre kvadrant i Midtbyen. 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.

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen: 06.09.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan):

Planident: r20180001

Arkivsak: 20/21408

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.

Virkinger 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 skal 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

Det overordnede målet er flere folk i sentrum, der 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 områdeplanen er:

- Å styrke Midtbyen som identitetsbærer for hele byens befolkning gjennom å bevare og foredle de unike historiske kvalitetene og det eksisterende kulturmiljøet, særlig trehusmiljøet, og bygge bru mellom fortid, nåtid og framtid.
- Å styrke Midtbyen som regionens viktigste handels- og kultursentrum gjennom å legge til rette for bedre steder å drive handel, service og kultur
- En mer effektiv arealutnyttelse der det er hensiktsmessig, og samtidig gi et tydeligere vern av de byggene det er naturlig å gi dette til.
- At den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og områdets særpregede kulturmiljø med gårdsrom, gatestruktur, plasser og parker sikres og opprettholdes. Tiltak skal fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet.

Forslaget til områdeplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen er utarbeidet av Trondheim kommune. Asplan Viak (DIVE-analyse) og Rambøll (trafikk, støy og luft) har vært bidragsytere til utredninger og utarbeidelse av planforslaget. Planforslaget utgjør ett av to delområder, som det planlegges for i Midtbyen. Det andre er Områdeplan for Kjøpmannsgata, som er et planforslag som henger nøye sammen med områdeplan for nordøstre kvadrant.

Kort om planområdet

Planområdet utgjør den historiske og nåværende bykjernen i Trondheim. Planområdet var cirka 465 000 m² ved varsel om oppstart. Planområdet som nå legges fram til behandling, cirka 430 000 m², er redusert sammenlignet med oppstart. Dette skyldes overlapp med områdeplan Kjøpmannsgata. Det er flere hundre eiendomsbesittere i området. Trondheim kommune eier veiene, bortsett fra Prinsens gate, Olav Tryggvasons gate og Søndre gate, som Trøndelag fylkeskommune eier, og Brattørbrua som Statens vegvesen eier.



Markering av planområdet. Planens omfang er markert med rød linje.

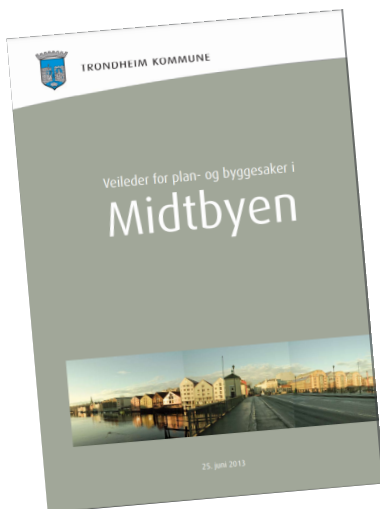
Gjeldende Midtbyplan (1981)

Formålet med Midtbyplanen var:

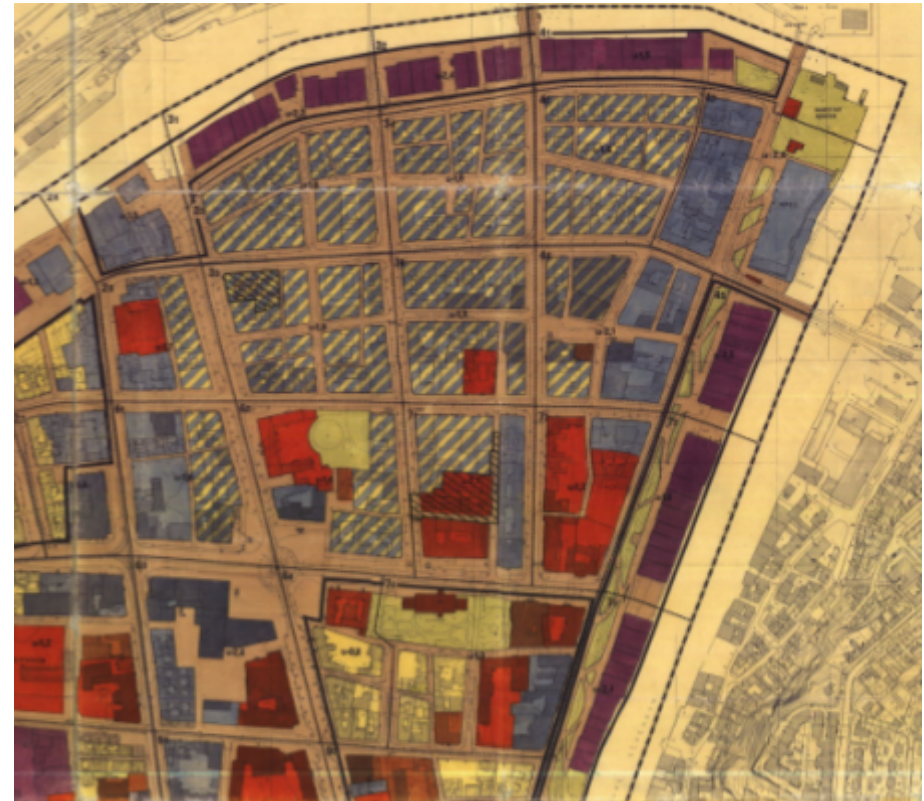
- Å sikre en gradvis fornyelse av bebyggelsen, som bevarer og videreutvikler Midtbyens særpreget og helhetsmiljø. Det er spesielt viktig å beholde Trondheim karakter som treby.
- Å holde utnyttelsesgraden for Midtbyen på nåværende nivå.
- Å legge forholdene til rette for at næringslivet og dets arbeidsplasser i Midtbyen kan opprettholdes.
- Å legge forholdene til rette for en økning av antall bosatte i Midtbyen.
- Å bedre trafikkforholdene og legge forholdene til rette for en trafikkteknisk prioritering av kollektivtrafikken i Midtbyen

Planen sikrer bevaring av de historiske byrommene og har egne vernehensyn for Sanden, Bryggene og området sør for Vår Frue kirke.

Planforslaget er i stor grad i tråd med Midtbyplanen. Et av hovedavvikene fra Midtbyplanen i planforslaget er et tydeligere utbyggingspotensial, og større fleksibilitet i arealbruk med utstrakt bruk av sentrumsformål, og et avvik fra maksimal byggehøyde på fire etasjer og gesimshøyde på 14 meter til fem, seks, sju etasjer og maksimal gesimshøyde på 30 meter. Samtidig får flere kulturmiljøer i nordøstre del av Midtbyen et sterkere vern og egne hensynssoner.



Mange [bestemmelsene i Midtbyplanen fra 1981](#) (lenken viser til versjon transkribert av Kommunedirektøren i 2020) og retningslinjer fra [Veileder for plan- og byggesaker i Midtbyen fra 2013](#) (til høyre) er videreført og sikret i ny form i bestemmelser planforslaget.



I gjeldende Midtbyplan (utsnitt av plankartet fra 1981) er store deler av områdene sør for Kongens gate regulert til boliger (gul farge), og store deler av områdene nord for Kongens gate regulert til bolig/forretning/kontor (gul og blå striper), forretning og kontor (blå farge). Bryggene i Fjordgata og Kjøpmannsgata og Fjordgata er regulert til lager/engros/forretning/kontor (lilla farge). Store deler av områdene sør for Dronningens gate er regulert til offentlige bygninger (rød farge). Helt sør i planområdet er noen bygn almenntilgjengelig formål (oransje farge). Alle trafikkområdene er regulert til kjøreveg/gangveg/parkering (grå farge) og friområdene er regulert til parker/turveger/anlegg for lek og sport. Områdene med tjukk svart strek er bevaringsområde.

Alle gjeldende reguleringsplaner innen planområdet

PLANID	PLANNAVN	IKRAFT	Oppheves
r0118	Midtbyplanen	28.08.1981	delvis
r0118a	Kjøpmannsgata, Østre kanalhavn, Nidelven, Bakke bro, Royal Garden	20.07.1982	delvis
r0118ac	Erling Skakkes gate, Tinghusgata, Bispegata og Prinsens gate.	1998	delvis
r0118af	Reguleringsplan for Prinsens gt. 61, Olav Tryggvasons gt. 45, 47 og 49	24.04.2003	helt
r0118ag	Nordre gate 26 og 28,30 Fjordgata 33 og 35 og Ørjaveita 4	22.05.2003	helt
r0118ai	Cicignon-kvartalet	17.08.2004	helt
r0118aj	Kjøpmannsgata 89 og 93, Fjordgata 2, 4 og 6A, gamle Brattøra med Krigsseilerplassen	19.02.2004	helt
r0118ap	Kalvskinnnet	24.04.2008	helt
r0118ar	Bristolkvartalet, Krambugata 3, 401/326 og Olav Tryggvasons gt. 3, 401/173	08.02.2007	helt
r0118as	Prinsens gate 65, Olav Tryggvasons gate 45, 47, 49 og 51.	20.03.2007	helt
r0118at	Søndre gate 24, Gjelvangveita 7 og Storchveita	30.05.2007	helt
r0118au	Søndre gate 4-10, Kongens gate 4, Sparebank 1 kvartalet	22.05.2008	helt
r0118av	Munkegata 26, gnr 402 bnr 193 og 402/354	29.01.2009	delvis
r0118ax	Kjøpmannsgata 73, 401/243 m.fl. Royal garden	18.06.2009	delvis
r0118ay	Olav Tryggvason gate 12, gnr 401 bnr 180	21.04.2009	delvis
r0118b	Bersvendveita, Kongens gate, Prinsens gate, Ravelsveita og N.V.Torvkvadrant	20.01.1983	helt
r0118ba	Munkhaugveita/Schultz gate m.fl., 400/21, 102 og 129	17.12.2009	helt
r0118d	Kulturhus / Forretningssenter i Mellagerkvartalet	02.04.1987	helt
r0118k	Prinsens gate, Kongens gate, Munkegata, Erling Skakkes gate. (Torvkvartalet)	02.03.1989	helt

r0118n	Reguleringsplan for kvartalet Munkegata, Munkhaugveita, Schultz'gate og Presidentveita (del av byfornyelsesområdet 7)	28.11.1991	helt
r0118q	Krambuveita ved Kjøpmannsgata 36	21.12.1995	helt
r0118r	Munkegata 30 og 32 og Bersvendsveita 3 og 5	21.12.1995	helt
r0118s	Fjordgata 14, 16, 18 og 20	06.02.1996	helt
r0118æ	Fjordgata 70 - 82 (Midtbyplanen)	23.09.1997	helt
r0419	Kongens gate - Nordre gate - Dronningens gate - Apotekerveita.	24.06.1999	helt
r0445	Dronningens gate, Nordre gate, Thomas Angells gate og Apotekerveita (Brannkvartalet)	17.06.2004	helt
r0445a	Thomas Angells gt. 9, 401/200.	22.09.2005	helt
r0529c	Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41 samt Nedre Enkeltskillingsveita 4	19.11.1979	helt
r0560x	Nedre Elvehavn, gangbru og del av Nidelva.	23.11.2000	delvis
r1103e	Trondheim fellesterminal for buss og jernbane	25.02.1993	helt
r20090044	Olav Tryggvassons gt. 17, 19, 21,23 Thomas Angells gt.10B,12,12B, 14, 16	28.02.2013	Nei
r20100024	Fjordgata 76, 78 og 80	26.01.2012	Nei
r20100034	Vår Frue gate 1 og 3, Thora Storm videregående skole	31.03.2011	Nei
r20100050	Olav Tryggvasons gate, parkeringskjeller	27.09.2012	Nei
r20100089	Munkhaugveita 5 og 7	29.09.2011	Nei
r20140020	Søndre gate 7, 9 og 11, Krambugata 2 A, 2B og 4 og Peter Egges plass.	15.10.2015	Nei
r20140033	Kjøpmannsgata 36 og 38	26.01.2017	Nei

Status quo-kart over gjeldende reguleringsplaner



Planområdet er i all hovedsak regulert av Midtbyplanen fra 1981 (r0118). I store deler av Midtbyplanens omfang er det imidlertid vedtatt nyere detaljreguleringer. Over vises et status quo-kart over gjeldende reguleringer i 2022.

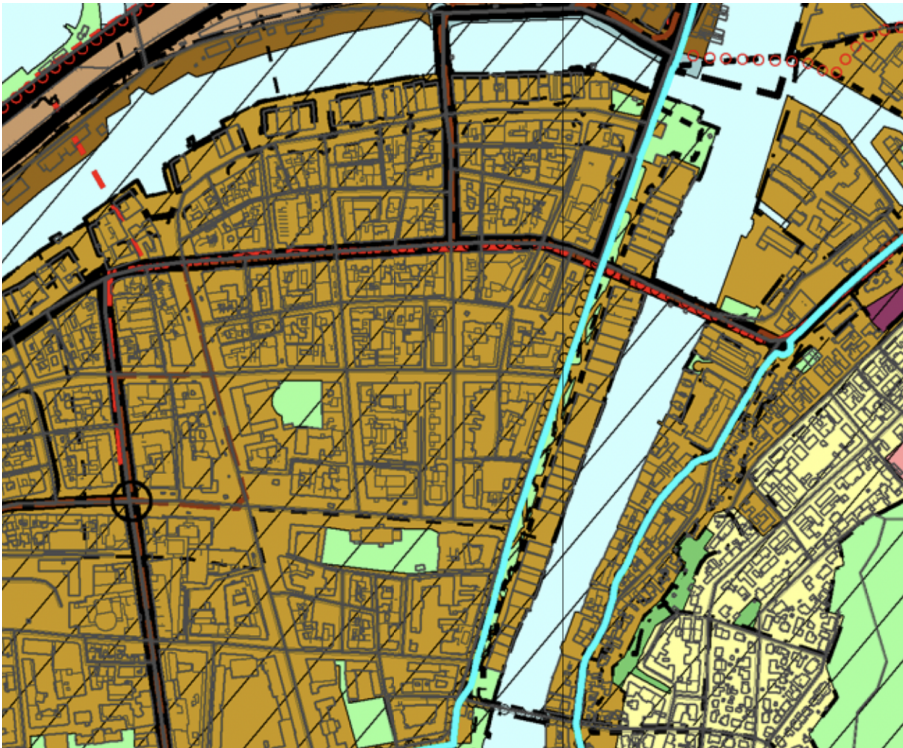


Nordøstre del av Midtbyen sett fra lufta fra sørvest.

Forholdet til overordnede føringer

Områdeplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen er i 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)



Planavgrensningen er vist med hvit, stiplet linje i kartutsnittet av KPA.

Planområdet er i hovedsak avsatt til sentrumsformål, i tillegg til grønstruktur, og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Hele planområdet er hensynssone bevaring kulturmiljø (570).

I bestemmelsene til arealdelen har hensynssonen Midtbyen egne retningslinjer om høyder og hensyn til helhetsmiljø, verneverdier, bygningsmiljø, gatestruktur og byrom for ny bebyggelse.

Planforslaget er i tråd med og utdyper disse føringene med mer detaljert plankart og bestemmelser når det gjelder bruk og utforming av nye bygninger, og hensynet til verneverdige bygninger og byrom, i ulike deler av nordøstre del av Midtbyen.

Fortetningspolitikken i Trondheim er beskrevet i planbeskrivelsen til arealdelen: 1) Boliger skal lokaliseres innenfor eksisterende tettstedsareal eller som tilsluttende utbygging i områder med godt kollektivtilbud. 2) Arbeids-og/eller besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, fortrinnsvis innen arealformålet sentrumsformål. 3) Et bredere tilbud av varer og tjenester skal ligge i områder med godt kollektivtilbud, fortrinnsvis Midtbyen. **Planforslaget er i tråd med og utdyper disse føringene gjennom å vise hvor det kan fortettes med nye boliger og arbeidsplasser, og nytt handels- og tjenestetilbud.**

Tema i bestemmelser og retningslinjer som er relevante er byform, for eksempel at der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter, at arealplaner skal definere rammer for helhetlig utforming av byrom, grønne forbindelser og trafikk-løsninger innenfor området som helhet. Det skal tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen. Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker og skal plasseres slik at det dannes gode, klare offentlige rom og fellesarealer. Signalbygg tillates kun for fellesskapsbygg. Dessuten skal det tas hensyn til bygningsmiljø med historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi. **Planforslaget er i tråd med og utdyper disse føringene med mer detaljerte bestemmelser når det gjelder byform, arkitektonisk og estetisk kvalitet på ny bebyggelse, byrom, gater og veiter, og hvordan det skal tas hensyn til verneverdige kulturminner.**

Planforslaget utfordrer gjeldende kommuneplanens arealdel på følgende tema knyttet til boligkvalitet:

Parkering: Ingen krav om bilparkering, kun sykkelparkering

Støy: Tillater nye boliger på støyutsatte tomter

Uteareal: Kravet reduseres fra 15 m² til 0 m² per 100 m² bolig

Planforslaget er imidlertid i tråd med forslaget til ny kommuneplanens arealdel, som er under utarbeiding, og fremmes parallelt til politisk førstegangsbehandling.

Forholdet til Plan for sentrumsutvikling:

Planforslaget er et svar på en politisk bestilling om Plan for sentrumsutvikling gjennom vedtak av kommunal planstrategi 2016-2019, med henvisning til å "følge opp tidligere politiske vedtak om revidering av midtbyplanen og gatebruksplanen for midtbyen". Kommunedirektøren startet opp arbeidet med planprogrammet for områdeplanen i januar 2017, og planprogrammet ble fastsatt i bygningsrådet i april 2018.

Områdereguleringsplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen er en av de tre delaktivitetene i Plan for sentrumsutvikling. [Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi](#) og [Gatebruksplan for Midtbyen](#) er de to andre, og begge er nå vedtatt i bystyret. Kommunedirektøren har også fremmet en egen bystyresak om [Høydebegrensninger, fortetningspotensial og flere boliger i Midtbyen](#). Den vedtatte sentrumsstrategien, gatebruksplanen og saken om høydebegrensninger danner grunnlaget for dette planforslaget.

Illustrasjon fra vedtatt sentrumsstrategi:



Attraktivt og levende bysentrum: Forslag til plangrep for å få mer byliv i Midtbyen. Illustrasjon: Team Asplan Viak

Andre føringer gitt i planer, veiledere og utredninger:

- [Designprogram for Midtbyen \(2008\)](#)
- [Retningslinjer for skilt og reklame \(2010\)](#)
- [Miljømessig god og økonomisk vital Midtby \(2012\)](#)
- [Veileder for byform og arkitektur i plan- og byggesaker \(2013\)](#)
- [Mulighetsstudie avfall Midtbyen \(2015\)](#)
- [Lysplan for Nidelva og kanalen \(2016\)](#)
- [Byromsstrategien «Byrom i sentrum» \(2016\)](#)
- [Plan for friluftsliv og grønne områder \(2017\)](#)
- [Brusteinsveileder for gater og veier \(2020\)](#)
- [Sak om barnefamilier i sentrum \(6/22\)](#)
- [Sak om skolestruktur i sentrum \(106/22\)](#)

Planforslaget oppsummert: Hva foreslås?

Framtidig situasjon for stedet

Hovedutfordringer i planarbeidet

Dette forslaget til områdeplan er lik mange områdeplaner i Trondheim på et viktig område: Planforslaget inkluderer plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Der stopper imidlertid mye av likheten. Der andre områdeplaner enten setter rammer for utbyggingsfelt på jordbruksland eller transformasjon av områder med lave bygninger brukt til industri og lager, er det er få ledige utbyggingstomter i nordøstre deler av Midtbyen. Den mest aktuelle utbyggingen i denne delen Midtbyen er fortetting på tak og i bakgårder, erstatningsbygg ved brann, og endring av bruk og formål i eksisterende bygningsmasse. Samtidig skal vi ta vare på eksisterende kvaliteter og et unikt kulturmiljø av nasjonal interesse.

Hovedutfordringen har derfor vært å lage en reguleringsplan som sikrer vern av historiske kulturmiljø av høy verdi, og som samtidig tilrettelegger for utvikling og ny bruk der det er hensiktsmessig. Et av hovedspørsmålene har derfor vært å finne ut hvordan vi gjennom områdeplanen kan sikre at framtidig fortetting med nye bygninger skjer med arkitektonisk kvalitet og med positive virkninger for bymiljøet rundt - og en forsterking av identiteten til Midtbyen som helhet. Å foredle Midtbyen gjennom å fortette Midtbyen er strategien - framtidig eiendomsutvikling skal bidra til merverdi utover sin egen tomt og gjøre bykjernen vår enda vakrere.

Beskrivelse av planforslaget

Planens hovedgrep

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 bomiljø, handel, 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

Det er få ledige utbyggingstomter i planområdet. Foreslått bebyggelse er i form av nye bygninger på tak og i bakgårder, erstatningsbygg ved brann, og endring av bruk og formål i eksisterende bygninger. Totalt åpner forslaget til områdeplan opp for 6 150 m² nytt bebygd areal og 13 200 m² bruksareal, der vi har forutsatt en brutto-/netto-faktor på 75 prosent mellom ytre bygde rammer og indre bruksareal (BRA). I tillegg kommer detaljreguleringsplaner under arbeid og nylig vedtatte planer. Den nye bebyggelsen varierer i høyder opp til sju etasjer og maksimalt 30 meter. Målet er å styre nybygg, tilbygg, påbygg og ny bruk av eksisterende bygningsmasse i en retning som gir bybildet et helhetlig og estetisk vakkert uttrykk på historien til de verneverdige bygningene og byrommene sine premisser, særlig når det gjelder volum og høyder, og bruk av materialer og farger. I dette ligger det mange muligheter for vakker arkitektur, nyskapende byggekonsept og en bærekraftig byutvikling.

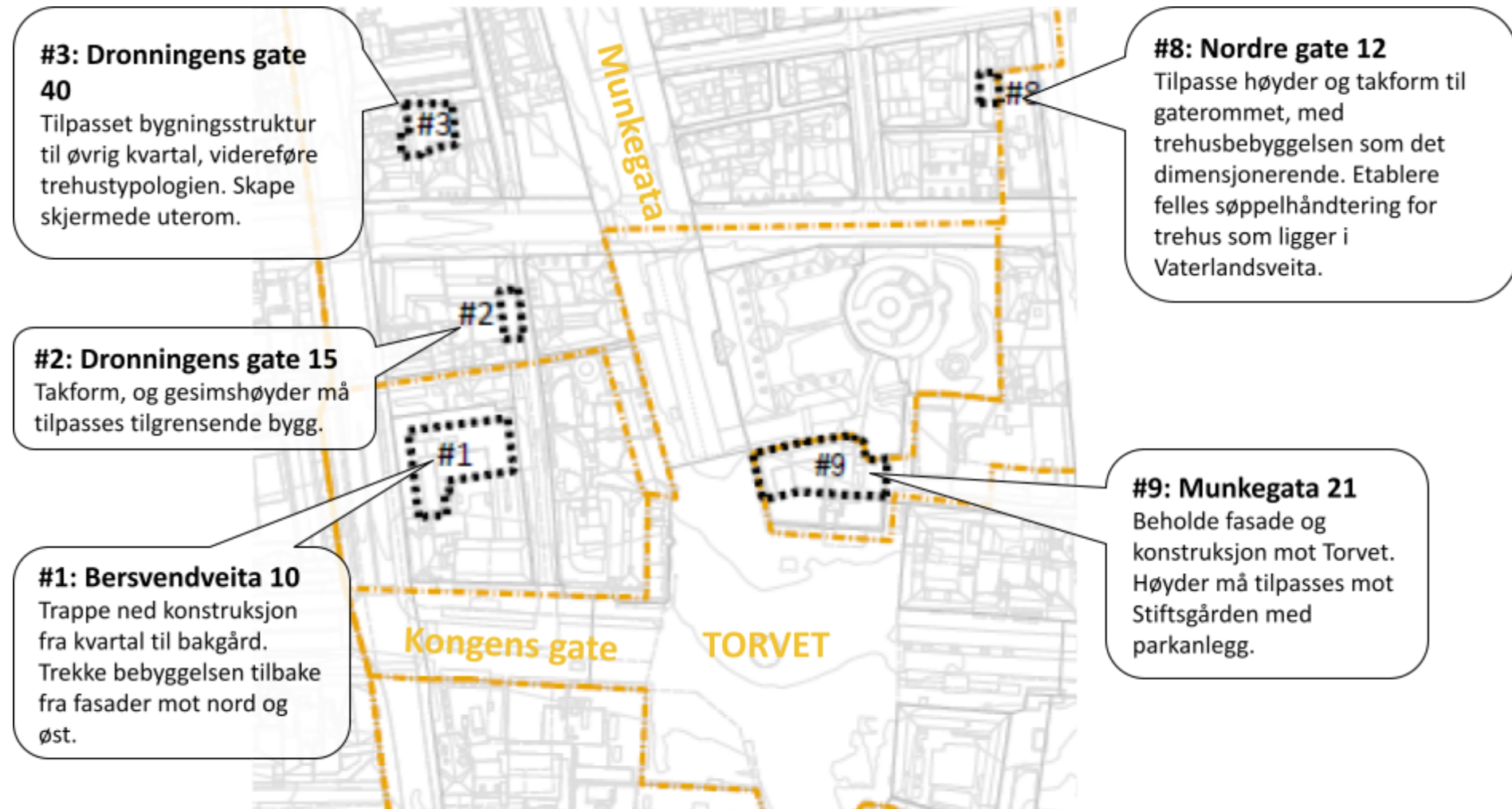
Områdeplanen skal sikre en hensiktsmessig funksjonsblanding og forutsigbarhet for bruk av arealer gjennom en klargjøring av hva og hvordan sentrumsformål og andre formål skal forstås. Førsteetasjer er prioritert for utadrettet virksomhet. Rammene i områdeplanen skal samtidig foredle Midtbyen som et godt bomiljø for alle med tilgang til attraktive og trygge gårdsrom, og oppholds- og lekearealer i nærheten.

Slik er bebyggelse sikret i planen



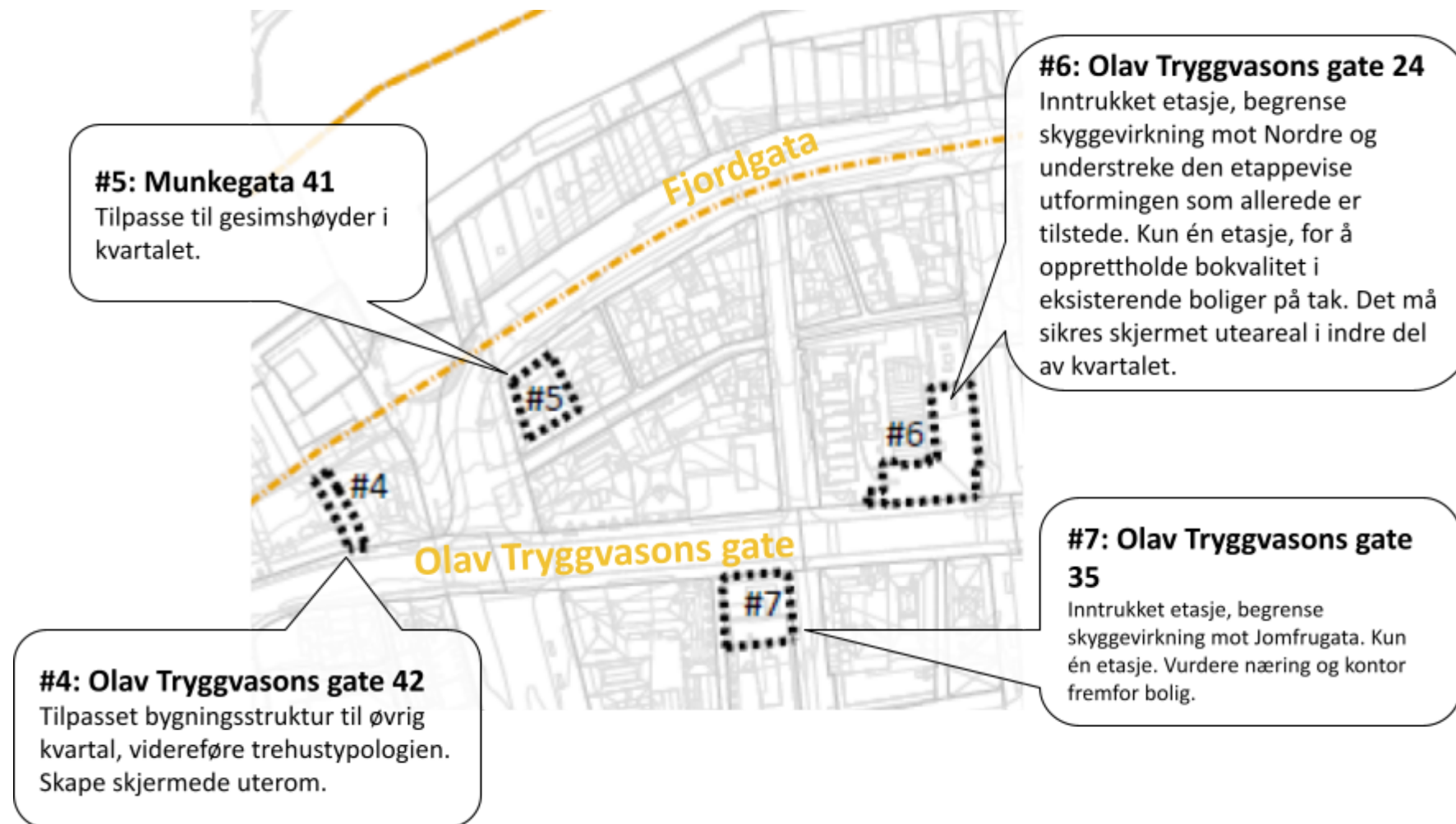
Illustrasjonen viser forslag til ny bebyggelse. I tekstboksene står det hvordan prosjektet er sikret i bestemmelsene og plankartet.

Bestemmelsesområder for utbygging: #1-3, 8, 9



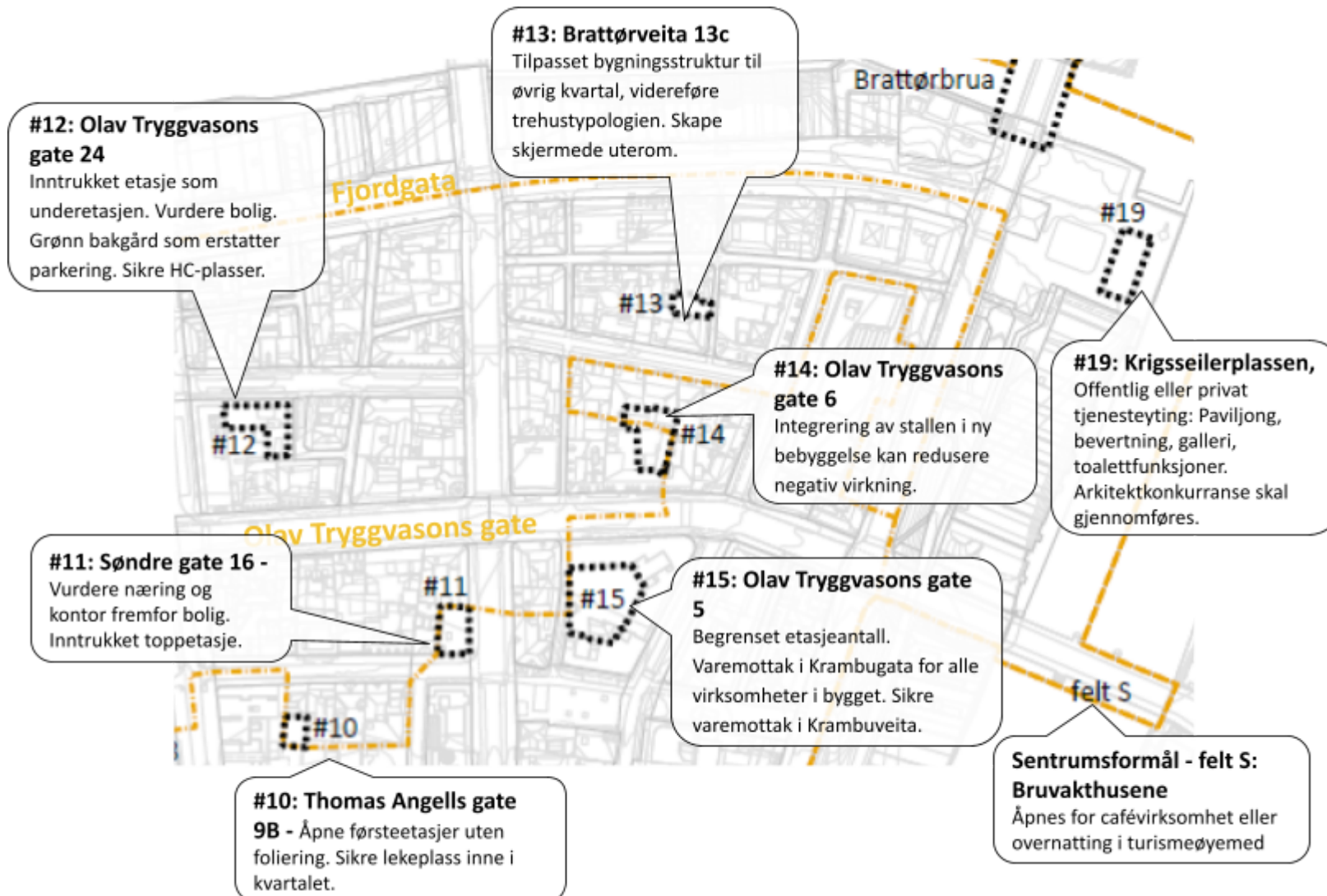
Illustrasjonen viser bestemmelsesområder i den sørvestre delen av planområdet, og de viktigste forholdene som skal ivaretas ved utbygging.

Bestemmelsesområder for utbygging: #4-7



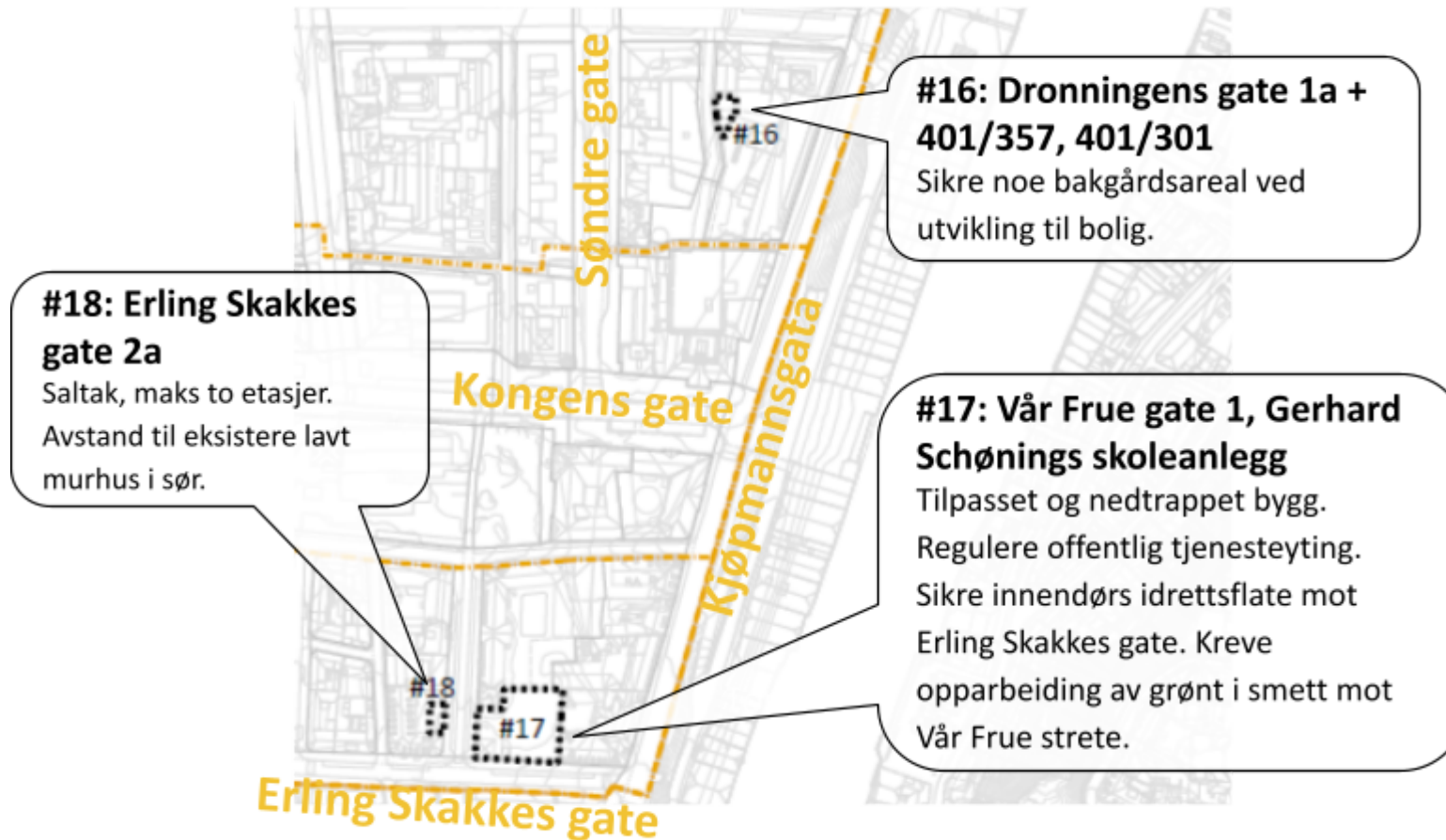
Illustrasjonen viser bestemmelsesområder i den nordvestre delen av planområdet, og de viktigste forholdene som skal ivaretas ved utbygging.

Felt S og bestemmelsesområder for utbygging: #10-15, 19



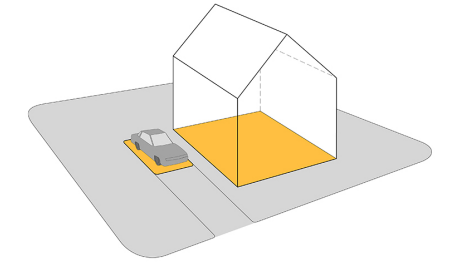
Illustrasjonen viser bestemmelsesområder i den nordøstre delen av planområdet, og de viktigste forholdene som skal ivaretas ved utbygging.

Felt S og bestemmelsesområder for utbygging: #10-15, 19



Illustrasjonen viser bestemmelsesområder i den sørøstre delen av planområdet, og de viktigste forholdene som skal ivaretas ved utbygging.

Arealbruk i planen

<p>Arealbruk i dag (per 2018, med Kjøpmannsgata-bryggene)</p> <p>Areal 401 dekar Antall boliger 1 524 Boliger per dekar 3,8 BYA 193 192 m² % BYA 48 BRA bolig 116 486 m² BRA annet enn bolig 667 047 m² BRA total 783 533 m² % BRA bolig 29 % BRA annet enn bolig 166 % BRA total 195</p>	<p>m² nytt bebygd areal på tomtene i planområdet (BYA)</p>  <p>Se forklaring av arealbruk hos Direktoratet for byggkvalitet</p>	<p>prosent BYA nytt m² av planområdet på 420 000 m²</p>
<p>Nytt fortetningspotensial i BYA</p>	<p>6 300 m² (estimert nytt bruksareal 13 400 m²)</p>	<p>1,5 prosent</p>
<p>Areal under regulering: BYA estimat</p>	<p>10 000 m²</p>	<p>2,4 prosent</p>
<p>Totalt</p>	<p>16 300 m²</p>	<p>3,9 prosent</p>
<p>Minimumskrav til sykkelparkering</p>	<p>Totalt</p>	<p>Annet tilbud som er sikret</p>
<p>Sentrumsformål</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 familiesyklar. I ny bebyggelse med arbeidsplasser skal garderobe og dusj være tilgjengelig, og det skal settes av arealer til vask/reparasjon.</p>
<p>Krav til bilparkeringsplasser</p>		<p>Kompenserende tiltak</p>
	<p>Når det fjernes bilparkeringsplasser, skal det sikres HC-plasser som erstatning, slik at relativ andel HC-parkering økes. For øvrig tillates det ikke etablert nye gateparkeringsplasser for bil i planområdet.</p>	<p>Etablering av delebilplasser, el-infrastruktur, avsette areal til mindre fremkomstmiddel.</p>

Fjernvirkning

Festningen: i dag



Festningen: i morgen?



Kuhaugen: i dag



Kuhaugen: i morgen?



Kuhaugen: i dag



Kuhaugen: i morgen?



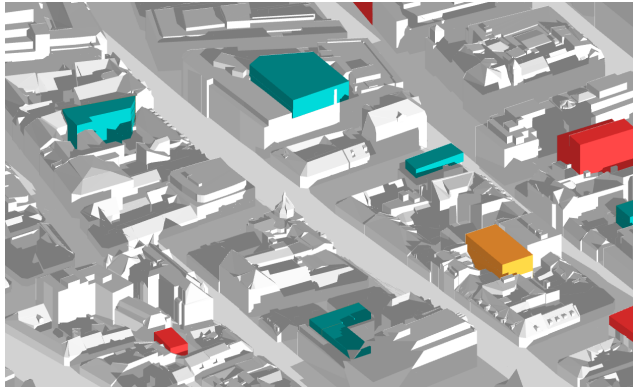
Munkholmen: i dag



Munkholmen: i morgen?



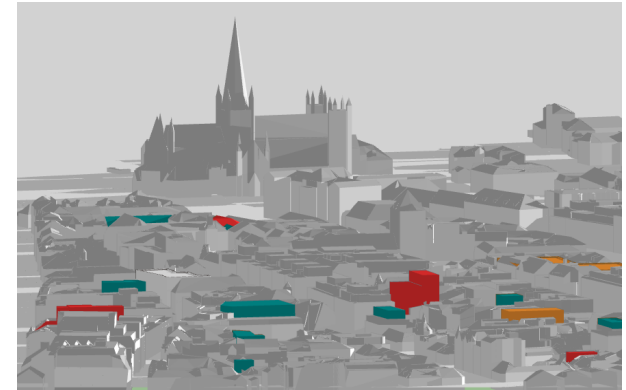
Perspektiver



Olav Trygvasons gate sett fra nordvest mot sørøst.



Munkegata, sett fra nord mot sør.



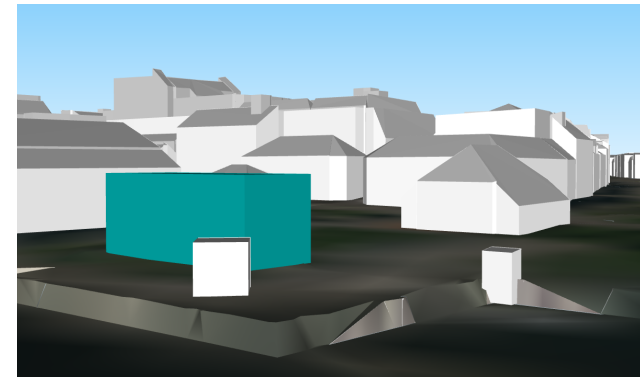
Midtbyens silhuett, fra nord mot sør.



Olav Trygvasons gate sett fra øst mot vest.

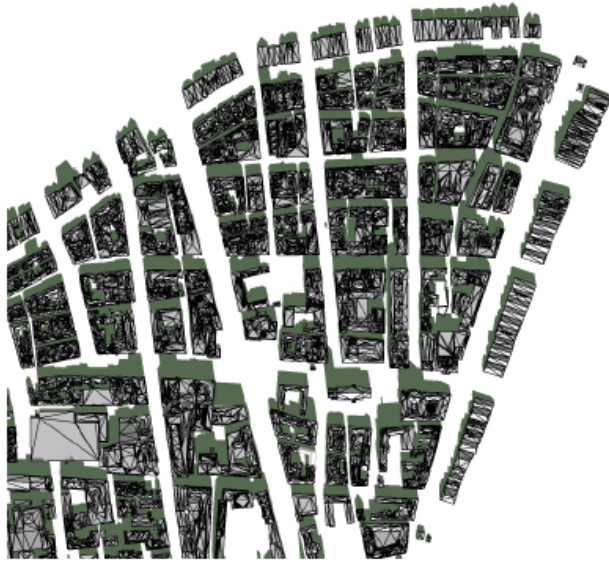


Krambugata sett fra sør mot nord.



Krigsseilerplassen med paviljong.

Sol- og skyggevirkninger av planforslaget (se illustrasjonshefte for større oppløsning)

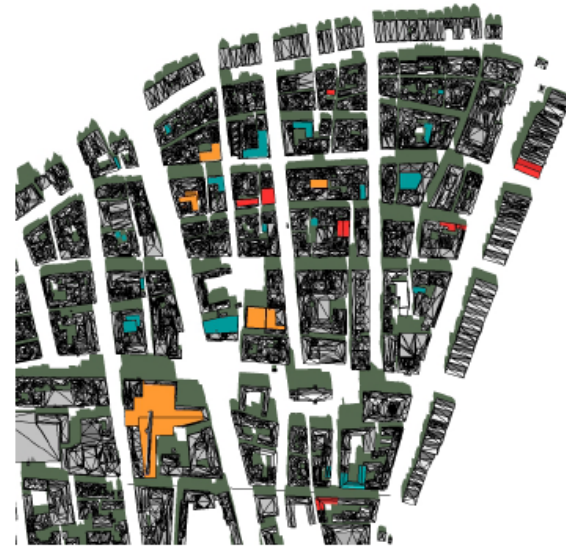


21.mars kl 12

← i dag

i morgen? →

Bestemmelsesområder i
turkis.
Oransje og røde områder
reguleres ikke i planen.



21.mars kl 15

← i dag

i morgen? →

Bestemmelsesområder i
turkis.
Oransje og røde områder
reguleres ikke i planen.





21.mars kl 18

← i dag

i morgen? →

Bestemmelsesområder i
turkis.
Oransje og røde områder
reguleres ikke i planen.



22.april kl 12

← i dag

i morgen? →

Bestemmelsesområder i
turkis.
Oransje og røde områder
reguleres ikke i planen.





22.april kl 15

← i dag

i morgen? →

Bestemmelsesområder i
turkis.
Oransje og røde områder
reguleres ikke i planen.

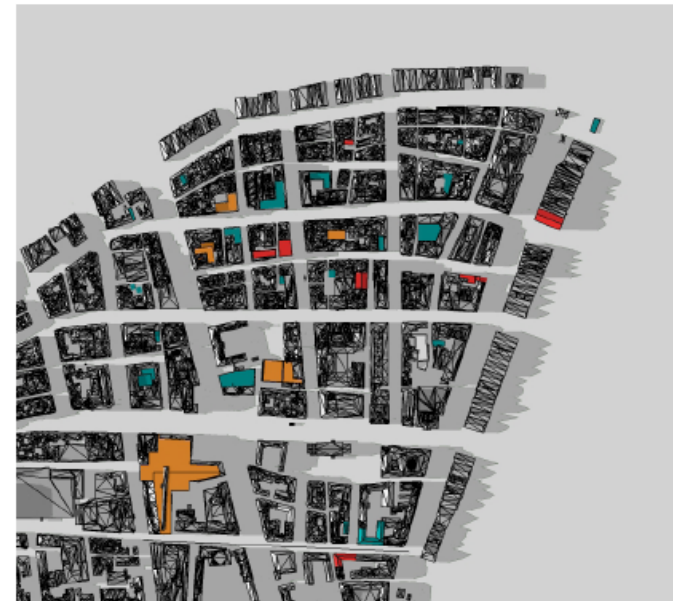


22.april kl 18

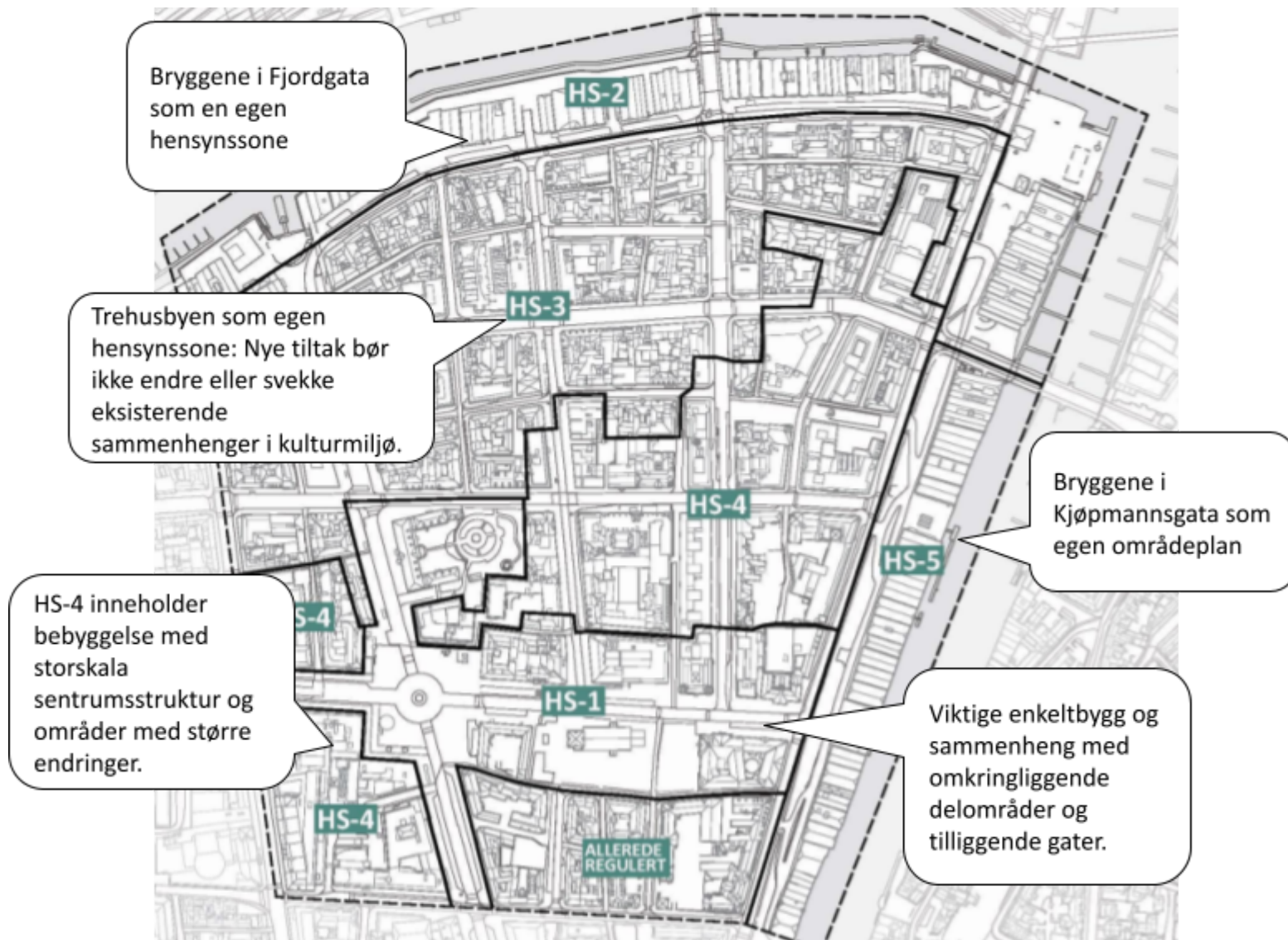
← i dag

i morgen? →

Bestemmelsesområder i
turkis.
Oransje og røde områder
reguleres ikke i planen.



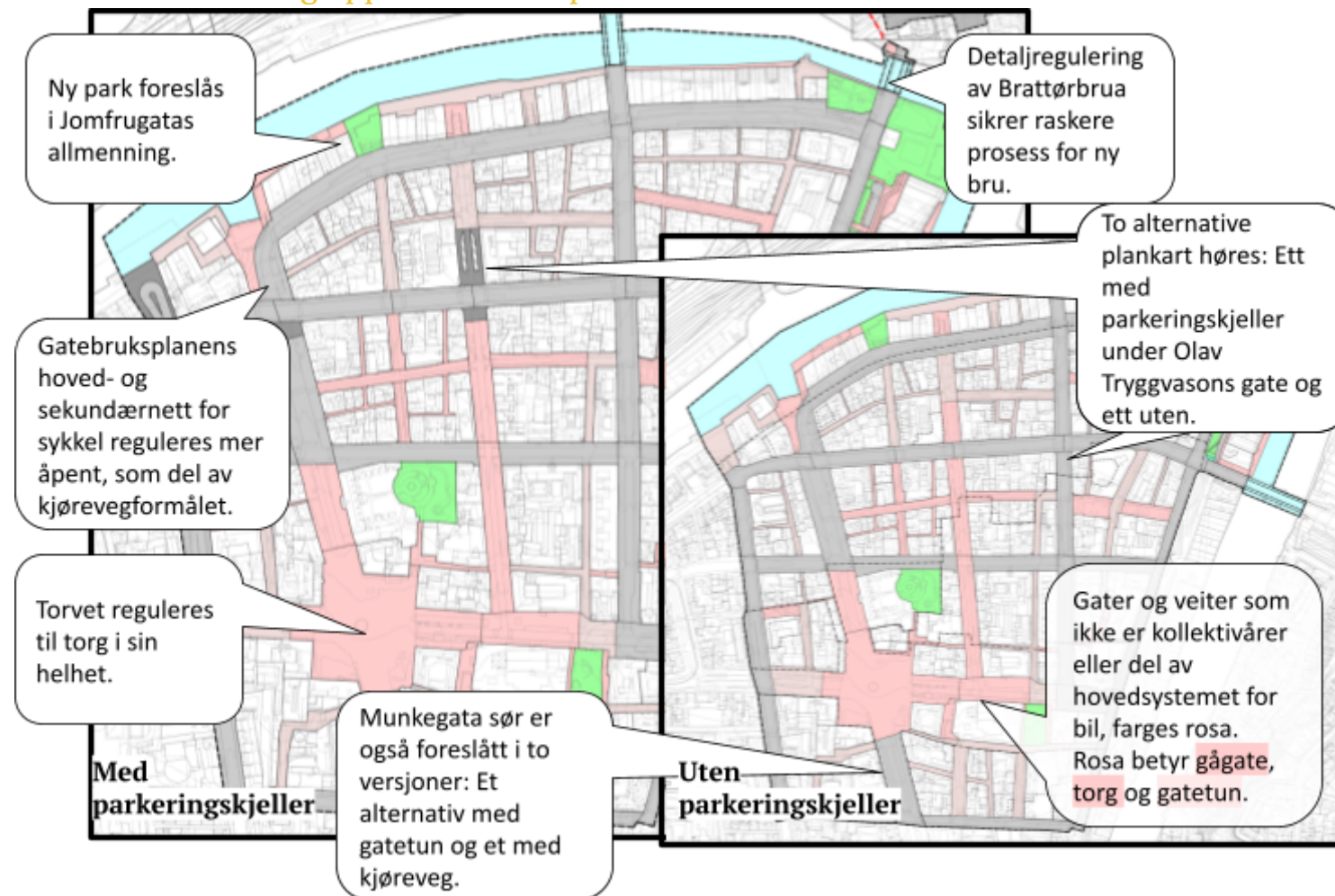
Slik er kulturmiljøet sikret hensyn i planen



Områdeplanen legger vekt på vern som et virkemiddel for å styre fortetting, transformasjon, gjenbruk og ombruk i Midtbyen. Hele området er hensynssone vern av kulturmiljø. Både bebyggelse og gatestrukturen foreslås regulert til ulike hensynssoner vern av kulturmiljø med egne bestemmelser, i tråd med konklusjonene i den kulturhistoriske [DIVE-analysen for nordøstre del av Midtbyen](#). Planområdet er i sin helhet underlagt båndlegging etter kulturminneloven – middelalderbyen, og omfatter fornminner under bakken.

Kart fra DIVE-analysen som viser hensynssoner som er sikret i planforslaget.

Slik er samferdsel og opphold sikret i planen



Illustrasjonen viser forslag til ny gatebruk. I tekstboksene står det hvordan prosjektet er sikret i bestemmelsene og plankartet. Områdeplanen skal legge til rette for at eksisterende gater, veiter, torg og parker opparbeides med kvalitet. Gjennom planforslaget reguleres det omtrent 20 000 m² torg, 28 000 m² gågate, over 35 000 m² gatetun, 13 000 m² park. Tilgjengeligheten er forbedret, og gående, syklende og kollektivreisende er gitt fordeler. Gjennom mer presise bestemmelser kan Midtbyen fortsatt utvikles mer levende og attraktiv by for alle som bruker byens gater, veiter, torg og parker.

Virksomheter av planforslaget sammenliknet med dagens situasjon

Analyser og utredninger

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

[Stedsanalyse Midtbyen](#) og [stedsanalyse hele Trondheim sentrum](#)



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

Andre analyser og utredninger

[Verksted om eksisterende verdier](#)



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

[Kulturhistorisk DIVE-analyse av nordøstre del av Midtbyen](#)

[Kulturhistorisk DIVE-analyse av Kjøpmannsgata](#)

[Verksted om avfall i Midtbyen](#)

[Evalueringsrapporten Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050](#)

[Forskningsrapporten 3c og Trondheim kommune](#)

Stedets karakter: Landskap, bebyggelse og bystruktur

Eksisterende situasjon, stedets karakter



Foto av Midtbyen sett fra sørvest mot nordøst. Foto: Carl-Erik Eriksson

Det store naturskapte landskapsrommet, Nidarosdomen og Nidelva er karakteristisk for Trondheim sentrum. To høydedrag i øst og vest danner landskapsrommet som ligner en «skål» og Nidelva danner en elvekorridor i dalbunnen. Det flate området innenfor elveslyngen rett før Nidelva renner ut i Trondheimsfjorden i nord danner den historiske bykjernen; Midtbyen.

Bebyggelsen ligger som et teppe over landskapet og følger terrengformasjonene. I sentrum består bebyggelsen i hovedsak av større institusjonsbygg, brygger og bygårder mellom to og fem etasjer fra starten av 1800-tallet fram til i dag. Bygårdene er hovedsakelig eldre trehusbebyggelse og murgårder, med innslag av moderne bygninger. Nidarosdomen er det mest dominerende landemerket i

sentrumsområdet, men også hovedbygningen på Gløshaugen, Kristiansten festning, Tyholttårnet og Rockheim er tydelige enkeltelementer i landskapsrommet.

Tette rutenettstrukturer binder sammen sentrumsområdene. Det finmaskede systemet av veiter fra middelalderen, de storslåtte gatene og plassene etablert gjennom Cicignons byplan fra 1681, og de senere rutenettplanene fra 1800-tallet preger Midtbyen. Hovedinnfartsåren fra vest er Kongens gate, fra øst Bakke bru, og fra sør Elgeseter bru.

Høydebegrensninger

Veileder for plan- og byggesaker i Midtbyen (2013) og *Veileder for byform og arkitektur (2013)* har tydelige retningslinjer for høyder og utforming i Midtbyen.



Figur 6. Trondheims silhuett kjennetegnes av Nidarosdomen, Gløshaugen og Tyholttårnet.



Figur 7. Det er ikke ønskelig med høyhus i eller nær midtbyen som konkurrerer med Nidarosdomen om å være det mest fremtredende landemerke i Trondheim.



Bystyret vedtok i sitt møte 29.10.20 i sak 160/20

Høydebegrensninger, fortettingspotensial og flere boliger i Midtbyen:

1. Høyder og grad av utnyttning skal ytterligere avklares med utgangspunkt i DIVE-analysen og arbeidet med områdeplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen, som allerede er igangsatt. Formålet med det videre arbeidet fram mot endelig vedtak i KPA må være å avklare hvor i Midtbyen det kan være hensiktsmessig å åpne for en høyere utnyttelsesgrad, og hvilke områder som trenger strenge begrensninger for å ivareta verneverdige bymiljøer, slik at vi etablerer forutsigbare retningslinjer som både reduserer saksbehandlingstid og motvirker evige drakamper om dispensasjoner i byggesaker.
2. Det er viktig at ny bebyggelse er godt arkitektonisk tilpasset eksisterende bebyggelse.
3. Bystyret viser til illustrasjonskartet som viser DIVE-analysens anbefaling til handlingsrom i nordøstre del av Midtbyen (T4-2 Handlingsrom), og understreker at dette ikke skal være til hinder for bolig- og næringsutvikling i bryggene og mer aktivitet på og ved vannveiene.
4. Fortettingen skal styrke opplevelsen av det historiske Trondheim, blant annet Nidarosdomen som landemerke og trehusmiljøene.



Kartet viser T4-2 Handlingsrom i DIVE-analysen.

Beskrivelse og virkning av planforslaget når det gjelder stedets karakter

Planforslaget støtter opp om å bevare eksisterende steds karakter, men åpner for noe utvikling, og endring i nærvirkninger. Bearbejdede skisser fra vedtatt [sentrumsstrategi](#) er grunnlaget for utviklingsområder som er foreslått i planforslaget. Virkningen av planforslaget er at det blir gitt rammer for en mer forutsigbar fortetting i nordøstre del av Midtbyen. Endringen i planforslaget blir en forenkling for vurdering og behandling av byggesaker og detaljreguleringer, ved at utbyggingsområder er definert med egen bestemmelser. Ved utbygging utover rammene som er satt eller på andre tomter, kreves det fortsatt plan. I dag skal alle byggetiltak vurderes ved bruk av [Veileder for plan- og byggesaker i Midtbyen](#), og det stilles krav om reguleringsplan for alle nybygg, i tråd med [bestemmelsene i Midtbyplanen fra 1981](#) (lenken viser til versjon transkribert av Kommunedirektøren i 2020).

I planforslaget er det sikret gjennom bestemmelsene at Nidarosdomen skal dominere bybildet i Midtbyen, og ny bebyggelse skal underordne seg Nidarosdomen. Virkninger for Nidarosdomen skal vurderes fra viktige utsiktspunkter og siktakser i alle reguleringsplaner og byggesaker som medfører økt BRA. Tiltakets virkning på Nidarosdomen og Midtbyens silhuett skal vurderes fra Utsikten, Kuhaugen, Festningen, Hovedbygningen på Gløshaugen og Munkholmen.

I planforslaget er retningslinjer fra Midtbyveilederen sikret gjennom egne bestemmelser for estetiske krav og arkitektonisk kvalitet i ny bebyggelse. Ny bebyggelse kan ha et nytt arkitektonisk uttrykk, men arkitektonisk utforming skal ha sammenheng med bygningens funksjon og betydning for allmennheten, og signalbygg tillates kun for fellesskapsbygg. Ny bebyggelse skal ikke virke dominerende i gatebildet, skal ha god tilpasning til og spille sammen eksisterende bygningsmiljø i høyder, formspråk, takform, volum, struktur, fasader

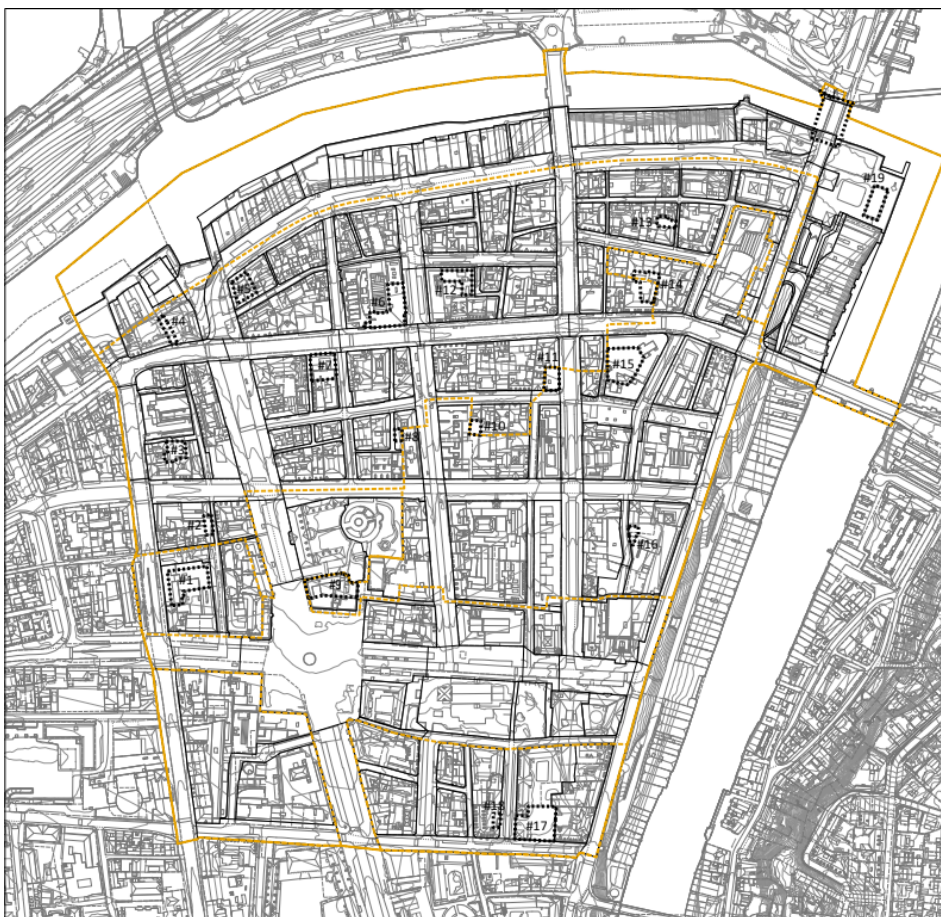
uttrykk og materialbruk, og ha tilpasset fargebruk. Ny bebyggelse skal tilføre nye kvaliteter og foredle området. I all hovedsak bør et flertall av formgivningsselementer hentes fra området hvor tiltaket skal plasseres.



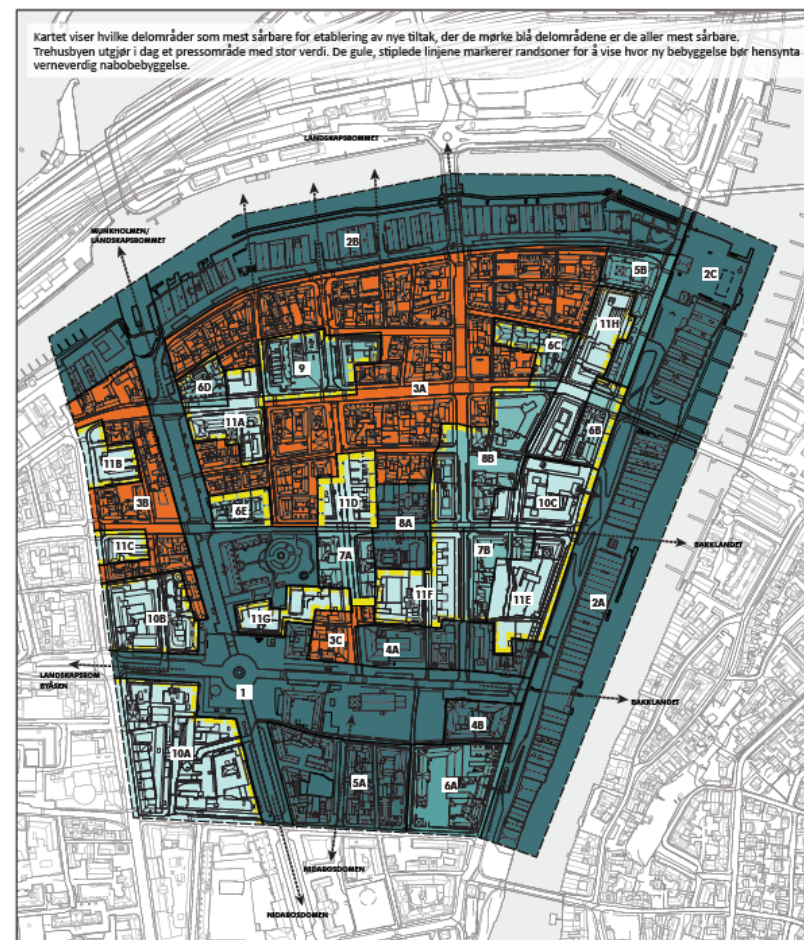
Illustrasjonen viser fjernvirkning fra Kuhaugen. Ingen av de foreslåtte tiltakene vil utfordre Nidarosdomens dominans i siktlandskapet. Se illustrasjonshefte for flere perspektiver, før og etter.

Hva er sikret i plankart og bestemmelser når det gjelder stedets karakter?

- Bestemmelser om hensyn til det verneverdige bylandskapet og at Nidarosdomen skal dominere bybildet i Midtbyen
- Egne bestemmelser om fargesetting
- Bestemmelser om plassering, høyde og utforming av ny bebyggelse. For alle tiltak i nordøstre kvadrant er det foreslått en tilpasning til eksisterende byggehøyder på fem, seks og sju etasjer, og 20-30 meter.
- Bestemmelser om estetiske krav og arkitektonisk kvalitet
- Bestemmelser om bygnings- og eiendomsstruktur
- Areal som kan vurderes utviklet er pekt på i planforslaget, med bestemmelsesområder, #1-19 i plankartet, med tilhørende høyde- og utformingsbestemmelser.



Temakartet bestemmelsesområder, som viser utbyggingsområdene i områdeplanen, er lagt ved bestemmelsene.



Kartet viser hvilke delområder som mest sårbare for etablering av nye tiltak, der de mørke blå delområdene er de aller mest sårbare. Trehusbyen utgjør i dag et pressområde med stor verdi. De gule, stiplede linjene markerer randsoner for å vise hvor ny bebyggelse bør hensynta verneverdig nabobebyggelse.

<p>Sårbarhet</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Pressområder med verdi ■ Randsoner som påvirkertore omkringliggende verdier ■ Stor sårbarhet ■ Middels til stor sårbarhet ■ Middels sårbarhet (robaste strukturer) ■ Områder med liten/middels sårbarhet, men som påvirkertore verdier 		<p>-----> V ktlige skettinger</p> <p>-----> V ktlige fortidsdeker</p>	<p>DIVE</p> <p>T3-3 Sårbarhet byggningsstruktur</p> <p>DIVE Trondheim nordøstre del</p> <p>asplan viak Juni 2020</p>

Temakartet siktlinjer er lagt ved bestemmelsene.

Kulturminner og kulturmiljø

Eksisterende situasjon, kulturminner

Midtbyen er Trondheims kulturelle og administrative sentrum, byens handelssentrum, og det historiske sentrum. Her finnes spor fra byens tusenårige historie med tykke kulturlag under bakken, og bygninger fra middelalderen og frem til i dag. Byveven med gater og veiter, plasser og parker, hus og gårdsrom, er kompakt og kompleks og har stor tidsdybde.



Illustrasjonen viser hvordan Nidarosdomen ligger, iscenesatt av landskapsformene og lyset. Den viser også til kirkene, som med sine tårn og spir stikker opp over taklandskapet. Mayer 1838

Midtbyens plassering i landskapet er vesentlig for å forstå byens over tusenårige historie. Cicignons storslåtte, barokke byplan fra 1681 er lagt over en middelalderstruktur som fremdeles er lesbar. Byplanen er samtidig uløselig knyttet til omkringliggende landskap, landemerker og siktlinjer mellom byens tidligere steder for sivil og militær makt. Midtbyen har en sammenhengende trehustradisjon fra den tidligste bydannelsen og frem til 1845, en tradisjon som ble videreført i randsonene etter dette. Veiter med bebyggelse i mur og tre utgjør kvartalenes indre struktur, i kontrast til Cicignons brede gater.



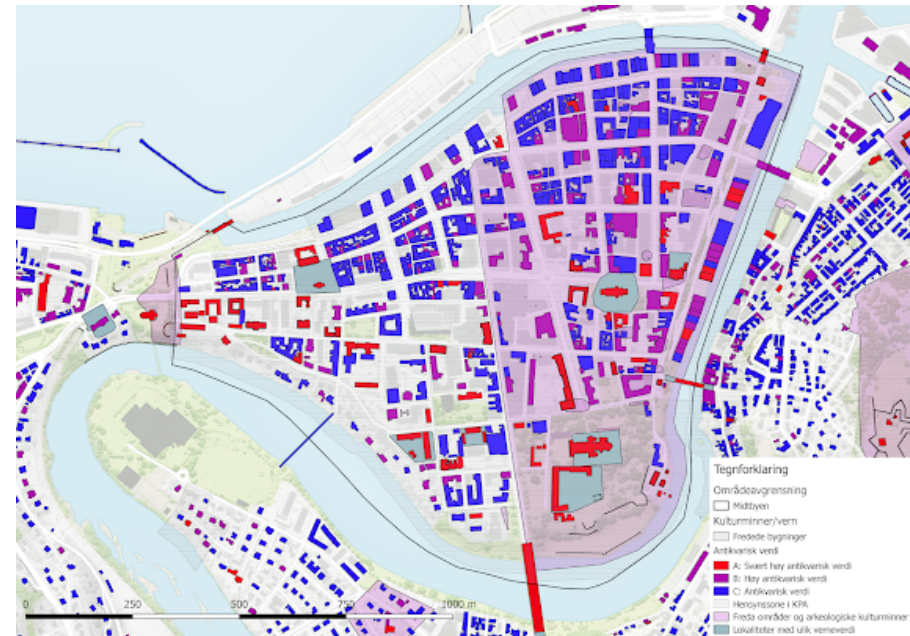
Militæringenjøren og byplanleggeren Johan Caspar von Cicignon kom til Trondheim etter bybrannen i 1681 og laget en ny barokk byplan for Midtbyen. Byplanen legger grunnlaget for dagens bystruktur i Trondheim

Trondheims særpreg er i stor grad skapt av de bevarte fysiske minnene om fortida. Midtbyen-området definerer selve sentrum av byen, og er en identitetsbærer for hele byens befolkning. Det er her man kan se den lengste sammenhengende representasjonen av historien, da området inneholder mange av de mest sentrale enkeltelementene som

er kulturminner etter byens historie. Midtbyen har synlige spor etter alle sentrale faser av Trondheims over tusenårige historie:

- Middeltalderbyen med steinkirkene, kirkeruinene og gatestrukturen til veitene
- Cicignons velbevarte og tydelige barokke byplan fra 1681, med brede gater og Torvet i sentrum
- Bryggene i Fjordgata og Kjøpmannsgata
- De store 1700-talls trepaleene
- Den gamle institusjons- og industribebyggelsen på Kalvskinnnet
- Trehusbebyggelsen med åpne gårdsrom viser Trondheim fra før 1845 og en viktig del av den historiske bygningsstrukturen.
- Trebyen som oppsto etter bybrannene i 1841 og 1842.
- Forseggjorte bygårder, institusjons- og forretningsbygg i mur fra de siste 200 årene med høy arkitektonisk verdi.

Midtbyen er Trondheims fremste og mest verdifulle kulturmiljø, med meget høy verdi også i nasjonal sammenheng. I Midtbyen finnes den høyeste tettheten av bevaringsverdig bebyggelse og kulturmiljøer, og inneholder en rekke fredede bygninger og flere spesialregulerte bygninger og miljøer. 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.



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

Beskrivelse og virkning av planforslaget når det gjelder kulturminner

Planforslaget sikrer oppdatert kunnskap og mer detaljerte hensynssoner, som foreslått i DIVE-analyse for nordøstre del av Midtbyen. I planforslaget er opplevelsesaspektet av samspillet mellom bygg og gate i større grad vektlagt enn i Midtbyplanen. Veitene og trehusbebyggelsens sammenheng er sikret bedre.

Virkingen av planforslaget er en styrking av Cicignons akser i Midtbyen, sammenhengende bygningstyper og tydeliggjøring av ulike områders tåleevne, gjennom egne hensynssoner med bestemmelser.

Ny kartlegging av gårdsrom har gitt innsikt i aldersverdier. Enkelte steder kommer forslag om utbygging i konflikt med slike aldersverdier, som eksempelvis i Krambukvartalet. Her finnes en av tre bevarte staller i Midtbyen. I sentrumsstrategien er det foreslått fortetting her, som innebærer en riving, verdier eller flytting av stallbygget. Dette er eksempel på en typisk målkonflikt mellom det å ta vare på bygg og utvikling av eksisterende bygningsmasse.

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

- Hensynssoner i plankartet med egne bestemmelser for hensyn som må tas i de ulike delene av nordøstre kvadrant
- Hensyn til det verneverdige bylandskapet og at Nidarosdomen skal dominere bybildet i Midtbyen er sikret i bestemmelsene
- Hensyn til verneverdige siktlinjer, gatestruktur, verneverdige trær, tre- og murhusbebyggelse med gårdsrom, enkeltbygg og hvelvkjellere er sikret i bestemmelsene med temakart vedlagt
- Foran fredede bygninger og grønnstruktur med stor verneverdi i Munkegata og Kongens gate skal det ikke legges til rette for bil- og sykkelparkering og busstur
- Fargesetting skal utarbeides i samråd med Byantikvaren er sikret i bestemmelsene. Gjelder også nybygg. Bestemmelser om hensyn til verneverdige siktlinjer, gatestruktur, verneverdige trær, tre- og murhusbebyggelse med gårdsrom, enkeltbygg og hvelvkjellere



Temakartet gatestruktur er vedlagt bestemmelsene.



Temakartet hvelvkjellere er vedlagt bestemmelsene. Hvelvkjellerne er blant de eldste bevarte konstruksjonene i Midtbyen og er sikret bevaring i bestemmelsene. Kartet viser en foreløpig oversikt over hvelvkjellere i nordøstre del av Midtbyen. Oversikta er basert på ei pågående kartlegging (2020-) samt rapporten *Bevarte hvelvkjellere fra før 1807 i Midtbyen*, unntatt kirkene og Erkebispegården (2015), begge ved Byantikvaren i Trondheim.



Temakartet gårdsrom er vedlagt bestemmelsene. Kartet viser gårdsrom i nordøstre del av Midtbyen, tilknyttet bygninger med antikvarisk verdi. Oversikta er basert på *Byantikvaren sin kartlegging i perioden 2020-2022*. Lysere grønn farge viser eksempel på gårdsrom som er overdekket med glasstak, der eksteriørverdier finnes bevart i tilknyttede bygninger. Kartlegginga er under arbeid og kartet gir en foreløpig oversikt.

Arealbruk og reguleringsformål

Eksisterende situasjon, arealbruk

Gjeldende regulering byggeområder

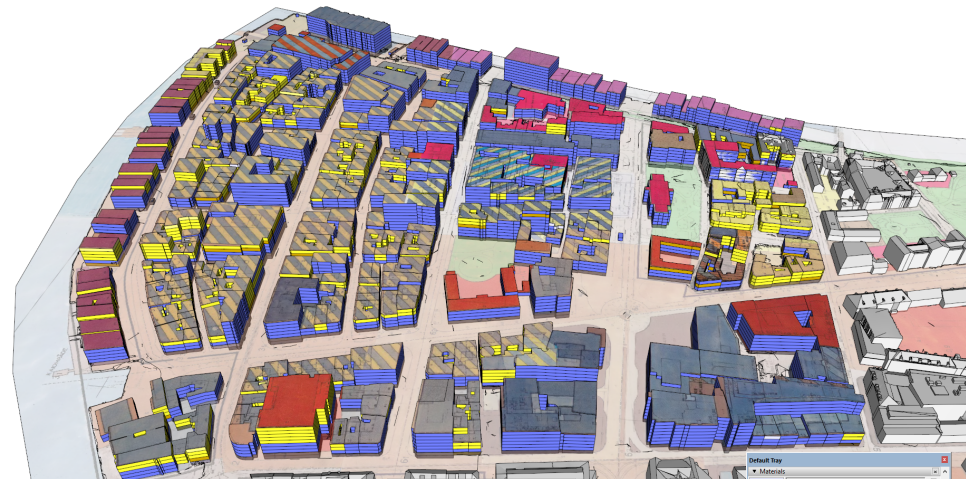


Status quo-kartet over dagens regulering viser at planområdet er avsatt til kombinerte formål forretning, kontor og bolig i store deler av nordre deler av planområdet, bolig og offentlig og privat tjenesteyting i søndre deler av planområdet, og lager og engros i bryggene i Fjordgata og Kjøpmannsgata. Det er regulert flere parker i området. Gatene og veitene er regulert til generelt samferdselsformål. Torvet er regulert

både til kjøreveg, torg og generelt samferdselsformål. Midtbyplanen ble vedtatt i 1981, og formålene er angitt etter datidens kravspesifikasjoner for arealer. Flere formål er ikke lenger i bruk etter ny plan- og bygningslov.

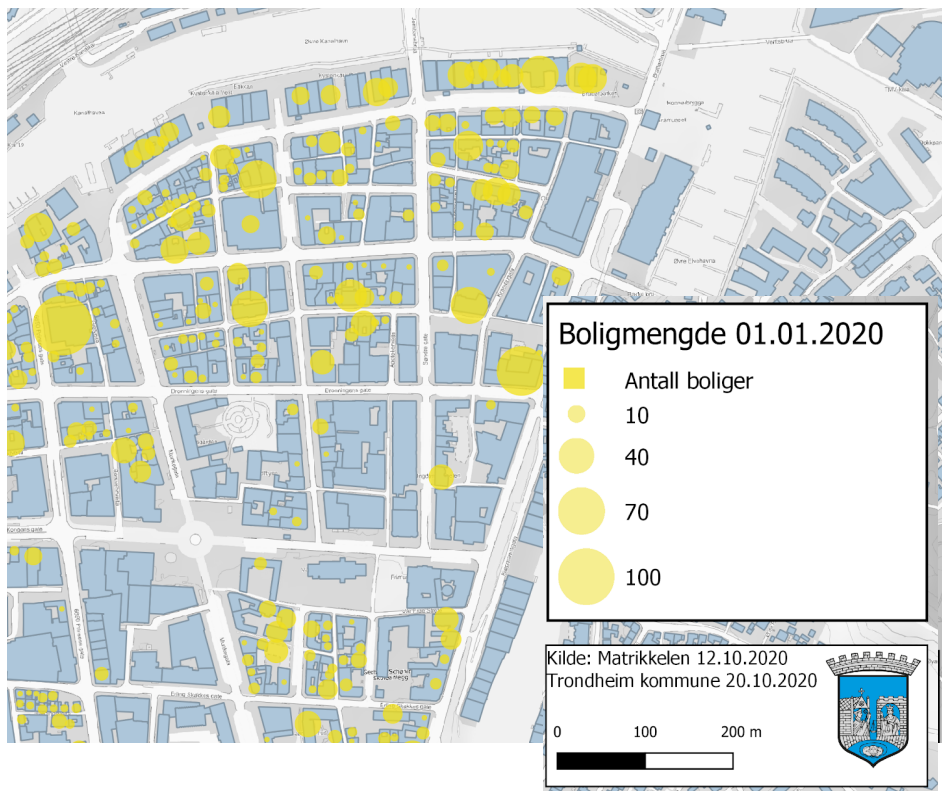
Dagens arealbruk

Området utgjør bykjernen i Trondheim og brukes i dag både til handel, servering, service, kultur, kontor, bolig, hotell og offentlige tjenester. Det er også viktige parker, torg og plasser innenfor planområdet. 741 170 m² BRA er i dag i bruk til ulike formål, ifølge matrikkeldata. 122 166 m² BRA brukes til bolig og 619 009 m² BRA til andre formål.

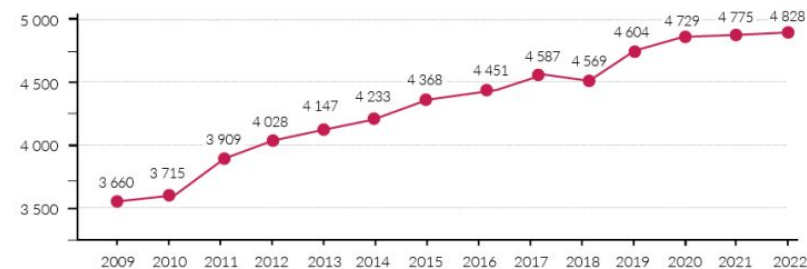


Illustrasjonen viser dagens arealbruk i 3d og per etasje. (Til sammen er det 1851 etasjer innenfor planområdet). Gul farge betyr bolig, rød farge betyr offentlig og privat tjenesteyting, og blått betyr all annen bruk. På takene er dagens regulering vist.

I 2012 var det 1470 boliger innenfor planavgrensningen til områdeplanen. Antall boliger var vokst til 1517 i 2018. Det har i perioden 2012-2017 altså blitt bygd rundt 50 nye boliger i dette området.



BEFOLKNING I MIDTBYEN 2009-2022



Bystyret vedtok 27.03.2019 interpellasjonen 22/19 *Flere boliger i og nær Midtbyen* fra Ingrid Skjøtskift (H) og Elin Marie Andreassen (FrP): “Bystyret ber rådmannen systematisere arbeidet for å utvikle flere boliger i og nær Midtbyen i samarbeid med aktuelle gårdeiere. I den forbindelse skal hindringer og utfordringer for boligbygging gjennomgå, blant annet omfang av rekkefølgekrav, bestemmelser for parkering (indre sone), minimumskrav til uterom, og andre relevante bestemmelser. Dette med tanke på å gjøre det enklere å bygge flere boliger i og nær Midtbyen. Bystyret ber om at rådmannen legger frem en sak for formannskapet som belyser hvilke tiltak som er nødvendig for at det skal bygges flere boliger i og nær Midtbyen. Saken fremmes i sammenheng med politisk behandling av sentrumsstrategien i juni 2019.”

Kommunedirektøren skrev [et notat](#) som svar på interpellasjonen [i sak 160/20 Høydebegrensninger, fortettpotensial og flere boliger i Midtbyen](#). I notatet gikk Kommunedirektøren gjennom årsaker til at det bygges og utvikles få nye boliger i og nær Midtbyen: Et etablert bymiljø med bygninger og bygningsmiljøer med høy kulturminneverdi, vernet gatestruktur, arkeologi i grunnen, høydebegrensninger, støy fra biltrafikk, godstransport, uteliv og naboer, krav om uteareal på små tomter, og mange mål- og interessekonflikter, gjør det mer komplisert og kostnadskrevende å bygge boliger med god bokvalitet i Midtbyen.

Boliger og bosatte i Midtbyen



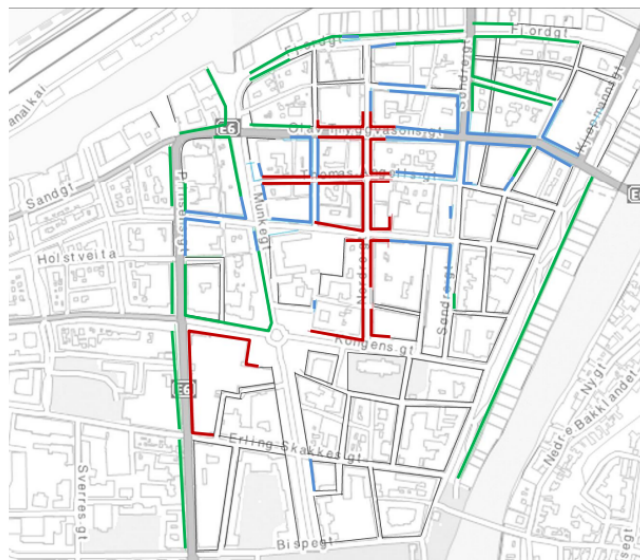
4 828 var bosatt i Midtbyen i januar 2022, ifølge folkeregisteret. Befolkningsveksten det siste tiåret er på 800 personer. Disse tallene omfatter kun personer med folkeregistrert adresse i Midtbyen. En del studenter bor i Midtbyen uten å ha registrert adresse der. Antall studenter som bor i Midtbyen og som er folkeregistrert et annet sted er trolig et sted mellom 1 300 og 2 000. Vi kan anta at antall bosatte i Midtbyen derfor er godt over 6 000 personer inkludert studentene. Det bodde 1611 personer innen selve planavgrensningen til områdeplanen i 2018.



Ansatte og foretak i Midtbyen

Cirka 18 350 personer hadde sitt hovedarbeidsforhold i Midtbyen i 2021. 13 166 personer har sitt hovedarbeidsforhold innenfor selve planavgrensningen for områdeplanen, ifølge bedriftsregisteret fra 2015. Totalt var det på samme tidspunkt 2 184 bedrifter i området. Det er imidlertid ganske mange av disse bedriftene som ikke er registrert med personer i hovedarbeidsforhold. Dette kan være mindre AS og enkeltpersonforetak innenfor alt fra lege, psykiatere, selgere og eiendomsutviklere, så i realiteten er det nok flere enn de 13 166 personene som arbeider innenfor avgrensningen til nordøstre kvadrant. Hvis en kun teller bedrifter med ansatte i hovedarbeidsforhold, så er det 1 034 slike bedrifter i nordøstre kvadrant.

Omsetning handel, service og servering i Midtbyen



Rødt: A område
Blått: B område
Grønt: C område

Kartet viser A-, B- og C-område i handelssentrum i Midtbyen kartlagt gjennom Framtidens byer-arbeidet med Midtbyen i 2012. Områdene har ikke endret seg mye siden den gang, men Olav Tryggvasons gate har blitt en viktigere handlegate.

Midtbyen inkludert Brattøra hadde en total omsetning på 4,4 milliarder kroner i 2020, hvorav handel 2,9 milliarder kroner service og tjenester 0,5 milliarder kroner, og servering 1,0 milliarder kroner.

Fasader i Midtbyen

Det er en betydelig sammenheng mellom aktive fasader og levende gater og byrom. Fasadens kvalitet og utforming påvirker livet i gata. Hvordan første etasje oppleves ut mot gata er viktig for om gata oppleves som attraktiv. Fasadens kvalitet kan vurderes ut ifra en femtrinnskala, en metode utviklet av Jan Gehl i 1990. Skalaen brukes som et registrerings- og evalueringsverktøy for å vurdere byens første etasjer. Skalaen gjør det enklere å kartlegge hvor behovet for forbedring er størst. Faktorene som bestemmer klassifiseringen av fasaden er for eksempel tettheten på dører og inngangsparti, variasjonen i funksjonsbruken, hvorvidt fasadene er passive (stengte) eller ikke, om fasaden har særpreg og hvor detaljrik den er. Fasaderegistreringer tar for seg bekledningen av byrommet, ikke bare fasadens funksjon og form, men også busker, benker, belysning, underlag og hvordan veiarealet er disponert. Registreringene kan legge grunnlag for sammenligninger, og de kan skape et grunnlag for å utarbeide en aktiv politikk som sikrer attraktive fasader i de viktigste gatene.

Fasadene i nordøstre deler av Midtbyen ble registrert av Kommunedirektøren i 2020. Fasadenes kvalitet ble vurdert etter Gehls femtrinnskala med utgangspunkt i disse eksemplene fra Midtbyen i Trondheim:



A - Aktiv

- Små enheter og mange dører (15-20 dører per 100 meter fasade)
- Stor variasjon i funksjoner
- Ingen passive enheter (stengte)
- Fasader med særpreg
- Fine detaljer i god kvalitet



B - Vennlig

- Relativt små enheter (10-14 dører per 100 meter fasade)
- Noen varierte funksjoner
- Få passive fasader
- Fasadene har særpreg
- Delvis detaljrikt og av høy kvalitet



C - Midt i mellom

- Små og store enheter (6-10 dører per 100 meter fasade)
- Beskjeden variasjon mellom funksjonene
- Noen passive fasader
- Fasaden har lite særpreg
- Få fasadedetaljer



D - Kjedelig

- Store enheter, få dører (2-5 dører per 100 meter fasade)
- Nesten ingen variasjon mellom funksjonene
- Flest passive fasader
- Få eller ingen detaljer



E - Inaktiv

- Store enheter, få eller ingen dører (0-2 dører per 100 meter)
- Ingen synlige funksjonsvariasjon
- Passive fasader
- Ensformig og uten detaljer
- Ingenting å se på

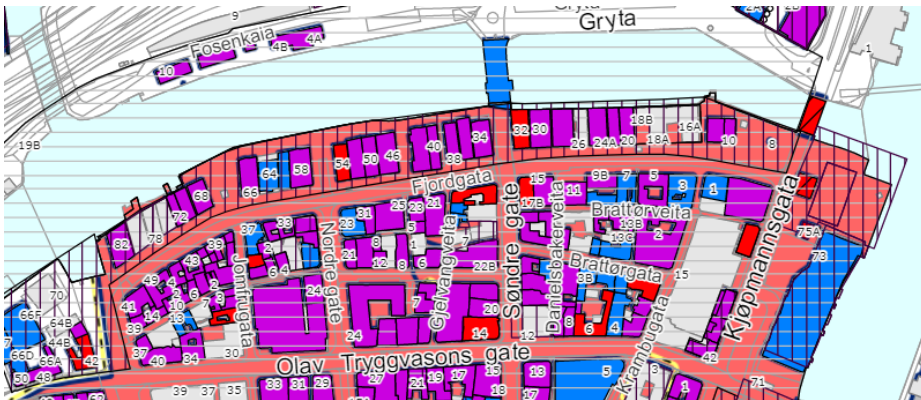


Fasaderegisteringer i nordøstre del av Midtbyen (2020).

Beskrivelse og virkning av planforslaget

Planforslaget foreslår sentrumsformål som formål på det meste av byggeområdene i planen. Unntak er for særskilte offentlige bygg hvor det er vektige hensyn til at publikum skal ha tilgang eller for byfunksjoner som kino, museum, kirke, offentlig administrasjon og lignende. I områder med sentrumsformål er det tillatt bolig, kontor, hotell, bevertning, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse, og nødvendige grøntareal til bebyggelsen. Ved endring til støyende bruksformål må det redegjøres for at støyen ikke vil være til vesentlig sjenanse for eksisterende boliger.

Planforslaget foreslår å åpne for bolig fra og med tredje etasje i brygger i Fjordgata.



Illustrasjonen viser Kulturminnekartet per 19.08.2022. I bryggene i Fjordgata åpnes det for bolig fra og med tredje etasje.

Bolig tillates fra tredje etasje og oppover. Bolig i første og andre etasje kan vurderes i verneverdig bebyggelse som vender mot gatetun. Krav til uterom, bilparkering og ensidig belyste leiligheter er fjernet, ettersom Kommunedirektøren ønsker fart på boligbyggingen og bokvalitet kan vurderes mer helhetlig i Midtbyen.

Eksisterende boliger i området tillates ikke bruksendret. Bruksendring fra bolig til annet formål tillates kun hvor forholdene er lite tilfredsstillende for boligformål på grunn av støy, trafikk, lys- og solforhold eller der annet formål fremgår av planen. Ved bruksendring fra hotell/kontor/kino/museum til bolig over fire boenheter eller til hotell over 500 m², skal det utarbeides detaljregulering.

Første etasje i nye bygg skal ikke inneholde privat boligareal ut mot offentlige gater, gangveger og byrom. Første etasje i eksisterende bygg skal ikke endres fra andre formål til privat boligareal. Kontor skal lokaliseres over gatenivå. Bolig og kontor i første etasje kan vurderes i verneverdig bebyggelse som vender mot gater regulert til gatetun. Parkering tillates ikke i første etasje. Hoteller skal ha publikumsarealer som resepsjon, servering og salg lokalisert på gateplan. Hotellværelser tillates som hovedregel ikke i første etasje, men kan tillates dersom disse kun vender mot bakgård eller veit.

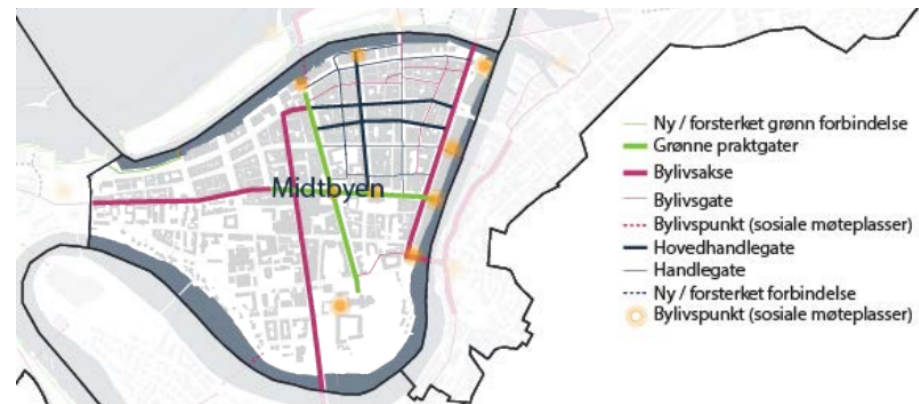
Det er angitt egne bestemmelsesområder i plankart hvor det åpnes for fortetting, og der tiltak innenfor angitte bestemmelsesområder i plankart og bestemmelser kan gå rett til byggesak. Dette er tomter som er pekt på i sentrumsstrategien, og deretter evaluert og supplert. Ved byggesaker som utfordrer bestemmelser til disse bestemmelsesområdene, kreves det detaljregulering.

Støysituasjon og antikvariske verdier/brannkonsept gjør det ikke mulig med boliger over alt. Virkning av planforslaget er at kombinert formål fra Midtbyplanen blir erstattet med formål som er i tråd med kart- og planforskrifta, som følger av plan- og bygningsloven av 2008. Det kan innebære mindre behov for tolkning av hva som er tillatt innen formålet ved byggesaker, ved at krav til utadrettet virksomhet og handel er knyttet til første- og andreetasjer, og at øvrig bruk over disse er mer fleksibel.

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

- Innen sentrumsformålet tillates bolig, kontor, hotell, bevertning, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse. Ved endring til støyende bruksformål må det redegjøres for at støyen ikke vil være til vesentlig sjenanse for eksisterende boliger.
- Ved bruksendring fra hotell/kontor/kino/museum til bolig over fire boenheter eller til hotell over 500 m², skal det utarbeides detaljregulering
- Ved bruksendring eller detaljregulering skal det dokumenteres at størrelsen og antall rom i de nye boligene bidrar til en variert boligsammensetning innenfor områdeplanens avgrensning.
- Uterom for bolig skal etableres der det er tilgjengelig bakgårdsareal. Dersom det ikke finnes bakgårdsareal og det ikke er mulig å etablere takterrasser innen angitt høydebegrensning, skal søker dokumentere at det er maksimum 200 meter avstand til nærmeste opparbeidet offentlig park, torg eller byrom.
- Eksisterende boliger i området tillates ikke bruksendret. Bruksendring fra bolig til annet formål tillates kun hvor forholdene er lite tilfredsstillende for boligformål på grunn av støy, trafikk, lys- og solforhold eller der annet formål fremgår av planen.
- Innenfor felt S på Bakke bru kan det etableres bevertning og/eller overnatting
- Offentlig eller privat tjenesteyting sikrer bebyggelse med offentlige og/eller publikumsrettede funksjoner som ligger i Midtbyen per i dag, og som skal videreføre sin offentlige funksjon. Tinghuset: skoler og annen undervisning, helse- og omsorgsinstitusjoner, kulturformål, bibliotek, forsamlingslokaler som kino, konsertsal, teater, administrasjon.

- Stiftsgården: kongebolig. Vår Frue kirke: kirke. Gerhard Schøning skoleanlegg: barnehager, skoler og annen undervisning, helse- og omsorgsinstitusjoner, administrasjon. Bibliotekskvartalet: kulturformål, bibliotek, forsamlingslokaler som kino, konsertsal, teater, administrasjon. Olavshallen: skoler og annen undervisning, kulturformål, forretning, bevertning, bibliotek, forsamlingslokaler som kino, konsertsal, teater, administrasjon, hotell
- Første etasje i nye bygg skal ikke inneholde privat boligareal ut mot offentlige gater, gangveger og byrom. Første etasje i eksisterende bygg skal ikke endres fra andre formål til privat boligareal. Kontor skal lokaliseres over gatenivå. Bolig og kontor i første etasje kan vurderes i verneverdig bebyggelse som vender mot gater regulert til gatetun. Parkering tillates ikke i første etasje. Hoteller skal ha publikumsarealer som resepsjon, servering og salg lokalisert på gateplan. Hotellværelser tillates som hovedregel ikke i første etasje, men kan tillates dersom disse kun vender mot bakgård eller veit.
 - Krav til aktive fasader i gater er sikret i bestemmelsene og angitt i temakart vedlagt bestemmelsene



Temakartet gater med krav til aktive førsteetasjer er lagt ved bestemmelsene.

Samferdsel

Eksisterende situasjon, samferdsel

Gjeldende regulering samferdsel

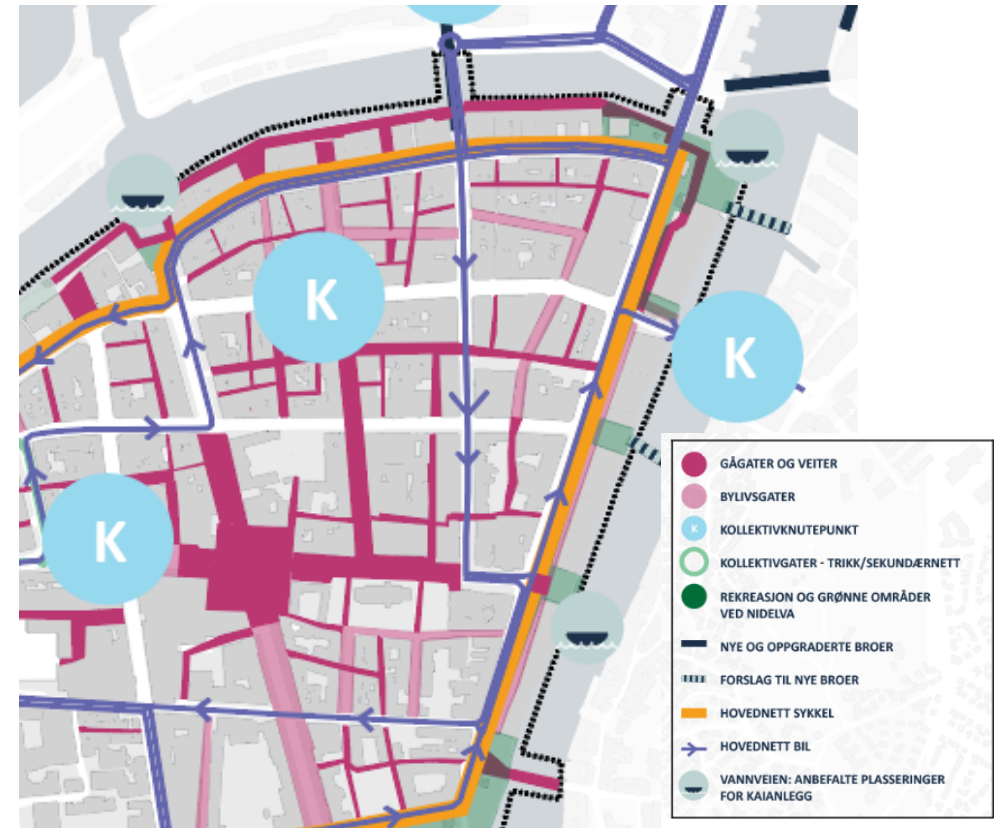


Status quo-kart for regulering i nordøstre del av Midtbyen.
Samferdselsarealer vist med grå farge.

I Midtbyplanen er alle områder vist med grå farge på plankartet, regulert til "Trafikkområder: Kjøreveg, gangveg, parkering". Områdene skulle ifølge bestemmelsene brukes til gater med fortau, gang- og

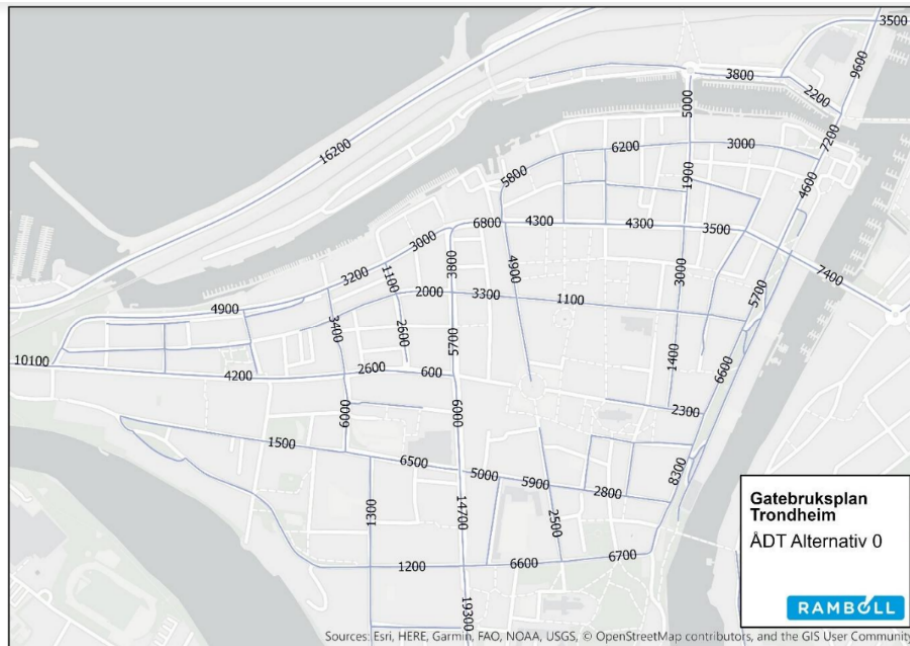
sykkelveier, plasser, bruer, havneområder og parkeringsplasser. Veitene skulle brukes til areal for gangtrafikk. "De kan likevel trafikkeres med kjøretøyer i nødvendig utstrekning for varetransport og nødtrafikk". I senere vedtatte detaljreguleringer, vist i status quo-kartet til venstre, har samferdselsarealene blitt regulert mer differensiert.

Vedtatt gatebruk



Utsnitt av [Gatebruksplan for Midtbyen](#) (2021): Kartet viser hovednett for de ulike trafikantgruppene og de viktigste hovedtrekkene i anbefalt utvikling mot 2030.

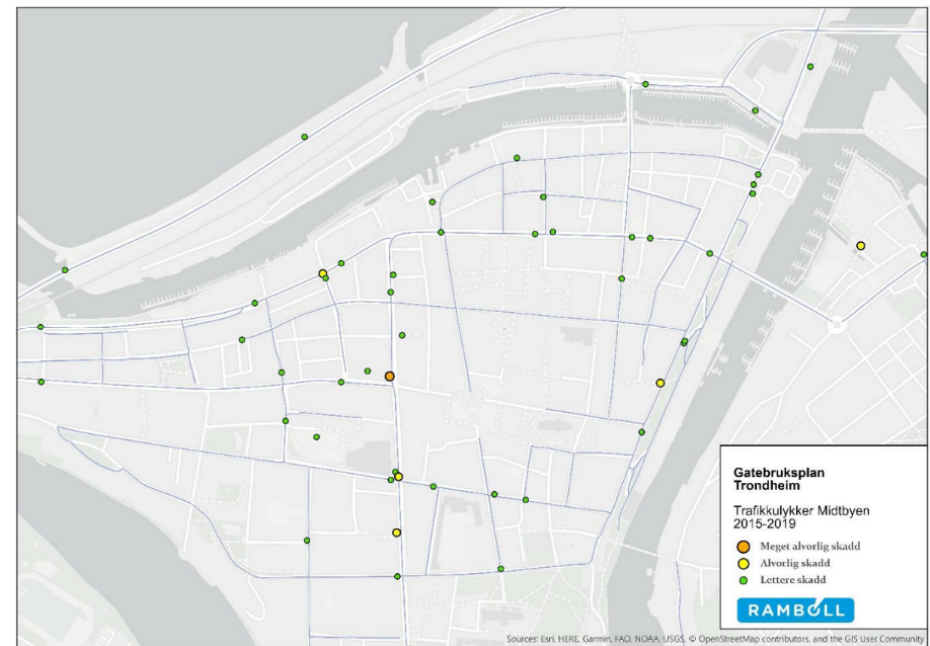
Trafikkmengder



Kartet viser gjennomsnittlig årsdøgntrafikk (ÅDT) for alternativ 0 i Gatebruksplan for Midtbyen. ÅDT er den totale trafikken på en vegstrekning (begge retninger) i løpet av et døgn. Alternativ 0 vil si dagens trafikkregulering etter at kortsiktig gatebruksplan ble innført i august 2019. Alternativ 0 er beregnet med 2019-biltrafikk.

Kartet som viser trafikkmengder i Midtbyen (over) har noen avvik på noen strekninger i forhold til trafikken i Norsk vegdatabank (NVDB). Nordre avlastningsveg og Havnegata ligger høyere enn døgntrafikken i NVDB (12 300 kjt/d), mens Bakke bru (7300 kjt/d i NVDB), Elgeseter bru (19 740 kjt/d i NVDB), Brattørbrua (8100 kjt/d i NVDB), Jernbanebrua (6000 kjt/d i NVDB) og Kongens gate (9900 kjt/d) stemmer rimelig bra.

Trafikksikkerhet



Trafikkulykker i Midtbyen fra og med 2015 til og med 2019. Datagrunnlaget er hentet fra Nasjonal vegdatabank (NVDB).

Midtbyen har den høyeste konsentrasjonen av ulykker med drepte og hardt skadde i trafikken i Trondheim, ved siden av Heimdal og Tiller. De mest ulykkesbelastede strekningene i Midtbyen er langs Prinsens gate, Olav Tryggvasons gate, Sandgata og Kjøpmannsgata. Krysset Kjøpmannsgata/Fjordgata er definert som et ulykkesbelastet kryss hvor alle ulykkene siste fem år er med gående eller syklende. Innspill fra blant annet verksted om byliv og gatebruk i 2018 viser at stedene fotgjengere føler seg utrygge i Midtbyen i dag sammenfaller med ulykkesstrekningene. Innspillene handler blant annet om konflikter med syklistene, for smale fortau, for mye trafikk tett på fotgjengernes areal, uoversiktlige kryss, og lavere kjørehastighet.

Parkeringstilbud for bil og sykkel

Parkeringstilbudet i Midtbyen innenfor elveslyngen ble oppsummert som en del av arbeidet med Midtbyregnskapet i 2019. I alt er det cirka 980 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser for bil langs gate, og cirka 1 640 parkeringsplasser i parkeringshus i Midtbyen. Av de registrerte parkeringsplassene i parkeringshus, er et visst antall plasser til enhver tid leid ut til enkeltpersoner eller grupper av brukere. Antall allment tilgjengelige parkeringsplasser vil derfor være noe lavere enn det registrerte antallet. I 2020 var det i alt cirka 1 260 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser for sykkel i Midtbyen, i tilrettelagte stativ med eller uten takoverbygning.



Dagens parkeringstilbud i Midtbyen: Kartet viser parkeringstilbud langs gate og i parkeringshus og status for parkering.

Byrom



Peter Egges plass. Foto: Terese Samuelsen/Trondheim kommune

Nordre gate er Midtbyens best likte byrom og Torvet er byrommet med flest folk. Det viser de årlige byromsundersøkelser samlet i rapportene [Folk i byen](#), som systematisk registrerer antall forbigående, opphold og opplevd kvalitet i byrommene.

Beskrivelse og virkning av planforslaget når det gjelder samferdsel

[Gatebruksplan for Midtbyen](#) (2021) utgjør sammen med byromsstrategien [Byrom i sentrum](#) (2016) [Trafikksikkerhetsplan for Trondheim](#) (2021) grunnlaget for planforslaget. I gatebruksplanen er det laget egne tematiske delkapittel om ulike trafikantgrupper.

Virkninger for opphold og byliv

Opphold og byliv er styrket gjennom regulering av 20 000 m² torg i Ravnkloa, Nordre gates allmenning, Cicignons plass, Elsa Laula Renbergs plass, Peter Egges plass, Torvet med deler av Munkegata og Kongens gate.

Virkninger for gående

Gående er sikret bedre forhold gjennom regulering av flere gågater og gatetun.

Virkninger for syklende

Syklende er sikret et hoved- og sekundært tilbud, og flere sykeklparkeringsplasser, i tråd med Gatebruksplan for Midtbyen.

Virkninger for kollektivreisende og for kollektivtrafikk

Kollektivreisende og -trafikk får bedre forhold ved at den største andelen personbiltrafikk kjører i andre gater enn de viktigste kollektivårene Olav Tryggvasons gate, Søndre gate og Prinsens gate.

Virkninger for biltrafikk og -parkering

Kjøpmannsgata og Fjordgata vil få økt andel biltrafikk som følge av prioritering av kollektivtrafikk på fylkesveier gjennom Midtbyen. En del parkeringsplasser foreslås omdisponert til gående, syklende og til byrom. Det foreslås å redusere antall parkeringsplasser på gateplan med 150-300 plasser for å friggi areal til gående, syklende og nye

byrom, i tråd med Gatebruksplan for Midtbyen. Nøyaktig *hvor* følger av hvilket tiltak som igangsettes først. Se [fagrapport Parkering for tabell](#). Det foreslås å øke antall HC-parkeringer, som med tidsregulering kan sambrukes med varelevering på tidspunkt med lavere aktivitet i sentrum.

Siden reguleringsplanen for parkeringsanlegg under Olav Tryggvasons gate ble vedtatt i 2012 har forutsetningene endret seg. Trondheim har inngått byvekstavtale med staten med nullvekstmål for personbiltrafikken, og bystyret har vedtatt Gatebruksplan for Midtbyen, der samferdselsarealene er prioritert opphold, gående, syklende og kollektivreisende. DIVE-analysen viser også at Olav Tryggvasons gate har særlig høy verdi, og at kulturlagene her er spesielt sårbare for endringer. Kommunedirektøren legger derfor fram to forslag til plankart - et med og et uten parkeringskjeller under Olav Tryggvasons gate. Om det ikke går videre med alternativet med parkeringskjeller, blir reguleringsplanen fra 2012 opphevet gjennom vedtak av ormådeplanen.

Virkninger for bylogistikk

Det er foreslått plasseringer for mindre, lokal samlastingsterminal i tilknytning til eksisterende parkeringshus og kjøpesentra på Trondheim Torg/Tinghusplassen innen planområdet.

Virkninger for trafiksikkerhet

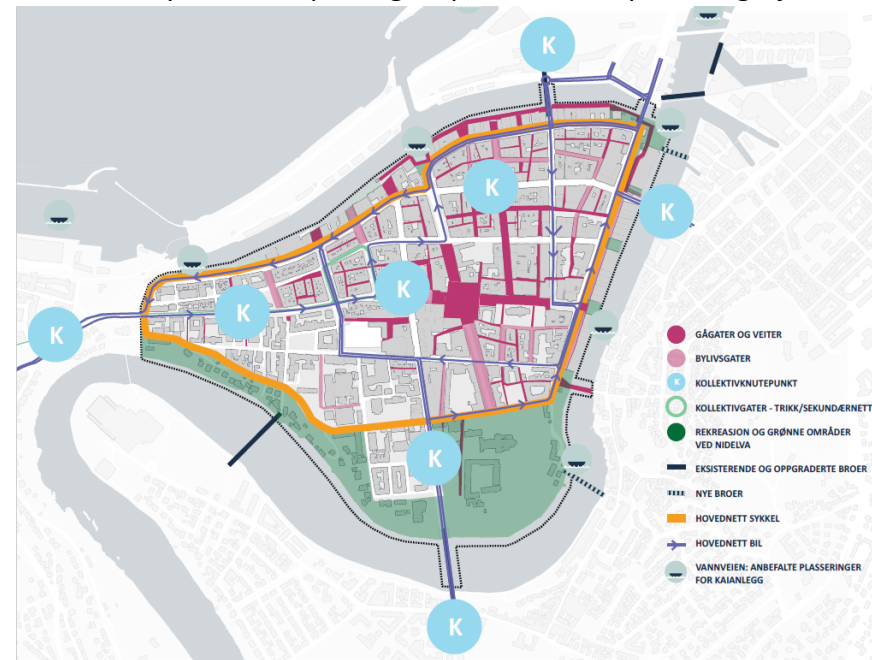
Det er stilt krav til bredde, trafiksikre løsninger, universell utforming og fast dekke på fortau i kjøreveger i bestemmelsene, og krav til sonedeling, utforming og prioritering av areal til gående og syklende. Et viktig tiltak for trafiksikkerhet er fartsgrenser og andre skiltvedtak, men dette kan ikke sikres gjennom reguleringsplan.

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

- Nye torg i plankartet: Torvet, Peter Egges plass, Ravnkloa, Cicignons plass, Elsa Laula Renbergs plass og Nordre gates allmenning
- Nye gågater regulert i plankartet i tråd med gatebruksplanen: Nordre gate nord, Thomas Angells gate, Kongens gate øst (fram til Søndre gate), Munkegata mellom Torvet og Dronningens gate, deler av Krambungata, Brattørgata, kanalpromenaden og flere av veitene,
- Nye gatetun regulert i plankartet i tråd med gatebruksplanen: Kongens gate vest, Carl Johans gate, Jomfrugata nord, Vår Frue gate, Schultz gate, deler av Krambungata og flere av veitene
- Byroms- og bylivskvaliteter er sikret og prioritert foran privatbilen i bestemmelsene til kjøreveger
- Fortau er sikret med minimum tre meter bredde, trafiksikre løsninger, universell utforming og fast dekke i kjøreveger
- Hovednett for sykkel skal sikres i tråd med temakart Gatebruksplan for Midtbyen. Sykkelveger skal opparbeides med fast, jevnt dekke med god friksjon og tydelig skilting og oppmerking. Sykkelveiene skal ha god og synlig tilrettelegging gjennom kryss. Sykkelfremføring skal gis prioritet foran biltrafikk i alle kryss på samleveinettet. Ny parkering sikret.
- Kollektivgater skal sikres i tråd med temakart Gatebruksplan for Midtbyen. Kollektivtrafikken skal sikres framkommelighet uten forsinkelser i egne felt og med prioritering i kryss. Holdeplasser foreslås med bestemmelsesområde
- Ny og bredere Brattørbru legges inn plankartet, med mer areal og bedre forhold for gående og syklende over brua
- Plankartet er vist med to alternativer: Med og uten parkeringskjeller under Olav Tryggvasons gate. Omdisponering av 150-300 bilparkeringsplasser på gateplan til opphold, gåing,

sykling, og byrom.

- For traseer vist som åpen for varelevering på temakart Gatebruksplan for Midtbyen skal det være åpent for og tilrettelegges for varelevering. I plan-, bygge- og delesaker skal adkomst for varelevering ivaretas i traseer vist i temakartet. Det skal tilrettelegges for varelevering fra egne servicelommer på vegnettet, unntatt i kollektivaksene i Kongens gate, Prinsens gate, Søndre gate og Olav Tryggvasons gate. Ved næringsetablering større enn 1000 m² skal det utarbeides en plan for bylogistikk, som viser hvordan avfall og varelevering skal håndteres, og om det er behov for særskilte tiltak. Varelevering innenfor gågateområdet skal være tidsbegrenset.
- Det tillates etablering av samlastingsterminal eller funksjoner tilknyttet dette på Tinghusplassen, over parkeringskjeller.



Temakartet Gatebruksplan for Midtbyen er lagt ved bestemmelsene.

Natur, klima og blågrønne verdier

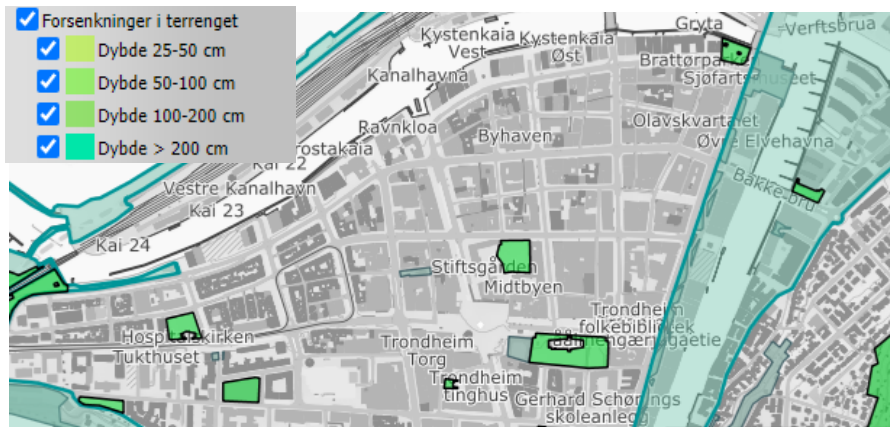
Eksisterende situasjon

Naturverdier



Kartet viser naturverdier i følgende skaling: rødt - svært viktig (nasjonalt), oransje - viktig (regionalt), gult - svært viktig lokalt, og grønn - viktig lokalt.

Eksisterende grønnstruktur per innbygger er beregnet til 41 m² i sentrum, noe som er nært gjennomsnittet for hele kommunen, men nordøstre kvadrant har underdekning av grøntområder.



Kart over friluftsliv og grønne områder viser at det er underdekning av grønt i nordøstre kvadrant.

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 bevaring av eksisterende trær og naturmangfold, og at det i områder for grønnstruktur skal det være utstrakt bruk av trær og annen vegetasjon. Planforslaget sikrer ny park i Jomfrugatas allmenning. Samferdselsarealer i gater og veiter skal følge brusteinsveileder. Brusteinsveileder kan sikre bedre infiltrasjon av overvann. 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 Midtbyen øker. Egen bestemmelse om flomfare og havnivåstigning.

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 enkelttrær, samt opparbeidelse og skjøtsel av nye områder med økologisk verdi.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Trær som er regulert til bevaring er i bestemmelsene sikret beskyttelse i anleggsperioden i samsvar med veileder for arbeid nær trær fra Trondheim kommune. Dette gjelder både krone og rotsone. Vegetasjon innenfor hensynssone bevaring av naturmiljø må beskyttes i anleggsperioden.

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

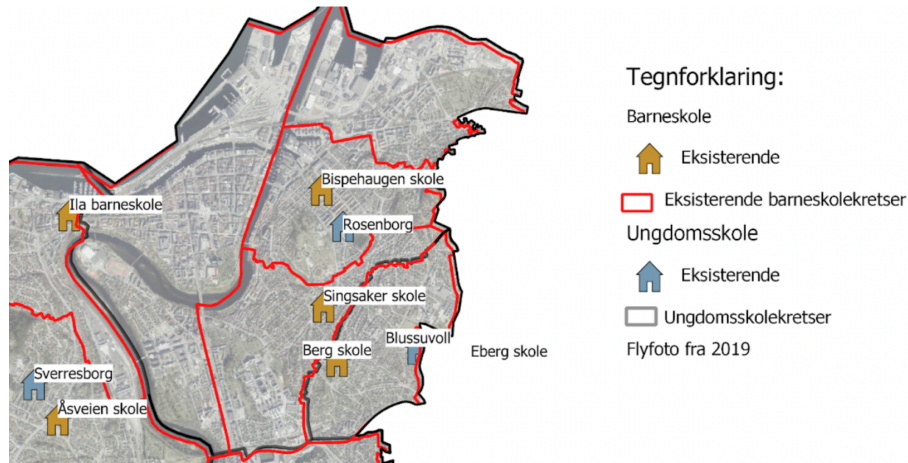
- Ny park i Jomfrugatas allmenning
- Egne bestemmelser om nyplanting og bevaring av trær og beplantning er sikret både i bestemmelser om hensyn til verneverdige trær, miljø og klima, samferdselsanlegg, grønnstruktur, krav til anleggsperiode og plankrav
- Byantikvarens brusteinsveileder er sikret for samferdselsarealer som gater og veiter
- Blågrønn faktor er sikret for både ny bebyggelse og samferdsel.
 - Nye takflater: 0,6
 - Gatetun generelt (veiter+mindre gater): BGF 0,10
 - Gågater generelt: BGF 0,3
 - Gater (grå felt/KV): BGF 0,10
 - Dronningens gate (rosa): BGF 0,15
 - Munkegata og Kongens gate (torg + gågate): BGF 0,4
 - Nordre gate (gågate): BGF 0,3
 - Fjordgata (KV): BGF 0,15
 - Vestre Kanalhavn: BGF 0,3
 - Jomfrugata: BGF 0,4
- Bestemmelse om flomfare og havnivåstigning sier at bebyggelse med gulv lavere enn + 5 meter skal sikres mot flomfare, med forebyggende tiltak mot eksempelvis tilbakeslag. Det skal ikke etableres bolig eller andre tilsvarende funksjoner i første- eller underetasjer mot Nidelva og kanalen.

Sosial infrastruktur

Eksisterende situasjon

Barnehager, skoler og universitet i Midtbyen

Det ligger ingen kommunale barnehager eller grunnskoler i Midtbyen. I Midtbyen ligger de private **barnehagene** Birralee, Midtbyen og Løkkan, men ingen ligger i planområdet. Ila **barneskole** ligger like vest for Midtbyen, og har nedslagsfelt i Midtbyen, Øya og Ilsvika. Skolen fungerer i dag som barneskole og mottaksskole. Den har en kapasitet på 405 elever. Det er 565 barn i skolekretsen 2022, men flere privatskoler som Steinerskolen og Birralee, ifølge [formannskapet 106/22 om skolestruktur i sentrum](#).



Kalvskinnet skole, som tidligere ble driftet som kommunal skole, ligger i Midtbyen, men huser i dag den internasjonale privatskolen Birralee. Elever på **ungdomstrinnet** går på Rosenberg skole. Steinerskolen, Birralee International School og Nidelven skole er private sentrumsskoler på grunnskolenivå. Steinerskolen har i tillegg videregående skole. Trondheim katedralskole, Bybroen og Thora Storm videregående skole ligger i Midtbyen. NTNU har en campus på Kalvskinnet i Midtbyen.

Helse- og velferdssentre i Midtbyen

Helse- og velferdssenteret Trondhjems Hospital ligger i Midtbyen. Dette driftes av en privat stiftelse. E. C. Dahls sykehjem ble fram til 2021 driftet som et kommunalt helse- og velferdssenter i Midtbyen. I tillegg er det en rekke boliger i Midtbyen som driftes av private stiftelser/sameier, som er aldersklausulert.

Friluftsliv, rekreasjon og grønne uteområder i Midtbyen

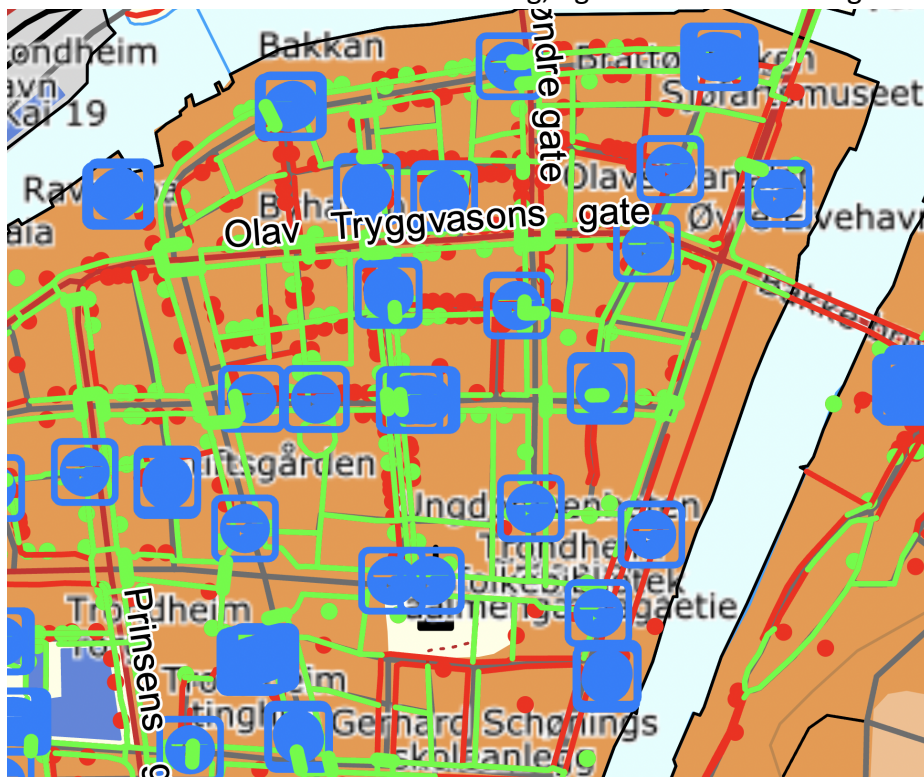
Midtbyen består i hovedsak av bymessige strukturer, men Marinen og Stiftsgårdsparken er gode byparker som brukes av folk fra store deler av byen. Det er også flere mindre grøntområder i Midtbyen. Arealene langs Nidelva og kanalen er svært attraktive rekreasjonsområder. Det er også store og godt tilrettelagte friområder på Marinen.



Kartet viser friluftsliv og grønne områder i Midtbyen. *Lilla* - park, lekeplass - *oransje* - lysgrønt - parker og grønne korridorer, og *grønt* - naturområder og andre grønne områder. Kilde: [Plan for friluftsliv og grønne områder](#)

Universell utforming

Status for universell utforming gir klart inntrykk av utfordringer i planområdet. Midtbyen er relativt flatt, men eldre bygg og fortau i dårlig forfatning gir klare begrensninger for de med redusert mobilitet. Vinterdrift av disse fortauene er vanskelig, og forsterker utfordringene.



Kartet i [webinnsyn](#) (velg Temadata, så Universell utforming) viser status for universell utforming i ulike områder, og man klikke på ikoner for mer info.

Kriminalitet

Midtbyen skiller seg ut som gjerningssted for kriminalitet med gjerningspersoner under 20 år, og i perioden 2017-2019 var det over 700 hendelser i Midtbyen, ifølge [Levekår og folkehelse i Trondheim](#).

Beskrivelse og virkning av planforslaget

Framtidig skole i Midtbyen

Bystyret vedtok i sitt møte 30.03.2022 [i sak 6/22 Barnefamilier i sentrum](#) at det skal planlegges for en sentrumsskole i Midtbyen for å legge til rette for at flere barnefamilier bosetter seg i sentrumsområdet. Formannskapet vedtok i sitt møte 08.06.2022 [i sak 106/22 Skolestruktur for sentrum](#) at det må planlegges en skole i Midtbyen innenfor elveslyngen. Planforslaget sikrer at eksisterende offentlig bebyggelse har formål offentlig eller privat tjenesteyting både i plankart og bestemmelser, spesifisert i felt. Rekkefølgekrav om skolekapasitet foreslås fjernet for plansaker innen planområdet.

Barns interesser

Planforslaget sikrer 20 000 m2 torg med plass til lek og aktiviteter for barn og unge i Ravnkloa, Nordre gates allmenning, Cicignons plass, Elsa Laula Renbergs plass, Peter Egges plass, Torvet med deler av Munkegata og Kongens gate.

Friluftsliv, rekreasjon og grønne uteområder

Jomfrugatas allmenning foreslås sikret som ny park. Langs kanalfronten foreslås det en ny promenade, sikret som delvis gågate og delvis gatetun. Temakart Gatebruksplan for Midtbyen vedlagt bestemmelsene legges til grunn for plassering, bruk og drift av kaier. For kaier vist med kai/småbåter på plankartet, skal det skal legges til rette for best mulig samspill mellom nytte-, turisttrafikk og småbåter.

Tilgjengelighet og universell utforming

Tilgjengelighet og universell utforming er sikret egne bestemmelser.

Kriminalitet

Belysning og kvalitetskrav til opparbeidelse av byrom er sikret i bestemmelsene. og dette kan gi økt trygghetsopplevelse.

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

- Egne formål for bebyggelse som skal forbeholdes privat og offentlig tjenesteyting:
 - Tinghuset: skoler og annen undervisning, helse- og omsorgsinstitusjoner, kulturformål, bibliotek, forsamlingslokaler som kino, konsertsal, teater, administrasjon.
 - Stiftsgården: kongebolig.
 - Vår Frue kirke: kirke. Gerhard Schøning skoleanlegg: barnehager, skoler og annen undervisning, helse- og omsorgsinstitusjoner, administrasjon.
Bibliotekskvartalet: kulturformål, bibliotek, forsamlingslokaler som kino, konsertsal, teater, administrasjon.
 - Olavshallen: skoler og annen undervisning, kulturformål, forretning, bevertning, bibliotek, forsamlingslokaler som kino, konsertsal, teater, administrasjon, hotell.
- Torgene er merket med o_TO i plankartet og er sikret opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan og føringer gitt i byromsstrategien Byrom i sentrum (2016), sentrumsstrategien Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 (2020) og Gatebruksplan for Midtbyen (2021). Torgene skal være universelt utformet. Det skal spesielt legges til rette for lek og aktiviteter for barn og unge.
- Parker er sikret plankart og og bestemmelsene opparbeides med høy bymessig kvalitet, og ha et grønt og blått preg. Parkene skal opparbeides med trær, blomster, benker, konstruksjoner for lek, sitteplasser og vannelementer i form av fontener eller tilgjengelighet til Nidelva eller kanalen. Bevegelse gjennom parkene skal tilpasses den bymessig situasjonen rundt

og inngå i Midtbyens øvrige byromsnettverk. Det tillates etablert offentlig sykkelparkering og toalett i parkene. Badeanlegg og flytebrygger tillates etablert ved Krigsseilerplassen.

- Ny park i Jomfrugatas allmenning er sikret i plankart og bestemmelser
- Ny promenade langs kanalfronten er sikret i plankart og bestemmelser som gågate og gatetun, med samme standard som den eksisterende Elvepromenaden (Hjertepromenaden)

Teknisk infrastruktur

Eksisterende situasjon

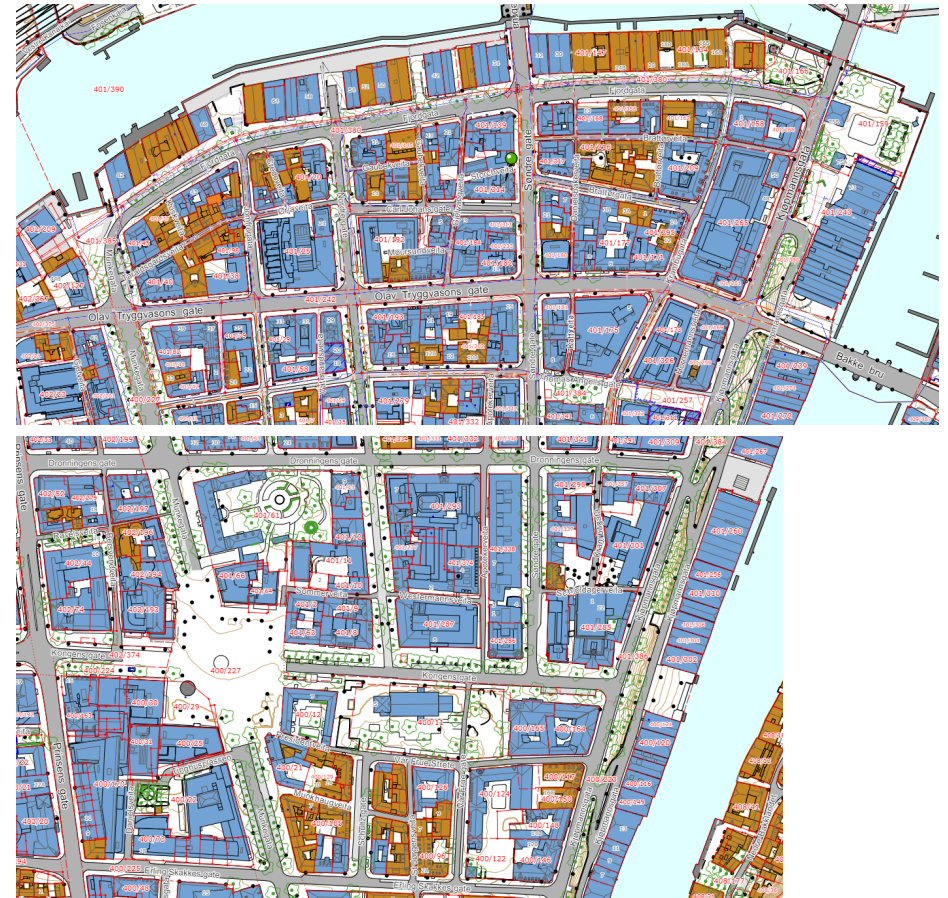
Avfall

Midtbyen har i dag mange ulike løsninger for avfallshåndtering, og et lite helhetlige system med både overflatekonteinere, nedgravde konteinere, mobile avfallssug, og store og små avfallsbeholdere hos abonnenten. I tillegg har næringsdrivende flere aktører og løsninger for næringsavfall. Alt dette medfører en omfattende logistikk, med mange ulike tjenesteleverandører og mange tunge kjøretøyer i Midtbyen, ifølge [Mulighetsstudie kommunedelplan avfall](#) (2015). Noen næringsdrivende benytter seg av kombinert løsning, med både varelevering og avfallshåndtering i samme reise. Trondheim kommune håndterer avfall fra boliger.

Vann og avløp

Midtbyen er et av få steder i Trondheim hvor man ser for seg at det kan være hensiktsmessig å beholde fellessystemet for spillvann og og overvann, samtidig som man fjerner mest mulig overvann fra dette for eksempel ved infiltrasjon, ifølge [høringsutkastet til kommunedelplan Vann i Trondheim \(2022-2033\)](#). Det er ifølge denne kommunedelplanen nødvendig å gjennomføre en ny vurdering av brannvannsdekning i hele kommunen.

Midtbyen består i stor grad av masser fra elveavsetninger dominert av grusig sand, som generelt sett er godt egnet for infiltrasjon. Midtbyen har også en rekke kulturminner i grunn. Det er uheldig for kulturlagene om vanninnhold i grunnen reduseres, da dette kan føre til uttørking, nedbryting og tap av kulturlag og setningskader i bygninger. Infiltrasjon av overvann, for eksempel ved bruk av permeable dekker, vil derfor ofte fungere som et positivt tiltak for kulturlagene. Trondheim kommune må utrede aktuelle tiltak for infiltrasjon av overvann i Midtbyen i samarbeid med Riksantikvaren.



Infrastruktur i grunnen består av svært ulike årganger. Hovedvannledning til Midtbyen ved Royal Garden er behandlet gjennom egen reguleringsplan for hotellet, og skal her plasseres i en teknisk kulvert sammen med nettkabel. Flere steder ser vann- og avløpsledninger til å komme i konflikt med større bytrær av stor verdi.

Energi

Det er flere nettstasjoner innen planområdet, hvorav flere underjordiske. Noen av disse har et kjent vedlikeholdsbehov, deriblant Dronningens gate 9, Olav Tryggvasons gate 24 og Prinsens gate 49, som vist under, som har et relativt umiddelbart behov for oppgradering. Det er svært ulike situasjoner i gatemiljøet der disse trafoene ligger. Tensio ønsker å legge fremtidig nettstasjoner over bakken. Midtbyen er innen konsesjonsområde for fjernvarme, sone Midtbyen VS ID:372.



Lysplan for Nidelva og Kanalen

Formannskapet vedtok i sitt møte 19.09.2017 i sak 219/17 at retningslinjene som er beskrevet i *Lysplanen for Nidelva og Kanalen*, skal legges til grunn for videre utvikling av belysning i områdene som omfattes av lysplanen. Trolle-armaturen skal videreutvikles slik at den kan brukes som foretrukket armatur i historiske omgivelser.

Brusteinsveileder

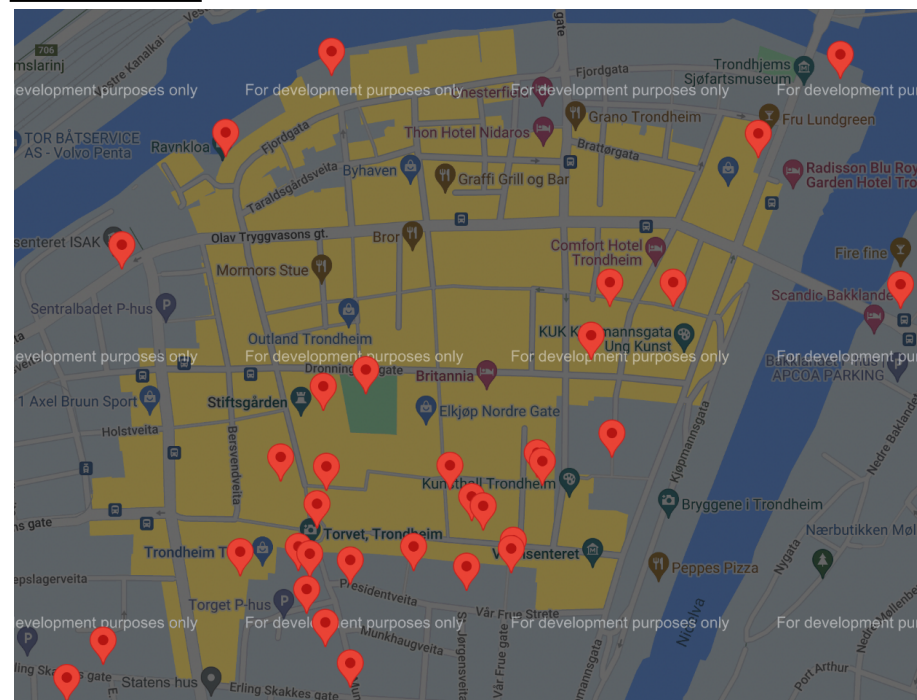
Kommunedirektøren så at det var behov for å sette seg ned med ulike brukergrupper for å finne gode løsninger for gatedekket i veitene som ivaretar alle hensyn, også hensynet til universell utforming og den historiske byen. Prosjektet *Vitalisering av veier og gårdsrom i Midtbyen* etablerte derfor en egen brusteinsgruppe i 2018, som besto av representanter fra Norges Handikapforbund (NHF), Norges Blindforbund (NBF), ressurser fra Statens vegvesen, og fagfolk fra Kommunedirektøren. Arbeidet resulterte i en løsning av tradisjonell gatestein som sages og flammes på topp, med en fargesetting nærmest mulig den som eksisterer i Trondheim i dag. Helhetlige og

gode prinsipper for gatedekke og gatetverrsnitt er beskrevet i veilederen [Universell utforming i historiske bymiljø - løsninger for brusteinsdekke i gater og veier](#).

Gårdsrom

Byantikvaren har kartlagt gårdsrom tilknyttet bygninger med antikvarisk verdi i nordøstre del av Midtbyen i 2020-2022. Noen gårdsrom er overdekket med glasstak, der eksteriørverdier finnes bevart i tilknyttede bygninger. Kartlegginga er under arbeid og kartet i delen om kulturminner i planbeskrivelsen gir en foreløpig oversikt.

Kunst i uterom



Kartet viser hvor det er offentlig kunst i uterom. [På denne nettsiden](#) kan man lese omtale og bilder av kunstverkene.

Bystyret vedtok i sitt møte 30.09.2020 i sak 133/20 Handlingsprogram til Kommunedelplanen for kunst og kultur *Folket, kunsten og byen mot 2030*. Handlingsprogrammet definerer Midtbyen som et av fem store områdesatsingene for kunst og kultur. Arbeidet omfatter samarbeid med utbyggere og planmyndighet for å sikre kunst i offentlige rom, tilrettelegging for kulturarbeidsplasser, og arenaer for kunst og kultur.

Beskrivelse og virkning av planforslaget

Planforslaget anbefaler videreføring av nettstasjoner under bakken, for å unngå flere arealkonflikter enn det som allerede finnes for gategrunn i Midtbyen. Nettstasjoner på bakken vil kunne gi ytterligere utfordringer for en allerede komplisert bylogistikk.

Det er vurdert å sikre ulike løsninger for avfallshåndtering i Midtbyen, som bossnettet i Bergen, både gjennom verksteder og kartlegginger. 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.

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

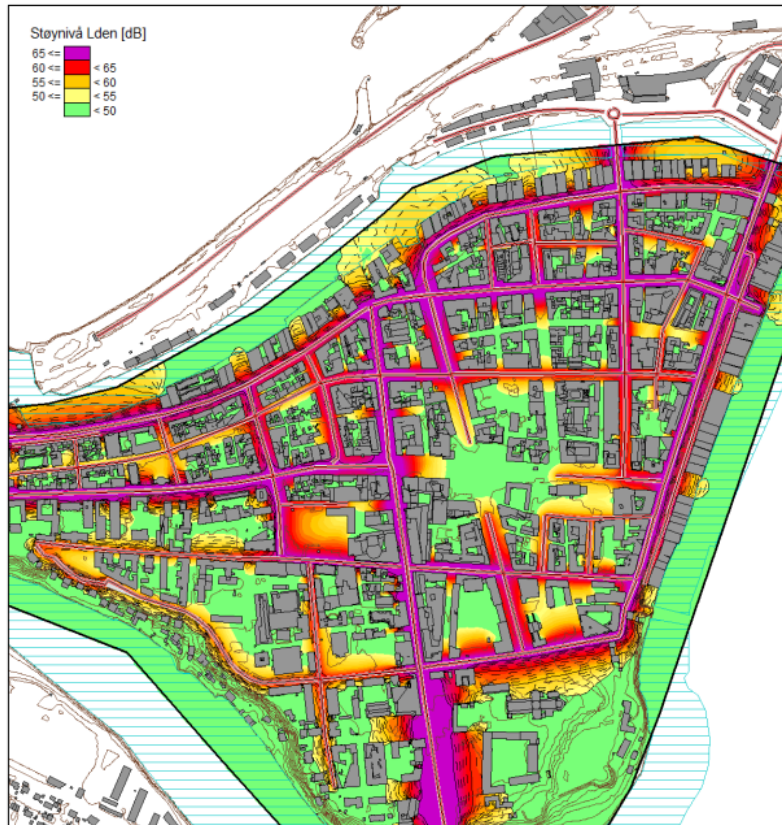
- Egen bestemmelse om tidlig dialog om infrastruktur for vann og avløp: Før rammetillatelse for tiltak skal utbygger ta kontakt med Trondheim kommune for å se på løsninger. At detaljerte tekniske planer for renovasjons-, vei-, vannforsynings- og avløpsanlegg skal godkjennes av Trondheim kommune, er også sikret i bestemmelsene
- Felles løsninger for avfallshåndtering skal prioriteres fremfor løsninger for enkeltbygg. Trondheim kommune skal i slike tilfeller vurdere om løsningen er akseptabel. Løsningene skal ikke være til hinder for fremkommelighet.

- Retningslinje i bestemmelsene om at trafoer skal primært plasseres innomhus.
- Belysning langs Nidelva og Kanalen skal utformes i tråd med Lysplanen for Nidelva og Kanalen (2017). Søknad om enkelttiltak som dekorativ belysning, lyskunst, eksperimentbelysning, lyseffekter og reklamebelysning skal behandles og opparbeides i tråd med føringer gitt i lysplanen. At belysning av veier skal ha som hovedmål å skape trygghet, god orientering og identitet og at Trolle-belysning er hovedvalg, er sikret i bestemmelsene.
- Materialbruk i gater, gågater, veier, torg, parker, lekeplasser og gårdsrom er sikret i bestemmelsene. Alle utearealer, både offentlige og private, skal opparbeides med god kvalitet og natursteinmaterialer. Gatebelegg i veier skal være brustein i tråd med Byantikvarens brusteinsveileder (2020).
- Gårdsrommenes romkvaliteter skal bevares og videreutvikles. Det skal sikres at de er branntrygge, attraktive for flere funksjoner og allment tilgjengelige der dette er hensiktsmessig. Arealene skal ikke brukes til lager, hensetting av søppel og lignende. Glasstak over gårdsrom kan vurderes etter søknad, der glasstakets form, konstruksjon, materialbruk og høyder beskrives. Eventuell bygging av glasstak i bakgårder skal være utføres som reversible tiltak, slik at gårdsrommet kan tilbakeføres til opprinnelig utforming.
- Det er sikret i bestemmelsene at utomhusplaner for offentlige uterom skal avsette areal for kunst, både installasjoner og kunstverk. Ved gjennomføring av kunstprosjekter i de offentlige uterommene skal det avholdes konkurranse med minimum tre forslag.
- Bestemmelse om oppgradering av offentlige gangarealer, allmenninger, torg, plasser og anlegg
- Energibruk i bygg er sikret i bestemmelsene

Miljø

Eksisterende situasjon

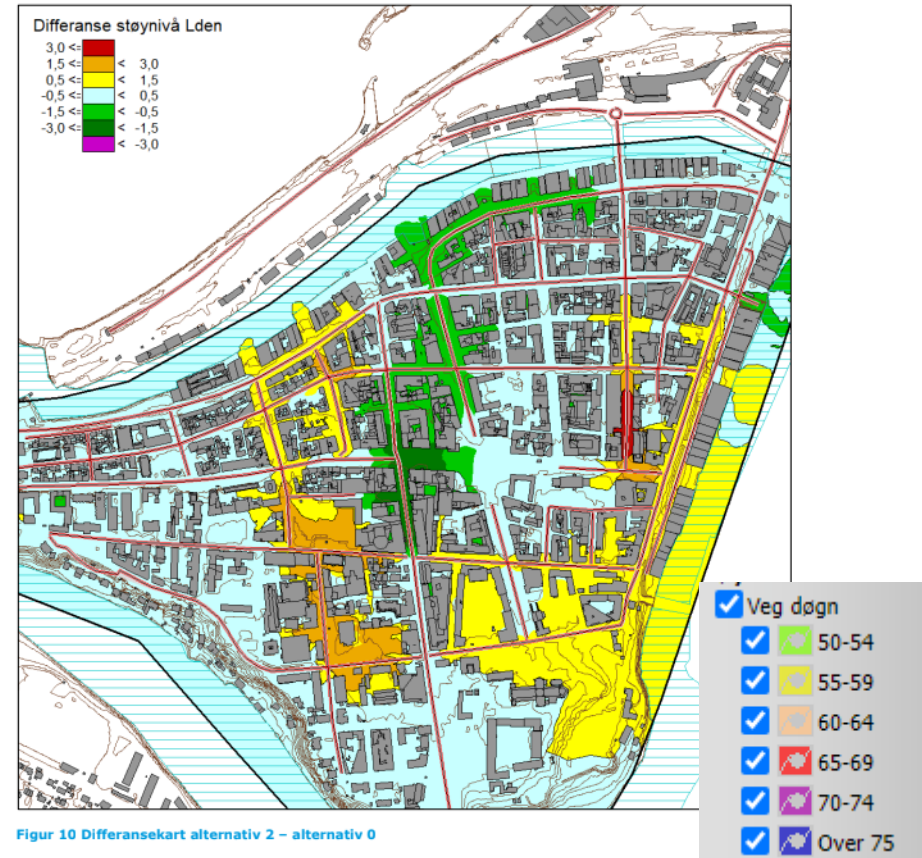
Støy i Midtbyen



Figur 8 Støysonekart dagens situasjon, 1 dB(A) oppløsning

Støy er utredet av Rambøll, i forbindelse med Gatebruksplan for Midtbyen. Store deler av fylkesvegnettet gjennom nordøstre kvadrant har støyverdier opp mot 70-74 dB. I tillegg har en stor andel av kjørevegene i denne delen, som Fjordgata, Kjøpmannsgata, Søndre gate og Erling Skakkes gate en høy andel biltrafikk som gir støysoner mellom 65-69dB. Det ligger mange boliger i rød støysone i området.

Differansekart støy framtidig situasjon i Midtbyen



Figur 10 Differansekart alternativ 2 – alternativ 0

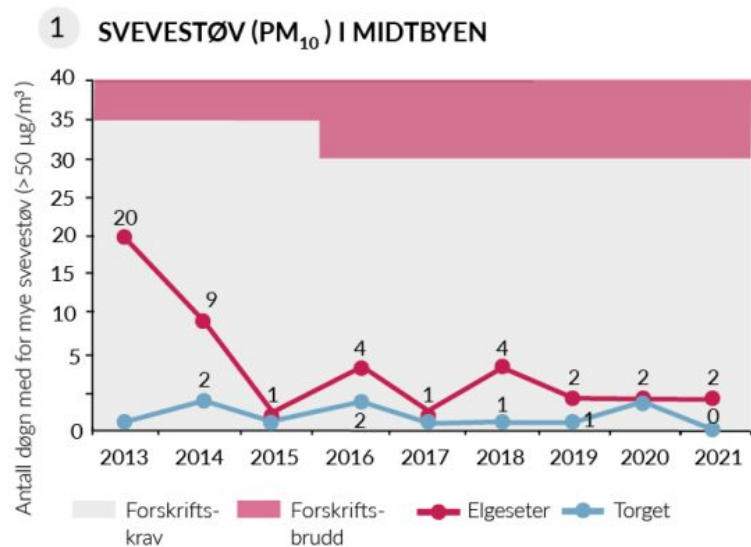
Støy fra andre kilder

Støy fra jernbanen har lav eller ingen virkning på planforslaget. Uteservering, arrangement, treningsentre, og utesteder i sentrumsområder genererer mye støy, men fanges ikke opp av ordinære støymålinger. Lydnivået er variabelt, men økende på nattetid og i sommerhalvåret. Slik støy kan være sjenerende og i konflikt med beboere i sentrumsområder.



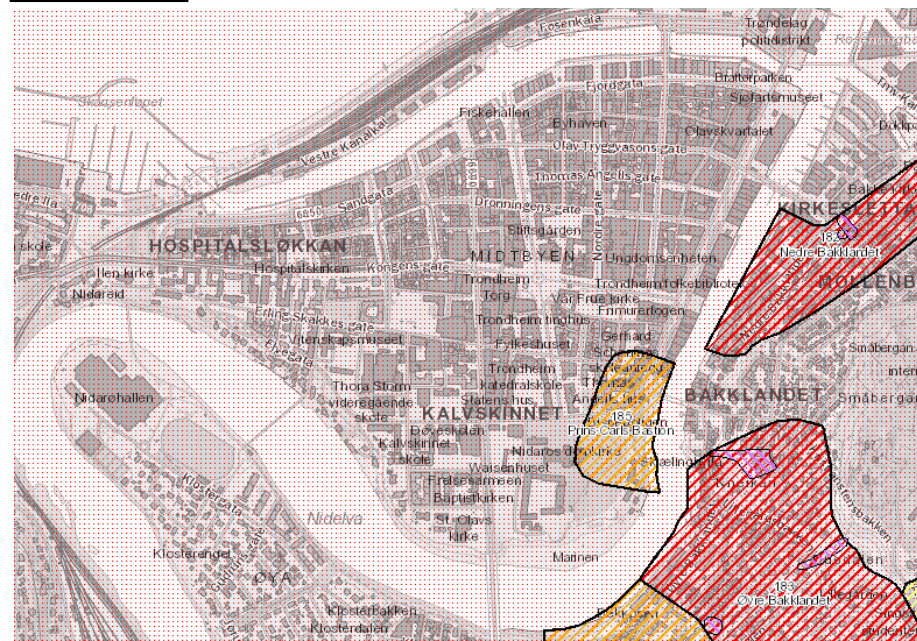
Lufta i Midtbyen

Bybakgrunnsstasjonen på taket av Trondheim Torg viser at luftkvaliteten i Midtbyen har vært god de siste fem årene. For svevestøv (mikroskopisk støv fra veislitasje, eksos og fyring) tillater forurensningsforskriften maks 30 døgn per år over en gitt grenseverdi (50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$): Målingene fra Torget viser mindre enn tre døgn per år de siste åtte årene. I 2021 var det null døgn over grenseverdien på Torget.



For NO_2 , en gass fra eksos og røyk, stiller forurensningsforskriften krav til at gjennomsnittet gjennom året skal være maks 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. På Torget har årsmiddelverdien vært under 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ etter 2010, under 25 etter 2013 og under 20 etter 2019. NO_2 -verdien har holdt seg lav også gjennom 2021. Hovedårsakene til at lufta i Midtbyen og byen forøvrig har blitt mye renere de siste årene er bedre renhold og støvdemping av hovedvegnettet, økt kollektivtrafikk, nullvekst i personbiltrafikken, økende elbilandel, synkende piggdekkandel og sist men ikke minst – flere syklende og gående.

Grunnforhold



Midtbyen er registrert som bygrunn. Deler av området i sør er påvirket av kvikkleireforekomster mot Kjøpmannsgata. Hele Midtbyen er fredet middelalderbygrunn.

Forurensning i grunnen

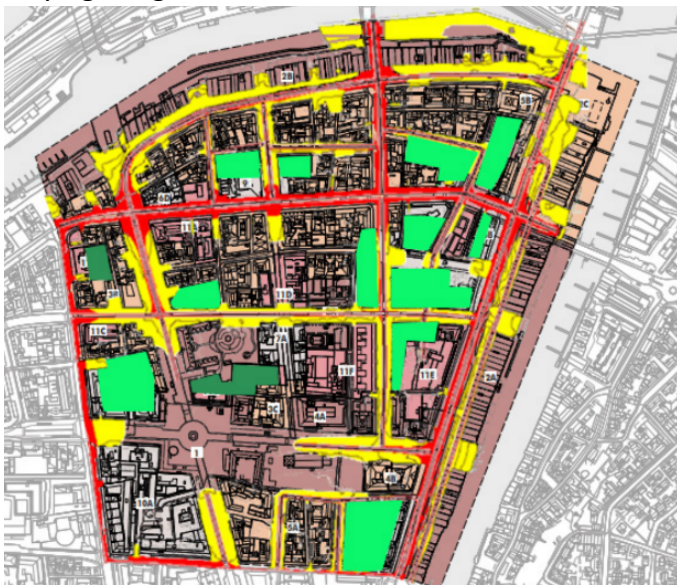
Midtbyen er i sin helhet registrert som bygrunn, hvor man må forvente forurenset masse.

Lokalklima

Generelt for Trøndelag er [hovedtrendensen](#) at de siste drøye 100 åra er blitt våtere og med med ekstremnedbør. 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 når det gjelder miljø

Støy og bolig



Grønnskaverte arealer er sentrumsformål, gitt gjennomføring av ny Gatebruksplan for Midtbyen, viser hvor støyforholdene for boliger vurderes å være akseptabel.

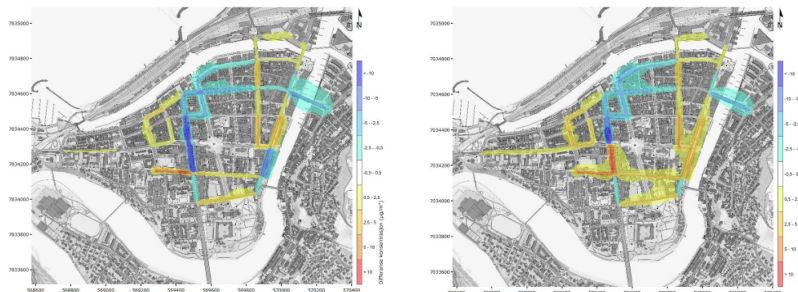
Grunnforhold

Det ble utarbeidet en konsekvensutredning i 2010 i forbindelse med regulering av parkeringskjeller under Olav Tryggvasons gate. Kommunedirektøren og konsulent har i 2022 laget et [notat](#) om status for grunnvannstanden i gata, som er vedlagt saken. Det må jobbes videre med: Gjennomgang av geometri med tanke på minimering av setningspotensial og dybder/nivåer på konstruksjonen for å unngå påvirkning av grunnvann, og grundig kartlegging av naboforhold, med særlig fokus på fundamenteringsmetode og

fundamenteringsnivåer på omkringliggende bebyggelse, og infrastruktur i grunnen som blir påvirket av parkeringskjelleren, hvis det blir politisk vedtatt å gå videre med plan for parkeringskjeller.

Luft

Ved en gjennomføring av Gatebruksplan for Midtbyen vil Fjordgata, deler av Prinsens gate og Kjøpmannsgata få bedre lokale forhold. Andre deler vil få noe forverring, som følge av økt biltrafikk med nytt kjøremønster.



Illustrasjonene viser Midtbyhalvøya, og differanser i luftkvalitet for henholdsvis svevestøv og nitrogendioksid, mellom dagens situasjon og fremtidig situasjon ved gjennomføring av kjøremønster fra gatebruksplanen.

Alleer, trekker og trær i det offentlige rom er sikret bevaring gjennom bestemmelsene. Felling av trær tillates bare i skjøtselsøyemed og etter en faglig vurdering og i samråd med Trondheim kommune. Døde trær eller trær som felles av andre grunner må replantes på egnet sted innenfor planområdet. Alle tiltak som medfører inngrep i bakken er søknadspliktige etter kulturminnelovens § 8. Trærne må gis nødvendig beskyttelse i anleggsperioder - både krone og rotsone. Trær vil også bedre forhold når det må replantes. Vegetasjon kan ha en positiv effekt på lokale støy- og støvforhold. I stemmelsene om miljø og klima står det at: Ved

etablering eller oppgradering av gater, parker og plasser skal det benyttes og etableres absorberende flater og trær.

Gjenbruk av materialer

I den historiske Midtbyen tillates gjenbruk av byggematerialer og bygningselementer, også der det ikke kan dokumenteres at de har samme U-verdi som kreves i teknisk forskrift.

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

- Bestemmelsen om støy sier at: Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak: Sumstøy fra andre kilder, slik som servering, ventilasjonsanlegg, musikkanlegg, treningssenter, renovasjon og varelevering, må beskrives og vurderes helhetlig for alle nye tiltak og ny virksomhet. Installasjoner skal planlegges, dimensjoneres og bygges slik at anlegget fra starten av støyer lite, og integreres som en del av fasaden og arkitekturen. Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Det tillates støyfølsom arealbruk og etablering av nye boliger i rød støysone med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side. Minst ett soverom skal vende mot stille side. Støydempet fasade tillates som stille side der andre avbøtende kvaliteter gir tilstrekkelig boligkvalitet. Boliger med fasade i rød støysone skal ha klimaanlegg med kjøling.
- Bestemmelsen om miljø og klima sier at: Ved etablering eller oppgradering av gater, parker og plasser skal det benyttes og etableres absorberende flater og trær.
- Bestemmelsen om gjenbruk av materialer sier at: I den historiske Midtbyen tillates gjenbruk av byggematerialer og

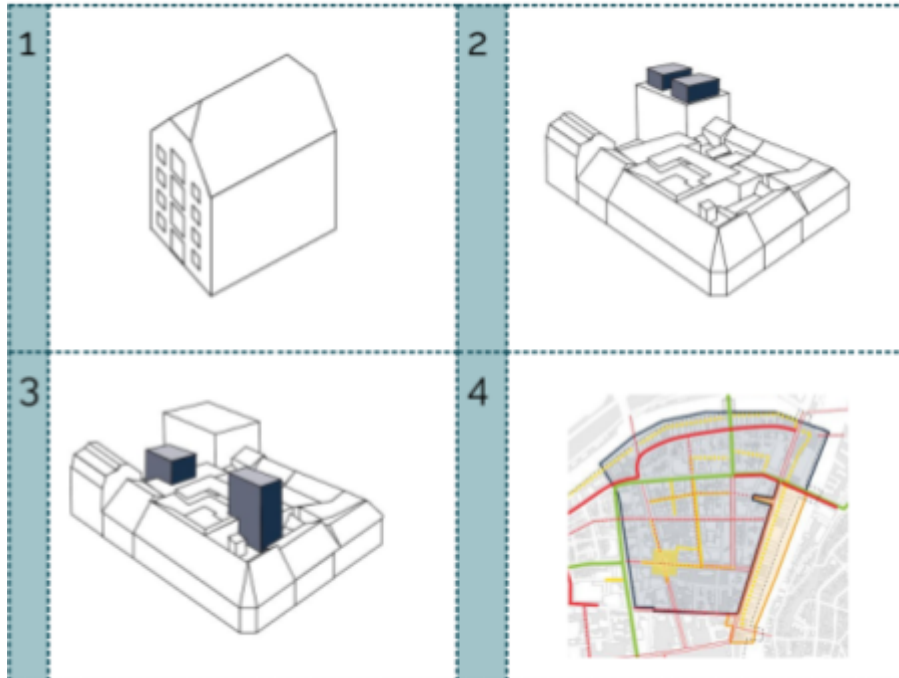
bygningselementer, også der det ikke kan dokumenteres at de har samme U-verdi som kreves i teknisk forskrift.

- Nyplanting og bevaring av trær er sikret både i bestemmelser om hensyn til verneverdige trær, miljø og klima, samferdselsanlegg, grønnstruktur og plankrav.
- Parkeringskjeller Olav Tryggvasons gate: Krav om geotekniske undersøkelser før gjennomføring av tiltak.
- Bruprojekt Brattørbrua: Krav om geotekniske undersøkelser før gjennomføring av tiltak.
- Krav om arkeologiske undersøkelser er sikret i bestemmelsene. Omfatter den fredete middelalderbygrunnen i sin helhet, veiter og registrerte lokaliteter.
- Nødvendige grunnundersøkelser skal være gjennomført før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen. Dersom det påvises forurenset grunn, skal det utarbeides en tiltaksplan, som godkjennes av Trondheim kommune før igangsettelsestillatelse gis for tiltaket, i tråd med forurensningsforskriften kapittel 2.
- Krav om rotvennlig bærelag under og langs samferdselsarealer, der det skal nyplantes eller replantes trær.

Risiko og sårbarhet (ROS)

Med utgangspunkt i planområde Midtbyen er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Tiltakene var fremstilt som eksempler på den framtidige utviklingen som kan skje i Midtbyen:



- 1) Ombygging av Kjøpmannsgata, med transformasjon brygge til bolig.
- 2) Påbygg på tak av eksisterende bebyggelse.
- 3) Tilbygg i bakgård av eksisterende bebyggelse.
- 4) Infrastrukturentiltak.

Følgende mulige uønskede hendelser ble identifisert:

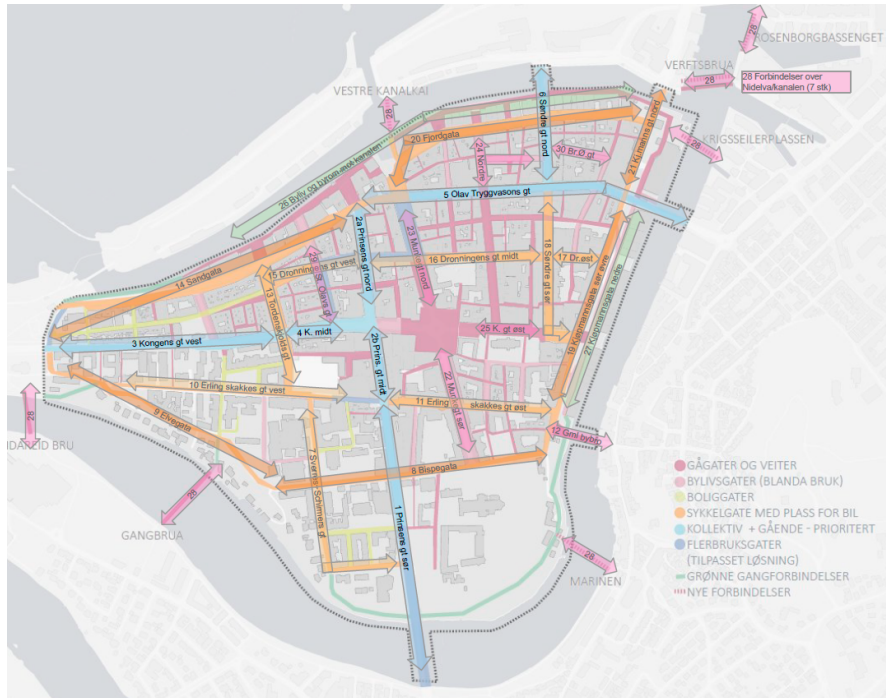
- **Brann:** Analysen viser at dette er en klar risikofaktor, både når det gjelder tap av liv og personskader, men også for uerstattelige bygninger og kulturminner.
- **Drukningssulykker** er et annet stort risikoforhold i Midtbyen, som er avgrenset av kanalen og Nidelva.
- **Anleggsarbeider** representerer 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.

Det er også gjennomført en ROS-analyse for parkeringskjeller i Olav Tryggvasons gate, fra 2011, av FAVEO. Hovedfunnene fra denne er risiko knyttet til anleggsfase, som skader på kulturminner og bygningsmasse, samt begrenset tilkomst for brann- og redningstjeneste. For driftsfasen er det forhold som sikkerhet knyttet til inn- og utkjøring fra anleggene og sikkerhet i selve parkeringsanlegget som er de største risikoforholdene.

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

- Bestemmelsen om brannsikring sier at: Ved nybygg og rehabilitering av bygninger skal det utarbeides brannkonsept, og utføres brannsikringstiltak som forebygger område- og konflagrasjonsbrann i tråd med planen. Brannkonseptet skal stille krav til brannvannsdekning. Det forutsettes at brannkonseptet viser tiltak som ivaretar antikvariske verdier i kvartalet og/eller i den aktuelle bygningen. Trøndelag brann- og redningstjeneste skal tas med på samråd ved oppstart av nye reguleringsplaner og ved utbygging av bestemmelsesområder #1-19. Ved bygging på tak og i gårdsrom i disse områdene stilles det krav om doble rømningstrapper eller to trapperom. Det kan ikke etableres åpne rømningstrapper mot gate. Forebyggende tiltak skal sikres ved seksjonering. Det skal være felles sprinklings- og brannvarslingsanlegg for hvert kvartal. Gasskap skal være utendørs.
- Bestemmelse stiller krav om plan for anleggsfasen, som viser plan for framdrift i arbeidet og alternative ruter for ulike trafikantgrupper og redningstjeneste.
- Bestemmelsene om flomfare og havnivåstigning sikrer at bebyggelse med gulv lavere enn + 5 meter over havet skal vurderes med hensyn til flomfare og forebyggende tiltak utarbeides/sikres for eksempel mot tilbakeslag. Det skal ikke etableres bolig eller andre tilsvarende funksjoner i første- eller underetasjer mot Nidelva og kanalen.
- Bestemmelse om krav til søknad til byggetillatelse om at før rammetillatelse for tiltak skal utbygger ta kontakt med Trondheim kommune for å se på løsninger for VA-systemet. I tillegg at detaljerte tekniske planer for renovasjons-, vei-, vannforsynings- og avløpsanlegg skal godkjennes av Trondheim kommune.

Plan for gjennomføring



Planforslaget åpner for utbygging i konkret bestemmelsesområder, og disse har ingen rekkefølgekrav knyttet til seg, og samtidig kan derfor oppstå. Det stilles krav om plan for bygge- og anleggsfase, og koordinering av tiltak. Dette er for å unngå uheldige virkninger av samtidighet i bygge- og anleggsfaser.

“[Strategi for gjennomføring av gatebruksplan for Midtbyen](#)”, vedtatt av Formannskapet 22.03.2022, i sak 46/22, ligger til grunn for gjennomføringen av samferdselstiltak. Flere av prosjektene vil antagelig måtte detaljreguleres, da det ikke er sikkert at områdeplanen er detaljert nok.

Samlet konsekvensvurdering

Konsekvenser

Tema i konsekvensutredningen følger av planprogrammet. Konsekvensene av tiltakene i områdeplanen vil i stor grad avhenge av den videre detaljeringen i prosjektering og byggeprosess. Totalt sett vil tiltakene ha middels positiv konsekvens, med forsiktig fortetting, aktivisering og foredling av Midtbyen gjennom opprustning av gater, veier, plasser og parker, og påbygg på tak og tilbygg i bakgårder.

Anbefaling

Tiltakene som planforslaget åpner for i plankart og reguleringsbestemmelser anbefales lagt ut til offentlig ettersyn. Innspill som mottas ved offentlig ettersyn må innpasses som en revidering av konsekvensutredningen, med et særlig fokus på innspill knyttet til bestemmelsesområder for utbygging.

Medvirkning

Planoppstart ble varslet 23.12.2017. Planprogrammet for Områdeplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen ble vedtatt i bygningsrådets møte 24. april 2018 i sak 69/18. Planprogrammet beskriver mål, prosess for hvordan arbeidet skal foregå, kunnskaps- og utredningsbehov, organisering av arbeidet, og en plan for kommunikasjon og medvirkning.

Et relevant resultatmål for prosess og medvirkning er at de tre planene i Plan for sentrumsutvikling, Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi, Gatebruksplan for Midtbyen og Områdeplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen, har vært koordinert når det gjelder kommunikasjon, medvirkning og kunnskapsinnhenting.

Relevante resultatmål for planprosessen er at kommunen:

- Bruker aktiv medvirkning og kommunikasjon for å komme fram til gatebruksplanen.
- Samarbeider tett med offentlige aktører, handels- og næringslivet og beboere i Midtbyen, og prioriterer mellom ulike hensyn og mål.

Det ble utarbeidet en felles plan for kommunikasjon og medvirkning for de tre planene i *Plan for sentrumsutvikling* som en del av planprogrammet. Planprogrammet la opp til felles kunnskapsinnhenting for og felles høringsperiode av prosessplanene for *Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi* og *Gatebruksplan for Midtbyen*, og planprogrammet for *Områdeplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen*. Kommunikasjons- og medvirkningsplanen tok først og fremst for seg koordinering av disse tre planene, men også samarbeid med de andre strategiske planene på Byplankontoret; *Byutviklingsstrategien* og *Kommunedelplan for lokale*

sentra. Det ble lagt opp til flere samkjørte medvirkningsaktiviteter, som for eksempel innbyggerpanel og gjestebud, og intern og ekstern ressursgruppe.

Planprogrammet la opp til at medvirkningsopplegget skulle tilpasses de ulike fasene i planprosessen:

- 1) Programfasen: Innhenting av kunnskap og innspill
- 2) Planfasen: Utredninger med fokus på temavise verksted
- 3) Høringsfasen: Informasjon om planen og innhenting av innspill

Aktører, rollene deres i prosessen og grad av involvering ble kartlagt som en del av arbeidet med planprogrammet.

De fleste aktiviteter som var planlagt i kommunikasjons- og medvirkningsplanen ble gjennomført, men mange av aktivitetene fulgte ikke planlagt tidsplan. De tre planene i *Plan for sentrumsutvikling* fikk etterhvert ulik framdrift, og koordineringen av aktiviteter var mest samkjørt i den første fasen av planarbeidet, altså programfasen. Dette gjaldt også for koordineringen med de andre strategiske planene; *Byutviklingsstrategien* og *Kommunedelplan for lokale sentra*. Byutviklingsstrategien ble vedtatt i bystyret 09.12.20 i sak 225/20, mens kommunedelplan for lokale sentra har blitt en integrert del av ny kommuneplanens arealdel.

Arbeidet med medvirkning har vært vektlagt gjennom hele planarbeidet. Utstrakt medvirkning i arbeidet med både Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi og Gatebruksplan for Midtbyen. Særlig tett samarbeid med Riksantikvaren, Byantikvaren og Næringsforeningen i Trondheimsregionen og aktuelle gårdeiere i utarbeidelsen av den kulturhistoriske DIVE-analysen for nordøstre del av Midtbyen.

Kommunedirektøren har hatt en lukket og intern arbeidsperiode med områdeplanen i hele 2021 og første halvår i 2022.

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 medvirkningsprosessene 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.

Trafikk

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

Barn og unge

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

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.

Avsluttende kommentar

Områdeplanen er grundig utredet over flere år. Mange bestemmelser fra Midtbyplanen i 1981 og retningslinjer fra [Veileder for plan- og byggesaker i Midtbyen](#) er videreført og sikret i ny form i bestemmelser planforslaget. [Fortettingspotensial og framtidbilder](#) fra sentrumsstrategien og prinsipper for [gatebruk](#) fra gatebruksplanen utgjør planforslaget. Gjennom planprosessen er det i tillegg følgende utredninger:

- [Risiko- og sårbarhetsanalyse](#) (ROS-analyse, 2020)
- [Konsekvensutredning i 3d](#) (2022)
- [Kulturhistorisk DIVE-analyse av nordøstre del av Midtbyen](#) (Asplan Viak)
- [Trafikk-, støy- og luftkvalitetsberegninger Midtbyen](#) (Rambøll)
- [Fagrapport om parkering](#) (vedlegg til gatebruksplanen, 2021)
- [Prosess og medvirkning](#) (2022)
- [Innspill fra barn og unge](#) og [juryrapport idékonkurranse](#) (2019)
- [Stedsanalyse Trondheim sentrum](#) (2018)
- [Rapport digitalt verksted om avfall](#) (2020)
- [Rapport om byliv: Folk i byen](#) (2021)
- [Midtbyregnskap](#) (2021)

Planbeskrivelsen bygger på disse utredningene. 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 plankart og reguleringsbestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget fremgår av saksfremlegget.