

## Saksframlegg

### Områderegulering av nordøstre kvadrant i Midtbyen, offentlig ettersyn

Arkivsak.: 20/21408

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til områdereguleringsplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen uten parkeringskjeller under Olav Tryggvasons gate ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på plankart i målestokk 1:1500, merket Trondheim kommune, datert 29.08.2022 sist endret 29.08.2022, i bestemmelser sist endret 29.08.2022, og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 06.09.2022.

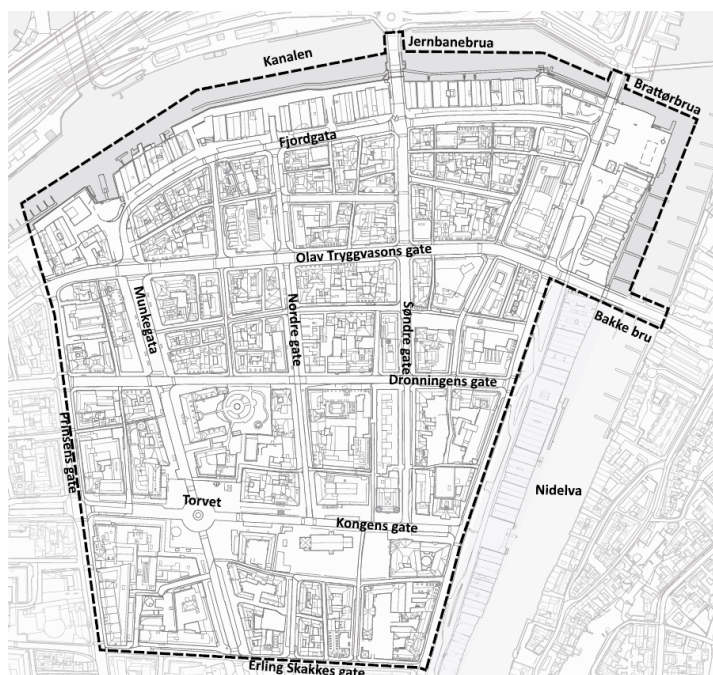
Reguleringsplanen er underlagt krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-2, og konsekvensutredningen følger planforslaget.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

#### SAKSFRAMSTILLING

##### Saken gjelder

Saken gjelder høringsforslag av områdeplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen. Byplankontoret har laget forslaget til områdeplanen, på vegne av forslagsstiller Trondheim kommune. Planforslaget til områdeplan er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.



*Planområdet for områdeplan nordøstre kvadrant i Midtbyen avgrenses av Prinsens gate i vest, kanalen i nord, Nidelva og Kjøpmannsgata i øst, og Erling Skakkes gate i sør. Planområdet er en liten, men viktig del av Trondheim sentrum. Det omtrent 430 dekar store planområdet utgjør selve bykjernen i Trondheim. Kjøpmannsgata-området fremmes som en egen, mer detaljert områdeplan.*

##### Formål

Det overordnede målet er flere folk i sentrum. Flere skal bo og jobbe i sentrum,

og flere skal besøke og oppholde seg lengre i sentrum. Flere skal gå, sykle og ta kollektivtransport, og færre skal kjøre personbil i sentrum.

Hensikten med områdereguleringsplanen for nordøstre kvadrant i Midtbyen er å legge til rette for:

- 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 bro 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 området's særpregede kulturmiljø med gårdsrom, gatestruktur, plasser og parker sikres og opprettholdes. Tiltak skal fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet.

## Bakgrunn

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. Gatebruksplan for Midtbyen og Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi 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.

Kommunedirektøren har siden fastsettingen av planprogrammet laget en [stedsanalyse av Trondheim sentrum](#) (2018) som helhet, med egne analyser for Midtbyen. Stedsanalysen systematiserer kunnskap om Trondheim sentrum for å forstå den historiske utviklingen, dagens situasjon, og utfordringer og muligheter i framtida. Stedsanalysen la grunnlaget for [parallelloppdraget Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050](#), som ble gjennomført i 2018 og 2019. Gjennom parallelloppdraget ble det laget framtidbilder for Midtbyen. Framtidbildene ble innarbeidet i sentrumsstrategien, og gjennom sluttbehandling i bystyret i september 2020 ble det vedtatt strategier for hvordan vi skal fortette med kvalitet i Midtbyen. Bystyret har også vedtatt høydebegrensninger i Midtbyen gjennom en egen sak i oktober 2020. Bystyret har vedtatt en helhetlig plan for gatebruk gjennom Gatebruksplan for Midtbyen og formannskapet har vedtatt en påfølgende gjennomføringsstrategi. Bystyret har også vedtatt en trafiksikkerhetsplan for Trondheim med spesifikke tiltak for Midtbyen. Kommunedirektøren har sammen med flere samarbeidspartnere laget en kulturhistorisk DIVE-analyse for nordøstre deler av Midtbyen med anbefalte føringer for kulturmiljøene, og bystyret fikk analysen forelagt sammen med saken om høydebegrensninger. Kommunedirektøren har gjennomført årlige målinger av status for Midtbyen gjennom Midtbyregnskapet og bylivsundersøkelsene, som en oppfølging av vedtatt byromsstrategi og vedtak om systematisk arbeid med økt byliv i Midtbyen. Det har blitt satt søkelys på et bedre sentrum for barn og barnefamilier gjennom etablering av nye lekeinstallasjoner, systematiske medvirkningsprosesser og et eget forskningsprosjekt. Alt dette arbeidet utgjør kunnskapsgrunnlaget for områdeplanen.

Kommunedirektøren ser et behov for bred medvirkning for å kunne ferdigstille områdeplanen med riktig detaljeringsnivå. Midtbyen er en identitetsbærer for hele byens befolkning, og hele regionens handels- og kultursentrum. Svært mye ny og ressurskrevende kunnskap skal sikres i planforslaget. Kommunedirektøren ønsker derfor å sende et grovere utkast til områdeplan på høring, enn det som er praksis i dag, for å sikre god og reell medvirkning fra byens interessenter, statlige myndigheter og for å få politiske signaler på veien videre. Derfor kan det samtidig være behov for høre planforslaget flere ganger før områdeplanen kan sluttbehandles i bystyret.



*Nordøstre deler av Midtbyen sett fra nordøst.*

### **Hovedutfordringer i planarbeidet**

Der andre områdereguleringsplaner enten er utbyggingsområder på jordbruksland eller transformasjon av områder brukt til industri og lager, er det få ledige utbyggingstomter i nordøstre deler av Midtbyen. Den mest aktuelle utbyggingen er derfor 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 verdi.

Hovedutfordringen har derfor vært å lage en områdereguleringsplan som sikrer vern av historiske kulturmiljø, og samtidig tilrettelegger for utvikling. Fortetting og oppgraderinger må skje i med arkitektonisk kvalitet og uten at det går på bekostning av identiteten til Midtbyen. Planen må derfor legge vekt på bevaring som et virkemiddel for å styre fortetting, transformasjon og ombruk i Midtbyen. Målet er å styre nybygg og ny bruk av eksisterende bygningsmasse i en retning som gir bybildet et helhetlig og estetisk vakkert uttrykk på 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 og en bærekraftig sentrumsutvikling.



Illustrasjonen viser forslag til ny bebyggelse. Grønne bygg er nye, foreslåtte volum. Røde er vedtatte planer, og oransje er planer under arbeid, som ikke sikres i planforslaget. I tekstboksene står det hvordan prosjektet er sikret i bestemmelsene og plankartet.

## Beskrivelse av planforslaget

### Planens hovedgrep

Planforslaget er en områdeplan for den eksisterende bykjernen i Trondheim. Planforslaget gir tydeligere rammer for en mer effektiv arealutnyttelse der det er hensiktsmessig, og gir samtidig et tydeligere vern av de byggene det er naturlig å gi dette til.

Planforslaget gir rammer for hvordan den historiske bebyggelsen og de kulturhistoriske verdiene skal bevares og videreutvikles. Den klargjør hvordan fornyelse av eksisterende bebyggelse og nybygg kan skje innenfor ulike hensynssoner vern av kulturmiljø. Trondheims identitet som trehusby og middelalderby presiseres. Det kan kreves detaljreguleringsplan ved vesentlig ombygging av eksisterende kvartaler.

Planforslaget er en robust områdeplan med stor fleksibilitet. Bebyggelsen reguleres i planforslaget i stor grad til sentrumsformål, med unntak av viktige enkeltbygninger som reguleres til offentlig og privat tjenesteyting. Førsteetasjer er prioritert for utadrettet virksomhet, som handel, service og tjenesteyting, sikret i bestemmelsene og angitt i temakart. Totalt åpner forslaget til områdeplan opp for 6 150 m<sup>2</sup> nytt bebygd areal (BYA) og 13 400 m<sup>2</sup> bruksareal, der vi har forutsatt en brutto-/netto-faktor på 75 prosent mellom ytre bygde rammer og indre bruksareal (BRA). Fortettingspotensialet på tak og i bakgårder sikres gjennom bestemmelsesområder i plankartet, og begrensninger i høyde og utforming er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene. I tillegg kommer detaljreguleringsplaner under arbeid og nylig vedtatte planer.

Planforslaget legger til rette for at eksisterende gater, veier, torg og parker opparbeides med kvalitet. Planforslaget regulerer omtrent 20 000 m<sup>2</sup> torg, 28 000 m<sup>2</sup> gågate, over 35 000 m<sup>2</sup> gatetun, 13 000 m<sup>2</sup> park. Estetiske krav og krav til arkitektoniske kvalitet, aktive førsteetasjer, boliger, tilgjengelighet og universell utforming, miljø og klima, energikrav, brannsikring og støy er vurdert og gitt bestemmelser. Tilgjengeligheten er forbedret, og gående, syklende og

kollektivreisende er gitt fordeler. Avfallshåndtering, vare- og tjenestelevering, belysning, materialbruk, gårdsrom og kunst i offentlige rom er gitt egne bestemmelser. Gjennom mer presise bestemmelser kan Midtbyen fortsatt utvikles mer levende og attraktiv bykjerne for alle som bruker byens gater, veier, torg og parker.

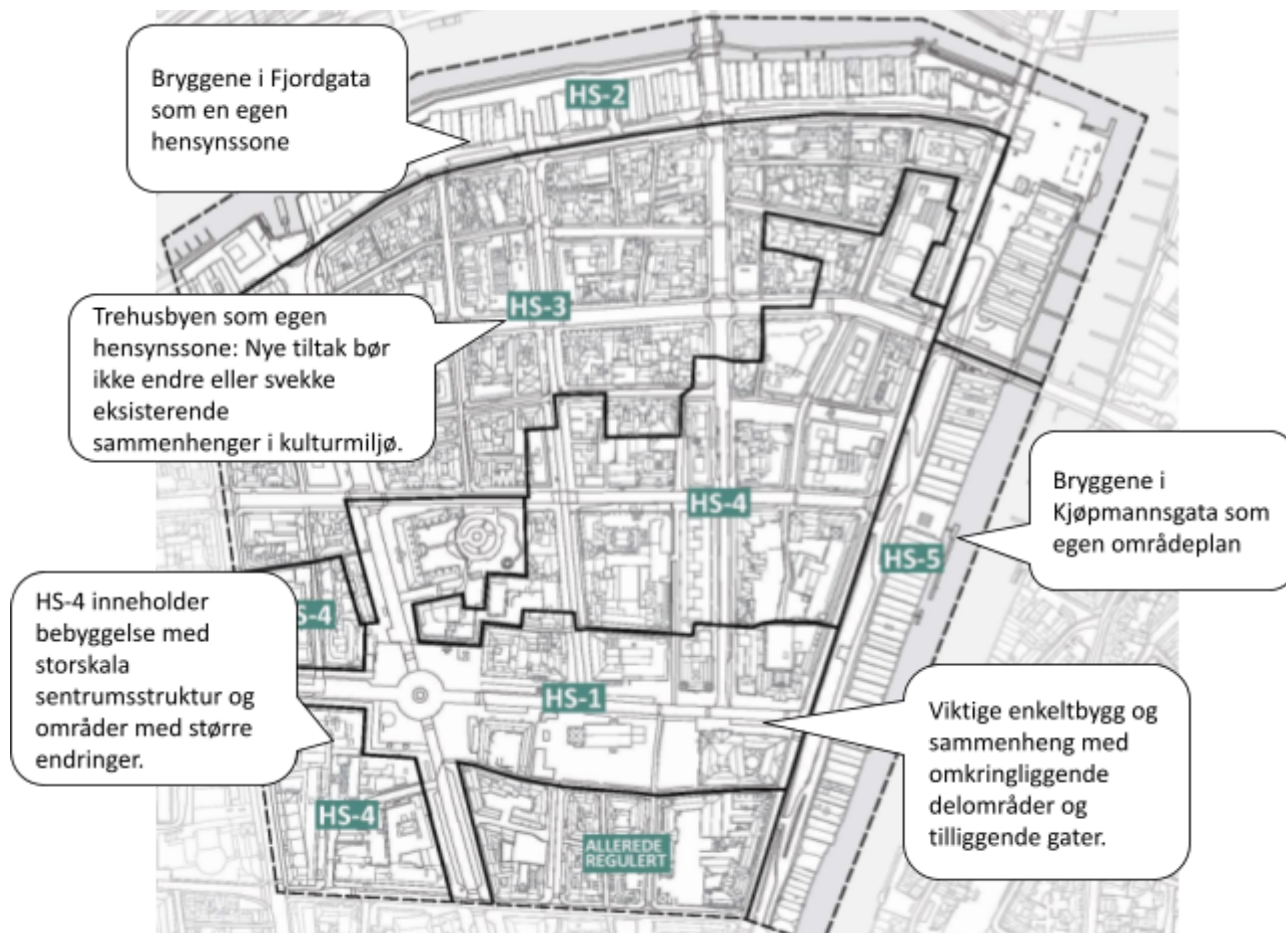


Kartet viser en oversikt over utbyggingstomtene som er konsekvensutredet og ligger inne i

*planforslaget til høring.*

### Bokkvalitet

Planforslaget stiller ikke krav til uterom for bolig, utover istandsetting av eventuell eksisterende bakgård til uterom. Maksimum 200 meter til nærmeste byrom eller park må imidlertid dokumenteres i byggesaken. Bakgrunnen for å fjerne uteromskravet er at dette er til hinder for å etablere boliger i denne delen av Midtbyen. Det er lite tilgjengelig areal på bakkeplan, og private uterom krever enten balkong eller takterrasse. Balkonger og takterrasser er ofte tiltak som havner i konflikt med store verneverdier og med ønsker om offentlig karakter på gaterom uten utkragede balkonger. Takterrasser krever ofte universell adkomst som fort gir konflikter om høyde. Det kunne vært foreslått rekkefølgekrav til utbyggingsarealer som sikres. Byrom som har behov for oppgradering er flere, som Ravnkloa, park i Jomfrugatas allmenning, Krigsseilerplassen, torg i Nordre gates allmenning og promenade langs kanalen. Planforslaget stiller heller ikke krav til bilparkering og skolekapasitet, og åpner for boligbygging i støyutsatte områder. Kommunedirektøren mener imidlertid at beboere i området har tilgang til en rekke bykvaliteter som kompenserer for dette. Rekkefølgekrav vil skape usikkerhet og forsinkelser for utviklingen av tilgjengelig utbyggingsareal på det som er kompliserte tomter. Kommunedirektøren ønsker ved ikke å stille rekkefølgekrav å lage rammer for en smidig utvikling som skjer på bakgrunn av kunnskapen som ligger i denne planen, og at dialogen skjer i tettere samråd med Byantikvaren. Målet er at planforslaget skal bidra til initiativ til å foredle området som et godt bomiljø for alle med tilgang til attraktive, trygge gårdsrom, og offentlige oppholds- og lekearealer. Planforslaget utfordrer *gjeldende* kommuneplanens arealdel når det gjelder krav til boligkvalitet, men er i tråd med forslaget til *ny* kommuneplanens arealdel, som er under utarbeiding.



Kart fra DIVE-analysen som viser hensynssoner som sikres i planforslaget.

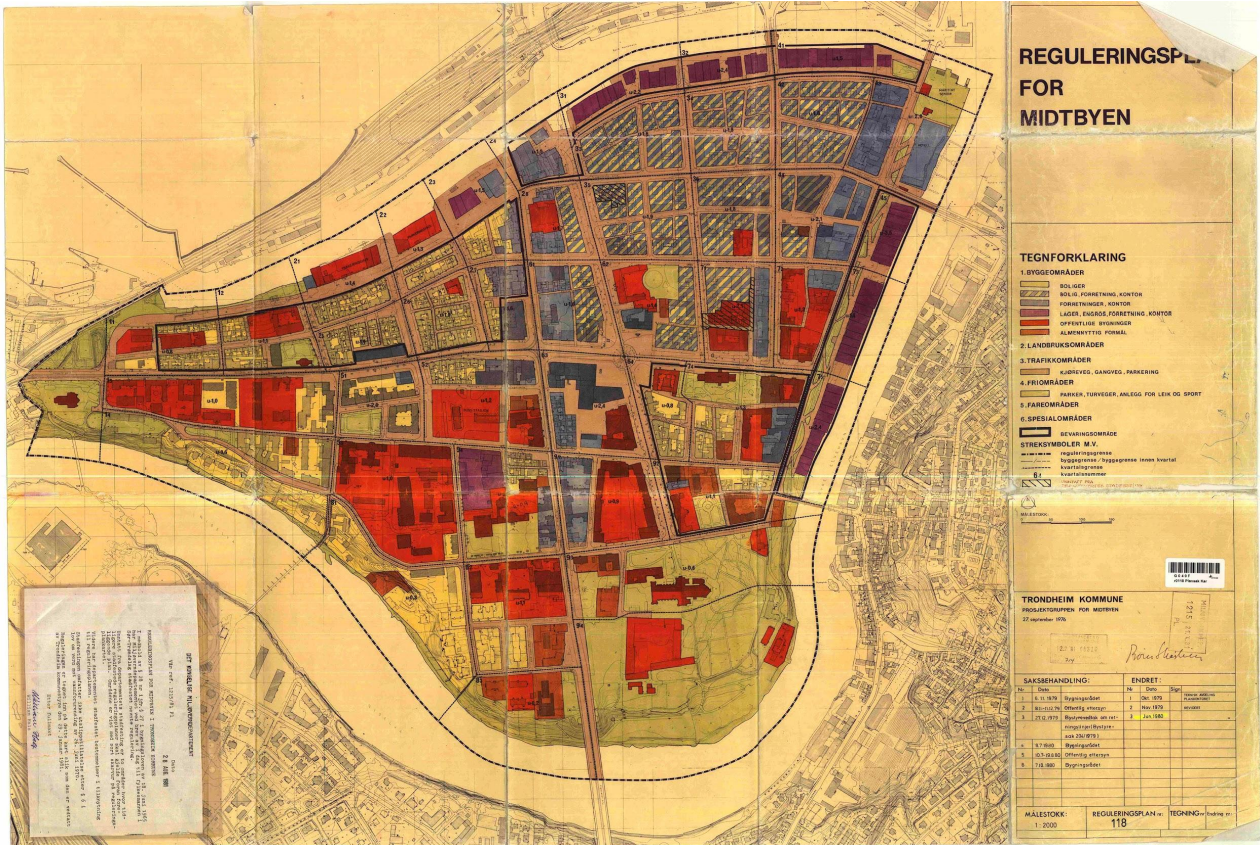
### Hensynssone vern av kulturmiljø og hensynssone for båndlegging etter kulturminneloven

Både bebyggelse og gatestruktur er bevaringsverdig, og foreslås derfor regulert til ulike hensynssoner for vern av kulturmiljø, i tråd med det konklusjonene i den kulturhistoriske DIVE-analysen for nordøstre del av Midtbyen. Planområdet er i sin helhet underlagt hensynssone for båndlegging etter kulturminneloven – middelalderbyen, fredet i henhold til vedtak gjort etter lov om kulturminner, og omfatter fornminner under bakken. Tiltak som berører disse områdene skal forelegges Riksantikvaren for uttalelse.

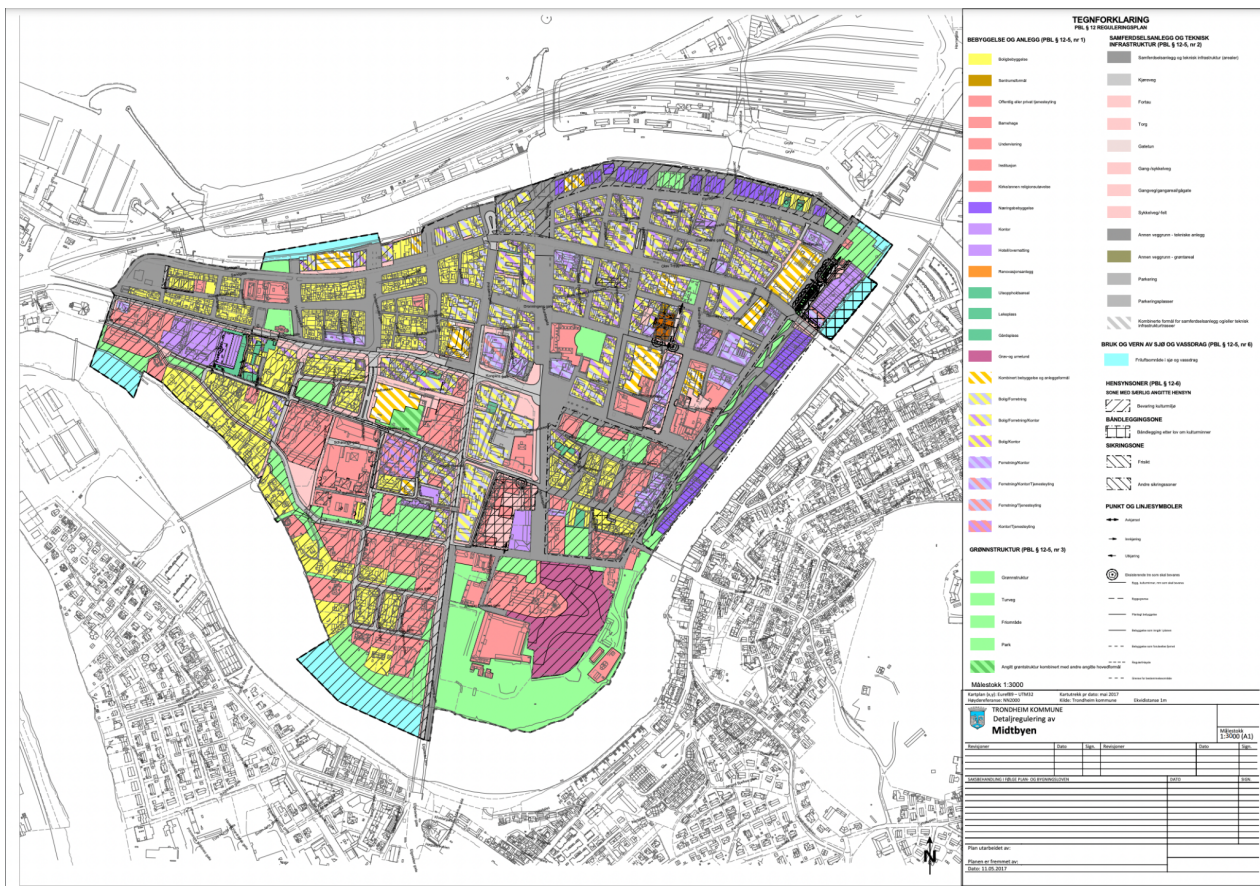
### **Tidligere vedtak og planpremisser**

Bygningsrådet vedtok i [sitt møte 27.05.2015](#) forslaget fra Geir Waage (Ap) om revidering av Midtbyplanen:

«Bygningsrådet ber rådmannen starte arbeidet med revidering av Midtbyplanen for området fra Prinsens gate og østover. Formålet med revideringen skal være å legge til rette for en mer effektiv arealutnyttelse der det er hensiktsmessig, og samtidig gi et tydeligere vern av de byggene det er naturlig å gi dette til. Den veiledende byggehøyden på fire etasjer skal også vurderes i forbindelse med revideringen, gjennom eksempelvis å differensiere den i ulike områder i byen.»



Reguleringsplan for Midtbyen, Midtbyplanen (1981).



Status quo-kart reguleringer av Midtbyen (2022).

Bystyret behandlet [i sitt møte 08.12.16 i sak 175/16](#) Rådmannens forslag til Kommunal planstrategi 2016-2019. I vedtaket ble det blant annet bestilt tre strategiske planer som både skal bidra til å drøfte og vise muligheter for hvordan Trondheim skal utvikle seg:

- Byutviklingsstrategi med samordnet areal- og transportanalyse
- Tematisk kommunedelplan for lokale sentrum og knutepunkt
- Plan for sentrumsutvikling

Samtidig ba bystyret Rådmannen om: «... i tillegg til de foreslåtte planene følge opp politiske vedtak om revidering av Midtbyplanen og Gatebruksplanen for Midtbyen som en del av plan for sentrumsutvikling».

Formannskapet vedtok [i sitt møte 07.11.17 i sak 262/17](#):

Formannskapet vedtar at Plan for sentrumsutvikling skal omfatte følgende tre delaktiviteter:

1. Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi
2. Gatebruksplan for Midtbyen
3. Områdereguleringsplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen

Gatebruksplan for Midtbyen prioriteres. Formannskapet ber rådmannen fremskynde dette arbeidet.

Bygningsrådet vedtok [i sitt møte 19.12.17 i sak 232/17](#):

1. Planprogram for områdereguleringsplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker i henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 6 og Plan- og bygningsloven § 4-1.
2. Rådmannen kan sette i gang de delene av arbeidet med områdereguleringsplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen som sammenfaller med byutviklingsstrategien, sentrumsstrategien og gatebruksplan i Midtbyen. Arbeidet gjøres på grunnlag av det som er beskrevet i saksframlegget og i vedlagte forslag til planprogram.
3. Rådmannen Bygningsrådet viser til vedtak i sak 262/17 hvor formannskapet fastslår at gatebruksplan for Midtbyen prioriteres, og formannskapet videre ber rådmannen fremskynde dette arbeidet. Arbeidet med områdereguleringsplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen fases inn etter hvert, for å optimalisere arbeidet i henhold til de ressursene som er tilgjengelig.

Bygningsrådet vedtok [i sitt møte 24.04.18 i sak 69/18](#):

Planprogram for områdereguleringsplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen fastsettes. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Bystyret vedtok [i sitt møte 30.09.2020 i sak 94/20](#) Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med



sentrumsstrategi:

1. Bystyret vedtar forslaget til Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi som et viktig grunnlag for arbeidet med å rullere kommuneplanens arealdel når det gjelder sentrumsområdene og store, viktige planarbeid i sentrum.
2. Forslag til planarbeid og tiltak i sentrumsstrategien må vurderes i Kommunedirektørens forslag til kommende handlings- og økonomiplaner.
3. Det gjøres følgende endringer/tilføyelser til overordnede byplangrep (på s 24 i strategien)

Tillegg til byplangrep 1

A. Viktige kulturmiljø, herunder verneklasse B, A og fredning, skal hensyntas i nærliggende reguleringsplaner i sentrumsområdet (...)

Bystyret vedtok i [sitt møte 25.03.2021 i sak 35/21](#) Gatebruksplan for Midtbyen, og med det mange føringer som skulle følges opp i arbeidet med områdeplaner i sentrum. Formannskapet vedtok i [sitt møte 22.03.2022 i sak 46/22](#) Strategi for gjennomføring av gatebruksplan for Midtbyen.

Bystyret vedtok i [sitt møte 29.10.2020 i sak 160/20](#) Høydebegrensninger, fortettingspotensial og flere boliger i Midtbyen:

1. Høyder og grad av utnytting 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.

Bystyret vedtok i [sitt møte 30.03. 2022 i sak 6/22](#) Barnefamilier i sentrum, og med det føringer for å vurdere tiltak for å få flere barnefamilier til å bosette seg i sentrumsområdet.



Midtbyen sett fra sørvest mot nordøst. Foto: Carl-Erik Eriksson/Trondheim kommune

### **Virkninger**

#### Virkninger for sentrumsutvikling og bevaring av kulturminner, kulturmiljø og byform

Planforslaget legger opp til en forsiktig fortetting i nordøstre deler av Midtbyen, gjennom nybygg på tak og i bakgårder. Totalt åpner forslaget til områdeplan opp for 6 150 m<sup>2</sup> nytt bebyggd areal (BYA) og 13 400 m<sup>2</sup> bruksareal. Det er regulert generelt sentrumsformål i alle kvartaler, med unntak av enkelte, viktige bygninger regulert til offentlig og privat tjenesteyting. Det er utarbeidet egne bestemmelser om første- og andreetasjer. Bolig og byliv kan havne i vesentlig konflikt, og det er derfor lagt inn bestemmelser om krav til vurdering av virkninger for bolig ved etablering av uteservering eller annen støyende bruk. Sentrumsformålet innebærer en mindre restriktiv føring for bruksendring til bolig med inntil fire enheter. Positiv konsekvens er et større potensial for beboere innen nordøstre kvadrant. Sentrumsformålet kan gi mindre press på ny utbygging av Midtbyen, med et større handlingsrom for bruk innenfor eksisterende bebyggelse, som kan skåne bakgårder og grunnen i større grad. Sentrumsformål kan imidlertid gi mer press på bruksendringer.

#### Virkninger for bomiljø og beboere

Planforslaget lempet på krav til uterom, skolekapasitet og bilparkering, og de fleste nye boliger vil få lite eller ingen private uterom. Planforslaget åpner for flere boliger i støyutsatte områder der man tidligere ikke ville godkjent boliger. Plankrav til ulike hensynssoner, og ved bruksendring til bolig over fire boenheter eller til hotell over 500 m<sup>2</sup> skal det utarbeides detaljregulering. En bærekraftig samfunns- og byutvikling krever differensierte krav til bokvalitet og til lokalt tilpassede tiltak. I Midtbyen må man derfor vurdere bokvalitet mer helhetlig, og framtidige beboere kan få andre bokvaliteter, som utsikt mot Trondheimsfjorden og nærhet til arbeid, byliv, parker, torg, Nidelva og kanalen.

#### Virkninger for transport og gatebruk

Gatestrukturen i Midtbyen er tydelig og formet av Cicignons byplan og middelalderveitene. Gater,

veier og delvis plasser er i dag regulert til generelt samferdselsformål i Midtbyplanen, og er mer detaljert i senere planer, som arealene på Torvet. Gatebruken i planområdet er utredet gjennom vedtatt Gatebruksplan for Midtbyen, og prinsippene for gatebruken er innarbeidet i planforslaget til områdeplanen. I plankartet til planforslaget er det regulert generelt samferdselsformål i hovedgatene, gatetun, gågater og torg. Det er innarbeidet egne reguleringsbestemmelser for gatetun, gågater og torg, men kjøreveg, fortau og sykkelfelt er ikke skilt ut som egne formål i plankartet, og må følgelig avklares senere.

Reguleringsplan for parkeringsanlegg under Olav Tryggvasons gate ble vedtatt av bystyret i møtet 27.09.2012 i sak 150/12. Reguleringsplanen ble vedtatt med utsatt rettsvirkning fordi Riksantikvaren reiste innsigelse. Innsigelsen handler om at det i planen ikke er tilstrekkelig redegjort for parkeringsanlegget sin innvirkning på grunnvannstanden, bevaringsforholdene for kulturlagene og de kulturhistoriske bygningene. Grunnen i denne delen i Midtbyen inngår i det automatisk fredete kulturminnet «Middelalderbyen Trondheim», og Riksantikvaren krever at det gjennomføres ny målinger av grunnvannstand som viser at ikke kulturlagene i grunnen påvirkes av grunnvannet. Grunnvannstanden står cirka fem-seks meter under terreng langs gata. Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjente i 2015 den vestre delene av planforslaget, forutsatt at hele parkeringsanlegget blir liggende over grunnvannsnivået, og at de viktigste kulturlagene blir tatt hensyn til. I 2022 har det blitt laget et oppdatert notat om grunnvannstanden av Multiconsult, som konkluderer at det er behov for nye undersøkelser. Notatet er vedlagt saken. En oppdatert fagrappport må foreligge før sluttbehandling av områdeplanen, om politisk nivå ønsker å gå videre med parkeringsanlegg under Olav Tryggvasons gate som en del av områdeplanen. Alternativet er at reguleringsplanen fra 2012 blir opphevet gjennom vedtak om områdeplanen. Siden reguleringsplanen ble vedtatt i 2012 har forutsetningene endret seg. Vi 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. Reguleringsbestemmelsene til parkeringskjeller under Olav Tryggvasons gate ligger ved som et eget vedlegg, og må innarbeides i bestemmelsene til områdeplan om det blir politisk flertall for å gå videre med å regulere parkeringsanlegget som en del av områdeplanen.

De fleste gateprosjektene vil måtte detaljreguleres, da områdeplanen ikke er detaljert nok. Verken Miljøpakken i Trondheim kommune eller Trøndelag fylkeskommune har ønsket å detaljregulere samferdselsanleggene i denne områdeplanen for å sikre fleksibilitet. Dersom samferdselsanleggene bygges annerledes enn i gatebruksplanen må de detaljreguleres slik at Trondheim kommune har kontroll på konsekvensene og de får bred høring. Konsekvenser for reduksjon i antall parkeringsplasser er utredet gjennom Gatebruksplan for Midtbyen. En oppdatert konsekvensutredning for gjennomføring av parkeringskjeller i Olav Tryggvasons mangler imidlertid.

Kommunedirektøren har laget en konsekvensutredning for å beskrive konsekvensene av planforslaget sett i sammenheng med konkrete tema fastsatt i planprogrammet. Konsekvensutredningen tar for seg konsekvensene av sentrumsformål, nye boliger med reduserte krav til boligkvalitet, gjennomføring gatebruksplan for Midtbyen, bruk av bruvokterhus Bakke bru, ny Brattørbru og 19 utbyggingstomter.

### ***Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling***

Planforslaget viderefører og bevarer Midtbyen som identitetsbærer for innbyggere i Trondheim, merkevare for turistnæringa og trivselsskaper for næringslivet som skal trekke kunder og gjester til

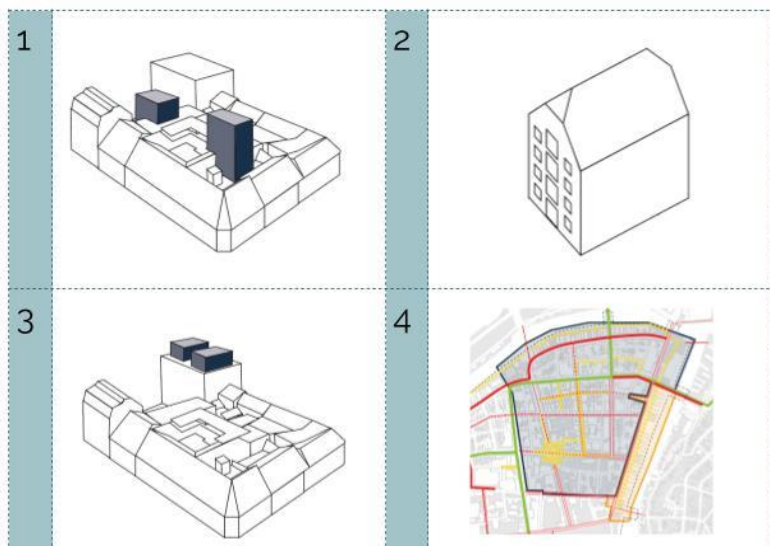
byen. Identiteten til Midtbyen bevares, og innbyggerne i Trondheim skal fortsatt kjenne seg hjemme i Midtbyen. Planen bevarer den historiske identiteten, sjarmen og det brede tilbudet som gjør at Trondheim trekker til seg og holder på studenter og arbeidskraft.

### **Konsekvenser for klima og det ytre miljø**

Planforslaget kan ha positive konsekvenser for klima og det ytre miljøet. En mer kompakt by reduserer behovet for transport, og områdeplanen kan bidra til å oppnå nullvekstmålet for personbiltrafikken i Trondheim, og svare ut deler av arealforpliktelsene i byveksttalen med staten, fylkeskommunen og nabokommunene. Områdeplanen legger til rette for at flere kan gå, sykle og ta kollektivtransport i Midtbyen, og at færre trenger å kjøre personbil. En mer kompakt by bidrar også til mindre beslag på jordbruksland og natur. Å løfte fram Nidelva som historisk havn, transportåre, rekreasjons- og naturområde vil øke attraktiviteten for Midtbyen. Dette kombinert med å gjøre tiltak langs Nidelva slik at man også kan oppleve natur, vil kunne gjøre behovet for å måtte forlate Midtbyen for å oppleve frisk luft, stillhet og natur mindre, noe som igjen vil redusere behovet for persontransport ut av Midtbyen. Midtbyen bør være godt tilgjengelig for all persontransport, men man bør lede gjennomgangstrafikken utenom. Det bør bygges nye gang- og sykkelbruer som knytter Midtbyen bedre sammen med omgivelsene. Kommunen må tenke alternativt om vareleveringen, gjennom at det etableres større felles varelager utenfor sentrumskjernen, og mer miljøvennlig transport fra dem og inn til Midtbyen. Dette er tiltak som vil virke positivt inn på klimaet.

### **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Kommunedirektøren gjennomførte et omfattende ROS-seminar med mange deltakere i oktober 2019. Kommunedirektøren mottok skriftlige innspill i etterkant av seminaret. Aktuelle risikoer og sårbarheter for planområdet ble undersøkt gjennom følgende forslag til endringer i Midtbyen:



- 1) Bygging i bakgårder
- 2) Formålsendring av brygger
- 3) Påbygg
- 4) Trafikksikkerhet

Hovedutfordringen ligger i å ivareta hensynssoner for vern og kulturmiljøer. Da hovedparten av bebyggelsen er eksisterende og hensynssone for vern/kulturmiljø gis i hovedsak rammer for avbøtende tiltak. Kommunedirektøren mener planen ivaretar disse forholdene. ROS-analysen er vedlagt saken.

### ***Økonomiske konsekvenser for kommunen***

Å transformere og bygge i Midtbyen kan på kort sikt ha høyere samfunnskostnader for det offentlige, ettersom tomteprisene er høyere og planprosessene kan ta lengre tid på grunn av interessekonflikter. Kommunedirektøren foreslår i områdeplanen å konkretisere byggetomter som kan utvikles uten egen detaljregulering, med klare ytre rammer, for å forenkle byggesaksprosessen for aktører i Midtbyen, og for å redusere kommunens ressursbruk på kompliserte planprosesser.

En kompakt sentrumsutvikling vil også kunne gi økonomiske konsekvenser for kommunen i form av økt belastning på eksisterende teknisk infrastruktur, med kostnader knyttet til blant annet utbedring av vann- og avløpsnett, og økt slitasje og økte investeringsbehov i gater og byrom.

Planforslaget gir rammer for fornyelse av eksisterende uteoppholdsarealer, som gater og veiter, plasser og allmenninger, og parker vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen, både gjennom opparbeiding og vedlikehold. Tiltak som for eksempel mer grønt og flere parker, byrom for barn med tilhørende lekeapparat, flere sitteplasser og benker kan ha økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune.

### **Oppgradering av eksisterende byrom**

Oppgradering av Cicignons plass og Elsa Laula Renbergs plass må sikres gjennom kommende handlings- og økonomiplaner, og eventuelt gjennom rekkefølgebestemmelser i detaljreguleringsplaner. Oppgradering av Olav Tryggvasons gate er sikret finansiering gjennom Miljøpakkens gateprosjekter. Satsingen på økt byliv i Midtbyen sett i sammenheng med vedtatt Gatebruksplan for Midtbyen har ført til at oppgradering av Midtbyen fram til nasjonaljubileet i 2030 har blitt en del av den vedtatte gjennomføringsstrategien for gatebruksplanen.



***Byens storstue:*** Torvet er et byrom til hverdag og fest. Trondheim kommune må i samarbeid med næringslivet oppgradere nye byrom i årene som kommer fram mot nasjonaljubileet i 2030. Foto: Glen Musk

Områdeplan kan imidlertid ha positive økonomiske konsekvenser på lang sikt når den følges opp av utbyggere og i plan- og byggesaksbehandlingen. Områdeplanen legger til rette for flere folk i Midtbyen gjennom å fortette med boliger, arbeidsplasser, kulturtilbud, offentlige og private tjenester, og å foredle grønne og blå områder, og møteplasser og byrom med kvalitet. En kompakt by bidrar til lavere samfunnskostnader til fysisk, teknisk og sosial infrastruktur på lang sikt. Kortere avstander til og mellom offentlige tjenester kan innebære en mer effektiv drift av ulike tjenester. Det vil samtidig kunne bety redusert kostnadsvekst knyttet til drift og vedlikehold, gjennom økt antall brukere.

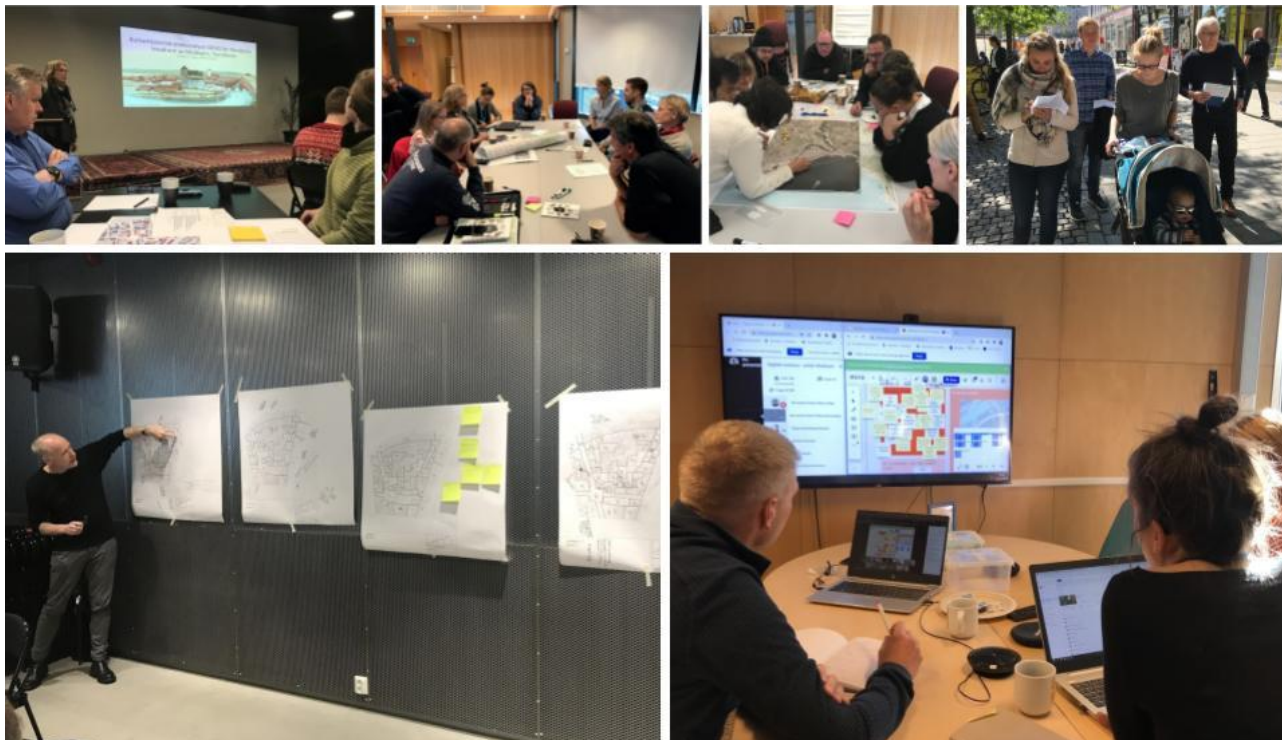
### **Medvirkning**

#### Kunngjøring av oppstart av planarbeid

Kommunedirektøren varslet planoppstart til eiere innenfor planavgrensningen og sendte planprogram på høring fra 23.12.2017 til 10.02.2018. Ni eksterne, Ungdommens bystyre og Seniorrådet sendte inn høringsinnspill. De ble besvart og innarbeidet i den fastsatte versjonen av planprogrammet.

#### Medvirkning i planarbeidet

Planprogrammet inkluderte plan for kommunikasjon, medvirkning og kunnskapsinnhenting. Det var lagt opp til bred og aktiv medvirkning for å skape eierskap og identitet – og for å lage bedre områdeplan. I tråd med satsingen på innovativ innbyggerinvolvering ønsket Kommunedirektøren å teste ut flere nye metoder, og det ble søkt om og innvilget innovasjons- og fornyingsmidler fra Statsforvalteren i Trøndelag til dette arbeidet. Trondheim kommune har også fått tilskuddsmidler fra Kommunaldepartementet til byutviklingsvisjoner for sentrum, til å lage en gatebruksplan for Midtbyen, til medvirkning i byutvikling gjennom bruk av sosiale medier, og til medvirkning med barn i sentrum. Det har vært bred medvirkning og debatt om fortetting og høyder i Midtbyen. Kommunedirektøren har i utstrakt grad brukt verksted som verktøy for medvirkning og innspill i arbeidet med sentrumsstrategien, gatebruksplanen og områdeplanen. Stedsanalysen av Trondheim sentrum ble laget blant annet på grunnlag av flere idé- og kartleggingsverksteder der engasjerte innbyggere, næringsliv, organisasjoner og offentlige etater deltok. Verksted som verktøy for ulike tema som fortetting, kulturminner, gatebruk, avfall og ROS-analyse gjennom hele planprosessen med sentrumsstrategien og framtidsbilder, gatebruksplanen, DIVE-analysen og områdeplanen. En rapport om gjennomført planprosess og medvirkning er vedlagt saken. Parallelt med planarbeidet er en ny felles strategi for Midtbyen under utarbeiding sammen med næringslivet.



**Verksted som verktøy:** Bildene er fra ulike verksteder om Midtbyen i planprosessen.

### Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren mener planforslaget har god utforming og kvalitet, og at planens intensjoner er godt forankret i plankartet og reguleringsbestemmelser. Kommunedirektøren mener også at overordnede planer er ivaretatt gjennom planforslaget. Det er tilrettelagt for at nordøstre deler av Midtbyen også i framtida skal være en identitetsbærer for hele byens befolkning, regionens viktigste handels- og kultursentrum, med flere boliger og mer stabile bomiljø, og et attraktivt jobbmarked.

Kommunedirektøren mener planforslaget gir tydeligere rammer for en mer effektiv arealutnyttelse der det er hensiktsmessig i nordøstre deler av Midtbyen, og gir samtidig et tydeligere vern av de byggene det er naturlig å gi dette til. Sentrumsformål i store deler av planområdet gir robuste og fleksible rammer for bruken av byggene, og sikrer offentlig og privat tjenesteyting i noen utvalgte bygninger; Sjøfartsmuseet, Olavskvartalet, Stiftsgården, Hovedbiblioteket, Tinghuset, Vår Frue kirke og Gerhard Schöning. Byrommene mellom husene er prioritert mer plass til opphold og gående, uten å gå for detaljert til verks. Det er sikret ny park i Jomfrugatas allmenning, sammenhengende torgareal på Torvet, deler av Munkegata og Kongens gate, torg i Ravnkloa, og på Cicignons plass og Elsa Laula Renbergs plass, og gågate i nordre del av Nordre gate og langs kanalfronten, og gatetun i veiter og mindre gater, i tråd med vedtatt Gatebruksplan for Midtbyen. Næringslivet ønsker bruforbindelsen i Ravnkloa, men Kommunedirektøren har ikke lagt den i planforslaget ettersom bruforbindelsen har blitt nedstemt politisk både i forbindelse med Gatebruksplan for Midtbyen og i formannskapssak 102/22 Gang- og sykkelbruer i sentrumsnære områder.

Kommunedirektøren ønsker å legge til rette for økt boligbygging i Midtbyen ved at en rekke krav til boligkvalitet er foreslått lempet på, som krav til uterom, skolekapasitet, støy og bilparkering. Bokkvalitet, i motsetning til boligkvalitet, er vanskelig å beskrive, men lett å kjenne igjen. Å bygge boliger i en bymessig kontekst i Midtbyen bidrar til å tilby unike bokkvaliteter til framtidige beboere, og samtidig styrke kvaliteten på Midtbyen som bykjerne i Trondheim. Høy tetthet i Trondheim utfordrer etablerte normer for dagslys og sol i boligene og på utearealer. I en bymessig situasjon

som Midtbyen kan støy og luftforurensing gjøre det krevende å oppnå tilfredsstillende boligkvalitet i områdene med størst trafikkbelastning. Balansen mellom privatliv, fellesskap og offentlighet er også en utfordring når utnyttelsen økes. Høy tetthet kan føre til ustabile bomiljøer med gjennomgangsboliger, beboere uten tilhørighet, og boligprosjekter som gir lite tilbake til omgivelsene. På den andre siden er det mulig, med god utforming og gjennomføring, å utnytte tetthet og nærhet til å videreutvikle og styrke Midtbyens kvaliteter. Gode boligløsninger kan bidra til å skape fellesskapsarenaer, en kortreist hverdag, en mangfoldig beboergruppe, og fellesrom for byliv. Fortetting i eksisterende byområder i Midtbyen, med gode løsninger på fellesfunksjoner og utadrettet virksomhet i førsteetasjene, kan skape gode nabolag hvor arbeid, bolig og fritid kan foregå innenfor gang- og sykkelavstand.

Det at det stilles så lite krav til detaljreguleringsplaner ved nybygg, ombygginger og bruksendringer og færre krav til boliger vil bety at bygningsrådet i langt mindre grad enn i dag vil styre utviklinga i Midtbyen fra sak til sak, og det vil bli mindre debatt i sakene. Planen gir samtidig et oppdatert grunnlag for å behandle byggesaker og delesaker i området, og bidrar til å sikre mer forutsigbar saksbehandling og mer forutsigbarhet for eiere i planområdet.

### **Kommunedirektørens konklusjon**

Kommunedirektøren mener at det har blitt gjennomført en hensiktsmessig planprosess med fokus på kommunikasjon, medvirkning og kunnskapsinnhenting. Alle temaene i planprogrammet er utredet og Kommunedirektøren mener utredningsplikten er oppfylt. Planprosessen har ført til et godt og grundig bearbeidet høringsforslag til områdereguleringsplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen. Kommunedirektøren mener planforslaget vil bidra til å styrke Midtbyen som regionens handels- og kultursentrum, og ønsket sentrumsutvikling i Trondheim.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut på offentlig ettersyn, samtidig som det sendes ut på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 11.09.2022

Bente Næverdal  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Grete Kristin Hennissen  
prosjektleder

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Vedlegg:**

1. Plankart uten parkeringskjeller
2. Plankart med parkeringskjeller
3. Reguleringsplanbestemmelser med vedlegg:
  - a. Bestemmelsesvedlegg 1 Temakart siktlinjer
  - b. Bestemmelsesvedlegg 2 Temakart gatestruktur
  - c. Bestemmelsesvedlegg 3 Temakart gårdsrom
  - d. Bestemmelsesvedlegg 4 Temakart hvelvkjellere
  - e. Bestemmelsesvedlegg 5 Temakart gater med krav til aktive førsteetasjer
  - f. Bestemmelsesvedlegg 6 Temakart Gatebruksplan for Midtbyen
  - g. Bestemmelsesvedlegg 7 Temakart bestemmelserområder utbygging
4. Reguleringsplanbestemmelser for parkeringsanlegg under Olav Tryggvasons gate



5. Planbeskrivelse
6. Konsekvensutredning
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)
8. Illustrasjonshefte
9. Status quo-kart regulering Midtbyen
10. Kulturhistorisk stedsanalyse av nordøstre del av Midtbyen
11. Trafikk-, støy- og luftkvalitetsberegninger Midtbyen
12. Rapport om prosess og medvirkning
13. Stedsanalyse
14. Juryrapport idékonkurransen Barn i sentrum
15. Lysplan for Nidelva og kanalen
16. Brusteinsveileder
17. Bylivsundersøkelsene Folk i byen 2021
18. Notat om grunnvannstand i Olav Tryggvasons gate
19. Tetthet i Trondheim
20. Fastsatt planprogram for områdeplan nordøstre kvadrant i Midtbyen