



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Detaljregulering av Munkegata 35, Olav Tryggvasons gate 37, 39, 41 og Nedre Enkeltskillingsveita 4, offentlig ettersyn og høring

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 24.01.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Sammendrag

Planforslaget er en del av en helhetlig utvikling av kvartalet som avgrenses av Munkegata, Olav Tryggvasons gate, Nedre Enkeltskillingsveita og Thomas Angells gate. Hensikten er å legge til rette for oppgradering av den eksisterende bebyggelsen og tilføre nye arealer for å oppnå mer sammenhengende og fleksible næringslokaler. De antikvariske verdiene i kvartalet tas vare på og styrkes.

Hele planområdet reguleres til kombinert bebyggelse, forretning, kontor og tjenesteyting. Antikvariske hensyn knyttet til bebyggelsen er sikret med hensynssone bevaring. For tiltak under grunnen gjelder i tillegg båndlegging etter lov om kulturminner, fredet bygrunn/Middelaldergrunn.

Planforslaget omfatter til sammen cirka 1 700 m² nytt bruksareal i form av tilbygg, påbygg og et klimatisert gårdsrom. Planlagte tiltak i tilgrensende eiendommer i kvartalet, Munkegata 31 og 33, er godkjent tidligere og igangsettingstillatelse foreligger.

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet planer, mål og retningslinjer for utvikling av Midtbyen. Utforming av bebyggelsen er vurdert med tanke på tilpasning til omgivelsene. Planen legger til rette for en økt aktivitet og et mer attraktivt gatemiljø som vil bidra til å styrke Midtbyen. Dette vil også bidra til økt bruk av kollektivtransport og gang- og sykkeltrafikk.

Hovedutfordringene i planen er knyttet til de synlige virkningene planforslaget har i Olav Tryggvasons gate, som er en av byens hovedgater, og hensynet til antikvarisk verdifull bebyggelse. Formuttrykket til ny bebyggelse ut mot Olav Tryggvassons gate har vært diskutert med byantikvaren og byplankontoret uten at vi har kommet til enighet om utformingen.

INNLEDNING

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Pir II AS som plankonsulent på vegne av forslagsstiller NRH Trondheim AS.

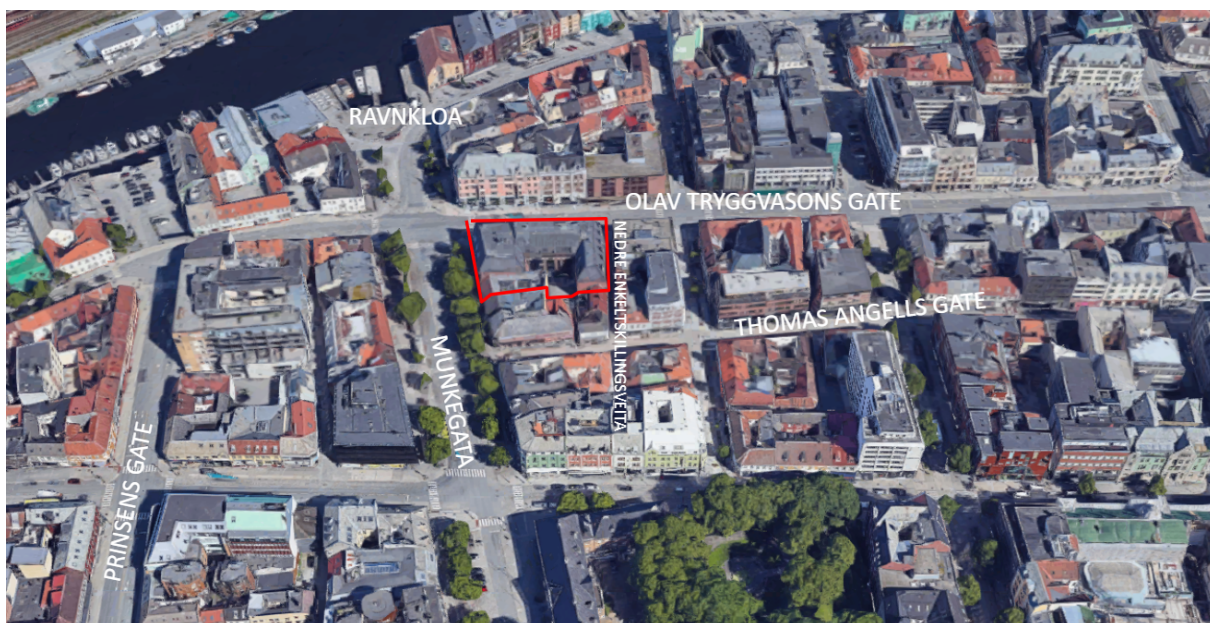
Komplett planforslag forelå 15.11.2022.

Hensikten med planarbeidet er å oppgradere av den eksisterende bebyggelsen og tilføre nye arealer for å oppnå mer attraktive, sammenhengende og fleksible næringslokaler. Planen legger til rette for oppgradering av den eksisterende bygningsmassen og nye arealer i form av tilbygg, påbygg og klimatisert gårdsrom i Munkegata 35, samt påbygg og takopplett i Olav Tryggvasons gate 37, 39, 41 og Nedre Enkeltskillingsveita 4. Tilgjengeligheten for arealene økes ved å etablere forbindelser mellom byggene i kvartalet med heis til andre etasjer i vernet trehusbebyggelse.

Planene for utvikling av kvartalet er resultatet av arkitektkonkurranse gjennomført høsten 2020, og etterfølgende skisseprosjekt "Dyrehagen". For planlagte tiltak for Munkegata 31 og 33 foreligger igangsettingstillatelse, saksnr.: BYGG-21/81226, vedtatt 29.10.2021.

Forut for denne planprosessen ble det innsendt rammesøknad for Munkegata 35 og bakgården, saksnummer BYGG-21/884451, datert 08.12.2021. I foreløpig tilbakemelding fra Byggesakskontoret, datert 04.05.2022, er det stilt krav om ny reguleringsplan med bakgrunn i KPA § 3.1. I ny reguleringsplan er det naturlig å ta med Olav Tryggvasons gate 37, 39, 41 og Nedre Enkeltskillingsveita 4, heretter kalt, *bankbygget*, i planområdet slik at gjenstående deler av planlagte tiltak i kvartalet blir avklart. Samtidig oppheves gjeldende reguleringsplan for, *bankbygget*, r0529c.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre. Kommunedirektøren sine vurderinger av planforslaget kommer fram av saksframlegget til planforslaget.

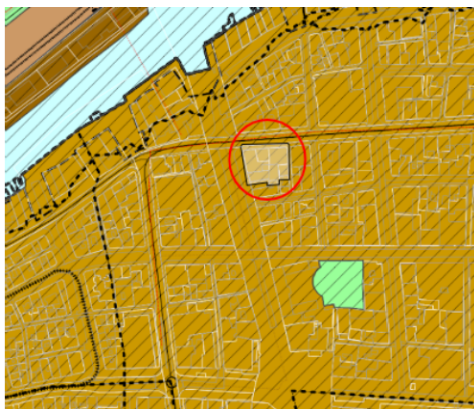


Planområdet ligger i bykjernen Midtbyen, grenser til Munkegata og Olav Tryggvasons gate og er vist innenfor rødt heltrukket område.

PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel (KPA). I KPA 2012-2024 er planområdet avsatt til sentrumsformål og hensynssone kulturmiljø, § 11.1 Midtbyhalvøya.



Kartet viser et utsnitt av kommuneplanens arealdel med planområdet vist innenfor rød sirkel.

Veileder for plan- og byggesaker i Midtbyen – utdyping av KPA

Midtbyveilederen, utdyper bestemmelser og retningslinjer i KPA, og har et hovedmål om å bevare og videreutvikle Midtbyens særpreg og helhetsmiljø. Det er spesielt viktig å beholde Trondheim karakter som treby. Arealene skal utnyttes så godt som mulig innenfor hensynet til verneverdiene. For nordøstre kvadrant er hovedmålet å videreutvikle et godt handels-, service- og kultursentrum. Handel og service er særlig viktige funksjoner mot trafikkerte gater og kollektivakser.

Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi gir føringer om at det er viktig å styrke *Midtbyen som identitetsbærer for hele byens befolkning*. Med fokus på økt byliv er det viktig at planforslaget tilfører positive kvaliteter til området og mål om å få flere folk i sentrum og etablere flere arbeidsplasser i sentrum. En kulturhistorisk stedsanalyse, DIVE-analyse for nordøstre del av Midtbyen, er utarbeidet som en del av dette arbeidet og ligger til grunn for forslaget til områdeplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen. Planområdet er i DIVE-analysen definert innenfor delområde 11 A, CI Pedersen, og delområde 3 A, *Trehusmiljøet Midtbyen nord*.

Gatebruksplan for Midtbyen

Gatebruksplan for Midtbyen har som hovedmål å få ned personbiltrafikken i tråd med nullvekstmålet, samt ha et attraktivt, levende og tilgjengelig bysentrum. Planen ble vedtatt 25.03.2021.

Regional plan for arealbruk 2022-2030 og Regional plan for kulturminner 2022-2030

Kulturminneplanen har som mål at godt bevarte kulturmiljø bidrar til gode steder å leve, og til attraktiv og bærekraftig by- og stedsutvikling, basert på stedenes kvaliteter, særpreg og historie. De regionale planene setter som mål at nasjonalt og regionalt viktige kulturmiljø skal sikres i kommune- og reguleringsplaner. Verneverdige bygninger skal sees på som ressurser, og mulighet for gjenbruk og transformasjon gjennom ny bruk skal utredes.

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner for planområdet er; r0529c "Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41 samt Nedre Enkeltskillingsveita 4, vedtatt 1979, og r0118, "Midtbyplanen", vedtatt 1981.

Pågående planer i området

Områdeplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen ble lagt ut til offentlig ettersyn 25.10.2022, og har høringsfrist 15.02.2023. Hensikten med områdereguleringsplanen er å revurdere noen av de juridiske rammene som ligger til grunn for sentrumsutviklingen, for eksempel arealbruk, formål, høyder og vern. Planområdet reguleres til sentrumsformål og hensynssone bevaring kulturmiljø.

PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet ligger i Midtbyen i Trondheim, og avgrenses av Munkegata, Olav Tryggvasons gate og Nedre Enkeltskillingsveita. Planavgrensningen følger tomtegrensene, men tak over innganger krager ut over tomtegrenser i offentlig fortau i Olav Tryggvasons gate i dagens situasjon. Omliggende gatestruktur er Munkegata som praktgate med gatetrær i vest, kollektivåre og handlegata Olav Tryggvasons gate i nord og Nedre Enkeltskillingsveita i øst. Bakgården har adkomst fra Thomas Angells gate i sør via Vestre Enkeltskillingsveita.

Planområdet har en størrelse på 1 900 m². Planområdet omfatter gårds- og bruksnummer 401/44, 401/80, 401/81, 401/82 og 401/85.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Innenfor kvartalet er det hovedsakelig forretningslokaler i første etasje og kontorlokaler i de øvrige etasjene. Dagens forretningslokaler er små og oppleves som lite attraktive. Munkegata 35 leies i ut til Cewe foto. Andre etasje brukes til kontorarealer, og kjelleren er lagerareal. *Bankbygget* huser dagligvareforretning og hudpleieklinikk på gateplan. Store deler av bygget fra andre til fjerde etasje er utleide lokaler. Kjellerne benyttes til dansestudio, kantine, garderobes, lagring og tekniske installasjoner. Loftet er ikke i bruk.

Stedets karakter og eksisterende bebyggelse, ombrukspotensial

Bebyggelsen innenfor kvartalet består av to etasjes trehusbebyggelse mot Munkegata oppført omkring 1840-tallet, mens bygningsmiljøet i Olav Tryggvasons gate består av høyere og tyngre bebyggelse fra 1980-tallet i tre til fire etasjer med skrått tak.

Munkegata 35 er en 1840-gård ombygget flere ganger slik at det i dag fremstår som fullstendig endret i konstruksjon og fasade, med unntak av taket. Fasaden mot Munkegata har store glassfelt med metallprofiler, mens bak og innover i lokalet er det et overglasset atrium oppført omkring år 2000.

Det eksisterende *bankbygget*, er oppført på 1980-tallet og har tre fulle etasjer samt loft i to etasjer. Bygget fremstår som tungt og lukket mot Olav Tryggvasons gate. Gesimsen og taket er dominerende i gatebildet. Arealer i fjerde etasje utnyttes i begrenset grad på grunn av skråtak og små vinduer. Femte etasje inneholder kun tekniske anlegg. Tilstanden til bygget ansees som god og konstruksjonene robuste. Det åpne gårdsrommet inne i kvartalet brukes i dag til bilparkering.

Landskap

Planområdet ligger midt i det store bylandskapet, der Midtbyen utgjør byens kjerne. Midtbyen er preget av den barokke byplanens akser og storkvartaler, i tillegg til veitene som underdeler kvartalene. Planområdet ligger hundre meter sør for byens mest kjente allmenning, Ravnkloa.

Kvartalet ligger inntil en av Midtbyens viktigste gater, Munkegata, med stor gatebredde og allé med store og gamle trær. Terrenget er relativt flatt og faller svakt mot nord.

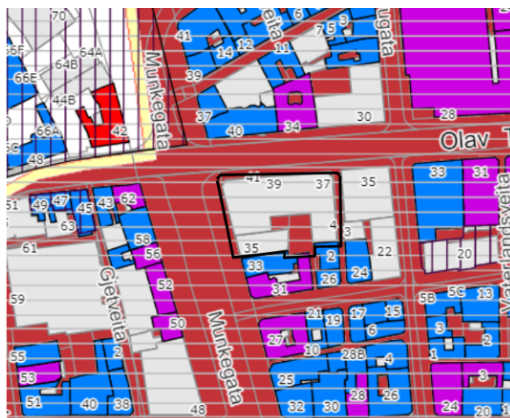
Bebyggelsen innenfor planområdet inngår i gatesilhuetten til Olav Tryggvasons gate og grenser til lav trehusbebyggelse mot sør og vest.

Kulturminner og kulturmiljø

Olav Tryggvasons gate 37, 39, 41 og Nedre Enkeltskillingsveita 4, *bankbygget*, er ikke registrert som verneverdig på kommunens kulturminnekart. Munkegata 35 er heller ikke registrert med verneverdi på kulturminnekartet, men inngår som en del av et sammenhengende trehusmiljø, definert som delområde 3A i DIVE-analysen for nordøstre kvadrant. DIVE-analysen beskriver dette som et delområde hvor nye tiltak og bygninger bør videreføre trehusbyens eiendomsstruktur, preg og skala, og hvor handlingsrommet for endringer defineres som lite.

Byantikvaren beskriver Munkegata 35 slik i sin uttalelse datert 26.04.2021:

«Munkegata 35 er en såkalt 1840-gård, i utgangspunktet et anlegg med en to-etasjes forgård i panelt tømmer med portrom, senere ombygget flere ganger slik at det i dag fremstår som fullstendig fornyet i konstruksjon og fasade, med unntak av taket. Fasaden mot Munkegata har store glassfelt med metallprofiler, mens bak- og innover i kvartalet er det et nyere kontorbygg fra omkring år 2000 med overglaset atrium. På grunn av den nye fasaden mot Munkegata ble bygningen aldri antikvarisk klassifisert, men dette ligger nå inne som forslag med bakgrunn i at huset fortsatt defineres som et to-etasjes trehus i sentrum. Forslaget til antikvarisk klassifisering fremgår også av DIVE-analysen.»



Aktsomhetskart for Trondheim som viser antikvarisk bebyggelse inntil planområdet og at planområdet ligger innenfor fredet bygrunn, middelaldergrunn, og hensynssone kulturmiljø Middelalderbyen.

Den øvrige bebyggelsen innenfor kvartalet er i kulturminnekartet registrert med verneverdi. Munkegata 31 i klasse B med høy verneverdi og de øvrige i klasse C med verneverdi.

Trafikkforhold

Planområdet består kun av privateid grunn, og omfatter ikke vegareal. Det er parkeringsplass til seks biler i bakgården med adkomst via portrom fra Nedre Enkeltskillingsveita. Varelevering skjer i dag fra Nedre Enkeltskillingsveita med utkjøring i Olav Tryggvasons gate. Det er frostfrie fortau i Munkegata og Olav Tryggvasons gate.

Planområdet ligger i Midtbyen med meget god kollektivdekning. Det er 150 meter til bussholdeplass Olav Tryggvasons gate, 200 meter til kollektivknutepunkt Prinsenkrysset og cirka 600 meter til Trondheim sentralstasjon. Sykkelvegen i Fjordgata er i umiddelbar nærhet.

Det er registrert to trafikkulykker i krysset Olav Tryggvasons gate/Munkegata de siste ti årene.

Barns interesser

Planforslaget berører ikke barns interesser direkte ettersom det kun omfatter næringsbygg. Fortauene rundt kvartalet er viktige ferdselsårer. For barn er det viktig at området er trafikksikkert og oppleves trygt og attraktivt å ferdes i.

Universell utforming

Gateplanet har god tilgjengelighet fra Munkegata, Olav Tryggvasons gate og det åpnes for tilgang fra Thomas Angells gate via Vestre Enkeltskillingsveita. Inngangsparti er frost- og trinnfrie, godt synlige, sentralt plasserte og oversiktlige i forhold til atkomst. *Bankbygget* har to heiser, hvorav en bæreheis.

Teknisk infrastruktur

Det er felles renovasjonsløsning innenfor planområdet med søppelrom og henting fra Nedre Enkeltskillingsveita.

Det ligger i dag både offentlige vannledninger, spillvannsledninger, overvannsledninger og felles avløpsledninger i de omsluttende gatene Munkegata, Olav Tryggvasons gate og Nedre Enkeltskillingsveita.

Det ligger en nedgravd trafo i fortauet i Olav Tryggvasons gate, med tilgang fra kjeller i *bankbygget*. *Bankbygget* er koblet til fjernvarme.

For supplerende opplysninger om vann og avløp vises det til vedlagt *Overordnet VA-plan*.

Grunnforhold

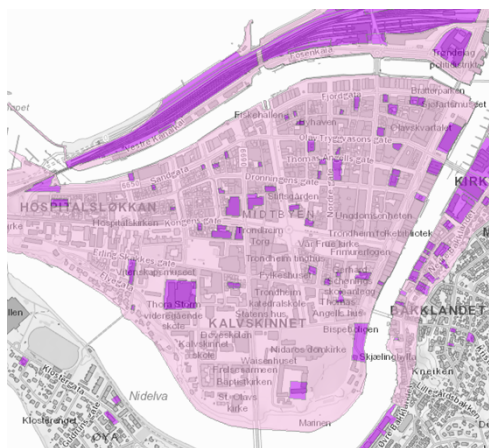
Grunnen består av et øvre lag av grov grus og/eller stein. Fra 3-4 meter går massene over til sand. Sonderingene viser lagdelte sand- og siltmasser ned til stor dybde. Mulig overgang til leire fra 40 meter, ukjent dybde til berg.

For mer informasjon om grunnforholdene, se vedlegget *Geoteknisk vurdering*.

Miljøfaglig forhold - støy, støv og klima

Det drives jevnlig renhold og støvdemping i Olav Tryggvasons gate gjennom vinteren.

Bygningsfasader i planområdet ligger i rød støvsone 65-69 dB mot Munkegata, og lilla støvsone 70-74 dB mot Olav Tryggvasons gate. Det er ikke støvfølsom virksomhet innenfor planområdet.



Til venstre:
Miljødirektoratets
temakart for støy – vei
(gjennomsnittlig). Til
høyre: Aktsomhetskart
grunnforurensing

Grunnen er klassifisert som byjord. Det er ikke fare for flom og skred, tomten ligger på kote +7,8 meter over havet og har høydeforskjell på terreng på cirka 1 meter.

Risiko- og sårbarhet

Tema som belyses i ROS-analysen er kulturminner, virkninger av planforslaget i bybildet, brannprosjektering, vannforsyning og avløpsnett, geoteknikk herunder aktsomhet forurenset grunn, potensielt sabotasje-/terrormål i nærheten, rigg og drift-plan for anleggsperioden og bylogistikk, varelevering og renovasjon.

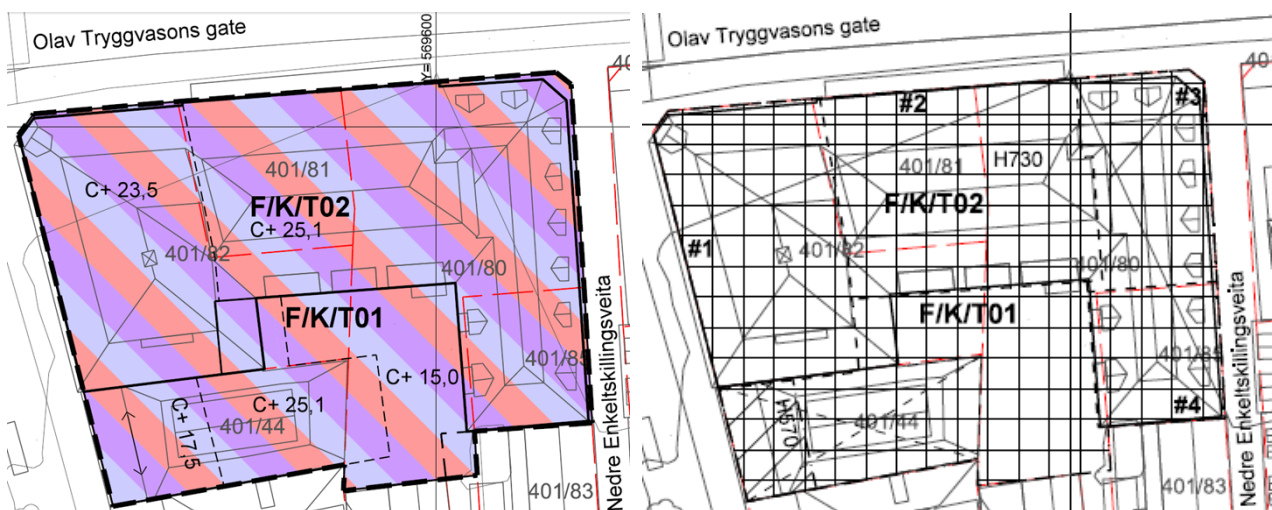
Næring

Planområdet omfatter omkring 190 arbeidsplasser innenfor forretning-, service- og kontorvirksomhet.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

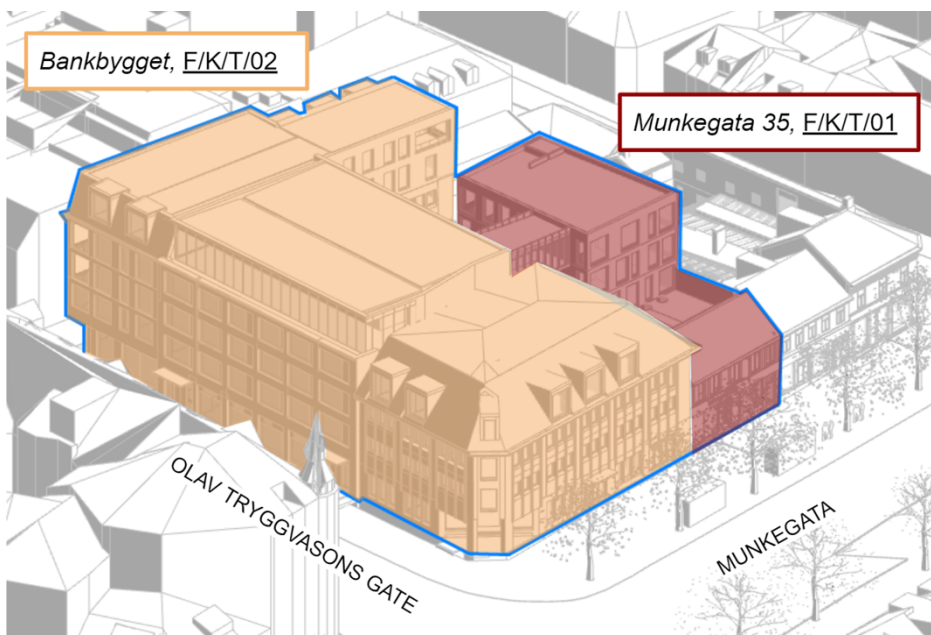
Planområdet reguleres til kombinert bebyggelse av forretning, kontor og tjenesteyting. Det planlegges utadrettet virksomhet som forretning, tjenesteyting og serveringssteder på gateplan og delvis i kjelleretasjen. Andre til femte etasje tilrettelegges for kontorer.



Utsnitt av plankartet. Til venstre: Hensynssoner og bestemmelsesområder #1-#4, innenfor bankbygget. Til høyre: Formål og byggehøyder, samt avgrensningen av F/K/T02, Bankbygget og F/K/T01, Munkegata 35.

Planlagt bebyggelse og plassering

Planforslaget omfatter en helhetlig utvikling av kvartalet som innebærer ombygging, tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse skal underordne seg den historiske konteksten i Midtbyen, og tar hensyn til verneverdig nabobebyggelse. Store deler av dagens bebyggelsesstruktur bevares. Deler av dagens bebyggelse tillates endret for at arealer skal bli attraktive i bruk.

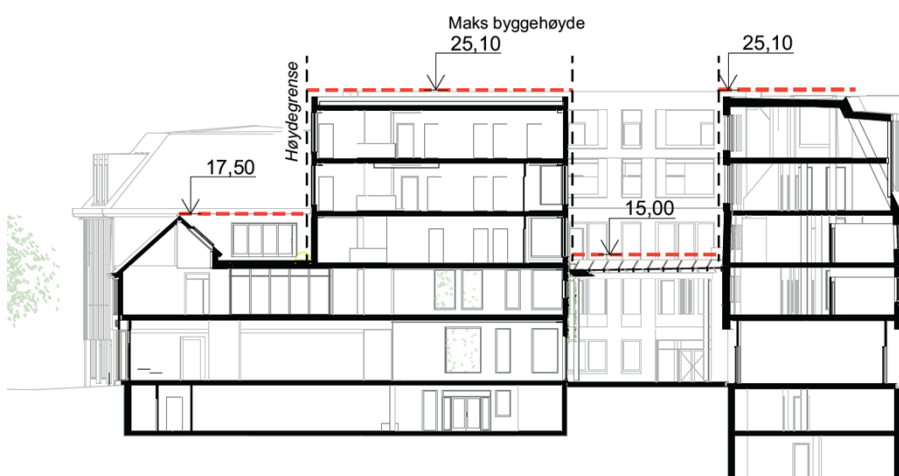


Aksonometri sett fra nordvest. Planområdet er markert med blå avgrensning. Bankbygget, felt F/K/T/02 er markert med orange og Munkegata 35, F/K/T/01 med rødt.

Utbyggingsvolum og høyder

I Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41, og Nedre Enkeltskillingsveita 4, *Bankbygget*, legges det til rette for påbygg og takopplett. Etasjehøyden varierer fra tre etasjer med loft mot Munkegata, som tilsvarer dagens høyde, til fire og fem etasjer mot Olav Tryggvasons gate og Nedre Enkeltskillingsveita. Forslagsstiller ønsker at det etableres skrått tak på deler av taket mot Olav Tryggvasons gate, og mot veita i Nedre Enkeltskillingsveita 4, som ligger inntil eldre trehusbebyggelse. I det midterste partiet mot Olav Tryggvasons gate, i Olav Tryggvasons gate 39, foreslås det at toppetasjen skal være tilbaketrukket.

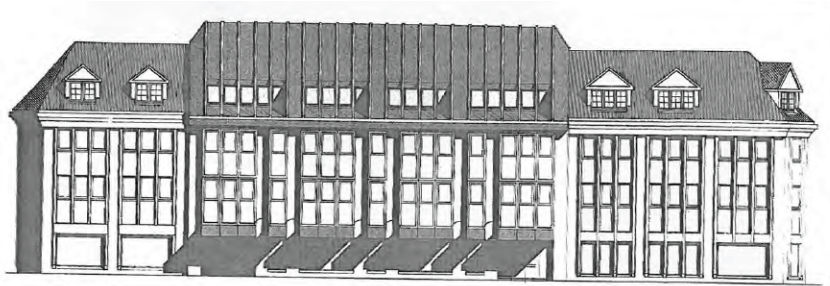
I *Munkegata 35* bevares hovedvolumet mot Munkegata med to etasjer og saltak. Inn mot bakgården legges det til rette for tre nye etasjer oppe på eksisterende bebyggelse i to etasjer. Det etableres et glasstak over gårdsrommet med en etasjehøyde på cirka 6 meter med karakter av uterom.



Snitt gjennom Munkegata 35, nytt tilbygg og gjenbygget bakgård og Nedre Enkeltskillingsveita.

Bebyggelsens utforming

Det er etablert bestemmelsesområder i plankartet som sikrer oppdeling og ulik utforming av fasadene mot Olav Tryggvasons gate og mot Nedre Enkeltskillingsveita. Oppdelingen gjenspeiler den historiske eiendomsstrukturen.



Oppriss av eksisterende bebyggelse og fasader i Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41, fra 1980-tallet.



Utsnitt av 3D-modell av ny foreslått bebyggelse i Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41, viser vertikal inndeling av fasader.

Bankbygget skal ha variasjon i plassering av gesims, utforming av tak, takopplett og tilbaketrukket takparti for de ulike delene av bygget. I Olav Tryggvasons gate 37 og 39 skal loft utvides og utnyttes til kontorareal. Olav Tryggvasons gate 41 kan utnyttes bedre ved nye takopplett som gir økt dagslysinnslipp.

Takformen og plassering av gesims mot gate for den nye bebyggelsen innenfor *Bankbygget* er sikret innenfor bestemmelsesområde #1-#4. #1, Olav Tryggvasons gate 41, #2, Olav Tryggvasons gate 39, #3, Olav Tryggvasons gate 37 og #4, Nedre Enkeltskillingsveita 4.



Takform og plassering av gesims mot gate er sikret i bestemmelsene innenfor bestemmelsesområdene #1-#4.

Innenfor #1 skal taket være skrått med takvinkel som eksisterende. For #3 tillates det en maksimal

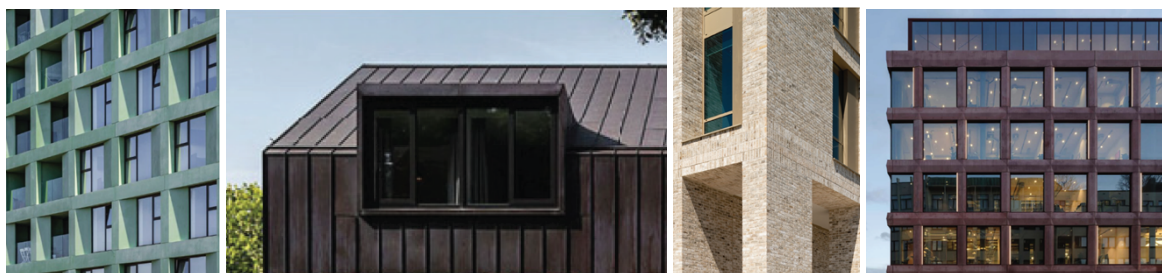
takvinkel på 70 grader og for #4 en maksimalt takvinkel på 65 grader. For #2 legges det til rette for en inntrukket toppetasje på 1,2 meter, med flatt tak. Det tillates takopplett i takflaten for #1, #3 og #4. Ytre mål på takopplett skal ikke være bredere enn 2,8 meter, og avstand mellom dem skal være minimum 1,6 meter. Takopplett på hjørnet Munkegata/Olav Tryggvasons gate skal ikke være bredere enn 2,2 meter. For #4 skal takopplett ikke skal krage ut og eventuell solavskjerming skal bygges inn i vindusmyg, den utvendige karmen på vinduet. Fasaden på gavlen mot Nedre Enkeltskillingsveita skal utformes i sammenheng med skråtak mot veita, og ha et rolig og dempet uttrykk.

Bestemmelsene sikrer at første etasje skal ha solide materialer, være åpne og inviterende med godt markerte og belyste inngangssoner. Hjørnene mot Munkegata og Nedre Enkeltskillingsveita skal være avfaset i første etasje, som dagens bebyggelse.

Munkegata 35 skal bygges om, på og til mot bakgården. Ny bebyggelse inn mot gårdsrommet skal utformes som en sluttet form, ha enkle klare former og være dempet i uttrykket. Fasaden mot Munkegata skal bygges opp på nytt, og delvis tilbakeføres til tidligere utforming. Rømningsvei fra de øverste etasjene i *Munkegata 35* bygges som sammenkobling med Olav Tryggvasons gate 41 mot bakgård. Det etableres inngangsparti til overdekket gårdsrom og kontorer fra Vestre Enkeltskillingsveita.

Tekniske installasjoner, tekniske føringer, solavskjerming, rømningsveier, vareleveringsport og lignende skal fargesettes og formgis i sammenheng med den øvrige arkitektoniske løsningen. Det åpnes for at tekniske installasjoner, som heisoppbygg og adkomst for drift kan legges over maksimal regulert kotehøyde. Bestemmelsene sikrer at de tekniske installasjoner, heisoppbygg og adkomst for drift skal plasseres slik at de ikke er synlig sett fra gateplanet i *Munkegata*, *Olav Tryggvasons gate* og gårdsrommet. De tekniske installasjoner skal inngå som del av taklandskapet og være del av den arkitektoniske løsningen til den nye bebyggelse.

Det legges stor vekt på kvalitet i utforming, materialbruk og detaljering. Farger og materialer skal være dempet og samstemt med nabobebyggelsen. Tiltaket skal vise samspill med eksisterende arkitektur.



Referansebilder til materialer som det er ønskelig å benytte i prosjektet. Bestemmelsene sikrer at ny bebyggelse skal ha materialer og detaljering av høy kvalitet.

Grad av utnyttning

Det legges til rette for totalt 7 100 m² BRA nytt areal med forretning/servering, kontor og tjenesteyting fordelt på 1 550 m² BRA innenfor F/K/T01, *Munkegata 35* med bakgård, og 5 550 m² BRA innenfor F/K/T02, *Bankbygget*. Tenkte plan og areal helt eller delvis under terreng medregnes ikke i grad av utnyttning BRA.

Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Første etasje kan benyttes av flere leietakere som deler fordelingsareal og har sambruk av enkelte fasiliteter, eller av en stor leietaker med inntil cirka 1 900m².

5 200 m² tilrettelegges for kontorer. Kontorarealene er fleksible, og kan leies i sin helhet av én leietaker, eller deles i mindre arealer. Samlet utvidelse av kontorarealene kan gi plass for cirka 60 nye kontorarbeidsplasser.

Parkering for bil og sykkel

Eksisterende bakkeparkering i bakgården fjernes. Det ligger flere parkeringsanlegg i nærheten. Det er 200 meter til Sentralbadet parkeringshus, 500 meter til Sandgata parkeringshus, 600 meter til Bilhuset Ola Brun og 700 meter til Torget parkeringshus. Det er offentlig gateparkering for biler i Munkegata, Ravnkloa og Fjordgata. Det skal anlegges minimum 140 sykkelparkeringsplasser innenfor planområdet. Det tilrettelegges for felles innendørs sykkelparkering for arbeidsplasser i kjeller innenfor F/K/T02. Offentlig gateparkering for sykkel i omkringliggende gater, kan også benyttes av besøkende.

Tilknytning til infrastruktur

Energiløsninger

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og er allerede tilknyttet.

Vann, avløp og overvannshåndtering

Det forutsettes ikke graving i offentlig gategrunn. Tiltaket kobler seg til offentlige vannledninger, spillvannsledninger, overvannsledninger, felles avløpsledninger og fjernvarmeledninger i de tilgrensende gatene mot Olav Tryggvasons gate. Eldre stikkledninger mot Munkegata og Nedre Enkeltskillingsveita må inspiseres og tilstanden må vurderes. Er tilstanden til stikkledningen tilstrekkelig kan de benyttes videre.

Nye tak skal kunne brukes til fordrøyning av overvann, grønne tak, glasstak eller takterrasser. Fordrøyingsbehovet samlet for planområdet er i henhold til kommunens vann- og avløpsnorm 17 m³. Det skal etableres grønne tak for å fordrøye regnvann. Infiltrasjon og fordrøyning i vannholdende plantekasser oppå bakken i bakgården, er også et aktuelt alternativ for å dekke deler av fordrøyingsbehovet.

For mer informasjon om vann og avløp, se vedlegget *Overordnet VA-plan*



Takplan som viser mulighet for grønne tak.

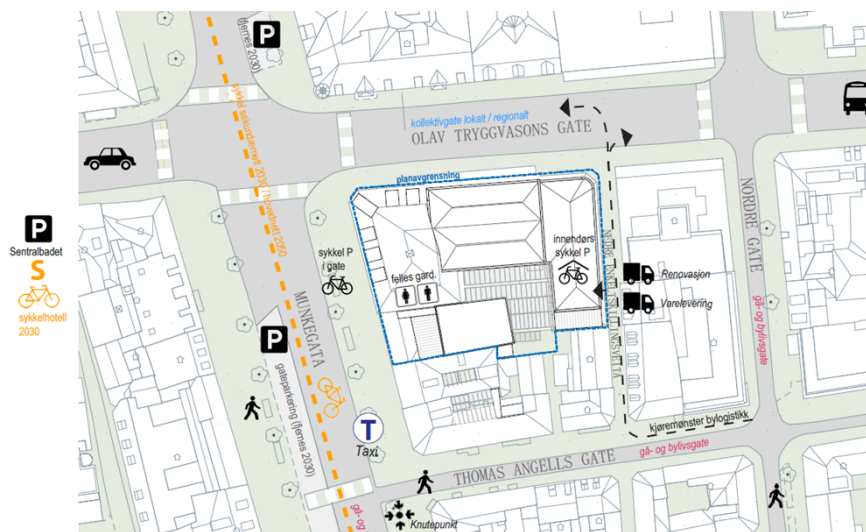
Nettasjon

Eksisterende nettstasjon i fortau i Olav Tryggvasons gate sikres fortsatt tilgang fra kjeller i bankbygget. Om økt det viser seg effektbehov eller endring av spenningsystem innenfor planområdet skal avklares med netteier.

Trafikkløsninger

Ansatte innenfor planområdet vil i hovedsak benytte seg av kollektive løsninger og sykkel. Det legges ikke til rette for biltrafikk innenfor planområdet.

Felles varelevering og henting av avfall fra byggefelt F/K/T01 og F/K/T02 skal skje fra Nedre Enkeltskillingsveita, etter samme prinsipp som dagens situasjon. Det skal settes av plass for avfallsrom fra all næringsvirksomhet innomhus. Avfallsrommet skal være felles for kvartalet.



Mobilitetsplan som viser adkomst for gående, syklende og biler, samt kjørevei for varelevering og renovasjon.

Miljøoppfølging

Hensikten med tiltaket er å arealeffektivisere og utnytte større del av den eksisterende bygningsmassens kjellere, loft, tak og gårdsrom. Store deler av eksisterende bygningsmasse bevares, og planforslaget tilrettelegger for oppgradering i form av ombygging, påbygging og rehabilitering. Rehabilitering og ombygging vil bidra til at arealer til arbeidsplasser får bedre dagslysforhold.

Prosjektering av bygningsfysikk er nødvendig for å angi varige løsninger for tetting og fuksikring og optimalisering av tiltak som kan redusere energibehovet. For nye bygningsdeler knyttet til klimatisering av gårdsrom vil det i prosjekteringsfase gjennomføres bygningsfysisk beregning av isoleringsverdi som minimerer samlet energibehov. Ved hjelp av analyse defineres riktig nivå på isoleringskrav for nye og ombygde bygningsdeler.

Eksisterende og nye luftbehandlingsanlegg etableres innenfor byggenes ytterskall. Friskluft tas inn fra bakgårdssiden, eller over tak. Forslagsstiller foreslår at det tillates etablering av kjøleelementer på tak.

Tak utnyttes til fordrøyning av overvann ved hjelp av grønne tak eller tilsvarende.

Universell utforming

Trinnfri adkomst til innganger på gateplan skal videreføres. Det etableres direkte forbindelse fra Munkegata 35 til Olav Tryggvasons gate 39 og 41. Planforslaget legger til rette for at alle tiltak

innenfor planområdet skal kunne oppfylle krav til universell utforming av byggverk, i tråd med byggt teknisk forskrift, TEK17. Bestemmelser sikrer og at heis i Munkegata 35, byggefelt F/K/T01, skal gi tilgjengelig adkomst til andre etasje i nabobebyggelsen i Munkegata 31 og 33, som i dag er uten heis.

Kulturminner

Den nye bebyggelse mot Munkegata skal utformes med særlig hensyn til trehusbebyggelsen i kvartalet. Innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø sikres bygningens ytre form og dimensjoner. Munkegata 35 tillates demontert for rekonstruksjon. Eksteriør mot Munkegata skal rekonstrueres ved bruk av tradisjonelle materialer, detaljering og vindusformater. Fasadene i første etasje mot gata kan ha en friere og åpnere utforming, og tillates med vinduer ned til gulv.

Del av bebyggelsen inn mot gårdsrommet skal utformes som en sluttet form og ha enkle klare former. Fasader skal ha et rolig og dempet uttrykk, med vindusåpninger plassert med avstand til byggets hjørner og gesims. Det er sikret i bestemmelsene at fasadene skal ha material- og fargebruk som gir en mørk, matt brunlig tone for å spille godt opp mot taklandskapet. For eiendommen innover i kvartalet ligger et klimatisert gårdsrom omtrentlig plassert der det gamle gårdsrommet opprinnelig lå.



Til venstre: Eksisterende situasjon bakgård. Til høyre: Transformasjon av gårdsrom. Planlagt situasjon klimatisert/overdekket gårdsrom

Bebyggelsen mot Olav Tryggvasons gate skal i tråd med bestemmelsene inndeles etter den eldre eiendomsstrukturen, for å få tilbake den opprinnelige rytmen i gatebildet, øke opplevelsesverdien langs fasaden og nedskalere det store kvartalet.

Kulturmiljø

Planforslaget viderefører båndleggingssone kulturminner, fredet middelalderbygrunn i Trondheim, og sikrer at alle tiltak i grunnen krever tillatelse fra riksantikvar.

Planforslagets bestemmelser sikrer tett dialog med antikvariske myndigheter i prosjekterings- og byggefase.

Byggt teknisk vurdering, eksisterende bygg

Bankbygget er oppført i plasstøpt betong og fundamentert på hel bunnplate. Bæresystemet består av plasstøpte vegger, søyler, dragere og dekker. Avstiving er ivaretatt med plasstøpte heis- og trappesjakter. Tilstanden til bygget ansees som god og konstruksjonene er robuste.

Det er hentet ut byggetegninger og statiske beregninger fra byarkivet, som gir godt grunnlag for detaljprosjektering av ombygging. Den tenkte ombyggingen med å rette opp fasadene og utvide arealet på plan fire og fem er gjennomførbare. Det vil ikke være behov for å gjøre tiltak på

fundamenteringen. For nybygget i Munkegt 35 kan det være behov for peler, da dette fundamenteres på et høyere nivå enn nedre kjeller på Olav Tryggvasons gate 41.

For mer informasjon, se vedlegget *Byggteknisk vurdering*.

Brann og redning

Brannsikkerheten ivaretas gjennom et helhetlig brannkonsept for planområdet. Planområdet blir brannteknisk sett på som *ett bygg*. Alle etasjer skal ha tilgang til minst to uavhengige rømningsalternativer. Eksisterende brannskiller skal opprettholdes i tillegg til at branncelleskille mellom Munkegata 33 og 35 oppgraderes så det tilfredsstiller krav til brannskiller i teknisk forskrift, TEK17. Det stilles krav om egen branncelle for serveringssteder. Det skal etableres heldekkende sprinkleranlegg, alarmsystem og ledesystem for hele kvartalet. I bakgården forutsettes røykventilasjon i glasstak. Eventuell bruk av gass på kjøkken skal risikovurderes.

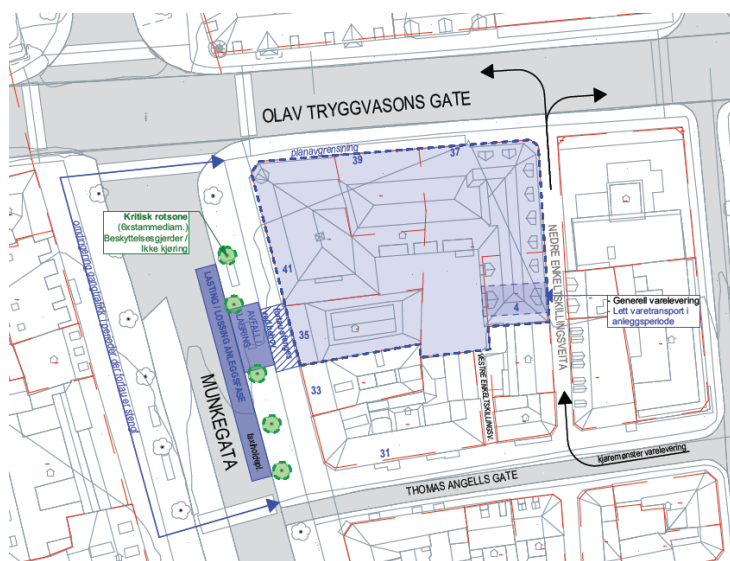
Bestemmelsene sikrer at brannteknisk konsept i tråd med teknisk forskrift, TEK17, som omfatter hele planområdet skal foreligge ved søknad om rammetillatelse, og brannkonseptet skal utarbeides i dialog med Trøndelag brann- og redningstjeneste. Nødvendig oppgradering av brannseksjoneringskiler fra planområdet til tilgrensende bebyggelse er dermed ivaretatt. Adkomst for Trøndelag brann- og redningstjeneste kreves ivaretatt og vil være uendret fra dagens situasjon.

For mer informasjon om brann og redning, se vedlegget *Branntekniske vurdering*.

Anleggsfasen

Forslagsstiller gjennomførte befarings på planområdet med Trondheim bydrift i oktober 2022, der plassering av rigg-området ble drøftet. Planområdet er i stor grad bebygd, og det vil derfor være nødvendig å etablere et riggområde utenfor planområdet i anleggsfasen. For i minst mulig grad å påvirke framkommelighet på gatenettet bør riggområdet plasseres langs fortauskant i østre kjørefelt i Munkegata, taxiholdeplass.

Riggområdet må ha plass for lastning/lossing av tyngre byggevarer, avfallshåndtering og midlertidig lagring av tyngre bygningskonstruksjoner. Området må sikres med anleggsgjerder. Lett varetransport til anleggsområdet kan også foregå fra Nedre Enkeltskillingsveita via Nordre gate.



RIG-plan/skisse for anleggsfasen er foreslått langs fortauskant i østre kjørefelt i Munkegata, taxiholdeplass.

Sikring av verneverdier

Transport til og fra riggområdet, og mellom riggområde og byggeplass, må organiseres slik at eksisterende trær i Munkegata ikke skades. Kritisk rotsone skal beskyttes med gjerder. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det i tråd med bestemmelsene følge en plan som beskriver hvordan gatetrærne i Munkegata skal beskyttes. Tilliggende verneverdig trebygninger må sikres mot undergraving og skade i bygge- og anleggsfasen. Aktuelle oppstøtningstiltak kan være spunt, mot bygg uten kjeller. Konstruksjonsstabilitet sikres gjennom at arbeidsrekkefølgen og eventuelle tilleggslaster utføres i samråd med rådgivende ingeniør innenfor bygg og geoteknikk.

Kjøremønster

Kjøremønsteret for kollektivtrafikk og biltrafikk kan opprettholdes som i dag i hele anleggsperioden. Riggområdet vil kreve en alternativ plassering av taxiholdeplass i Munkegata. Varelevering i Nedre Enkeltskillingsveita forutsettes gjennomført innenfor de tidsrommene hvor varelevering er tillatt i gågatenettet. Det sikres i bestemmelsene at brann- og redningstjeneste skal kunne utføre effektiv redning og slukkeinnsats i hele anleggsperioden.

Myke trafikanter

Det vil i kortere perioder ved transport av tyngre bygningsmaterialer til og fra riggområdet være nødvendig å stenge fortauet i Munkegata på strekningen forbi byggeplassen. I disse periodene må gangtrafikken ledes til vestre fortau via gangfelt i Munkegata og gjennom gågatenettet.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Relevante tema å vurdere er risiko for brann, vann- og avløp, forurenset grunn, trafiksikkerhet, sabotasje-/terrormål i nærheten, bylogistikk -varelevering/renovasjon og anleggsperioden. Tema kulturminner er knyttet til sårbarhet, og er beskrevet og vurdert under egen overskrift i planbeskrivelsen.

ROS-analysen viser at ingen hendelser faller inn under rød kategori. Anleggsperioden er et tema som medfører risiko og kommer i gul kategori. Mulige avbøtende tiltak er vurdert og sikret i planbestemmelsene.

Tiltak for å redusere klimagassutslipp

Planforslaget baserer seg på gjenbruk av eksisterende bebyggelse som er i teknisk god stand, og tilføre ny bebyggelse der det er behov for å oppgradere eller utvide bebyggelsen for å få brukbare arealer. Alle næringsarealene tilrettelegges for fleksibilitet og sambruk av felles fasiliteter for kontoransatte som garderobe, kantine og sykkelparkering. Dette gir mer effektiv arealbruk. Tiltakene medfører ikke store terrenginngrep. Det skal velges kvalitetsmaterialer med lang levetid.

VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Landskap og byform, steds karakter

Planen tar utgangspunkt i at bygningene i kvartalet har ulik funksjonell og teknisk standard, synlige kvaliteter og antikvarisk verdi. Ny bygningsstruktur tilpasser seg den eksisterende bebyggelsen ved å oppgradere, bygge til og på, framfor å rive.

Planforslaget legger til rette for en rekke tiltak som bidrar til å heve den synlige, arkitektoniske, funksjonelle og tekniske kvaliteten på bebyggelsen, og som vil gi en bygningsmasse med høy

standard og attraktivitet. Nytt glasstak over gårdsrommet ligger over andre etasje, og gir et rom med en takhøyde på cirka 6 meter, som vil være attraktivt hele året.

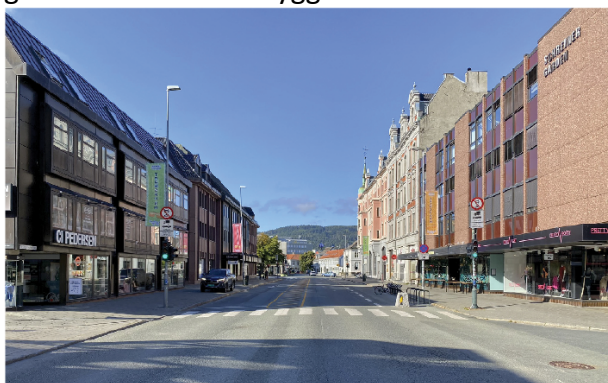
Planforslaget vil tilpasse seg eksisterende bysilhuett, og ligger innenfor den etablerte byggehøyden i kvartalet. Tiltaket vil ikke endre bylandskapet sett fra høyereliggende landskap eller bygninger. De synlige virkningene av tiltaket vil sees fra gateplanet i gatene rundt kvartalet.

Tiltakets virkning i Olav Tryggvasons gate

Planforslaget tilrettelegger for at rytmen i gatebildet mot Olav Tryggvasons gate endres fra å fremstå som en ensartet bebyggelse, til en bygningsrekke som består av tre bygg. Fasadene utformes med ulik karakter med varierende fasade- og gesimshøyde, materialbruk og takform som spiller sammen med den omkringliggende bebyggelsen.

Planforslaget bidrar til at fasadene i en lukket og nordvendt del av Olav Tryggvasons gate blir fornyet med lysere materialer, og større lysåpninger som bidrar til at gårdsrom og bakgårder aktiviseres. Hjørner på gateplan skal i tråd med bestemmelsene være avfaset, slik de framstår i dag.

Arkitektonisk utforming skal bidra til en god overgang mellom trehusbebyggelsen og den tyngre bebyggelsen mot Olav Tryggvasons gate, ved å bevare dagens gesimshøyder på bebyggelsen som grenser til trehusbebyggelsen.



Perspektiv fra Olav Tryggvasons gate mot vest. Eksisterende bebyggelse til venstre og ny foreslått bebyggelse til høyre.



Perspektiv fra Olav Tryggvasons gate mot øst. Eksisterende bebyggelse til venstre og ny foreslått bebyggelse til høyre.

For flere virkninger av tiltaket, se vedlegget *Illustrasjonsvedlegg*.

Tiltakets virkning i Munkegata

Bebyggelse mot Munkegata er utviklet i samråd med byantikvaren. Hovedformen på Olav Tryggvasons gate 41, den delen av bankbygget som ligger på hjørnet Munkegata/Olav Tryggvasons gate, bevares som den er i dag. Det tillates takopplett for å gjøre fjerde etasjen brukbar som kontorarealer. Hovedformen på Munkegata 35 bevares mot gata.



Perspektiv fra Munkegata. Eksisterende bebyggelse til venstre og ny foreslått bebyggelse til høyre.

Tiltakets virkning i Thomas Angells gate og Nedre Enkeltskillingsveita

Tiltaket påvirker i mindre grad gaterommet i Thomas Angells gate og Nedre Enkeltskillingsveita. I Nedre Enkeltskillingsveita 4 videreføres gesims over tredje etasje mot veita. Det tillates takopplett for å gjøre fjerde og femte etasje brukbar som kontorarealer.



Sett fra krysset Thomas Angells gate/Enkeltskillingsveita. Eksisterende bebyggelse til venstre og ny foreslått bebyggelse til høyre.

Kulturminner og kulturmiljø

Konsekvenser av nye tiltak er avveid ut fra hvilke virkninger det vil gi for kulturmiljøet med trehusbebyggelse, og for virkningen for fasaderekken på sørsiden av Olav Tryggvasons gate. De synlige virkningene av planforslaget og landskap og byform, steds karakter, og utformingen er beskrevet og vist over.

Planforslaget viser løsninger som tar hensyn til kulturmiljøet og trehusbebyggelsen, i tråd med dialog med Byantikvaren. Ny bebyggelse har ingen vesentlige virkninger for gatebildet i Munkegata og Thomas Angells gate.

Reduksjon i persontrafikk og felles bylogistikk innenfor kvartalet

Bilparkeringsplasser på bakkeplan i bakgården fjernes. Løsningene bidrar til å nå nullvekstmålet for persontransport ved å tilrettelegge for arbeidsplassintensive arealer der det er god kollektivdekning. Økt kontorareal og flere funksjoner vil kunne gi noe økning i varetransport på dagtid på hverdager. Reguleringsplanen viderefører trafikksikker løsning for felles varelevering og renovasjon via Nedre Enkeltskillingsveita, uten behov for kjøremønster med rygging.

Helhetlig brannkonsept

Det at nesten hele kvartalet i dag har en eier, gjør det mulig å innarbeide et helhetlig brannkonsept for hele planområdet. Planlagt ombygging og tilbygg medfører redusert risiko for branntilløp og brannspredning i byggene. All teknikk byttes ut, brannskiller oppgraderes, rømningsveier etableres og byggene sprinkles. Tilgang til rømnings-/innsatsveier sikres. Tiltaket vil innebære en vesentlig økt brannsikkerhet.

Oppfølging av brannkonsept i videre faser er sikret i bestemmelsene.

Teknisk infrastruktur

Nettstasjon

Dersom planforslaget utløser økt effektbehov, vurderes ny nettstasjon sammen med Tensio. Foreløpige beregninger har ikke avdekket økt behov som følge av planforslaget.

Tilgjengelighet

En av intensjonene med tiltaket er å bedre tilgjengeligheten i kvartalet. Ved å ha en felles eier er det mulig å etablere nye forbindelser på tvers av byggene. Ny heisforbindelse i Munkegata 35 vil gi universell tilgjengelighet i andre etasje i Munkegata 31 og 33. Dette vil gjøre lokalene mer attraktive.

Barns interesser

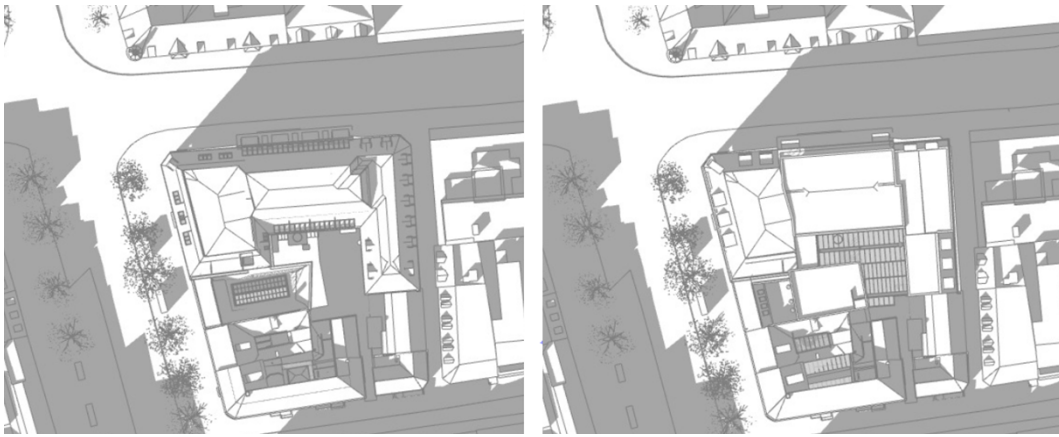
Planforslaget legger til rette for at gatefasader blir mer åpne, lyse og gatemiljøet triveligere. Dette vil bidra til å gjøre det mer attraktivt og trygt å ferdes for myke trafikanter, særlig barn.

Konsekvenser for næringsinteresser i Midtbyen

Planforslaget bygger opp under kommunens overordnede mål om å styrke Midtbyen som regionens kultur- og handelssentrum, at flere skal kunne jobbe i sentrum og flere skal ønske å handle og oppholde seg i sentrum. Tiltaket sikrer mer attraktive kontorarealer med omtrent 60 nye kontorarbeidsplasser i tillegg til utvidet kapasitet for service- og forretningslokaler. Tiltaket vil være positivt for næringsinteressene i Midtbyen, ved å oppgradere og utnytte større deler av utleieareal i eksisterende bebyggelse.

Lys- og solforhold

Solforhold på omkringliggende gater påvirkes i liten grad av planforslaget på tidspunktene 21. mars kl. 15.00 og 23. juni kl. 18.00 i sol- og skyggediagrammene. Maksimal kotehøyde i planforslaget er like høyt som eksisterende bebyggelse sin maksimale gesimshøyde for *bankbygget*. For mer informasjon, se vedlegget *Sol-/skyggestudie*.



Solforhold 21. mars kl. 15.00. Til høyre: Eksisterende bebyggelse. Til venstre: Planlagt utbygging.



Solforhold 23. juni kl. 18.00 Til høyre: Eksisterende bebyggelse. Til venstre: Planlagt utbygging.

Klimapåvirkning

Planforslaget fører til en gunstig fortetting i Midtbyen langs en hovedferdselsåre tilrettelagt for kollektivtrafikk. Dagens bilparkeringsplasser vil erstattes av et klimatisert grønt gårdsrom. Ny beplantning i bakgård og på tak er nødvendige tiltak i tilfelle ekstrem nedbør, og vil samtidig være positivt for biomangfoldet. Fordrøying løses delvis med plantekasser i bakgård, og grønne tak. Oppgradering og bedre utnyttelse av eksisterende bebyggelse vil bidra positivt til å redusere klimafotavtrykket. Bruk av varige materialer av høy kvalitet vil gi en bebyggelse med lang levetid. Deler av eksisterende bebyggelse må rives, og medfører avfall som må sorteres og deponeres.

Byveksttalen

Planforslaget vil bidra til å nå nullvekstmålet i personbiltrafikken, gjennom å fjerne alle bilparkeringsplasser innenfor planområdet. Planforslaget legger og opp til at ansatte innenfor planområdet skal gå, sykle og bruke kollektivtransport.

Planlagt gjennomføring

Målet for reguleringsarbeidet er sluttvedtak sommeren 2023, med parallell behandling av plan- og byggesak etter høringen av reguleringsplanen. Planlagt oppstart av grunnarbeider og omlegging av infrastruktur er høsten 2023. Bygge- og anleggsarbeidet planlegges gjennomført hovedsakelig i 2023-2024, med første innflytting i nye arealer 2025.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Planprosess og innspill til planforslaget

Planarbeidets oppstart ble kunngjort i Adresseavisen 09.07.2022, og på nettsiden <https://www.pir2.no/news/06.07.2022>. Det kom inn ni innspill til planforslaget.

Planinitiativ med forslag til planavgrensning og tema for ROS-analyse ble sendt til Trondheim kommune 06.05.2022, og oppstartsmøte gjennomført 17.06.2022.

I forbindelse med byggesak, BYGG-21/84451, Munkegata 35 med bakgård, ble det gjennomført samrådsprosess med Byantikvaren med befaring og to arbeidsmøter i juni 2021 og mars 2022. Møte med Fylkesantikvaren 25.03.2022 og møte med Riksantikvaren 23.03.2022.

Det ble og avholdt samrådsmøte med Trøndelag brann- og redningstjeneste 17.03.2022

Det ble gjennomført samrådsmøter med Byantikvaren 21.09.2022 og 07.10.2022 med hovedfokus på utformingen av *Bankbygget* og gaterommet i Olav Tryggvasons gate. Ny bebyggelsen innenfor Munkegata 35 var avklart før oppstart av planarbeidet.

Sammendrag av innspill med kommentarer

I forbindelse med varslings av oppstart av planen har det kommet inn ni innspill til planarbeidet.

Sammendrag av innspill	Kommentarer fra forslagsstiller
<p>Trøndelag fylkeskommune, brev datert 23.08.2022</p> <ol style="list-style-type: none">1. Utvidelse planområdet til å omfatte hele kvartalet.2. Tilgjengelighet og åpne fasader på gateplan må sikres i bestemmelser.3. Overvannshåndtering; vurdering grønne tak opp mot kulturminnevern.4. Økt byggehøyde og igjen-bygging må ses i sammenheng med det historiske miljøet og stedstypisk arkitektonisk karakter.	<ol style="list-style-type: none">1. Hensikten med detaljreguleringen er å etablere et juridisk grunnlag for å gjennomføre planlagte tiltak på de eiendommene som omfattes av den foreslåtte planavgrensningen. Planlagte tiltak for de øvrige eiendommene i kvartalet er avklart gjennom nyere byggetillatelse i Munkegata 31 og 33. Igangsettingstillatelse, datert 29.10.2021. Helheten i området blir nå sikret gjennom kommunens områdeplan <i>Nordøstre kvadrant i Midtbyen</i>, som er på offentlig høring fram til og med 15. februar. Planlagte tiltak, allerede godkjente byggetillatelse og detaljregulering for Munkegata 35, Olav Tryggvasons gate 37, 39, 41 og Nedre Enkeltskillingsveita 4, er basert på DIVE-analysen som ligger til grunn for områdeplanen. Sammenhengene i kvartalet er godt ivaretatt og sikret gjennom felles eierskap, helhetlig planlegging basert på resultat av en arkitektkonkurranse og samarbeid med byantikvaren.2. «Åpne fasader/tilgjengelighet fra gater» er en del av målsettingen for planinitiativet og er sikret i planbestemmelsene § 4.2.23. Dimensjonering for overvann og fordrøyning av overvann er beregnet/dimensjoneres, og for ekstremvær, og lagt til grunn for planforslaget. Se <i>overordnet VA-plan</i> vedlagt planforslaget.4. Balansen mellom kulturmiljø som bevares og arkitektoniske prinsipper for endret karakter på eksisterende bygningsmasse er nøye vurdert og redegjort for, og sikret i planforslagets bestemmelser. Planforslaget er basert på DIVE-analyse Nord-Østre

<p>5. Hvordan ekstremvær håndteres må avklares i planforslaget.</p> <p>6. Høy andel av sykkelparkering.</p> <p>7. Støv og støy fra teknisk anlegg.</p>	<p>kvadrant og samråd med by-, fylkes- og riksantikvar, ifm. byggesaker for Munkegata 31, 33 og 35. Se § 4.2 og § 6.3 i planbestemmelsene.</p> <p>5. Planområdet ligger utenfor fare for flomsone (ref. kommunalteknikk).</p> <p>6. Det tilrettelegges for innendørs sykkelparkering i kjelleren på bankbygget iht. Trondheim kommunes parkeringsveileder. Kapasitet er sikret i planbestemmelsene § 4.1.8.</p> <p>7. Støv og støy-forurensning fra tiltak er ikke en risiko. Tekniske rom og anlegg ligger og skal ligge i kjeller og ikke på tak. Se redegjørelse i planbeskrivelse <i>eksisterende forhold, miljøfaglig forhold (støy, støv, klima)</i></p>
<p>Riksantikvaren, brev datert 19.08.2022</p> <p>1. Tidligere undersøkelser i nærheten har vist at dette området lå utenfor den tettbygde delen av byen i middelalderen. Kulturlagene her representerer hovedsakelig spor etter jordbruksaktivitet fra vikingetiden og opp i moderne tid. Slike kulturlag anses i dag som svært viktige. Kulturminnet er båndlagt etter kulturminneloven, jf. plan- og bygningsloven § 12-6 jf. § 11-8.</p> <p>2. Riksantikvaren vil komme med innspill til planbestemmelsene når de legges ut på høring.</p> <p>3. Riksantikvaren viser til tidligere kontakt og råd ifm. byggesak Munkegata 35: Foreløpig vurdering er at dispensasjon fra kulturminneloven kan innvilges mht. inngrep i bakken. En eventuell dispensasjon vil følges av vilkår om ulike former for granskning og eller avbøtende tiltak. Endelig vurdering vil gjøres når planen legges ut på høring.</p>	<p>1. Reguleringsplanområdet er avmerket som hensynssone d) automatisk fredet kulturminne, sosikode H730, i plankartet.</p> <p>2. Dette er ønskelig.</p> <p>3. RA's vurderinger og råd følger planforslaget. Se vedlegg «<i>Foreløpig tilbakemelding utvikling av kvartal med bakgård, 25.03.22</i>»</p>
<p>Statsforvalteren, brev datert 16.08.2022</p> <p>1. <i>Klima og miljø</i> Ekstremvær, som styrtregn og vind må vurderes, og overvannshåndtering løses i plansaken.</p> <p>2. <i>Barn og unge/Helse og omsorg</i> Barn og unges interesser, trafikksikkerhet og universell utforming (bevisstgjøring).</p> <p>3. <i>Bygge- og anleggsfase</i> Viktig å sikre omgivelsene i bygge- og anleggsperioden - god plan for anleggsfasen, basert på ROS-vurdering, vil være det beste verktøyet</p> <p>4. <i>Samfunnssikkerhet</i>. Stiller krav til ROS analysen</p>	<p>1. Dimensjonering for overvann og fordrøyning av overvann er beregnet og dimensjonert for ekstremvær, og lagt til grunn for planforslaget. Se overordnet <i>VA-plan</i> vedlagt planforslaget.</p> <p>2. Det er et overordnet mål for planforslaget å legge til rette for at gateplanet skal kunne brukes av alle. Hensyn er beskrevet i planbeskrivelsen under <i>Beskrivelse av planforslaget, trafikk-løsninger og Virkninger av planforslaget, tilgjengelighet, barns interesser</i>.</p> <p>3. Plan for anleggsfase basert på ROS-vurderinger er utarbeidet og beskrevet i <i>Beskrivelse av planforslaget, ROS-analysen</i>. Krav til sikring av kulturminner og plan for bygge- og anleggsfasen er sikret i planforslagets bestemmelser § 6.1 og § 6.6.</p> <p>4. <i>ROS-analyse</i> er utarbeidet og vedlagt planforslaget.</p>
<p>Trondheim brann- og redningstjeneste (TBRT), brev datert 16.08.2022</p> <p>1. Det er avgjørende at dagens krav til brannsikringstiltak i hver bygning, mellom bygning og bygninger der avstanden er mindre enn 8 m blir ivarettatt.</p> <p>2. Bygninger skal iht. VTEK bl.a. ha tilgjengelighet for brannvesenets høyderedskap slik at alle etasjer/brannseksjoner kan nås utenfra.</p> <p>3. TBRT uenig i prinsipp der bygg/eiendommer vurderes som ett bygg med branncellebegrensende</p>	<p>1. Se <i>brannkonsept og brannskisser</i> vedlagt planforslaget</p> <p>2. Sikret i planbestemmelsene § 6.2 og § 6.8</p> <p>3. Prinsipp for sammenheng mellom bygg og eiendommer er vurdert nærmere, og tatt med i brannteknisk</p>

<p>bygningdeler mellom. TBRT mener brannsikringstiltak skal de være uavhengig av «naboeiendommens» systemer. Rømning til sikkert sted må skje uten å passere annen eiendom.</p> <p>4. Tiltak kan ikke redusere TBRTs tilgjengelighet til planområdet og omkringliggende bygg.</p> <p>5. Planlagte tiltak kan bli ansett på som særskilt brannobjekt.</p>	<p>redegjørelse som følger planforslaget. Se <i>brannkonsept og brannskisser</i> vedlagt planforslaget</p> <p>4. Redegjørelse for brannsikkerhet omfatter også tilgang for TBRT.</p> <p>5. Tas til etterretning</p>
<p>Tensio, brev datert 18.07.2022</p> <p>1. Tilstanden på det elektriske anlegget i dette området tilfredsstillende ikke dagens krav til standard med tanke på person- og forsyningssikkerhet. Økt effektbehov eller annet spenningssystem vil IKKE tilbys. Ved behov for økt kapasitet må det avsettes plass til ny nettstasjon som rom i bygget mot yttervegg på bakkeplan eller som frittstående nettstasjon. Tensio skal godkjenne plassering.</p>	<p>1. Det er ikke avdekket økt kapasitetsbehov i planforslaget. Se beskrivelse av <i>Teknisk infrastruktur, Nettstasjon</i></p>
<p>Statens vegvesen, brev datert 20.07.2022</p> <p>1. Støtter initiativet. Trafikksikkerhet og framkommelighet må legges til grunn for arbeidet. Spesielt opptatt av tilgjengelighet for myke trafikanter, i tillegg utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler.</p>	<p>1. Løsningene planforslaget legger til rette for er dokumentert i planbeskrivelse, redegjørelse brannsikkerhet og illustrasjonsvedlegg.</p>
<p>AtB, brev datert 07.07.2022</p> <p>1. Ber om at tiltak i minst mulig grad kommer i konflikt med kollektivtrafikken i anleggsfasen. Ber om at det legges til rette for gode midlertidige løsninger der tiltak påvirker ordinær rutetrafikk.</p> <p>2. Ber om at god framkommelighet for kollektivtrafikken, og de som benytter seg av den, sikres i bestemmelsene.</p>	<p>1. Tas til etterretning</p> <p>2. Planområdet berører ikke anlegg for kollektivtrafikk, Gatebruksplanen sikrer det AtB etterspør.</p>
<p>Mattilsynet, brev datert 11.08.2022</p> <p>1. Forskrift om næringsmiddelhygiene stiller krav til at virksomhet med servering og salg meldes til mattilsynet før oppstart.</p> <p>2. Regelverket har krav til planløsning, utforming og materialvalg, personaltoalett og egnede lokaler til avfall.</p>	<p>1. Avklares på byggesaksnivå.</p> <p>2. Avklares på byggesaksnivå.</p>
<p>Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap, brev datert 08.07.2022</p> <p>1. Automatisk tilbakemelding, henviser til statsforvalteren. Ber om tydeliggjøring av hvilket forhold de skal involvere seg i dersom det blir behov for det.</p>	<p>1. Ikke behov for at Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap involveres særskilt i plansaken</p>

Avsluttende kommentar

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