



Detaljregulering av Olav Tryggvasons gate 30, r20210037, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 24.09.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

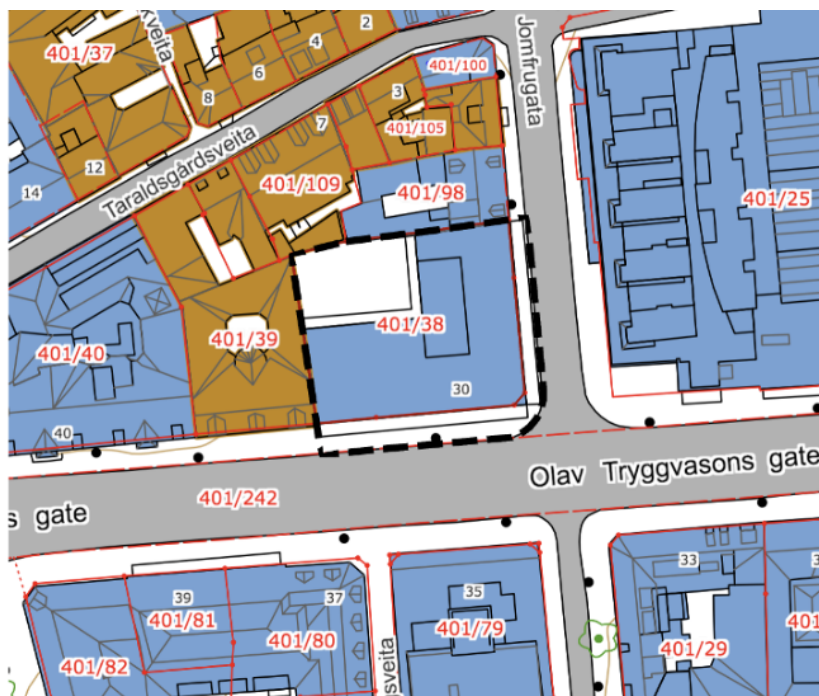
Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Bergersen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Nidelven Eiendomsselskab AS.

Endelig komplett planforslag forelå 20.08.2024.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for fortetting av eiendommen med arealer for bolig og kontor innenfor et område avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel (KPA).

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget.



Kartutsnitt med planavgrensning i sort

Postadresse:

ORGNAVN

Byplankontoret

Postboks 2300 Torgarden

7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:

Holtermanns veg 7

Telefon:

72 54 25 00

Organisasjonsnummer:

NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

www.trondheim.kommune.no

Planstatus

Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel (KPA) regulerer store deler av Midtbyen, inkludert planområdet, til sentrumsformål – nåværende og bevaring kulturmiljø.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes av r0118 Midtbyplanen, vedtatt 28.8.1981. Området er regulert til bolig, forretning og kontor. Midtbyplanen har bestemmelser om maksimalt fire etasjer bebyggelse.

Planprogram/krav om konsekvensutredning

Trondheim kommune har avgjort at planen ikke faller inn under plikt for konsekvensutredning. Dette basert på at planen vurderes ikke å falle inn under forskriftens virkeområde, og ikke få vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn (§ 10 i forskriften). Dette er bekreftet av Trondheim kommune i tilbakemelding etter oppstartsmøte datert 26.04.2021

Tilgrensende reguleringsplaner

r20180048 - Olav Tryggvasons gate - planlegging igangsatt

r20100050 - Olav Tryggvassons gate, parkeringskjeller (ikrafttredelsesdato: 27/09/2012)

r20180001 - Nordøstre kvadrant i Midtbyen - Planforslag

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planforslaget er i tråd med KPA 2012-2024 som regulerer området til sentrumsformål og bevaring kulturmiljø.

Planforslaget er i tråd med formålet i gjeldende reguleringsplan r0118 "Midtbyplanen", vedtatt 28.8.1981. Området er regulert til bolig, forretning og kontor. Midtbyplanen har bestemmelser om maksimalt fire etasjes bebyggelse. Planforslaget legger opp til høyere bebyggelse enn dette.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene: 401/38 og 401/380

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger midt i Trondheim sentrum, og er 1222 kvm.

Mot nord er planområdet avgrenset i eiendomsgrense mot tilgrensende eiendommer

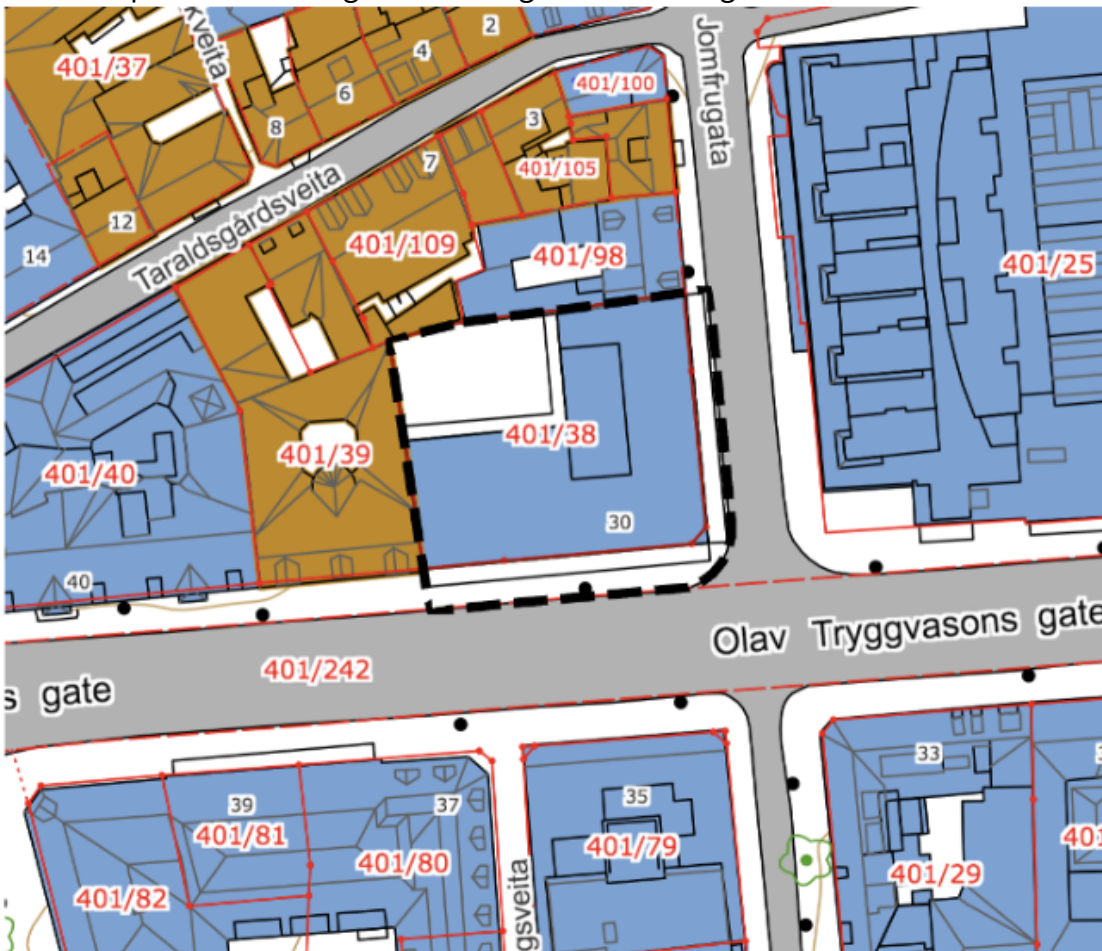
- gnr/bnr.: 401/98 (Jomfrugata 14)
- gnr/bnr.: 401/109 (Taraldgårdsveita 7)

Mot vest er planområdet avgrenset i eiendomsgrenser mot tilgrensende eiendom

- gnr/bnr 401/39 (Olav Tryggvasons gate 34)

Mot sør er planområdet avgrenset fra vegbane i Olav Tryggvasons gate

Mot øst er planområdet avgrenset av vegbane i Jomfrugata.



Kartutsnitt med planavgrensning i stort

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

- I byggets første etasje er det i dag næringsarealer med bar/servering, klesforretning og bingohall.
- I byggets andre etasje er det kontorarealer.
- I byggets tredje og fjerde etasje er det boligarealer.
- Kjelleretasjen er i dag brukt til tilleggsarealer for næring og bodareal for boliger.

Eiendommen har innganger både via Olav Tryggvasons gate og Jomfrugata. Mot Jomfrugata er det et portrom som leder til et indre gårdsrom. I dag er gårdsrommet brukt til varelevering, parkering, og oppbevaring av søppelcontainere.

Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Planområdet ligger i nordøstre kvadrant i Midtbyen i Trondheim, og ligger i et kvartal avgrenset av Olav Tryggvasons gate, Jomfrugata, Taraldsgårdsveita og Munkegata. Kvartalet rundt planområdet består av både høyere murbygg på 4 etasjer pluss loft og lavere trehusbebyggelse på 2 etasjer pluss loft.



Perspektiv fra Google earth, planområdet markert med lysere bebyggelse

I juni 2020 ble det utgitt en DIVE-analyse for nordøstre del av midtbyen i Trondheim gjennomført av Asplan Viak på vegne av Byplankontoret i Trondheim kommune. Analysen verdsetter og systematiserer Midtbyens fysiske bystruktur.

Planområde ligger innenfor område 11A i DIVE-analysen, og beskrives som et *“område med store og robuste bygningsstrukturer bestående av nyere eller endret bebyggelse uten verneverd”*. Området beskrives som *“lite sårbart for tiltak i seg selv, men store tiltak kan gi negative virkninger for sårbare verneverdig nabobebyggelse og gatestruktur”*.

Etter en samlet vurdering av DIVE-analysen, fremkommer planområdet som et av de mest robuste og mest egnede områdene for endring og fortetting innenfor den nordøstre kvadrant i Midtbyen. Området har lav antikvarisk verdi, er lite sårbart for tiltak i seg selv, og har et handlingsrom for endring og fortetting. Handlingsrommet begrenses av at *“store tiltak kan gi negative virkninger for sårbare verneverdig nabobebyggelse og gatestruktur”*.

Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Terrenget på tomte ligger på ca kote +6,5 (NN2000). Trondheim kommunes «Aksomhetskart flomfare og havstigning» viser at bakgården er utsatt for oppstuvning av overvann.

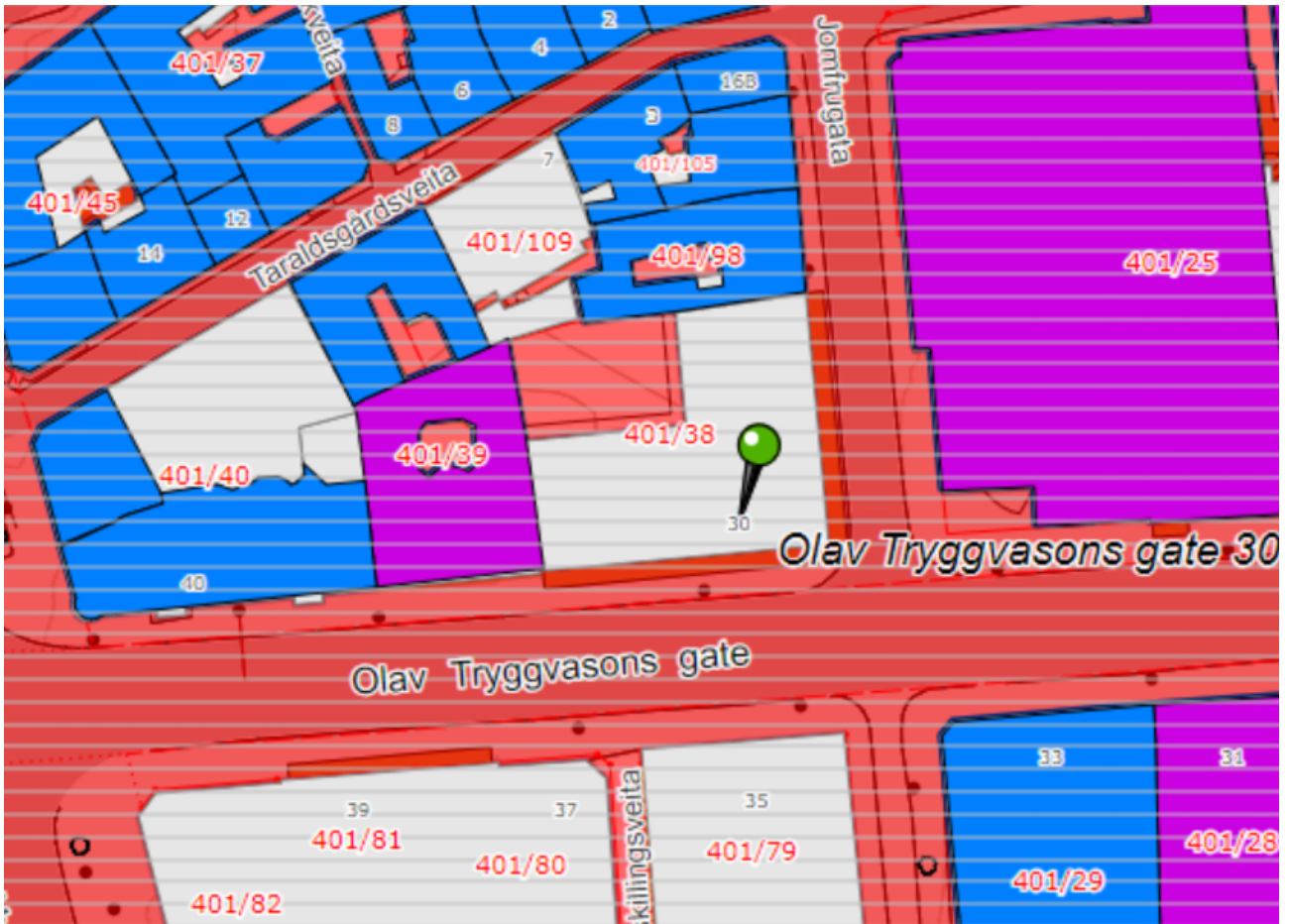
Dominerende vindretninger er hovedsakelig mellom S og VNV (180-300 grader), men til dels 60 grader (ØNØ) om sommeren.

Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger innenfor hensynssone “11.1 Midbyhalvøya” i Kommuneplanens arealdel (KPA). Iht til KPA er Midtbyen “*Trondheims fremste og mest verdifulle kulturmiljø, med meget høy verdi også i nasjonal sammenheng*”

Planområdet ligger innenfor området 'Middelalderbyen Trondheim'. Eksisterende bebyggelse er ikke omfattet av antikvarisk klassifisering. Schreinergården ble tegnet av arkitekt MNAL Knut Bergersen, og ble oppført i 1975 med et tidstypisk arkitektonisk uttrykk fra sin tid. Schreinergården er en stram bygård i fire etasjer med flatt tak, og er preget av en repetitiv oppdeling med tydelige horisontale og vertikale linjer. Det er brukt to forskjellige typer fasadeplater: én naturbetong-plate med en grovere tekstur i lyse rød-brune fargetoner, og en glassplate med en med en dypere rød farge. Første etasje er åpen og har store åpne glassflater, med sokkel og omramming med rødfarget flis.

Tilgrensende bebyggelse er registrert med verneverdi, klasse B og C. Tregården nord for planområdet er i ny KPA foreslått med klasse A . Flere av bygningene i kvartalet som har klasse C i dag er foreslått endret til klasse B.



Utklipp fra kulturminnekart, som viser tilgrensende bebyggelse med klasse C i blått og klasse B i rosa.

Naturverdier

Planområdet omfatter i hovedsak asfalterte og bebygde arealer uten naturverdier.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Innenfor kort radius til planområdet finner man alt byen har å by på av urbane byrom, handel, restauranter, kafeer, kunst, kultur, parker og grøntområder.

Nærliggende uterom i byen inkluderer:

- Ravnkloa (2 min gange / 200m)
- Stiftsgårdsparken (2 min gange / 190m)
- Peter Egges plass (6 min gange) 550m
- Brattørparken (7 min gange, 600m)
- Krigsseilerplassen (7 min gange, 600m)

Kjøreadkomst/vegsystem/trafikksikkerhet

Schreinergården ligger ved krysset Jomfrugata - Olav Tryggvassons gate. Jomfrugata er en enveiskjørt gate med langsgående parkeringer og lasteplass. Lasteplassen ligger nærmest Olav

Tryggvassons gate. I Olav Tryggvassons gate ved Schreinergården er det lagt til rette for sykkelparkeringer, samt lasteplass.

Både Jomfrugata og Olav Tryggvassons gate er soneregulert med hastighet på 40 km/t. Det er høy trafikkmengde (ÅDT 3000, NVDB 2022) i Olav Tryggvassons gate. Det er ikke gjennomført trafikkteiling i Jomfrugata, men det antas å være lite trafikk i denne i gaten. Schreinergården har en bakgård med adkomst gjennom port fra Jomfrugata. Gjennom denne kjører mindre varebiler.

Gang- og sykkeltilbud

Planområdet er nært knyttet til gang- og sykkeltilbud. Eiendommen ligger i krysset Jomfrugata - Olav Tryggvassons gate, som begge har fortau på begge sider av veien. Det er mulig å sykle helt inn til eiendommen, og eiendommen ligger nært knyttet til sykkelveinettet i Trondheim. Nærmest sykkelvei i Fjordgata har forsterket vinterdrift for sykkel.

Kollektivtilbud

Planområdet ligger tett knyttet til kollektivtilbud i Olav Tryggvassons gate, og Trondheim sentralbanestasjon ligger kun 600 meters gange fra planområdet. I tillegg til et stort tilbud med busslinjer, har metrobusslinjene, som er hovedtraseene for kollektivtrafikken i Trondheim, to linjer som passerer Olav Tryggvassons gate. Det planlegges oppgradering av Olav Tryggvassons gate til miljøgate.

Barns interesser

Eiendommen sogner til Ila barneskole og Rosenborg ungdomsskole. Iht til informasjon fra oppstartsmøtet med Trondheim kommune er det per dags dato ikke skolekapasitet for hele grunnskoleløpet i området. Iht til tilbakemelding fra Byplankontoret ved oppstartsmøte og i videre korrespondanse er det uttalt at det kreves tilstrekkelig skolekapasitet før utbyggingen kan godkjennes. Krav til tilstrekkelig skolekapasitet før utbyggingstiltak for boliger kan godkjennes er sikret i bestemmelser. Det er 1,5 kilometer og cirka 20 minutter gange til Ila barneskole. Skoleveien vurderes som lang og høyt trafikkert.

Universell utforming / Tilgjengelighet

Planområdet er tilnærmet flatt. Det er trinnfri adkomst fra gate til både inngang for næringsarealer og boligarealer fra Olav Tryggvassons gate. Fra Jomfrugata er det ikke trinnfri atkomst til næringsarealer på grunn av høydeforskjeller i gaten. Det er ulik grad av tilgjengelighet for eksisterende leiligheter, da disse er byggegodkjent på et tidspunkt med lavere krav til tilgjengelighet.

Tilgjengelighet for beredskap

Oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy er i Olav Tryggvassons gate og Jomfrugata.

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Vann og avløp

I forbindelse med arbeidet med regulering av Olav Tryggvasons gate 30, er Structor Trondheim engasjert av Nidelven Eiendomsselskab AS til å utarbeide en overordnet VA-plan. Eksisterende bebyggelse er tilkoblet ledningsnett i Jomfrugata. For øvrig beskrivelse av eksisterende situasjon og VA-kart, se vedlegg.

Energiforsyning

Eksisterende energiforsyning til bygget som omfattes av planforslaget er elektrisitet.

Støyforhold

Planområdet er støyutsatt fra nærliggende veinett, med Olav Tryggvasons gate som hovedstøykilden med høy busstrafikk forbi planområdet.

Uterom og luftforurensning

Planområdet ligger midt i Trondheim sentrum, og er utsatt for luftforurensning fra nærliggende veinett, hovedsakelig fra mye busstrafikk i Olav Tryggvasons gate. Overordnet er det høyere konsentrasjon av svevestøvpartikler (PM₁₀) og nitrogendioksid (NO₂) nære hovedvei, mens konsentrasjonen avtar i høyden.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, rasfare, havstigning, flo og flom

Erfaringsmessig består grunnforholdene i Midtby-området av matjord/kulturlag av varierende mektighet over et sandlag, med varierende grad av innblanding av silt og grus. I dybden går de sandige/siltige/grusige løsmassene over til leire. Sprøbruddmateriale/kvikk leire er i Midtbyen bare påvist i øst mot Nidelva. Det er ikke påvist slike løsmasser nær Olav Tryggvasons gate 30.

Grunnvannstanden er ikke målt på tomta, men antas å ligge under fundamentnivå til kjelleren, det vil si lavere enn kote +3. Middel høyvann i kanalen ligger på kote +2,61 og det er rimelig å legge til grunn at grunnvannstanden i Olav Tryggvasons gate 30 ligger på tilsvarende nivå eller lavere.

Olav Tryggvasons gate 30 ligger inne på et relativt flatt elvedelta. Med utgangspunkt i topografi, terrengforhold og grunnforhold vurderes ikke områdeskred å være en aktuell problemstilling for eiendommen.

Det går ikke noen flomvei gjennom eller inntil planområdet, men bakgården er utsatt for oppstuvning av overvann.

Beskrivelse av planforslaget



Illustrasjon av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for fortetting av eiendommen med arealer for bolig og kontor innenfor et område avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel (KPA).

Formål i reguleringsplan:

Bebyggelse og anlegg - Bolig/Forretning/ Kontor/Beverting (1900)

Samferdsel - Fortau (2012)

Hensynssone:

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bestemmelsesområder i reguleringsplan:

#1-2 Gårdsrom

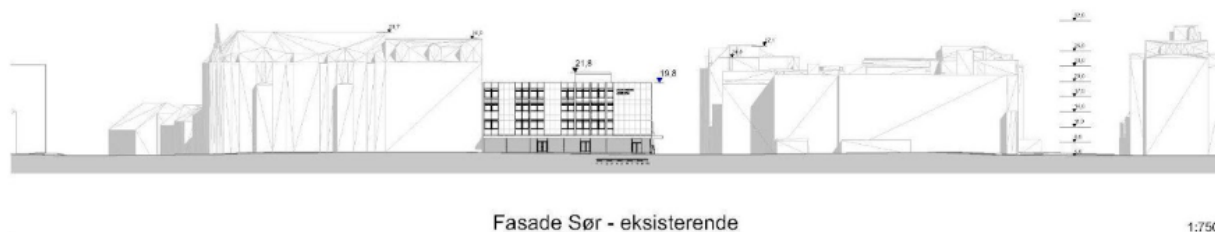
#3-5 Uteopphold

#5 - Utforming

#6 - Frisikt

Utbyggingsvolum og byggehøyder, bebyggelsens plassering, tilpasning til terreng og utforming
Eksisterende bygg er på fire etasjer pluss teknisk rom på tak. Nytt planforslag øker byggehøyden med tre etasjer til totalt syv etasjer mot Olav Tryggvasons gate. Gesimsen i den nye bebyggelsen ligger over femte etasje, og tilpasser seg gesimslinjen mot Olav Tryggvasons gate til nabobyggene Olav Tryggvasons gate 34 og Olav Tryggvasons gate 40. Den sjettede etasjen er utformet som et skrått tak, med kobbhus og takvindu. Den syvende etasjen er en tilbaketrukket etasje, som vil være lite synlig fra gateplan.

Mot Jomfrugata økes bebyggelsen med kun en etasje, til totalt fem etasjers byggehøyde.



Fasadeoppriss av planforslaget sett fra sør i Olav Tryggvasons gate.

For å tilpasse seg den lavere trehusbebyggelsen i Jomfrugata trappes bygget ned mot nordøst, og det bygges kun på en etasje mot eksisterende trehusbebyggelse.

I en egen midtakse mot gårdsrom legger planforslaget opp til tre boenheter i et slags 'takhus' som går over to plan. Disse har tilnærmet lik mønehøyde som nabobygg i Olav Tryggvasons gate 34, og har en lavere mønehøyde enn Olav Tryggvasons gate 40. Takhusene ligger i et eget bestemmelsesområde i reguleringsplanen og har sikret særskilt utforming. Takene skal opparbeides som permeabelt dekke med grønt, og hver leilighet har sin egen karnapp mot nord med fjordutsikt. Inngangene til 'takhusene' er fra den utvendige passasjen i sjettede etasje, og fasaden skal ha sprang og nisjer som deler opp volumet.

Grad av utnytting

Planområdet BYA er 1222 kvm og gjenspeiles i avgrensning vist i plankartet.

Boligareal

Prosjektet utvikles for å kunne tilby boliger med en høy bokvalitet i Midtbyen. Eksisterende bebyggelse består av 16 leiligheter fordelt på tredje og fjerde plan. Forslaget inkluderer 12 nye leiligheter. Leilighetene har varierende størrelse, fra 35 kvm til 107 kvm.

For å sikre gode lys-, støy- og luftforhold er leilighetene gjennomgående, med orientering enten nord/sør eller øst/vest. Dette sikrer at alle enhetene har minimum 50% av rom for varig opphold mot stille side, og god tilgang til dagslys fra sør eller vest. For rom som vender seg mot balkong/utearealer mot sør og øst, er det planlagt tiltak mot støy som sikrer en dempet fasade.

Det er ønskelig å unngå atkomst til leilighet via svalganger. Ved å videreføre eksisterende trapperom i de nye etasjene, kan man beholde trapperommet som hovedatkomst til leilighetene. I sjette etasje er det etablert en utvendig gate på taket knyttet til trapperommet, som gir atkomst til fem boenheter. Svalganger mot gårdsrommet er i planen brukt som rømningsvei, og som atkomst til balkonger og uterom mot gårdsrommet.

Utomhusareal

Uterommene fordeler seg på private balkonger, gårdsrom, takhager på flere nivåer og amfitrapp.



Visualisering av takhage og amfitrapp på plan 6.

Det er gjort tiltak for å sikre komfort på uterom på tak ved å heve rekkverkshøyde for å minske vindpåkjenning i henhold til analyse fra meteorolog. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

I kommuneplanens arealdel er det krav til 30m² uterom pr 100m² BRA boligformål. For gjeldende planforslag vil dette bety minimum 603m² uterom. Planforslaget legger opp til 354 m² samlet uteromsareal. Av dette er 99m² privat uterom, og 255m² er felles uterom. Planforslaget innfrir ikke størrelseskrav til uterom i gjeldende KPA.

Hoveddelen av uterommene er plassert på takflaten, og sol/skygge-simulering viser at store deler av takhagene er solfylt ved vårjevndøgn kl 15 og ved sommersolverv kl 18.

Taket på bygget har flere nivåer, og disse opparbeides for rekreasjon med grønne innslag. I arbeidet med utforming av planen har det vært fokus på å skape et godt takmiljø. Dette har vært høyt prioritert for å ikke forringe utsyn for beboere og naboer. Et godt takmiljø oppnås i planforslaget ved å skape gode uterom, og ved å unngå synlige tekniske installasjoner på tak som både er støyfulle og skjemmende visuelt.

For eksisterende bakgård er det planlagt sykkelparkering, renovasjon, varelevering og rømningstrapp. I tillegg er det avsatt arealer for regnbed og plantekasser med vegetasjon i sammenheng med sittebenker for økt bokvalitet.

Løsningen forsøker å utnytte arealene som ligger under tak for å oppfylle de funksjonelle krav for å gi mer plass til grønt i de resterende arealene. Selv om bakgården er skyggefull kan det være attraktivt å være der og ikke minst vil bakgården oppleves langt mer hyggelig fra arealene i bygget som vender mot denne



Illustrasjon av det planlagte gårdsrommet

Grønne areal i bakgården kan bidra til overvannshåndtering. Det er mulig å få til rause vegetasjonsfelt som er tilpasset dårlige solforhold i bakgården og som samtidig krever lite skjøtsel. Klatreplanter kan plasseres ved rømningstrapp, søylepunkter og mot vegger for å skape grønn vertikalitet og dempe bygningsmassen.

Næringsareal

For byggets første etasje er det ikke planlagt noen vesentlig endring i eksisterende bygningsmasse. Det er planlagt en innvendig rampe i næringsarealer som har inngang fra Jomfrugata, for å sikre en trinnfri adkomst. I gårdsrom er det planlagt ny avfallsløsning og sykkelparkering. Næringsarealene er fremdeles sikret levering til lasterampe med varebil i gårdsrommet.

I byggets andre etasje er det tenkt å videreføre dagens bruk av kontorlokaler. Byggets andre etasje utvides med 136m² BTA inn mot gårdsrommet.

Dagslysforhold i planlagt bebyggelse

Leilighetene skal være gjennomgående, og på denne måten sikres sollys fra sør eller vest, i tillegg til dagslys fra nord og øst. Kun én av de nye leilighetene er ensidige, og denne vender ut mot vest og oppfyller krav til dagslys. De nye boenhetene er planlagt med vinduer i rause formater, i tillegg til at enkelte leiligheter har takarker og takvinduer.

Støy

Grenseverdien for støy på fasader er overskridende mot Olav Tryggvasons gate, men innenfor

grenseverdier mot gårdsrom og takterrasser. Ved å ha gjennomgående leiligheter sikres alle leiligheter en stille side. For å sikre gode støyforhold for hjørneleiligheter planlegges et inntrukket privat uterom som sikrer stille side for leiligheten. For balkonger og rom som henvender seg mot Olav Tryggvasons gate, skal det benyttes tiltak som sikrer dempet fasade.

Støy på utendørs oppholdsareal beregnes innenfor grenseverdi for nesten alt uteareal. Støy på fasader beregnes overskridende grenseverdien mot Olav Tryggvasons gate, men stille mot bakgårdsarealer og takterrasser. Alle leiligheter sikres tilgang til stille side.

Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at ved søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

Luft

Deler av planområdet er i gul og rød sone for PM10, men utenfor luftsoner for NO2. Leiligheter vendt bort fra vei, og inn mot bakgård, er ikke utsatt for luftforurensning, og lufttilførsel anbefales å plasseres på denne fasaden. Eventuelt kan friskluftinntak bruke filter.

Utendørs oppholdsareal på terreng og på takterrasser beregnet innenfor grenseverdi for luftforurensning, med unntak av en mindre overskridelse på én privat takterrasse innenfor bestemmelsesområde 2.

Rømningstrapp

Ståltrapp plassert i bakgården er en rømningstrapp som benyttes ved en akutt situasjon. Utforming av trapp og planløsning er arrangert på en måte som tilsier at dette ikke er en type sekundær trapp som benyttes i det daglige. Hovedkommunikasjonen er planlagt som en forlengelse av eksisterende heis og trapperom i byggets kjerne med både hoved- og sekundær trapp. Ingen av inngangspartiene til leilighetene er vendt mot svalgang som direkte knytter seg til rømningstrappen. Dører som knytter seg til svalgang kan brukes for å benytte balkonger på svalgang, og ved en akutt rømningssituasjon.

Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel

Det er ikke avsatt parkeringsplass for bil, og det er sikret at det ikke tillates bakkeparkering for bil i planområdet i reguleringsbestemmelsene.

Slik som planforslaget foreligger er det avsatt plass til til 85 parkeringsplasser for sykkel hvorav 5 plasser er avsatt til lastesykler/sykler med vogn iht krav for parkeringsplasser i midtbyen i KPA 2012-2024. Parkering for sykkel er plassert i gårdsrommet, i en egen sykkelbod i gårdsrommet, og i en egen sykkelbod i kjeller.

Det er sikret at det skal etableres sykkelpleiestasjon i bakgården i reguleringsbestemmelser.

Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme).

Økning i antall boenheter krever økt kapasitet på vannledning. Ny stikkledning planlegges

anlagt i lik trase som eksisterende stikkledning, og knytter seg til kommunal kum.

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarme.

Trafikkløsninger for gående, syklende og kjørende

Planforslaget legger ikke opp til endringer i trafikkløsninger for gående, syklende eller kjørende.

Tilgjengelighet for beredskap

Tilgjengelighet for beredskap til eiendommen er sikret i Olav Tryggvasons gate og Jomfrugata.

Tilpasning til tilliggende gjeldende reguleringsplaner og eksisterende terreng/situasjon

Reguleringsplanforslaget overlapper med reguleringsplan r20180048 - Olav Tryggvasons gate (planlegging igangsatt) i fortau ved Olav Tryggvasons gate og Jomfrugata. Reguleringsplanene er ikke i konflikt med hverandre, da begge reguleringsplaner har området regulert til fortau.

Planlagte offentlige anlegg

Eksisterende fortau beholdes uendret og er sikret som eget formål i reguleringskart.

Miljø/klima

Det kan være ukomfortable vindforhold på de østlige utearealene på tak. Et avbøtende tiltak for å sikre god vindkomfort er å øke rekkverkshøyden til 1,7-2 meter på rekkverk i vest og nord, og 1.2-1.5 meter på rekkverk mot øst og sør. Planforslaget fører ikke til endring av vindforhold for nærliggende gater og byrom.

Universell utforming / tilgjengelighet

Eksisterende heis videreføres opp til de nye etasjene, og det vil være heistilkomst til samtlige leiligheter. Adkomst til boliger og næring fra gateplan i Olav Tryggvasons gate er universelt utformet. Nivåforskjeller mellom gårdsrom og 1. etasje er for store for å tilrettelegge for universell utforming.

Kulturminner

Eiendommen har ikke antikvarisk klassifisering, men har en kulturhistorisk verdi med et uttrykk fra sin tid. Planforslaget sikrer i bestemmelser høy kvalitet på materialbruk og utforming av arkitekturen.

Hele eiendommen er båndlagt etter lov om kulturminner.

Plan for avfallsløsning

Renovasjon for bolig- og kontor-/næringsavfall er adskilt og håndteres ulikt i planforslaget. Plankonsulent har i samråd med TRV, Retura og Kommunalteknikk drøftet ulike metoder for avfallshåndtering for gjeldende planforslag.

Kontor- og næringsavfallet er planlagt plassert i eget avfallsrom som plasseres under utvidelsen av andre etasje i bakgården. Her vil det være egne beholdere for kontor- og næringsavfall.

Henting vil foregå ved at renovasjonsbil står i Jomfrugata og at avfallsbeholdere fraktes ut gjennom portrommet. Dette er lik løsning for renovasjon som per dags dato.

For husholdningsavfall er det planlagt ny løsning med avfallssug fra gate til beholdere plassert i kjeller. Dette er løsningen som Trondheim Renholdsverk og Kommunalteknikk i Trondheim kommune finner mest hensiktsmessig for planområdet. Avfallssug vil gå fra kjeller i Schreinergården, via kanal under Jomfrugata. Dokkingstasjonen, hvor renovasjonsbil vil hente avfall, vil være plassert på østsiden av Jomfrugata.

Renovasjonsbil både for bolig, kontor og næringsavfall vil komme kjørende fra Olav Tryggvasons gate - for så å stoppe i Jomfrugata, med videre utkjøring i Fjordgata.

I bestemmelsene stilles det krav om at godkjent teknisk plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

ROS-analysen viser at tiltak må vurderes og iverksettes for følgende temaer:

- Vindutsatt - sterk vind, lokalklimatiske forhold
Som et avbøtende tiltak bør man ha en minimumshøyde på glassrekkverk for uterom på tak. Det skal etableres rekkverk i gjennomsiktig glass for å skjerme utearealene mot vind. Rekkverkene skal ha en høyde på minimum 1,7 meter mot nord og vest, og minimum 1,2 meter mot sør og øst.
- Ulykke med gående/syklende i planområdet (inkl. uønskede snarveier)
Som et avbøtende tiltak for manglende sikt fra portrom mot fortau, kan man montere speil i Jomfrugata, og man kan også installere et varslingsystem som gir et varsel til myke trafikanter når porten åpnes for biler som skal kjøre ut. Dette er sikret i reguleringsbestemmelser.
- Trafikksikkerhet i anleggsperioden.
Det må utarbeides en trafikkavviklingsplan som sikrer tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og trafikksikkerhet i Jomfrugata under anleggsperioden. Dette er sikret i reguleringsbestemmelser.
- Urban flom/overvann // store nedbørsmengder
Bakgården bør utformes slik at det er fall bort fra bebyggelse og ut mot Jomfrugata. Det bør etableres tilbakeslagsventil på overvann- og spillvannsledningen for å sikre mot tilbakeslag av avløpsvann ved overbelastning av det kommunale nettet. Se også overordnet VA-plan.

Virkninger av planforslaget

Landskapsvirkning / fjernvirkning

Midtbyen har stor grad av synlighet fra omkringliggende høydedrag, men planområdets plassering i Midtbyen har stor avstand til de omkringliggende høydedragene. På grunn av avstanden, og at planforslaget foreslår bebyggelse som tilpasser seg til eksisterende høyder i området, er virkningen av prosjektet i landskapsrommet av en begrenset art.



Fotomontasje: Bymodell hentet fra Google earth med nytt planforslag satt inn

Nærvirkning

Nabobygg (Olav Tryggvasons gate 34 og 40) har en svært høy første etasje, og generelt høy etasjehøyde. Eksisterende høyde på fjerde etasje i Olav Tryggvasons gate 30 ligger på cirka samme høyde som tredje etasje i nabogården Olav Tryggvasons gate 34. Illustrasjonen under viser prosjektet sett på nærmere hold, med tanke på opplevd skala og opplevelse i by- og gaterom fra Olav Tryggvasons gate.



Fotomontasje: Planforslaget sett fra Olav Tryggvasons gate.

Grunnforhold

Generelt vurderes det at det vil være gjennomførbart med åpen graving og direktefundamentering av bebyggelsen, men det må utføres geoteknisk detaljprosjektering av tiltaket. Det kan oppstå behov for refundamentering/fundamentering på borede injeksjonspeler.

I detaljprosjekteringen må det rettes spesielt fokus på mulige konflikter mot eksisterende nabobebyggelse. Videre planlegging og prosjektering forutsettes utført i nært samarbeid med geotekniker.

Trafikkøkning, vegforhold

Det vil ikke bli en trafikkøkning av planforslaget. Tidligere område brukt som parkering i gårdsrommet vil bli fjernet i det nye planforslaget.

Beredskap og ulykkesrisiko, (kommunale mål i Planprogram for Trafikksikkerhetsplanen (2020 - 2024)

I henhold til Trafikksikkerhetsplanen 2020-2024 ligger planområdet ved en gate som er høyest i antall hardt skadde og drepte i trafikken i Trondheim. I henhold til vurdering fra rådgivende ingeniør samferdsel vil ikke planforslaget øke trafikken til og fra planområdet. I planforslaget

fjernes eksisterende baldakin over første etasje. Denne har vært et hinder for plassering av gatelys i Jomfrugata. Som konsekvens av planforslaget kan dermed gatelys plasseres i Jomfrugata og bidra til økt trafiksikkerhet.

Sikt mot fortau i Jomfrugata fra portrom tilfredsstillende ikke kravet til Trondheim kommune. For å sikre dette kravet kreves svært inngripende endringer på fasaden for både Schreinergården og nabobygget. Som avbøtende tiltak kan man montere speil og/eller installere et varslingsystem på porten, som gir myke trafikanter varsel når det kommer bil som skal kjøre ut fra portrommet. Det er sikret i reguleringsbestemmelser at det skal gjennomføres avbøtende tiltak for å bedre sikt ut fra eksisterende portrom til Jomfrugata.

Planforslaget for Schreinergården som beskrevet skal i permanent situasjon ikke få større konsekvenser for det trafikkale forholdet enn det er i dag.

Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Ingen endring fra eksisterende situasjon. Tiltaket knytter seg til eksisterende system.

Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Alle stikkledningene er foreslått skiftet ut, dette på grunn av alder, dimensjon og materiale oppgitt i sanitærmeldingene. Planområdet er en del av «middelalderbyen Trondheim». Alle inngrep i grunnen er søknadspliktig til Riksantikvaren og må søkes om i god tid før oppstart av gravearbeider. For å minimere risikoen for å skade eller møte på kulturminner foreslås nye stikkledninger lagt i samme trase som eksisterende stikkledninger.

Hvis det blir behov for kapasitetsøkning i dagens installasjon, eller overgang til ny spenning (fra 230V til 400V), så må vi ha plass til en ny nettstasjon i bygget.

Tiltakets beliggenhet (statlige planretningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging, Energi- og klimahandlingsplanen, mål 3.1)

Planområdet ligger innenfor område for konsesjon for fjernvarme. Selv om forbrenningsanlegget på Heimdal er det største utslippspunktet i Trondheim kommune, har fjernvarme svært mange positive miljø- og klimaeffekter.

Planområdet ligger midt i Midtbyen i Trondheim. Planen er i tråd med strategien om mer gange, sykkel og kollektivreiser. Planen vil bidra til at Trondheim kan nå nullvekstmålet i personbiltrafikken innen 2030 slik det legges opp til i Miljøpakken.

Virkningsområde som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, vind, flom og skred (statlige miljømål)

Olav Tryggvasons gate 30 ligger inne på et relativt flatt elvedelta. Med utgangspunkt i topografi, terrengforhold og grunnforhold vurderes ikke områdeskred å være en aktuell problemstilling for eiendommen.

Med utgangspunkt i eiendommens plassering vurderes det ikke å være risiko for at utbyggingsområdet kan påvirkes av flom.

Havnivå for de ulike sikkerhetsklassene med klimapåslag basert på nyeste datagrunnlag for vannstand og stormflo for Trondheim er vist i Tabell 1. DSB anbefaler at tallene rundes opp til nærmeste 10 cm for bruk i planlegging. Dette tilsvarer havnivå på 2,9 meter, det vil si lavere enn Olav Tryggvasons gate 30, og også lavere enn kjelleretasjen.

For å hindre at vann samler seg i bakgården, må terrenget utformes med fall ut portrommet slik at vannet føres trygt ut i Jomfrugata. Det er viktig at terrenget utformes slik at vannet renner bort fra bygninger og mot planlagt intern flomvei.

Det har i denne planen vært stort fokus på å oppnå en naturbasert og god overvannshåndtering. Massene i området er forventet å ha god infiltrasjonskapasitet. Overflatene er i stor grad valgt som permeable dekker hvor bakgården består av belegningsstein, grønt og regnbed. Takflatene er utnyttet godt med plantekasser, grønne sedumtak og blå takløsninger. Valgte løsninger gjør at det ikke er nødvendig med nedgravd fordrøyningsmagasin.

Virkninger for boliger i nabobebyggelse

Olav Tryggvasons gate 28 vil i liten grad bli påvirket av planforslaget når det kommer til sol, skygge og dagslys. Noen leiligheter vil få økt innsyn. Uterom og leiligheter nært Olav Tryggvasons gate kan få mindre utsyn/utsikt. Leilighetene og uterommene vil fremdeles ha gode sol og lysforhold, og det vil være godt utsyn med god kontakt med himmelen og omkringliggende bybebyggelse.

Jomfrugata 14 vil få en mindre innvirkning på solforhold, men kan få noe mer innsyn inn i gårdsrom fra uterom ved Schreinergården.

Avstanden mellom Taraldgårdsveita 3 og planområdet er av en karakter som medfører liten endring i sol, skygge og dagslysforhold med ny reguleringsplan. Eiendommen kan få noe mer innsyn til gårdsrom, uterom, og enkelte vinduer. Avstand er av en karakter som gjør at dette ikke vil være sjenerende.

Nytt planforslag vil kunne føre til noe mindre dagslys i Taraldgårdsveita 7, og det vil bli noe mer innsyn på deres felles uterom.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Å tilrettelegge for arbeidsplasser i Midtbyen er et godt folkehelseiltak. Det gir folk mulighet til å benytte seg av kollektivtrafikk, sykkel og gange for å komme seg til og fra jobb, i stedet for å måtte bruke bilen. Dette gir folk mer bevegelse i hverdagen. Det er også positivt å tilrettelegge for flere boliger sentralt, noe som bidrar til å redusere folks behov for å bruke bilen, og bidrar til økt hverdagsbevegelse.

Hvordan planen forholder seg til byvekstavtalen

Planforslaget er i sin helhet i tråd med Byvekstavtalen. Planforslaget sikrer en høyere utnyttelse av arealer som ligger svært sentralt i sentrum med nær tilknytning til kollektivtrafikken og til et nettverk av både gang- og sykkelveier. I planen er det ikke avsatt noe parkering for privatbil.

Anleggsperioden (trafikk inkl. støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt)

Det settes krav i bestemmelsene til plan for beskyttelse av omgivelsene under bygge- og anleggsperioden. Planen skal blant annet omfatte trafikkforhold, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, støvdemping og støyforhold, behov for riggområde, driftstider og tidsaspekt. Det skal også ivaretas at anleggsarbeidene utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

Innspill til planforslaget

Igangsatt regulering ble varslet i kunngjøringsannonse i Adresseavisen den 21.06.2021. Naboer og offentlige instanser i henhold til naboliste fra Norkart, ble varslet om igangsatt reguleringsplan i brev av 21.06.2021. Oppstart regulering ble også kunngjort på Bergersen Arkitekter sin hjemmeside. Frist for merknader ble satt til 23.08.2021.

I varslingen til naboer ble det informert om at det ville bli avholdt informasjonsmøte hvor alle som ville kunne delta. Informasjonsmøtet ble holdt digitalt på Google Meet. I informasjonsmøtet ble prosjektet presentert av plankonsulent, og alle naboer fikk mulighet til å komme med kommentarer/innspill/spørsmål.

Videre fikk naboene frist til 23.08.21 med å komme med innspill. Alle innkomne innspill og merknader fra naboer er samlet i egen matrise, med svar fra plankonsulent.

Fra informasjonsmøtet med naboer og til foreslått reguleringsplan er prosjektet blitt vesentlig bearbeidet med hensyn på merknader fra naboer og innspill fra myndigheter og faglige rådgivere. Prosjektet er blitt redusert i høyde og størrelse, og takformen har blitt endret fra flatt tak til saltak. Dette medfører at yttervegg mot Olav Tryggvasons gate og Jomfrugata i sjettede etasje er erstattet av saltak, noe som gir vesentlig mindre innsyn til naboer i Olav Tryggvasons gate 28.

Avsluttende kommentar

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