

SCHREINERGÅRDEN

MATRISSE MED UTFYLLENDE KOMMENTARER TIL NABOMERKNADER

Tema	Merknad(er)	Nabo(er)	Referent(er)	Tilbakemelding fra plankonsulent
Annleggsperioden	Ønsker tilbakemelding på når dette skal foregå, og hvilket støynivå man kan forvente. Påpeker at han har utstrakt bruk av hjemmekontor.	Taraldgårdsveita 7	Daniel Schjetne	Det settes krav i bestemmelsene til plan for beskyttelse av omgivelsene under bygg- og anleggsperioden. Planen skal blant annet omfatte trafikkforhold, trafikkikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, støvdemping og støyforhold, behov for riggområde, driftstider og tidsaspekt.
	Adkomst til garasjeanlegg i Olav Tryggvasons gate 28 har i helger kun adkomst via Taraldsgårdveita. Annleggsarbeid vil redusere all adkomst via jomfrugata i den foreventede byggeperioden.	Olav Tryggvasons gate 28	Jan Inge Rønne	
	Inspill fra Bytaket Velforening støttes, hvor det påpekes forhold tilknyttet sol/skygge, utsikt og driftsmessige forhold i byggefasen.	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes	
Tegningsgrunnlag	Tegninger i 7 etasjer, stemmer ikke med tekstlig beskrivelse i søknad om 6 etasjer. Krever nye tegninger, som viser 6 etasjer.	Olav Tryggvasons gate 28	Jan Inge Rønne	Komplett dokumentasjon med oppdaterte tegninger sendes ut på høringsrunde.
	Tegninger i 7 etasjer, stemmer ikke med tekstlig beskrivelse i søknad om 6 etasjer. Krever nye tegninger, som viser 6 etasjer. Påpekes at tegningsgrunnlaget viser feil høyde på eksisterende boliger i Olav Tryggvasons gate 30, som gir et feilaktig inntrykk av eksisterende situasjon. Endringene blir større enn det tegningene gir inntrykk av, og dette må rettes opp i dokumentene i den videre behandlingen av saken.	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes	
Gateløp	Gatebredde på mindre enn en tredjedel av tilgrensene bygg vil føles som trangt og ikke så hyggelig å oppholde seg i. Det kan lett bli forsøpling, og skape muligheter for kriminalitet i smale uoversiktelige gater med lite sosial kontroll, som gjøre at folk ikke ønsker å ferdes i disse gatene.	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes	Etter plankonsulents vurdering vil gaten oppleves tryggere i nytt planforslaget. Baldakin har vært til hinder for å gi tilfredstillende gateløp i Jomfrugata. I planforslaget fjernes baldakin, og gaten vil få tilfredstillende belysning i gaten. Flere beboere i området vil også bidra til et tryggere bomiljø og mer aktivitet.
Vann og avløp	Støtter vurderinger gjort av byplan i oppstartsmøte hvor det er utfordringer med VA i midtbyen. (Ref tilbakemelding fra Trondheim kommune etter oppstartsmøte 26/04/2021).	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes	Overordnet VA-plan utarbeides.
Trafo	Strøm / trafo er ikke omtalt i tilbakemeldingsbrevet, men det forventes at det settes krav om nettkapasiteten, og om evt behov for utvidelse av denne. Dersom kapasiteten må utvides, må dette dekkes på egen tomt og bekostet av utbygger.	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes	Etter gjennomgang med Tensio TS og Byplankontoret stilles det ikke krav til ny trafostasjon som erstatning for eksisterende trafo/behov for økt kapasitet på nåværende tidspunkt.

Renovasjon	Løsninger må ivertas på egen grunn for Olav Tryggvasons gate 30. Det forutsettes at det ikke kan planlegges for løsninger for henting av avfall som blokkerer for annen trafikk i f.eks Jomfrugata	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes Vedlegg av Plansmia	Tema renovasjon for husholdningsavfall er forslått med nedgravd løsning med tømme punkt i Jomfrugata. Tilbakemelding kommunalteknikk og valgt løsning dokumenteres i høringsrunden. På grunn av volum avfall anbefales nedgravd løsning fra Trondheim Renholdverk og plankonsulent.
Fortetting	Tiltaket raderer vekk all sol til de lavere byggene i Taraldgårdsveita. Det fremstår som merkelig at allerede høye bygg må bygges enda høyere med føringer om ønsket fortetting. Området mangler allerede mange basisfunksjoner.	Taraldgårdsveita 5	Dick Rune Jensen	Iht inspill fra Byplankontoret har området for liten skolekapasitet. Utover dette vurderer plankonsulent at fortettningsprosjektet ligger i et område med gode basisfunksjoner: midt i sentrum med butikker, rekreasjonsmuligheter, gode kollektivmuligheter
Sol, utsyn og innsyn	Tiltaket raderer vekk all sol til de lavere byggene i Taraldgårdsveita. Fremstår merkelig at allerede høye bygg må bygges høyere med føringer om ønsket fortetting.	Taraldgårdsveita 5	Dick Rune Jensen	Oppdaterte sol- og skyggestudier følger planbeskrivelse. I utformingen av planforslaget har hensynet til sol, innsyn/utsyn, tilpasning til nærliggende bygg vært førende premisser for formigvining.
	Leiligheter i Olav Tryggvasons gate 28 har store vindusflater og uteområde med gjennomslippt glassgjerd mot Jomfrugata. I dagens situasjon er det ingen innsyn til nevnte områder, og det oppleves at de to byggene er godt tilpasset hverandre. Ved utvidelse av Schreinergården vil det være en drastisk endring av dagens situasjon. Dette forringer bokvalitet ved at det skaper innsyn i private inne- og uteområder, og ved å skygge for sol på fasade og i uterom. Det nevnes at det allerede er utfordringer med solforhold på Olav Tryggvasons gate 28 på grunn av øvrig høy bebyggelse rundt. Forslaget vil også hindre utsikt mot sør, og bli erstattet av en massiv og høy vegg.	Olav Tryggvasons gate 28	Jan Inge Rønne Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes	

	Ikke tilfredstillende solforhold på uterom i forslaget. Det planlagte prosjektet vil skygge for sol på fasade og i uterom for boligene i Olav Tryggvasons gate 28, hvor det allerede er utfordringer i forhold til sol på private urom pga høy bebyggelse rundt. Utsikt fra Olav Tryggvasons gate 28 mot Nidarosdomen viser at det er flere av gårdene som er høyere enn 4 etasjer. Videre er både heis, maskingrom og ventilasjon lagt på takene, og er av en slik størrelse og høyde at de gjerne blir en 6. etasje. På ettermiddagen har Olav Tryggvasons gate 28 mye skygge fra bygningene Olav Tryggvasons gate 40 og 34 med sin store veggfate mot øst. Det er ikke før omkring vårjevndøgn, at solen er over bygningskonstruksjonen i Olav Tryggvasons gate 34. Men den planlagte utnyttelse av Olav Tryggvasons gate 30, vil dette gi svært dårlige sol og lysforhold for Olav Tryggvasons gate 28, noe som påvirker bokvaliteten for de boligene som allerede er etablert i Midtbyen. I prosjektet for Olav Tryggvasons gate 30 har den lave trehusbebyggelsen i nord allerede mye skygge fra den høyere, omkringliggende nabobebyggelsen, og den trenger ikke å skygges mer. <i>(Vedlagt to bilder i rapport)</i>	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes Vedlegg av Plansmia	
Reguleringsplan	Endring av dagens reguleringsplan vil i fremtiden kunne skape presedens slik at flere av byggene i Olav Tryggvasons gate og midtbyen forøvrig vil kunne bli endret i høyden.	Olav Tryggvasons gate 28	Jan Inge Rønne	Framtidbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumstrategi er utarbeidet av Byplankontoret i Trondheim kommune. Hovedformålet med sentrumsstrategien er: Å få 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. Planforslaget er i tråd med denne strategien.
Miljøgate	Olav Tryggvasons gate er utpekt som miljøgate. Utvidelse av bygg i høyden vil også bidra til en redusering av miljøet i midtbyen, mtp lysforhold og visuelt bidrag. Utbyggingen er et resultat av ønske om profitt, heller enn å sikre et lyst og godt byrom.	Olav Tryggvasons gate 28	Jan Inge Rønne	Planforslaget følger gesimshøyde på nabobygg i Olav Tryggvasons gate - og vil etter plankonsulentens mening ikke forringe kvaliteten på gaten mtp lys og visuelt bidrag. Gaten vil etter plankonsulentens mening oppleves mer komplett og gi gode rammer for gaten. Fjerning av eksisterende baldakin vil bidra til et mer åpent gaterom.

Uterom	Spesifikke krav for størrelser på uteoppholdsarealer , jfr <i>Krav til Uterom-veileder</i> , Trondheim kommune må også gjelde for en evt. utbygging av Schreinergården. Dette er viktig for bokvalitet for nye boliger, men også at de nye tiltakene ikke forringer bokvaliteten for dem som allerede er etablert i midtbyen. Det er lite felles uterom for boliger i midtbyen, og det er viktig av de private uterommene er av høy kvalitet og med gode sol-og utsiktsforhold.	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes Vedlegg av Plansmia	Planlagte uterom er både private og felles. De er planlagt med tanke på variert bruk og muligheter for rekreasjon. De er sikret gode sorforhold og områder med god utstikt.
Luftforurensning	Informasjon om luftforurensningssituasjonen gjennom året legger tydelige føring for plassering av uterom og leiligheter, som bør gjelde for Olav Tryggvasons gate 30. Målestasjon er ved Trondheim Torg.	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes Vedlegg av Plansmia	Beregninger og vurderinger knyttet til luftforurensning er utført av ansvarlig foretak innenfor fagelt. Rapport følger planforslaget. Det er gjort tilpasninger på utforming av leiligheter slik at disse er er gjennomgående og har god tilgang til frisk luft.
Forurensning i grunn	Må sjekkes, og tas forhåndsregler ved graving og bortkjøring av masser	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes Vedlegg av Plansmia	Ivaretas av ansvarlige foretak
Geoteknikk	Støtter Trondheim kommunes tilbakemelding når det gjelder geoteknikk både for eksisterende og evt ny utbygging, både for den akutte eiendommen og nabobebyggelse.	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes Vedlegg av Plansmia	Geoteknisk prosjektering er sikret i reguleringsbestemmelsene.
Universell utforming	HC-parkering for bil i kjeller må bli ivaretatt.	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes Vedlegg av Plansmia	Det er ikke krav til parkeringplass for bil iht kommuneplanens arealdel. Det avsettes plass for sykkel og plass for varelevering med tilstrekkelig snuhammer.
Samferdsel	Støtter de vurderingene gjort av byplan i oppstartsmøte når det gjelder samferdel.	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes Vedlegg av Plansmia	Sikkerhet ivaretas med rådgivende ingeniør samferdsel. Baldakin fjernes i planforslaget, som bidrar til økt trafiksikkerhet.

Parkering	<p>Pga. næringsvirksomhet må det tilrettelegges for noe bilparkering i kjeller. Dette også i forhold til HC-parkering, sykebil, bårabil, vareleveranse med mer. Dersom det planlegges for at alle samferdelfunksjoner i tilknytning til Schreinergården skal løses i Jomfrugata pga trafikkbildet i Olav Tryggvasons gate, planelegges det for uheldige trafikk situasjoner og i verste fall krise ved evt. utrykningssituasjoner.</p> <p>Det må legges til rette for sykkelparkering på egen tomt, med p-plasser for el-sykler og lastesykler, jfr <i>parkeringsveileren</i> til Trondheim Kommune. Det gjør ikke det kunngjorte planforslaget.</p>	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes Vedlegg av Plansmia	Rådgivende ingeniør samferdsel vurderer at planforslaget ikke får større konsekvenser for trafikale forhold enn i dag. I rapport fra rådgivende ingeniør samferdsel vises hvordan uttrykingskjøretøy er sikret fremkommelighet og oppstillingsplass. Sykkelparkering på egen tomt er ivaretatt.
Skolekapasitet	Det er er ikke skolekapasitet i Midtbyen på grunnskolenivå slik som byplan påpeker i referatet fra oppstartsmøte. Beboere i Olav Tryggvasons gate 28 forventer at kravet om skolekapasitet må være dekket før det kan planlegges og bygges nye boliger i Midtbyen, slik det også er krav om i andre utbyggingsprosjekter i andre deler av Trondheim Kommune	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes Vedlegg av Plansmia	I planbestemmelser kreves tilstrekkelig skolekapasitet før utbyggingen kan godkjennes.
Antikvariske verdier	<p>Tiltaket vil 'gjemme' de ærverdige murgårdene i vest ved at opplevelsen av de vil bli lavere enn i dagens situasjon.</p> <p>I området er det ei lang rekke med trehusbebyggelse i antikvarisk klasse C.</p> <p>I tillegg er det i området to ærverdige bygårder; Mathias Larsengården og Holbæk Eriksengården. Dette må hensyntas, og legges føringer fr hvordan Schreinergården kan bygget ut. Ved at både 6. og 6 etasje er planlagt på samme høyde som takene i murgårdene og med en gesismhøyde som er tilsvarende mønehøyde på de gamle murgårdene, vil dette gi en opplevelse av at murgårdene blir lavere enn den nye bebyggelsen. Hvilken takform er mest riktig osv? Planforslaget vil gi store negative konsekvenser for Midtbyen jfr. <i>gjeldene planbestemmelser, målsettinger og fremtidige intensjoner for Midtbyen</i>, hvor det er fokus på Midtbyen som et verdifullt kulturmiljø og område for bolig og næringsvirksomhet.</p>	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes Vedlegg av Plansmia	Planforslaget er utformet med hensyn til antikvarisk bebyggelse, både i Jomfrugata og Olav Tryggvasons gate. Det har vært dialog og arbeidsmøte med Byantikvaren. Det er valgt å ha saltaksform ut mot Olav Tryggvasons gate, tilsvarende nabobygg.
	<p>Tiltaket medfører økt stilbrudd med øvrig lav eldre trehusbebyggelse i Jomfrugata.</p> <p>I Olav Tryggvasons gate som helhet er det ikke mange bygg som er over 4 etasjer pr dags dato.</p>	Olav Tryggvasons gate 28	Jan Inge Rønne	
Boligsammensetning	Fortutsettes blanding av store og små leiligheter for en variert boligsammensetning	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes Vedlegg av Plansmia	Planforslaget legger opp til en variert leilighetssammensetning.

Støy	Området er støyutsatt, og det vil være støy fra tekniske installasjoner på både eget og naboers tak. Mener Trondheim kommune ikke bør godkjenne ensidige boliger av hensyn til støy. Er det ikke mulig å få til tilfredsstillende støystiuasjoner på bebyggelse både for leiligheter og uterom, er det sannsynligvis planlagt med en for høy arealutnyttelse.	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes Vedlegg av Plansmia	Ansvarlig foretak med fagområde støy har utarbeidet
Reguleringsplan for midtbyen	Den omsøkte eiendommen ligger innenfor gjeldende plan Planident <i>r0118 Reguleringsplan for Midtbyen</i> i Trondheim kommune, planbestemmelsene stadfestet 28.08.1981, og hvor blant annet formålet med planen er å holde utnyttelsesgraden på nåværende nivå, som for Schreinergården vil bety 4 etasjer og ikke 7. Den regulerte fordelingen mellom kombinertformålene bolig, forretning og kontor fordelt mellom etasjene samsvarer heller ikke med planforslaget for Olav Tryggvasons gate 30.	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes Vedlegg av Plansmia	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.
Områderegulering	I 2028 ble det igangsatt en områderegulering for Nordøstre kvadrant i Midtbyen, som Olav Tryggvasons gate 30 berørers av. Selv om områdeplanen for Midtbyen er ikke vedtatt enda, er det utarbeidet et godt grunnarbeid for planen, som viser kompleksiteten i å hvordan utvikle Midtbyen til et velfungerende sentrumsområde/Midtby som ivaretar alle interessene som er lokalisert i en by. Det blir da ikke riktig å regulere enkeltvise eiendommer som f.eks. Olav Tryggvasons gate 30, hvor nevnte forhold ikke er vurdert jfr. listen fra forarbeidet med områdeplanen. <i>For en mer utfyllende merknad, se vedlegg av Plansmia</i>	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes Vedlegg av Plansmia	Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet, ref tilbakemelding fra oppstartsmøte 26.04.2021

Kommuneplanens arealdel	<p>Jfr. <i>kommuneplanens arealdel Trondheim kommune 2012-2024</i> omfattes Midtbyen av flere hensynssoner; både hensynssone kulturmiljø og hensynssone Midtbyen. Dette må også legges til grunn i en planprosess. Med bakgrunn i nevnte overordnede planer, vurderes det som feil å regulere en eiendom i Midtbyen med langt høyere arealutnyttelse og høyder på bygg enn det som gjeldende planer viser. Dette også uten å se den nye bebyggelsen i sammenheng med den nærmeste nabobebyggelsen, men også Midtbyen som helhet. Det er ikke sikkert at det er Schreinergården som skal ha en høyere arealutnyttelse i Midtbyen, selv om denne gården er av nyere dato. Det er langt flere hensyn å ved en utbygging i Midtbyen. I dette området er det ei lang rekke med trehusbebyggelse nord for planområdet av antikvarisk verdi kategori C. Videre i samme gateløp og vest for Schreinergården ligger de ærverdige nabogårdene som Olav Tryggvasons gate 34; Mathias Larsengården som er av høy antikvarisk verdi kategori B og Olav Tryggvasons gate 40 (Holbæk Eriksengården) av antikvarisk verdi kategori C, jfr. <i>Aktsomhetskartet kulturminner</i>, Trondheim kommune. Dette må legges føringer for om og hvordan Schreinergården kan bygges ut.</p> <p><u>For en mer utfyllende merknad, se vedlegg av Plansmia</u></p>	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes Vedlegg av Plansmia	Antikvariske verdier og hensynssoner for kulturmiljø er hensyntatt i planforslaget. Dette har gitt føringer for utformingen av planforslaget. Det har underveis vært arbeidsmøte med Byantikvaren vedrørende utforming av planforslaget.
--------------------------------	---	--------------------------	---	--

Fremtidsbilder Trondheim 2050 med Sentrumsstrategi	<p>Trondheim kommune vedtok 06.05 2020 <i>Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi</i>. Dette er et grunnlag for blant annet:</p> <p>Debatt om den eksisterende høydebegrensningen i Midtbyen. Se på minst 3 alternative løsninger for fremtidig utvikling og fortetningspotensiale som grunnlag for kommende behandling av kommuneplanens arealdel.</p> <p>Samt se dette i sammenheng med bystyrets vedtak av 2019 hvor det blant annet ble bedt om å se på mulighetene for flere boliger i Midtbyen.</p> <p>Selv om det foreligger en gatebruksplan for Midtbyen fra 2013 og politiske vedtak fra 2019 hvor det er ønskelig med flere boliger i Midtbyen, vurderes dette i seg selv ikke til å være tilstrekkelig for å kunne bygge ut Schreinergården slik som kunngjort. Det er av Trondheim kommune i arbeidet med Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi gjort et godt grunnlag for den juridiske områdeplanen. I områdeplanen skal høyder og grad av utnyttning for bebyggelse avklares. Med utgangspunkt i de føringer som er lagt for Midtbyen i de overordnede planer og strategier, kan ikke Schreinergården verken planlegges eller bygges ut før debatten om blant annet høyder og utnyttingsgrad er tatt i en områdeplan eller i en kommuneplan, og med et endelig vedtak.</p>	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes Vedlegg av Plansmia	I tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte har Byplankontoret ved Trondheim kommune (26.04.2021) anbefalt at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet. Ny bebyggelse forholder seg til eksisterende høyder fra nabobygg i Olav Tryggvasons gate. Etter plankonsulentens vurdering legger planforslaget opp til etn sunn fortetting av en eiendom i Midtbyen som ligger godt til rette for fortetting.
Planforslaget for Schreinergården	<p>Når det gjelder selve planforslaget for Schreinergården er det flere forhold som vurderes som ikke tilfredsstillende, se også tilbakemeldingsbrevet fra Trondheim kommune. Det er valgt å komme med innspill til kunngjøringen av planoppstarten, selv om konklusjonen i dette innspillet er at planforslaget for Schreinergården må avvises eller utsettes inntil det foreligger en vedtatt områdeplan/kommuneplan for Midtbyen. Dette fordi disse merknadene vil med stor sannsynlighet være like aktuelle for andre eiendommer og andre planforslag som fremmes innenfor Midtbyen. Innledningsvis påpekes det fra Trondheim kommune at planforslaget samsvarer med hovedtrekk og rammer i overordnet plan med tanke på formålet, noe beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 ikke er enige i.</p> <p>Ut fra de overordnede planene vurderes planforslaget til å være i strid med kommuneplanens arealdel, <i>Midtbyplanen</i>, men også de føringer som er lagt i forarbeidet til områdeplanen som er under arbeid.</p>	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes Vedlegg av Plansmia	Olav Tryggvasons gate 30 er iht gjeldende reguleringsplan regulert med formål næring / kontor / bolig. Formålet endres ikke i ny regulering. Avvik fra gjeldende reguleringsplan / kommuneplanens arealdel er beskrevet og begrunnet i planforslaget.
Annet	Hver vår hekker et tjeldpar på taket av Olav Tryggvasons gate 30	Olav Tryggvasons gate 28	Jan Inge Rønne	Hensyn til naturverdier er sikret i Kommuneplanens arealdel.

Konklusjoner	<p>Med bakgrunn i overordnede planer, kommuneplanens arealdel, reguleringsplan for Midtbyen og det pågående områdeplanarbeidet for nordøstre kvadrant i Midtbyen/kommuneplanens arealdel, vurderes det som ikke planfaglig forsvarlig å sette i gang en detaljreguleringsplan for Olav Tryggvasons gate 30 uten at det foreligger et vedtak av områdeplanen for Midtbyen/ kommuneplanens arealdel. Selv om det er både nasjonale og kommunale målsettinger om å få folk til å bo sentralt, mener beboere i Olavs Tryggvasons gate 28 at dette ikke rettferdiggjør et fortetningsprosjekt av eiendommen Olav Tryggvasons gate 30 som kunngjort, uten at det er foretatt en helhetlig planvurdering. Hvor skal det være boliger i Midtbyen og hvor skal det være kontor og næringsvirksomhet. Dette begrunnes med at Midtbyen er Trondheim kommunes fremste og mest verdifulle kulturmiljø som betinger en grundig vurdering av hvordan Midtbyen kan bygges ut, hvilken type Midtby vil innbyggere i Trondheim ha, hva er riktige høyder på bygg, hvor er det mulig å lage gode byboliger osv. Sist, men ikke minst hvordan fortsatt ivareta det verdifulle kulturmiljøet som er i Midtbyen. Med bakgrunn i nevnte anbefales det på det sterkeste at videre arbeid på det kunngjorte planforslaget for Olav Tryggvasons gate 30 utsettes, inntil det foreligger en vedtatt områdeplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen eller kommuneplan. Lista over alle tema som er kommentert av både byplan og beboerne i Olavs Tryggvasons gate 28 i en detaljreguleringsplanprosess for Olav Tryggvasons gate 30, viser at det er svært mange forhold som er uavklarte og en god del av temaene er også av en slik art at de vil kunne berøre flere eiendommer eller en større del av Midtbyen og må derfor vurderes i en større plansammenheng.</p>	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes Vedlegg av Plansmia	Planforslaget i sin helhet tar inn over seg kompleksiteten av å regulere en eiendom midt i sentrum av Trondheim - med alt det måtte ha av innvirkninger på helse, miljø, sikkerhet, antikvariske verdier, trafikk, byrom med mer. Etter plankonsulentens vurdering har planforslaget tilpasses seg godt de ulike hensyn som kommer fra ulike myndigheter, naboer og tekniske fag. Etter plankonsulentens vurdering bidrar planforslaget til en sunn fortetting av en eiendom midt i Trondheim sentrum, samtidig som det iverksetter nærmiljøet, antikvarisk bebyggelse og byen som en helhet på en god måte.
	<p>Ønsker å opprettholde dagens situasjon, og ber kommunen avvise planforslaget. Dersom planforslaget behandles videre, må påbygget reduseres mest mulig, og begrenses til en utvidelse med maksimum én etasje.</p>	Olav Tryggvasons gate 28	Beboerne i Olav Tryggvasons gate 28 v/ Roald Skipnes	
	<p>Konkludere med at Olav Tryggvasons gate 30 må beholdes som i dag.</p>	Olav Tryggvasons gate 28	Jan Inge Rønne	