



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200003

Arkivsak:20/31105

## Detaljregulering av Erling Skakkes gate 3 og 5 og St Jørgensveita 5A, detaljregulering , sluttbehandling

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 20.10.2021

Dato for godkjenning av Bystyret : 09.12.2021

Dato for oppdatering etter bystyrets vedtak : 16.12.2021

### Innledning

Forslagsstiller for planarbeidet er Thomas Angells stiftelse. Forslaget til detaljregulering er utarbeidet av Plan arkitekter AS i samarbeid med Skibnes Arkitekter AS. Pilar Eiendom AS er forslagsstillerens prosjektleder.

### Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger i leilighetsbygg i Erling Skakkes gate 3 og 5 og St. Jørgensveita 5A, slik at kvartalet kan kompletteres. Planområdet dekker både gnr./bnr. 400/66, gnr./bnr. 400/108, og deler av 400/93, for å kunne ivareta uteoppholdsareal og adkomst til andre bygg i kvartalet.

Boligene planlegges som utleieboliger. Formålet er utleie til eldre til redusert pris. Skibnes Arkitekter AS har laget et illustrasjonsprosjekt som viser ny bebyggelse i to-tre etasjer organisert rundt et felles gårdsrom, med to etasjes fasader mot Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita.

### Planstatus

Følgende overordnede rammer er relevante for planen. Hvordan planforslaget forholder seg til disse rammene og eventuelle avvik er beskrevet i siste del av kapittelet.

#### Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Planforslaget er i tråd med statlige planretningslinjer.

#### Overordnede planer

##### *Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)*

Planområdet har arealformål sentrumsformål i KPA, og ligger i hensynssone for bevaring av kulturmiljø, «Midtbysonen». KPA bevarer også antikvarisk verdifull bebyggelse, og det stilles krav om tilkobling til fjernvarme. Det kreves 30m<sup>2</sup> uterom per 100 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet.

#### Gjeldende reguleringsplan

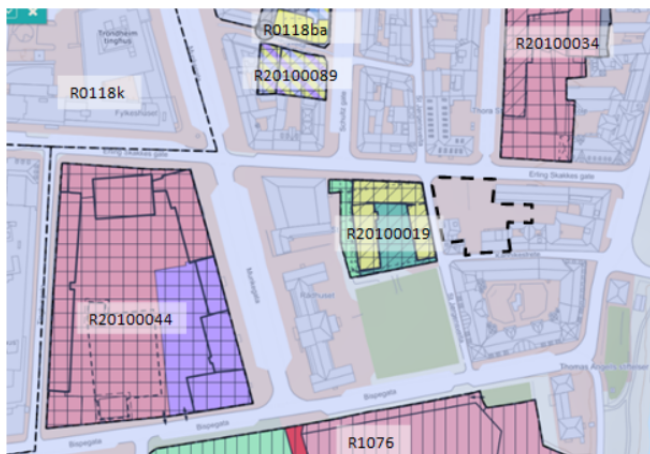
Gjeldende regulering er Midtbyplanen r018, fastsatt 28.08.1981. Området er avsatt til boligformål, og ligger i bevaringsområde B. Planen har bestemmelser knyttet til arealformålet, og overordnede hensyn for hele planområdet.

For området sør for Vår Frue kirke gjelder følgende: *Bestående 2-etasjes hus i området skal*

bevares og tillates bare ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøras beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.

#### Tilgrensende planer

Områdene som ikke er vist med reguleringsformål på figuren under omfattes av Midtbyplanen (r0118). Det er i stor grad bygd ut etter gjeldende planer i området.



Utsnitt fra kommunens kartinnsyn, planområdet markert med stiplet linje.

Ingen detaljreguleringer tangerer planområdet, men flere planer i området er vedtatt siden Midtbyplanen (1981):

PlanID	Plannavn	Formål
R20100019	Jørgensveita 2 og Erling Skakkes gate 9 og 11	Bolig/gårdsplass/park
R20100034	Vår Frue gate 1 og 3, Thora Storm videregående skole	Undervisning/annen veggrunn
R1076	Nidaros Domkirke, Somkirkegården og Vår Frue kirkegård	Område for offentlig bebyggelse/park/turdrag/grav og urnelund mm.
R20100044	Munkegata 2, 4, 6 og 8, Erling Skakkes gate 16 og Bispegt. 5 Trondheim katedralskole	Undervisning/Kontor
R20100089	Munghaugveita 5 og 7	
R0118ba	Munkhaugveita/Schultz gate m.fl.	Område for boliger/ bolig/forretning/kontor/ felles gårdsplass/kjøreveg/fortau
<b>Reguleringsplaner under arbeid</b>		
R20160014	Kjøpmannsgata	Områderegulering
R20180001	Nordøstre kvadrant i Midtbyen	Områderegulering

Forhold til gjeldende planer:

- Forslått arealformål, bygningshøyder og byggegrense er i tråd med Midtbyplanen og KPA.
- Planforslaget stiller krav til 15 m<sup>2</sup> uterom per 100 m<sup>2</sup> bolig BRA, i stedet for kravet i KPA på 30 m<sup>2</sup> bolig BRA. Krav til 50 prosent solbelyst uteareal oppfylles ikke.
- Planforslaget krever ikke tilknytning til fjernvarme.
- Renovasjon løses med beholdere på hjul, fremfor KPAs krav om nedgravde containere.
- Det tilrettelegges for boliger i gul støysone, men krav til stille uterom kan oppfylles.

Vesentlige utfordringer i planen:

- Tilpasning til verneverdig bebyggelse og Midtbyen for øvrig
- Kulturminner i grunnen – begrenser muligheter for inngrep i grunnen og metoder for fundamentering
- Brannspredning

### Planområdet, eksisterende forhold

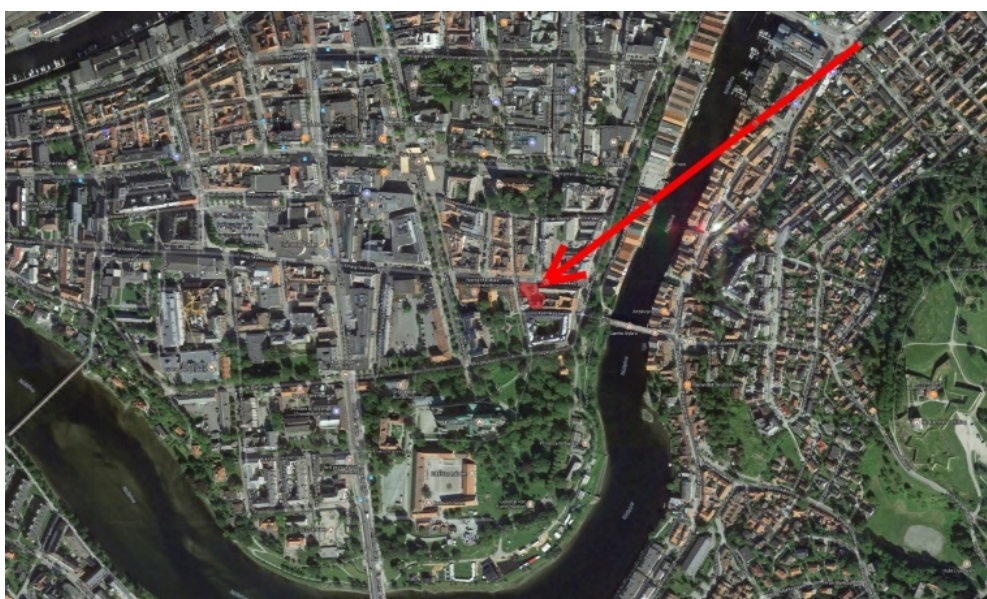
#### Berørte eiendommer

Planområdet er på cirka 1,3 daa, og omfatter gnr/bnr.

<b>Gnr/bnr.</b>	<b>Formål i gjeldende plan</b>	<b>Adresse</b>	<b>Eier</b>
400/66	Sentrumsformål	Erling Skakkes gate 5	Thomas Angells stiftelse
400/108	Sentrumsformål	St. Jørgensveita 5a	Thomas Angells stiftelse
400/93	Sentrumsformål	Erling Skakkes gate 1	Thomas Angells stiftelse

#### Beliggenhet avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet er på cirka 1,3 daa og ligger i Trondheim sentrum, cirka 250 meter sørøst for Trondheim torg.



Oversiktskart. Rød pil markerer plasseringen av planområdet.

#### Dagens bruk og Tilstøtende arealbruk

Med unntak av eksisterende bygg «Fabrikken» i Erling Skakkes gate 3, som ligger mot Kannikestredet og St. Jørgensveita 5 og Erling Skakkes gate 5A, er planområdet ubebygd, og brukes i dag til parkering. «Fabrikken» er et murhus i to etasjer som benyttes som kontorer. Eksisterende bygg i St. Jørgensveita 5A er toetasjes hus med skråtak og loft med bolig i alle tre etasjer. Boligene har ikke uterom på bakken, og avfall er løst med dunker i bakgården. Den åpne plassen framstår som et brudd i et ellers enhetlig og sammenhengende bygningsmiljø. Kvartalet består ellers av eldre bebyggelse i 2,5 etasjer, med blandet bruk bolig, kontor og forretning.



Planområdet er markert med stiplede linje.

### Stedets karakter

Sørøstre del av Midtbyen er variert, både i funksjoner, byggehøyder og organisering. Viktige elementer er Nidarosdomen med parken rundt, Cicignons voll og bryggerekka i Kjøpmannsgata, Vår Frue kirke medparken rundt, kvartaler med storslagne tegl- og steinbygg som Thomas Angells stiftelse, Thora Storm-kvartalet og Frimurerlogen, og et enhetlig område med lav, eldre boligbebyggelse rundt Munkhaugveita og St. Jørgensveita.

Kvartalet som planområdet er en del av har, med unntak av utbyggingsområdet, enhetlige volumer og en tett sluttet fasade mot de omkringliggende gatene/veitene. Erling Skakkes gate har typisk bredde fra Cicignons byplan, cirka 15 meter med varierende høyde på bebyggelse fra toetasjes hus øst og vest for eiendommen, og delvis toetasjes og fireetasjes på nordsiden av gata.

### Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetikk og kulturell verdi

Midtbyen er relativt flat, og ikke spesielt utsatt for vind. Planområdet ligger ikke i flomsone eller aktsomhetsområde for havstigning. Det er ingen høye bygg i nærheten som gir fallvind. Bebyggelsesstrukturen skaper gode lokalklimaforhold, men Thomas Angells stiftelse kaster noe skygge. Som en del av Spesialområde for bevaring i Midtbyplanen representerer bebyggelsen et miljø med høy estetisk og kulturell verdi.

### Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger i Trondheims middelalderbygrunn, som er et automatisk fredet kulturminne («90288-1 Trondheim Middelalderby»). Inngrep kan kun skje på dispensasjon fra kulturminneloven.

I KPA er hele Midtbyen avsatt som hensynssone for kulturmiljø, og Midtbyplanens «Verneområde B» regulerer hele området til bevaring. Svært mye av bebyggelsen i nærområdet har antikvarisk verdi. Dessuten er det flere fredede bygg og anlegg i området, blant annet et før-reformatorisk kirkested lengre øst på samme kvartal. Innenfor planområdet har Erling Skakkes gate 5A verneklasse B og «Fabrikken» verneklasse C.





*Utsnitt av kommunens Aktsomhetskart for kulturminner. Rød viser verneklasse A, lilla verneklasse B og blått verneklasse C.*

### Naturverdier

Det er ingen registrerte naturverdier eller verdifull vegetasjon i planområdet.

### Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet har ikke verdi som rekreasjonsområde. Det er kort veg til flere parker i Midtbyen, hvor Marinen og områdene rundt Nidarosdomen ligger nærmest. Det er under 100 meter til Nidelvkorridoren, her har man tilgang til turløyper som går rundt og i Midtbyen.

### Kjøreadkomst

Adkomst til planområdet i dag er avkjørsel fra Erling Skakkes gate. Gata er envegskjørt fra Kjøpmannsgata. Dette er adkomst for planområdet og for tilstøtende bebyggelse i Erling Skakkes gate 1 og Kannikestrete 2 - 4. Planområdet benyttes i dag til parkering. Tilstøtende eiendommer parkerer på egen tomt, men har felles adkomst med planområdet. Per i dag løses renovasjon med beholdere på hjul, og renovasjonsbil har tilgang via planområdet.

### Vegsystem, trafikkmengde og kapasitet

Registrert årsgjenntrafikk i Kjøpmannsgata er 8 000 (2014) og i Erling Skakkes gate 3100 (2018). For veitene Kannikestrete og St. Jørgensveita finnes det ingen trafikkregistreringer.

### Ulykkessituasjon

I vegkart er det noen registrerte trafikkulykker i Kjøpmannsgata. Det er da snakk om lettere skader hvor myke trafikanter er involvert, eller påkjøring av parkerte biler. Det er ingen registrerte ulykker i gatene som omkranser planområdet. Omkringliggende veger har fartsgrense 40 km/t og er enveiskjørt.

### Gang- og sykkeltilbud, skoleveg og snarveger

Som det meste av Midtbyen er trafikksystemet i nærområdet dimensjonert for gående, med fortau og fotgjengeroverganger. Det er egne sykkelfelt i Erling Skakkes gate og Kjøpmannsgata og sammenhengende fortau til Kalvskinnets skole, Ila skole og Rosenborg skole.

### Kollektivtilbud

Planområdet ligger cirka 450 meter fra kollektivknutepunktet i Prinsens gate og cirka 550 meter fra bussholdeplassen ved Nidarosdomen. Dette er metrobusstopper med svært hyppig avgangsfrekvens, og kollektivtilbudet anses som svært godt. Det er cirka 1 km gange til Trondheim sentralstasjon og hurtigbåtterminalen.

### Barns interesser

Planområdet har ikke i seg selv verdi som oppholdssted for barn og unge. Det er under 300 meter til Marinen og anlegget i tilknytning til Nidarosdomen. Midtbyen har ellers et rikt aktivitetstilbud for alle aldersgrupper.

### Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning

Planområdet tilhører Ila barneskolekrets og Rosenborg ungdomsskolekrets. Det er ifølge kommunens oversikt over skolekapasitet ledig kapasitet for både barne- og ungdomsskoletrinnet. Det er generelt god barnehagedekning i Trondheim, og det ligger fem barnehager innen 700 meter fra planområdet. For øvrig har Midtbyen har svært god dekning for offentlig og privat service.

### Universell utforming

Planområdet ligger i en flat del av Midtbyen med mulig rullestoladkomst fra fortau i Erling Skakkes gate. Veitene er vanskelig tilgjengelig for rullestol på grunn av brosteinbelegg. Eksisterende bebyggelse på tomte er ikke universelt tilrettelagt.

### Vann og avløp

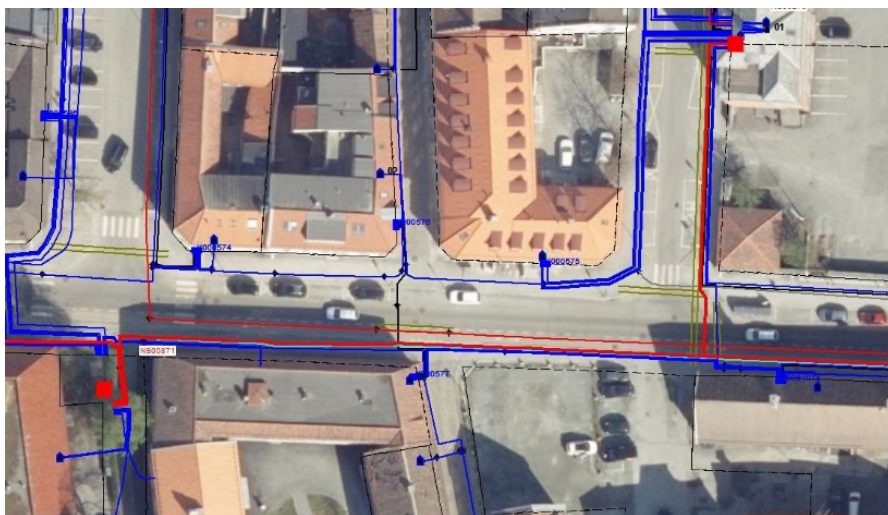
Det ligger en 300 AF fra 1997 og en 150 VL fra 1961 i Erling Skakkes gate. Eksisterende bygg som ligger i Kannikestrete sør i planområdet er tilknyttet 225 AF fra 1900 og 150 VL fra 1964. Dimensjonen på avløp og vannforsyning til eksisterende bygg er ikke kjent. Det ligger en overvannsledning for Gnr./Bnr. 400/93 med framføringsnode 84377. Dimensjonen på denne er ikke kjent. Det ligger brannvannkummer både sør (7812), vest (332090) og nord (8349 og 7817) for planområdet.



VA-kart fra Trondheim kommune.

### Energiforsyning

Det ligger to nettstasjoner i området (NS00871 eller NS00275). Nettstasjonene har 230 V forsyning.



*El-nett i området, nettstasjoner markert med rød firkant.*

### Rasfare

[Multiconsult har gjort en geoteknisk vurdering av planområdet.](#) Planområdet ligger delvis i kvikkleirefarezonen «Prins Carls Bastion».

### Forurensning i grunnen

Midtbyen er innenfor det såkalte «byjordsområdet», hvor det må påberegnes grunnforurensning som følge av flere hundre år med menneskelig aktivitet. [Multiconsult har gjort en vurdering av forurenset grunn i planområdet.](#)

### Kulturminner i grunnen

Planområdet ligger innenfor «Middelalderbyen Trondheim», med kulturlag under bakken. Middelalderbyen er et automatisk fredet kulturminne i medhold av kulturminneloven § 4.

### Støyforhold

Tomten er i dag ubebygget og planområdet ligger i oransje, gul og grønn støyzone. [Rambøll har utarbeidet en støyutredning for planforslaget.](#)

### Luftforurensning

Støynivåer i området er under 70 dB. Det er følgelig ikke utført egen utredning av luftkvalitet for området. Det vurderes som sannsynlig at luftkvaliteten er tilfredsstillende for planområdet vurdert etter T-1520.

### Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det som framstår som risikoforhold ved eksisterende situasjon er i hovedsak knyttet til kulturminnelag og forurensning i grunnen og støy fra omkringliggende vegger.-

### Næring

Den delen av planområdet som ikke er bebygget i dag disponeres til parkering og leies ut i regi av Thomas Angells stiftelse. Mineralvannfabrikken leies ut til diverse næringsformål, i regi av Thomas Angells stiftelse. Deler av bygget disponeres av en kjøreskole og deler leies ut Trondheim Meditasjon og Yoga. Totalt anslås at bygget i dag har cirka åtte arbeidsplasser.

## **Beskrivelse av planforslaget**

### Planlagt arealbruk

Planforslaget er på totalt 1,3 daa. Hvorav 1,2 daa er avsatt til boligformål og 0,1 daa er avsatt til kjøreveg.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-5, arealformål i reguleringsplanen, er planen foreslått til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg: Bolig

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg

Hensynssone: Bevaring kulturmiljø (570)

Hensynssone: Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

Formål	Bolig, gårdsplass, veg
Sum grunnareal	Cirka 1,3 daa
Utnytting planlagt bebyggelse	Cirka 1 209 m <sup>2</sup> BRA
Utnytting planlagt bebyggelse	124 m <sup>2</sup> BRA eksisterende
Areal på eksisterende bebyggelse	Cirka 735 m <sup>2</sup> BRA, hvorav cirka 124 m <sup>2</sup> BRA i kjeller, som ikke er regnet som boligareal.

Planforslaget tillater 25-30 boenheter. Dette inkluderer eksisterende bebyggelse hvorav tre boenheter er eksisterende boenheter i Erling Skakkes gate 5A, seks er eksisterende boenheter i Erling Skakkes gate 3 ("Mineralvannfabrikken") og tre er nye boenheter mot Kannikestrete og 13-18 er nye boenheter i Erling Skakkes gate 5.

#### Bebyggelsens plassering og utforming

Ny bebyggelse vil foruten portrom være sammenhengende, i eksisterende byggelinje langs Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita. I plankartet er det avsatt byggegrense både mot gater og det indre tunet, og det er satt bestemmelse som sikrer at det mot gatene bygges i byggegrensen. Svalganger og branntrapper tillates over byggegrensen i gårdsrommet.

St. Jørgensveita 5 er med i planområdet siden utearealet på tomten inngår i løsningen for nybyggene. Begge de to eksisterende byggene i planområdet forutsettes bevart, og er på plankartet avsatt som bebyggelse som inngår i planen. I planens bestemmelser er det fastsatt at ombygging eller modernisering kun kan skje dersom eksteriøret beholdes.

Bebyggelsen organiseres rundt et felles gårdsrom, som er åpent mot eksisterende bakgård i kvartalet. Avsatt innkjørsel fra Erling Skakkes gate er felles med Erling Skakkes gate 1. Planens bestemmelser stiller i tillegg krav om gangbar adkomst fra Kannikestrete. Her er det byggelinje mot gaten, noe som forutsetter at det løses som portrom eller lignende.

Planens bestemmelser stiller krav til at bebyggelsen utformes med saltak med samme vinkler som skisseprosjektet. Mot gaten skal bebyggelsen framstå som et toetasjes volum, med saltak. Planens bestemmelser stiller krav til at bebyggelsen i Erling Skakkes gate 3-5 skal benytte puss som hovedmateriale ut mot Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita. Ny bebyggelse i Kannikestrete utformes i samspill med tradisjonell Trondheimsbebyggelse med hensyn til proporsjoner, materialbruk og detaljering i fasadene.

I illustrasjonene til reguleringen er det lagt vekt på tilpasning til resten av kvartalet, både i detaljering, volum og høyde. Illustrasjonene viser et nybygg mot Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita som framstår som et toetasjes volum med saltak ut mot gata. Dette for å oppnå et mest mulig samspill med umiddelbar nabobebyggelse. For å få mer brukbare rom i byggets tredje etasje, er det foreslått innslag av kobbhus og takvinduer ut mot Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita for å få til boliger i toppetasjen. Kobbhus og takvinduer er plassert på linje med veggvinduer, og er i siste versjon av skisseprosjektet samlet og redusert i antall. Inn mot



gårdsrommet og svalganger, er taket løftet opp, og bygget fremstår herfra som et tre-etasjers bygg med svalganger.

I illustrasjonsprosjektet er fasadene mot gatene utført i puss. Vinduer skal være i tradisjonell utførelse og fasadeproporsjoner og detaljering i samspill med tradisjonell bebyggelse.

#### Bebyggelsens høyde

Regulert høyde er maks c+ 21,4 for bebyggelse mot Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita, og c + 21,7 for bebyggelse mot Kannikestrete. Planens bestemmelser åpner for at det kan etableres kobbhus, hvor maks høyde over gesims er 1,7 meter og maks bredde er 2,0 meter.

#### Grad av utnytting

Planens bestemmelser stiller krav til minimum 25 og maksimum 30 boliger. I nybygget skal det etableres mellom 13 og 18 boliger.

Maks m<sup>2</sup> BRA over bakken for området er satt til 1 880 m<sup>2</sup> i planens bestemmelser. Dette inkluderer 30 m<sup>2</sup> til tak over sykkelparkering.

Illustrasjonsprosjektet viser total bebyggelse på 1945m<sup>2</sup> BRA. Dette inkluderer nytt og eksisterende areal, over og under bakken; 1.209 m<sup>2</sup> BRA bolig i ny bebyggelse og 736 m<sup>2</sup> BRA boligareal i eksisterende bebyggelse. Av eksisterende bebyggelse ligger 611 m<sup>2</sup> over bakken og 124 m<sup>2</sup> i kjeller. Totalt m<sup>2</sup> BRA i planområdet vil etter gjennomføring av planen være ca. 1983 m<sup>2</sup>, inkludert eksisterende areal og sykkelparkering slik den er vist.

#### Antall boliger/leilighetsfordeling

Planforslagets bestemmelser stiller ikke krav til leilighetsstørrelser eller fordeling, utover kravet om minimum 25 og maksimum 30 boliger.

Illustrasjonsprosjektet viser til sammen 30 boliger i eksisterende og ny bebyggelse, med størrelse fra 35 m<sup>2</sup> til 73 m<sup>2</sup>. I hovedsak er det treroms leiligheter som tilrettelegges som seniorboliger. Utbyggingen er planlagt for utleie organisert av Thomas Angells stiftelse, men dette er ikke sikret i planforslaget.

#### Uteoppholdsareal

Planens bestemmelser stiller krav om 15 m<sup>2</sup> uterom per 100 m<sup>2</sup> BRA, samt rekkefølgekrav til opparbeidelse av uterom. Merk at de eksisterende boligene per i dag ikke har noe opparbeidet uteoppholdsareal, disse er nå medtatt i regnskapet.

Illustrasjonsprosjektet viser et gårdsrom utformet som felles uteoppholdsareal med et grønt preg. Det skal etableres felter som gir mulighet for å plante vegetasjon i flere sjikt, det skal etableres nye møbler og flere sitteplasser på områder med gode solforhold og uterommet skal tilrettelegges for variert bruk hele året med belysning. Uteområdet og adkomst til boligene blir universelt utformet. Det er gangadkomst via portrom i Kannikestrete, og via kjøreareal fra Erling Skakkes gate. Det legges også til rette for sykkelparkering, delvis med overdekning. Det blir også noen private uteoppholdsplasser ved innganger i førsteetasje.

Krav til samlet uteareal er 274 m<sup>2</sup> hvorav minst halvparten, 137 m<sup>2</sup>, skal være felles og på bakken. Dette tilfredsstilles med god margin – mer enn 300 m<sup>2</sup>. Krav til solfylt uteareal er 50 av krav til felles uteareal. Altså 68,5 m<sup>2</sup> kl. 15.00 vårjevndøgn og kl. 18.00 midtsommer. Dette er tilfredsstilt for midtsommer, men ikke for vårjevndøgn. Dette skyldes den bebyggelsesstrukturen som er naturlig i kvartalet og høyden på den nye bebyggelsen mot vest. Dette veies opp med enkel tilgang til byrom og parker i nabolaget.

### Bomiljø/bokvalitet

Alle nye boliger får en fasade mot stille side, i gårdsrom eller mot St. Jørgensveita, og får tilgang til stille uterom. Mot Erling Skakkes gate ligger fasade i øvre del av gul støyzone. Boenheter langs Erling Skakkes gate kan ha soverom mot gaten og annet oppholdsrom mot stille side. Hjørneleiligheter mot Erling Skakkes har kun entré mot stille side. Dette gir et avvik fra KPA og retningslinjene T-1442/som er sikret i bestemmelsene. Det er i samråd med kommunen forsøkt å finne en løsning som gir oppholdsrom mot stille side, hvilket ikke har lyktes. I samråd med kommunen er i stedet soverommene i hjørneleilighetene lagt lengst mulig ned mot St. Jørgensveita.

[Støyutredning utført av COWI](#) viser at det meste av fasadene ut mot gatene er i gul støyzone, det er derfor tilført kompenserende tiltak med støyvinduer og balansert ventilasjon.

Nye boliger får tilgjengelighet med heis og blir utformet som tilgjengelige boenheter. Det sikres i bestemmelsene at minimum 80 prosent av leilighetene skal være tilgjengelige. Krav til universell utforming styres av TEK. Det er også lagt opp til at det skal være mulig å kjøre til inngangen.

Planforslaget bygger på typisk bystruktur i Midtbyen med bebyggelse langs gater og veier og med indre gårdsrom og bakgårder. Planforslaget legger til trette for at framtidige beboere kan få visuell kontakt med livet i byen og mulighet for mer privat aktivitet i gårdsrommet. Svalganger utformes som uformelle møteplasser og det sikres i bestemmelsene at inngangsparti skal utformes på en måte som muliggjør et privat preg og sittemuligheter.

Krav til uterom i planforslaget, 15 m<sup>2</sup>, avviker fra krav i KPA, (30 m<sup>2</sup>, og kravet til solbelyst uteareal oppfylles heller ikke. Planforslaget ligger imidlertid i gangavstand til offentlige parker og byrom med svært gode uteromskvaliteter.

### Parkering

Planens bestemmelser fastsetter at det ikke tillates etablert bilparkering innenfor planområdet. Det skal avsettes sykkelparkering i tråd med KPA, det vil si to plasser per boenhet. I illustrasjonsprosjektet er dette vist med sykkelparkering på bakken i felles uterom.

### Vann og avløp

COWI har utarbeidet [overordnet VA-plan for området](#). Spillvann og vann til bygg som ligger i Erling Skakkes gate/St. Jørgensveita skal tilkobles eksisterende ledninger i Erling Skakkes gate. Det antas at eksisterende bygg som skal renoveres allerede er tilkoble ledninger i Kannikestrete, og nytt bygg i Kannikestrete tilkobles der samme eksisterende ledningene. Det legges opp til en tretrinnsstrategi for overvannshåndteringen på tomte. Det påpekes at indre gårdsrom er verneverdig byjord og under overvåkning i regi av riksantikvaren. Derfor kan det ikke graves for overvannsledninger eller fordrøyningsmagasin her. COWI har også kommet med en generell vurdering av infiltrasjonskapasiteten på tomten utfra NGUs løsmassekart for området. Eventuelle grunnundersøkelser og beregninger må tas i detaljprosjektering i samråd med Riksantikvaren. [Link til VA-kart.](#)

### Elektrisitet

Ifølge konsesjonseier Tensio vil det være mulig å forsyne ny bebyggelse fra en av nettstasjonene i området (NS00871 eller NS00275). Siden det kun planlegges boliger, og ikke parkering og derav lading av el-biler, forventes eksisterende stasjoner å kunne forsyne nye boligbygg uten problemer.

### Fjernvarme og energi

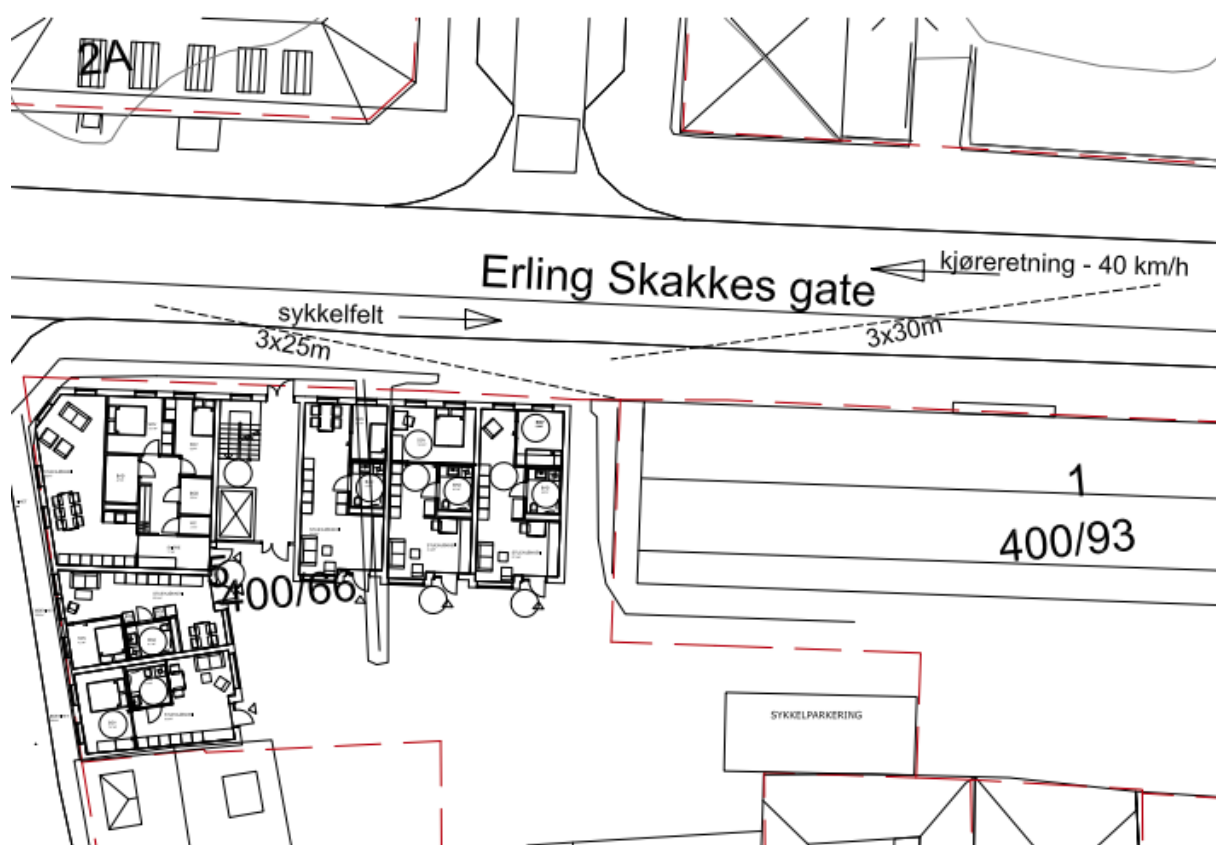
Det er cirka 270 meter til nærmeste mulige koblingspunkt i Bispegata, og inngrepet som må til for å koble prosjektet til fjernvarmesystemet vurderes til ikke å stå i forhold til nytteverdien. Dette gjelder både avstand til påkobling og ekstra inngrep i den fredede bygrunnen. Planforslaget stiller

derfor ikke krav om tilkobling til fjernvarmenettet. Energiløsning og -effektivitet er ikke ferdig prosjektert i planforslaget, men vil baseres på TEK i byggesaken.

### Trafikkløsning

Dagens avkjørsel videreføres, men planforslaget ikke legger opp til privat parkering og den nye bebyggelsen ikke vil skape biltrafikk utover renovasjon og nød/nyttetrafikk, antas det at bruken av avkjørselen. Siden planområdet i dag brukes til parkering antas det at planforslaget medfører redusert bruk av avkjørselen. Dagens avkjørsel brukes også av de andre tomtene i kvartalet for adkomst til bakgårder og privat parkering. Planforslaget ivaretar denne adkomsten ved å regulere felles kjøreveg.

Myke trafikanter har tilgang til området via felles kjøreveg, via bebyggelsens hovedinnganger fra gateplan eller via portrom fra Kannikestrete. Denne gangforbindelsen er sikret i planens bestemmelser. Både kjøreveg og gangforbindelse fra Kannikestrete har direkte adkomst til fortau. Planområdet er tilnærmet flatt, slik at alle adkomster vil være universelt tilrettelagt.



Illustrasjonen viser friskt mot kjørebane og sykkelfelt.

Frisikt i utkjøring til kjørefelt og til sykkelfelt ivaretas i henhold til krav i N100 og V121 med henholdsvis 3x30 og 3x25 meter, som vist på illustrasjon over. Frisiktsonene ligger i sin helhet på areal avsatt til trafikkformål og reguleres ikke særskilt. Til fortauet blir det mindre friskt, vegnormalene stiller ikke spesifikke siktkrav til fortau, men Trondheim kommune bruker 3x10 meter som en kommunal føring. For å imøtekomme friskt til fortau i henhold til kommunal føring vil bebyggelsen og planløsninger bli vesentlig redusert og påvirket. Historisk sett er hjørner på bebyggelse langs gater kappet, men ikke hjørner inn til bakgårder. Det er ellers lagt opp til lite biltrafikk inn til bakgården og bruken vil være begrenset. Knapp bredde på åpningen mellom de to byggene vil oppfordre til forsiktig kjøring. Myke trafikanter med større hastighet, som syklister, vil hovedsakelig holde seg på sykkelfeltet som har tilfredsstillende friskt.

For å kompensere for avvik fra føringen om 3x10 meter frisikt til fortau, sikrer i bestemmelsene at det ved utkjøringen skal etableres et brosteinsfelt for å lede gangtrafikken lengre unna fasaden og gi bedre frisikt. Feltet skal være 1 meter bredt og 3 meter langt på hver side av innkjørsel, parallelt med Erling Skakkes gate. Samlet lengde for denne delen av feltet skal minimum være 10 meter. Saget brostein bør fortrinnsvis benyttes ved inngangs- og utkjørings situasjoner i kvartalet for å ivareta universell utforming. Brosteinsfeltet skal, foruten i direkte tilknytning til utkjøringen, utformes hensiktsmessig med en dybde på mellom 0,3-1 meter, harmoneres mot tilstøtende gatedekker og bygningsdetaljer og opparbeides i henhold til Trondheim kommune sitt Designprogram for Midtbyen.

Renovasjonsbilen tømmer beholderne for restavfall en gang per uke fra Kannikestrete, og tømmingen tar cirka fem minutter. Det vil være rom for å kjøre liten lastebil og mannskapsbil inn i bakgården. Det er ikke sving/manøvreringsareal der og store kjøretøy må derfor rygge inn ved hjelp av hjelpemann. [Sporingsanalyse er vist med mannskapsbil og liten lastebil](#). Varelevering og adkomst for flyttebiler vil foregå i Kannikestrete. Vare-/flyttebilen vil stå oppstilt i gaten med direkte inngang til bakgården og heisrom via portrommet i Kannikestrete. For lastebiler/flyttebiler med hjelpemann, er det mulighet for å rygge inn i bakgården om det er noe veldig tungt som skal leveres/flyttes.

Nyttetraffic som taxi kan hente/sette av beboere i Kannikestrete ved portrommet. Personbiler har manøvreringsmulighet i bakgården om det er behov for å kjøre til inngangen, men det er ikke parkeringsmulighet. Hjemmehjelp benytter ikke bil i området til planforslaget, og vil derfor komme gående. Øvrig nyttetraffic som har behov for oppstilling over noe lengre tid, kan benytte gateparkering som blant annet finnes langs Erling Skakkes gate.

#### Miljøoppfølging og miljøtiltak

Planens bestemmelser stiller krav til tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, alternativt må det dokumenteres at grunnen ikke er forurenset.

I forbindelse med avklarende arkeologiske undersøkelser er det etablert et 5-årig miljøovervåkningsprogram i planområdet. Målet med miljøovervåking av kulturminner er å skaffe et godt kunnskapsgrunnlag for tiltak og politiske beslutninger, og å sikre befolkningen rett til informasjon om kulturminnenes tilstand i tråd med nasjonale mål.

#### Universell utforming

Boligene blir utformet som tilgjengelig bolig i tråd med krav i Teknisk forskrift (TEK17). Illustrasjonsprosjektet viser en boligstruktur hvor trapper og heiser er integrert i bebyggelsen, og hvor uteareal på bakken, samt tilkomst til renovasjonsløsning er universelt utformet.

#### Kulturminner

Planforslagets bebyggelse supplerer den tradisjonelle, eksisterende bebyggelsesstrukturen. Gateløp og veiter blir tydeliggjort ved at ny bebyggelse fullfører kvartalet. Siktlinjer i gater og veiter blir opprettholdt og Domkirken forblir dominerende i bybildet.

Det er utført avklarende arkeologiske undersøkelser, samt analysert bevaringsforhold og tilstand og etablert et femårig miljøovervåkningsprogram innenfor planområdet. Området er avsatt til hensynssone for automatisk fredet kulturminne; Middelalderbyen Trondheim. I planens bestemmelser er det presisert at alle inngrep i grunnen, eller andre tiltak som kan virke inn på kulturminner, er forbudt uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

Riksantikvaren har konkludert med at det under gitte forutsetninger vil være mulig å bygge oppå kulturlagene uten at de går tapt. [Multiconsult har vurdert geotekniske forhold](#) og kommet med forslag til fundamenteringsmetoder for å skade underliggende kulturlag minst mulig.

Planens bestemmelser stiller krav til peletyper, og at fundamenteringsmetode skal godkjennes av Riksantikvaren før tillatelse til igangsettelse kan gis.

#### Sosial infrastruktur

Eksisterende sosial infrastruktur i området er svært god, og planforslaget legger ikke opp til å etablere ny sosial infrastruktur.

#### Plan for avfallsløsning og renovasjon

Renovasjonsløsning for restavfall løses med beholdere på hjul. Det vil være behov for ti beholdere på 370 liter. I illustrasjonsprosjektet er det vist plass for ni beholdere i portrommet mot Kannikestrete. Det vil i tillegg være plass for en/to ekstra beholdere rett utenfor portrommet langs veggen mot gårdsrommet. Beholderen/holderne i gårdsrommet kan skjermes med en lav skjermvegg på siden for mindre visuell kontakt med inngangspartiet ved siden av.

Beholderne er plassert nært hentested for renovasjonsbilen med tilnærmet flat adkomst. Trondheim renholdsverk (TRV) tømmer i dag beholdere for Kannikestrete 2 og 4. Her vil planforslaget bli en forlengelse av dette med hentested fra Kannikestrete ved portrommet. TRV tømmer beholderne hver uke, og tømmetiden vil være rundt fem minutter.

Valget om beholdere på hjul er resultat av en lengre avveining av flere forhold. Middelaldergrunn i Midtbyen setter begrensninger for nedgravde løsninger, slik som KPA stiller krav om. Sjøpelsug har bortfalt grunnet utfordringer for fremkommelighet for søppelsugbil i alle gater rundt planområdet. Plassering av dockingpunkt for søppelsugbil har også vært veid opp mot hindring av øvrig trafikk og trafikksikkerhet. På grunn av fredet grunn, trafikksikkerhet for myke trafikanter og begrenset fremkommelighet for store kjøretøy anses beholdere på hjul til å være den eneste renovasjonsløsningen som er gjennomførbar på den aktuelle tomten. Renovasjonsløsningen vil derfor avvike fra krav i KPA. Planforslaget legger opp til mindre boenheter, for eldre hvor mange alene, eller to bor sammen. Det vil derfor høyst sannsynlig ikke være behov for det antall beholdere som er beregnet, men en del mindre. Dette tilsier at avviket fra KPA sin grense på ti boenheter er noe mindre enn antall boenheter planen muliggjør skulle tilsi.

Øvrige avfallsfraksjoner (plast og papp/papir) skal bringes til Midtbypunkt. Hvorav nærmeste ligger i Erling Skakkes gate, rett over veien for planområdet, plassert i veggen mot Thora Storm videregående skole.

For tilstøtende eiendommer med felles adkomst må løsning for renovasjon finnes i samråd med TRV. Renovasjonsbilen vil ikke ha samme manøvreringsmuligheter fram til disse eiendommene, men den kan rygge seg inn i bakgården med hjelpemann, [se sporing av liten lastebil](#). Om beholderne er plassert langt unna adkomsten for renovasjonsbil, kan det være en løsning å anlegge plass for beholderne nærmere bilens adkomstpunkt.

#### Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

Risiko- og sårbarhetsanalysen har identifisert åtte aktuelle temaer som har betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av reguleringsplanen:

- Masse ras/skred
- Radon
- Storbrann
- Manglende avløpskapasitet



- Forurenset grunn
- Støy
- Retur av spylevann/borkaks under installasjon av peler
- Kulturminner

Det er foreslått avbøtende tiltak for flere av de identifiserte farer og uønskede hendelsene, disse er sikret i planens bestemmelser eller ved gjeldende forskrifter. Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået holdes uendret eller reduseres på en tilfredsstillende måte når planen skal gjennomføres.

### **Virkninger av planforslaget**

#### Landskap, nær- og fjernvirkning

Planforslaget vil med sin bebyggelsesstruktur og bygningsutforming komplettere og reparere områdets tradisjonelle karakter med hensyn til nærvirkning. Det samme gjelder fjernvirkning fra omkringliggende høyere områder, som for eksempel Festningen.



*Det er alternativ A fra førstegangsbehandling som ligger til grunn for det videre planarbeidet. Planen er i store trekk like alternativ A, med unntak av at karnapp i tak som er endret til kobbhus. Prosjektet sett fra Vår Frue gate med Nidarosdomen i bakgrunnen.*

#### Byform, stedets karakter og viktige siktlinjer

Planforslaget bygger opp under sentrumsstrategiens målsetting om å bevare og videreutvikle Midtbyens særpreg og helhetsmiljø ved at en ny bebyggelse supplerer den tradisjonelle og eksisterende bygningsstrukturen. Gateløp og veiter får ny bebyggelse som fullfører kvartalet. Variasjonen mellom gater og veiter blir synlige og gatebildet komplettert med moderne bebyggelse som tilpasser seg den historiske bebyggelsen. Siktlinjer i gater og veiter blir opprettholdt og Nidarosdomen forblir dominerende i bybildet. Kobbhusene og takfasadene er formet i tråd med innspill fra Byantikvaren. Takvindueene er vurdert å være et vanlig element i bydelen med liten påvirkning av uttrykket.

#### Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget bevarer kulturminnet «Fabrikken» og tilpasser seg det nærliggende kulturmiljøet for øvrig. Planforslaget støtter opp om bruk av kulturminner for å nå samfunns mål som flere boliger i Midtbyen, vern gjennom bruk og klimatilpasning.

#### Kulturminner i grunnen

Ved å stille krav om fundamenteringsmetode og ved det fem-årige overvåkningsprogrammet kan utbygging gjennomføres ved å gjøre minst mulig skade på underliggende kulturlag.

### Naturverdier og biologisk mangfold

Planforslaget vurderes til ikke å ha betydning for naturverdier eller biologisk mangfold..

### Friluftsliv

Planforslaget berører ikke grønnstruktur eller områder som benyttes til friluftsliv, opphold eller av barn og unge. Planforslaget ligger i nærheten til eksisterende friområder av varierende karakter.

### Trafikkøkning og vegforhold

Planen åpner ikke for bilparkering. Siden planområdet i dag benyttes til parkering, vil planforslaget medføre en trafikkreduksjon. Dette vil bidra til å oppnå nullvekstmålet for personbiltrafikk. Siktforholdene forverres sammenlignet med dagens situasjon. I planforslaget er det svært begrenset med trafikk som skal inn og ut av bakgården og området er utformet slik at det ikke er egnet for å holde høy fart. For mindre lastebiler, renovasjonsbiler og mannskapsbiler som skal rygge inn vil det skje med hjelpemann. [Se sporingsanalyse](#). Det vil derfor ikke bli utilgjengelig for adkomst til gårdsrom med tilhørende bygg, men adkomstsonen for store kjøretøy blir mindre enn i dag. Det vil bli en større avstand fra der store kjøretøyet må stoppe og til inngangene til de eksisterende byggene. Øvrig tilgjengelighet for mindre kjøretøy, som for eksempel ambulanse, blir videreført med manøvreringsplass og mulighet for å kjøre til inngangene.

Planforslagets adkomst mot Erling Skakkes gate er fire meter bred. Siden frisikt til fortau fravikes i planforslaget, stilles det krav om brosteinsfelt på fortauet langs vegglivet i Erling Skakkes gate. Det stilles også krav om at biler må kunne stanse i planområdet uten å stå i vegbane eller på fortau.

Renovasjonsløsningen for restavfall vil medføre at renovasjonsbilen står i Kannikestrete ved tømming av beholdere. Dette skjer en gang i uken, og tar cirka 5 minutter. Kannikestrete er en enveiskjørt gate med innkjøring fra Kjøpmannsgata. Ut ifra gatestrukturen og manglende ÅDT-registrering anslås mengden av trafikken å være lav. Kannikestrete inngår ikke i noen større gatesammenheng og har ikke innkjøringer til gårdsrom. De som benytter Kannikestrete skal trolig hente noe(n) eller levere noe/sette av noen og stopper i kort tid, men noe lengre tid for flyttebiler. TRV har i dag tømming av beholdere for adressene Kannikestrete 2 og 4.

Varelevering og adkomsten for flyttebiler vil også foregå i Kannikestrete. På bakgrunn av den begrensede trafikken i gaten vurderes det til at oppstilling av vare- og flyttebil ikke vil være til stort hinder for den øvrige trafikken i Kannikestrete. Hjemmehjelp vil ikke ha behov for bilparkering.

### Beredskap og ulykkesrisiko

Planforslaget medfører nedgang i biltrafikk til og fra planområdet, og påvirker i så måte ikke vegkapasitet/tilgjengelighet for beredskap negativt.

Avkjørselen fra Erling Skakkes gate har begrenset med sikt. Planforslaget stiller derfor krav om at biler skal kunne stå utenfor vegbane og fortau ved stans. Det er satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av brosteinsfelt langs bygningskroppen. Dette vil lede de myke trafikantene ut fra vegglivet, og gi en bedre frisikt. Potensialet for ulykker som følge av trafikk inn og ut av planområdet vurderes til å være lav. Overordnet bidrar planen til å dempe ulykkesrisikoen på veger, da planen bidrar til nedgang i trafikk. Utforming av trafikkareal legger heller ikke opp til høy fart.

Det er utarbeidet et brannkonsept for prosjektet, som gir løsninger for nye bygg og akseptabel sikkerhet mot brannspredning. Denne er vedlagt og legges til grunn for påfølgende byggesaksbehandling. Brannkonseptet gir to mulige løsninger for å hindre spredning mellom nybygget og St. Jørgensveita 5, hvorav den ene krever tiltak i St. Jørgensveita 5. Siden det ikke er tatt stilling til hvilke av disse to løsningene som velges, er det ikke satt bestemmelse om St.

Jørgensveita 5 som sikrer gjennomføring av dette, men siden gårdeier er en og samme og det uansett må finnes en løsning i tråd med TEK vil gjennomføring av dette ikke være et problem. Spøringsanalyse viser at brannvesenets mannskapsbil har mulighet for å rygge seg inn i gårdsrommet.

Illustrasjonsprosjektet viser ikke ferdige løsninger for ny bygning og den bevarte mineralvannfabrikken mot Kannikestrete med henhold til planløsninger og rømningsveier. Bebyggelsen skal sprinkles og kan dermed løses med en felles rømningstrapp. Dersom det avdekkes i byggesaken at det blir behov for en ekstra utvendig rømningstrapp, så kan dette løses innenfor reguleringsbestemmelsenes § 1.4.1.

I portrommet hvor søppelbeholderne er plassert er det lagt opp til at det også dekkes av sprinkleranlegget for å ivareta brann sikkerheten, og at tilknyttede vegger/vinduer er brannvegger/glass.

#### Barns interesser

Planforslaget får trolig ikke virkning for skole- og barnehagedekningen i området, selv om bruken til seniorboliger ikke er sikret gjennom plankart og bestemmelser. Utover at det er lagt opp til universell tilgang til uterom er det tatt lite særskilt hensyn til barn og unge i utforming av planforslaget.

#### Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Planområdet er tilnærmet flatt, med direkte adkomst til gaten med fortau og gang- og sykkelveinett. Uteområdene er tilgjengelige, og det er adkomst til overordnet grønnstruktur og Midtbyen for øvrig via gang- og sykkelnettet.

#### Forurensning, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy

Planområdet er markert for område med forurenset grunn, planens bestemmelser stiller krav til avklaring av dette, samt til tiltaksplan dersom forurensning påtreffes.

Ifølge [støyutredningen](#) har deler av Erling Skakkes gate støynivå fra trafikk i rød sone, men fasadene i planområdet er alle innenfor gul sone (maks 65dB). Det er satt bestemmelse om at alle boenheter mot Erling Skakkes gate, unntatt hjørneleilighetene, skal ha soverom mot stille side (under 55 dB). For hjørneleilighetene skal som kompensierende tiltak soverommene legges lengst sør i St. Jørgensveita. Uteoppholdsarealene i bakgården ligger i hvit sone.

#### Jordvern, jordressurser og viktige mineralressurser

Høy utnyttelse og fortetting innenfor eksisterende boligområder eller i Midtbyen bidrar til å minske utbyggingspresset på andre sårbare områder.

Kapasitet på infrastruktur og vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo I følge Tensio (konsesjonseier) vil det være mulig å forsyne ny bebyggelse fra en av nettstasjonene i området (NS00871 eller NS00275).

#### Konsekvenser for næringsinteresser

Ved gjennomføring av reguleringsplanen vil «fabrikken» bli ombygget til bolig og alle arbeidsplassene i bygget utgår fra planområdet. Det samme gjelder parkering til utleie. Konsekvensen vil være færre tilgjengelige parkeringsplasser og kontorlokaler i Midtbyen, men et økt tilbud av boliger. Det er ikke mangel på kontorlokaler i sentrum, og aktiviteten i dagens bebyggelse er ikke lokasjonsavhengig. Konsekvensene for næringsinteresser vurderes derfor til å være minimale som følger av planforslaget.

### Tilgjengelighet for gående og syklende til uteområder, tjenester og kollektivholdeplass

Planområdet ligger inntil hovedferdselsåre for syklist, og gangsystem som er sammenhengende for hele Midtbyen. Man kan ferdes langs fortau til de nærmeste uteområder, og til et bredt tilbud av offentlige og private tjenester. Nærmeste bussholdeplass er cirka 450 meters gange fra planområdet. Planforslaget legger ikke opp til bilparkering for bebyggelsen..

### Virksomheter som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, vind, flom og skred

Området påvirkes ikke av flom, stormflo eller havnivåstigning. I det [geotekniske notatet](#) framgår det at området ligger innenfor en registrert kvikkleiresone, men at det ikke er påvist kvikkleire ved tomte, og at tomte følgelig ikke ligger innenfor løsnedområde for områdeskred. Tomte ligger heller ikke i noen utløpsområde for sonen. Topografien i området tilsier at skred i bratt terreng ikke vil være en aktuell problemstilling.

### Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Planforslaget legger opp til fortetting i Midtbyen, hvor det er svært god infrastruktur, tilgang til friområder, offentlig og privat tjenesteyting og kollektivtrafikk. Stiftelsen legger til rette for utleieleiligheter for eldre, og fra deres eksisterende boligprosjekter ser man at beboerne kan bo selvstendig lenger i slike bomiljø. Dette er ikke sikret i plankart og bestemmelser

Arealkravet til uterom og kravet til solbelyst uterom oppfylles ikke for prosjektene, men krav til stille uterom er oppfylt. Eiendommen har god tilgang til offentlige byrom og parker, som er egnet både til aktivitet og opphold.

### Planens forhold til byvekstavtalen

Tiltakets plassering gjør at planforslaget i stor grad bidrar til å skape ønsket fortetting av boliger i Midtbyen med gang- og sykkelavstand til offentlige og tjenestetilbud, og kollektivtilbud. Tomte som bebygges benyttes i dag til parkeringsplasser, bortfall av disse vil redusere biltrafikk i Midtbyen, og bidra til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikken i byvekstavtalen.

		<b>Måloppnåelse i dag</b>	<b>Potensiale for måloppnåelse i fremtiden</b>
<b>Avstand til Trondheim sentrum (Torvet)</b>	Ca. 250 m	6	-
<b>Avstand til lokalt senter</b>	Ca. 250 (om man regner Trondheim torg)	3	-
<b>Avstand til hovedsykkelnett</b>	<100 m til Kjøpmannsgata og Bispegata.	2	-
<b>Kollektivtilbud</b>	Det er ca. 450 meter til holdeplassene ved torget, 550 meter i gangavstand til Nidarosdomen og ca. 600 meter til holdeplassene i Olav Trygvassons gate.	0	-
<b>Samlet vurdering</b>		<b>p – 11</b>	<b>p –</b>

### Planlagt gjennomføring

Tiltakshaver planlegger å gjennomføre utbyggingen i egen regi og med boliger som skal inngå i Thomas Angells stiftelse sin utleieportefølje. Det betyr at leilighetene vil bli tilbudt utleid til eldre til redusert pris. Dette er ikke sikret i plankart og bestemmelser.

### Økonomiske konsekvenser

Det forventes ingen økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av planforslaget. Tilbudet av sentrumsnære boliger for seniorer vil øke som følge av planforslaget, noe som kan supplere det kommunale tilbudet. Dette ikke er sikret i plankart og bestemmelser.

### Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Utbyggingen skal skje på historisk bygrunn. Det medfører krav til gjennomføringen av tiltaket som er fordyrende. Riksantikvaren har gitt og vil gi føringer for arbeidet.

## **Planprosess og inntømme innspill**

### Varsel om oppstart

Varsel om oppstart ble sendt til naboer/berørte parter per post 08.05.2018 og til offentlige parter per e-post 07.05.2018. Oppstart ble varslet i Adresseavisen 09.05.2018, og varslingsmaterialet ble samtidig lagt ut på plan.no. Frist for innspill var satt til 15.03.2018.

I forbindelse med varsel om oppstart kom det inn syv innspill. Disse var fra Trøndelag brann- og redningstjeneste, Jon Andreas Arild, Trøndelag fylkeskommune, Riksantikvaren, Fylkesmannen i Trøndelag, Statens vegvesen og St. Jørgensveita 2A. Det er avholdt møter med Trondheim Renholdsverk.

### Offentlig ettersyn

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 12.11.2020. Ved fristens utløp 16.01.2021 var det kommet inn elleve merknader. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) fikk utsatt frist til 2.4.2020. Av de totalt tolv inntømme merknadene var fire merknader fra naboer ved Erling Skakkes gate. Det kom merknader fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Trøndelag fylkeskommune, Riksantikvaren, Trøndelag brann- og redningstjeneste, Statens vegvesen, Statsforvalteren i Trøndelag, Elisabeth Rønning, Harald Skurdal, St. Jørgensveita sameie ved Mikael Viggen og Sameiet Erling Skakkes gate 1 ved Andreas Janssønn.

Kommunedirektørens oppsummering av inntømme merknadene og svar på disse følger av eget vedlegg.

## **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 framgår av saksfremlegget.