



SAKSBEHANDLER  
Kristian Alexander Svendsen  
Sissel Ramstad Skoglund

INNVALGSTELEFON

TELEFAKS  
+47 22 94 04 04  
postmottak@ra.no  
www.riksantikvaren.no

DERES DATO

VÅR REF.  
10/01284-44

DERES REF.

VÅR DATO  
21.09.2018

ARK. P - Plansaker

324 (Trondheim) Trondheim - ST

Trondheim kommune  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

## Riksantikvarens innsigelse ved offentlig ettersyn av reguleringsplan for "Midtbykvartalet", Trondheim kommune

Riksantikvaren viser til oversendelse av ovennevnte regulerings sak fra Trøndelag fylkeskommune 24.08.2018. Saken er oversendt Riksantikvaren da fylkeskommunen ved fylkesutvalget fattet vedtak i strid med de faglige tilrådninger i saken. Riksantikvaren overtar saken jf. forskrift om faglig ansvarsfordeling etter kulturminneloven, kap. 1, § 3. Riksantikvaren har vurdert planforslaget opp mot planområdets kulturminneverdier, jf. rundskriv H-2/14 og T-2/16.

Direktoratet har fått utsatt frist for uttalelse til 24.10.2018. Det er ikke foretatt befaring da det samme planområdet var gjenstand for en innsigelsesprosess som resulterte i et kompromiss mellom kulturminnemyndigheten og kommunen. Kompromisset er i dag gjeldende regulering, vedtatt 28.02.2013. Planen er ikke realisert, og planområdet fremstår som uendret siden forrige prosess.

**Planområdet ligger sentralt i Trondheim sentrum og er en del av middelalderbyen. Kvartalet er blant de best bevarte i Midtbyen, og består av mur- og trehusbebyggelse fra 1800-tallet, med sjelden og verdifull bakgårds- og uthusbebyggelse. Eksisterende strukturer er del av både Cicignons byplan og middelalderbyen Trondheim.**

**Kvartalet er både isolert sett og som del av den helhetlige trehusbebyggelsen i Midtbyen et vesentlig grunnlag for forståelse og opplevelse av Trondheim som en norsk by med en 1000-årig historie.**

**Planområdet består i dag av bebyggelse som i hovedsak er to til tre etasjer. Planforslaget legger til rette for bebyggelse i åtte etasjer. Dette er tillegg en økning på tre etasjer i forhold til gjeldende plan vedtatt i 2013.**

**Forslaget innebærer ytterligere nedbygging av kvartalets verdifulle bakgårdsareal og innebærer riving av verdifull bakgårdsbebyggelse.**

Innenfor nåværende bakgårdsareal i planområdet finnes det intakte automatisk fredede kulturlag. Planforslaget innebærer at kulturlagene vil måtte vike for den foreslåtte utbyggingen. Riksantikvaren har under sterk tvil i forbindelse med innspill til høringen av dette planforslaget, akseptert at kulturlagene kan fjernes etter arkeologisk undersøkelse. Bevaring av kulturlagene på stedet er likevel en sterkt foretrukket løsning.

Riksantikvaren vurderer at en utbygging etter det foreliggende planforslaget er i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser. En realisering av planen er ikke forenlig med å sikre de store kulturminneverdiene knyttet til bebyggelsen her, hverken enkeltvis eller i sin historiske kontekst som del av Midtbyen. Riksantikvaren reiser på grunnlag av dette innsigelse til forslag til reguleringsplan for Midtbykvartalet.

### **Planforslaget**

Planforslaget åpner for etablering av ny bebyggelse innenfor kvartalet Olav Tryggvasons gate – Thomas Angells gate – Nordre gate – Søndre gate i Midtbyen i Trondheim. Planforslaget legger til rette for opptil 6400m<sup>2</sup> ny bebyggelse, i totalt åtte etasjer, noe som forutsetter at eksisterende bakgårdsbebyggelse fra 1800-tallet i stor grad rives. Ett av to åpne gårdsrom med gjennomgående passasjer som er skissert i gjeldende plan foreslås erstattet med ny bebyggelse.

### **Gjeldende reguleringsplan**

Gjeldende reguleringsplan, vedtatt 2013, åpner for 3900<sup>2</sup> ny bebyggelse i fem etasjer. I forbindelse med den forrige planprosessen strakk Riksantikvaren seg langt for å imøtekomme ønskene om fortetting i Midtbyen, samtidig som man ivaretok et minimum av hensyn til kulturminnene. Det var et sentralt aspekt at den nye bebyggelsen i størst mulig grad ikke skulle være synlig fra omkringliggende gater og offentlig areal. Dette for å ivareta opplevelsen av den helhetlige bebyggelsen og den historiske byveven i Midtbyen. I kompromisset inngikk også fordelene av en økt tilgang til resterende bakgårdsareal for allmennheten.

### **Kulturminner i planområdet**

Planområdet består av kvartalet imellom Thomas Angells gate, Nordre gate, Søndre gate og Olav Tryggvasons gate. Kvartalet er blant de mest autentiske i Midtbyen og inngår i Riksantikvarens NB!-register. Bebyggelsen stammer fra 1800-årene og er oppført i både mur og treverk. Bakgårdsbebyggelsen er også blant Trondheims best bevarte i sitt slag. Eiendomsgrenser i kvartalet kan spores langt tilbake i tid og bidrar til å forstå bystrukturen før Cicignons byplan. Bakgårdsarealene består av større, sammenhengende flater med intakte kulturlag fra middelalderen frem til nyere tid. Kulturlagene i dette området er rester etter byens jordbruk. Vi har få gjenværende områder med denne typen kulturlag i dag.

### **Rammer for utvikling**

Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging, vedtatt 12.06.2015, understreker kulturminners og kulturmiljøers betydning for identitet og tilknytning, og at de er en viktig ressurs for næringsutvikling. Det vises også til at blant de viktigste årsakene til tap og svekking av disse verdiene, er et stadig økende utbyggingspress. Den peker videre på at kommunene har hovedansvaret for å identifisere, verdsette og forvalte de nasjonale kulturminnene i tråd med nasjonale mål.

Planområdet er omfattet av NB!-registeret over Midtbyen i Trondheim. Dette er et register over byer og tettsteder i Norge med helhetlige by- og kulturmiljøer som har kulturminneverdier av nasjonal interesse. Registeret er en markør over områder der man ved videre forvaltning skal utvise et særlig hensyn til kulturminneverdiene på stedet.



Riksantikvarens bystrategi har som mål blant annet at byers kulturminner og - miljøer skal forvaltes i et langsiktig tidsperspektiv. De skal tas aktivt i bruk som kulturhistoriske ressurser i byenes videre utvikling, men dette skal skje uten å forringe kulturminnenes historiske kvaliteter. Dette skal samtidig bidra til å ivareta de historiske byenes egenart og karakteristiske struktur og bebyggelsesform. I henhold til Riksantikvarens bystrategi skal dermed en byutvikling i områder som Midtbyen skje på premissene til kulturminnene og - miljøet her. Det skal heller ikke forekomme arkitektoniske brytninger med uttrykk som ikke viderefører de historiske kvalitetene.

I kommuneplan for Trondheim er Midtbyen avsatt med hensynssone C med retningslinjer om bevaring av områdets særegne historie og helheten i denne. Det slås videre fast at det skal tas spesielt hensyn til den historiske bebyggelsen og at nye tiltak skal vurderes ut ifra innvirkningen på denne. Nye tiltak skal også vurderes ut ifra innvirkning på Midtbyens silhuett med spesielt hensyn til Nidarosdomens posisjon i landskapet. Videre skal tiltak vurderes ut ifra sin virkning i det historiske gatebildet og byrom. Dette er også i tråd med Riksantikvarens bystrategi.

*Midtbyplanen* av 1981 har som formål å sikre bevaring av Midtbyens historiske kvaliteter og samtidig sørge for en helhetlig videreutvikling av bydelen på grunnlag av hensyn til kulturminneverdiene her. Bebyggelsen skal etter denne videreføres i form og volum, men planen gir noe mer spillerom i høyde.

*Midtbyveilederen* av 2013 er en egen veileder for plan og byggesaker i Midtbyen, som presiserer og utdyper Midtbyplanens og gjeldende kommuneplans retningslinjer og bestemmelser. Veilederen stadfester dermed lokal forvaltningsmyndighets forståelse av kulturminneverdiene i Midtbyen, og både nyere og eldre bestemmelser og retningslinjer for hvilke hensyn som skal utvises ved videre utvikling av arealene her. Dette innebærer en forvaltning av området som sikrer eventuelle nye volumer, høyder og strukturer som tar hensyn til og harmoniserer med de historiske kvalitetene som er gjeldende her, viderefører Midtbyens historiske miljøkvaliteter, og unngår å utfordre Midtbyens historiske silhuett.

I 2013 vedtok også Trondheim kommune «Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer», som viderefører intensjonene i Midtbyveilederen med bevaring av Midtbyens historiske miljøkvaliteter og særpreg.

### **Fylkeskommunens faglige råd**

Fylkesrådmannen vurderer at ulempene for kulturminneverdiene som berøres er vesentlig større enn fordelene av en utbygging etter foreslåtte plan. Fylkesrådmannen betrakter gjeldende plan som en smertegrense for hva kulturminneverdiene i området kan tåle av utbygging og utfordring, og understreker at gjeldende plan er et kompromiss med betydelige svakheter når det gjelder kulturminnehensyn. Fylkeskommunens faglige råd var innsigelse, med henvisning til de nasjonale kulturminneinteressene som berøres av forslaget. Både byggehøyder, gjenbygging av bakgården med fjerning av godt bevart bakgårdsbebyggelse, fjerning av kulturlag og de føringer planforslaget signaliserer for den videre forvaltningen av Midtbyen inngikk i fylkesrådmannens begrunnelse. Fylkeskommunens råd støtter seg også til vurderingen som er gjort av Byantikvaren i Trondheim.

Fylkesutvalget vedtok å ikke reise innsigelse mot planforslaget til tross for fylkesrådmannens faglige råd. I sitt vedtak pekte fylkesutvalget på at det kan stilles krav til arkitektonisk utforming, slik at ny bebyggelse etter foreslåtte plan kan tilpasses eksisterende bygningsmasse, og dermed ikke være i konflikt med kulturminneinteressene.

### **Riksantikvarens vurdering**

Kvartalet som utgjør planområdet er det mest helhetlig bevarte i Midtbyen i Trondheim. Bygningsrekkene er i svært liten grad brutt med nyere bebyggelse, og bakgårdsbebyggelsen er svært godt bevart. I bakgårdsrommene er det påvist betydelige automatisk fredede kulturlag. Riksantikvaren ga 09.08.2018 innspill til Trøndelag fylkeskommune i forbindelse med vår rolle som fagmyndighet for automatisk fredede byanlegg fra middelalderen, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9. Riksantikvaren ga da, under sterk tvil, tillatelse til dispensasjon for fjerning av disse kulturlagene. Vår faglige anbefaling når det gjelder de automatisk fredete kulturminnene er imidlertid at gjeldende plan legges til grunn for en eventuell utbygging i kvartalet slik at deler av kulturlagene kan bevares på stedet. Samlet sett er dette kulturminner som forteller Trondheim bys historie på en svært god og sammenhengende måte.

Kvartalet utgjør etter Riksantikvarens vurdering et verdifullt kulturmiljø med en historisk dybde som dels vil svekkes, dels vil forsvinne om foreslåtte plan skulle bli vedtatt og realisert. Det vil innebære tap av både viktig opplevelsesverdi og identitetsverdi samt betydelige kunnskapsverdier knyttet til Trondheims lange historie.

En ny bebyggelse av den dimensjon som foreslås i planen, vil ha nær- og fjernvirkninger som innebærer en vesentlig endring av Midtbyens historiske silhuett. Riksantikvaren er også opptatt av hvilke følger et eventuelt positivt vedtak i denne plansaken vil kunne ha for den fremtidige forvaltningen av Midtbyen som kulturminne.

*Midtbyveilederen og Kommunedelplan for kulturminner*, som vektlegger Midtbyens kulturhistoriske kvaliteter og viktigheten av å ivareta disse i forvaltningen av Midtbyen, ble vedtatt så sent som i 2013. Disse skal ligge til grunn for forvaltningen av Midtbyen og tilsier at man ikke tillater en utbygging som vil ha så mange og store følger for byens historiske kvaliteter. Riksantikvaren synes det er uheldig at kommunen har valgt å se bort fra så mange og tydelige føringer og retningslinjer, både lokalt og nasjonalt, når de vedtok å legge ut dette planforslaget til høring.

### **Konklusjon**

Planforslaget er i konflikt med vesentlige nasjonale kulturminneinteresser, både automatisk fredede kulturlag fra middelalderen og verneverdig bystruktur med bebyggelse i mur og tre fra 1800-tallet. En utbygging i henhold til planforslaget vil forringe opplevelsen og forståelsen av Trondheim som by med en 1000-årig historie. Planforslaget innebærer fjerning av automatisk fredede kulturlag og riving av svært godt bevart bakgårdsbebyggelse. Kulturminnene og kulturmiljøet som inngår i forslag til reguleringsplan for Midtbykvartalet representerer kilder til kunnskap og er grunnlag for opplevelse og forståelse av Trondheims framvekst og utvikling i over 1000 år.

Planforslaget er både i strid med nasjonale mål for forvaltning av kulturminner og kulturmiljøer og føringene som er gitt i Riksantikvarens Bystrategi. Forslaget følger heller ikke opp kommunens egne mål og retningslinjer for forvaltning av Trondheims kulturminnekvaliteter.



Med bakgrunn i den konflikt som er mellom planforslaget og de nasjonale kulturminneinteressene, fremmer Riksantikvaren **innsigelse** til forslaget til reguleringsplan for Midtbykvartalet.

Vennlig hilsen

Leidulf Mydland (e.f.)  
avdelingsdirektør

Kristine Johansen  
seksjonssjef

**Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift**



## Høringsuttalelse

### **Forslag til endring av detaljplan for Olav Tryggvassons gate 17, 19, 21, 23 og Thomas Angells gate 10B, 12, 12B, 14 og 16.**

E. C. Dahls eiendom ønsker ny reguleringsplan for området "Midtbykvartalet" til erstatning for gjeldende plan, som så seint som i 2013 erstattet Midtbyplanen for dette området. Om forslaget til endring går igjennom, kan Midtbyplanen etter vårt syn betraktes som endelig utspilt. Det bidrar i tilfelle til å sette en standard, ikke bare for framtidige prosjekt i tilsvarende situasjoner, men også for muligheten til å vinne svakt begrunnede omkamper etter kort tid.

#### **1. PROSESSEN**

Gjeldende plan fikk i 2012-13 en på alle vis faglig og politisk grundig behandling. Samtidig var det klart at håndtering av dette kvartalet ville kunne danne presedens for avveining mellom vern og utbygging i *andre* sentrale kvartal. Kulturminneinteressene inngikk kompromiss med utbyggerinteressen, slik at gjeldende plan derfor ble vedtatt som et faglig og politisk *forhandlingsresultat*.

Når det nå foreslås ny plan, uten andre begrunnelser enn i 2012, ber vi om at man tenker over det signal man sender, i tilfelle byens politiske organ allerede etter fem år er klar til å se helt bort fra denne gjeldende planen.

#### **2. BYPERSPEKTIVET**

For Fortidsminneforeningen er hovedfokus hva dette planforslaget betyr for den framtidige «husholdning» med de deler av Midtbyen som har et vern. Mer står på spill enn de konkrete eiendommene. Hvordan ønsker vi at Midtbyen skal se ut i 2050? Vi vet at hva som til enhver tid kan aksepteres er flytende, ved at ulike prosjekt rykkvis bereder grunnen for hverandre gjennom tilvenning over tid. Dette skjer når det ikke finnes en langsiktig strategi for hushold med verdiene i sentrum. Paradigmeskiftet skjer gjennom serier med klattvedtak.

Byplankontoret arbeider i øyeblikket nettopp med en ny strategi for den videre utviklingen av Trondheim sentrum. En viktig del av arbeidet er en områdeplan for nordøstre kvadrant, hvor «Midtbykvartalet» utgjør en sentral del. Arbeidet er etterlengt, ettersom Midtbyplanen ikke lenger ser ut til å ha autoritet – ikke hos politikere, og derfor heller ikke hos utbyggere. Det kan være i mange utbyggeres interesse at en slik rammeplan med omforent autoritet ikke kommer på plass. For kommunen (og alle oss andre) vil det derimot kunne være svært uheldig hvis E. C. Dahls planforslag nå får lov til å ende opp i en politisk føring for hvordan hele nord-østre del av Midtbyen skal kunne fortettes, i den kommende områdeplanen. Det er et bedre alternativ at sakbehandling av planforslaget kjøres parallelt med utvikling av områdeplanen, slik at byperspektivet blir ivaretatt.

#### **3. OPPLEVELSE + DOKUMENTASJON**

Flere store prosjekt har tidligere trukket i samme retning, som Olavskvartalet langs Kjøpmannsgata og Trondheim Torg langs Prinsens gate. Disse har til felles at den eksisterende gatebebyggelsen er bevart, men at alt bakom hovedgårdene er fjernet. Mange er opptatt av at total høyde på prosjektene er blitt så stor at de eksisterende husrekkenes skala kan oppleves som «devaluert», til en statistrolle.



Vi ser ikke at byen behøver å avvike fra gjeldende plan med hensyn til høyde. Vi ser heller ingen grunn til å gå fra kravet om at OT 23 blir gjenoppbygd etter samme profil som i dag, med skråtak og tydelig gesims mot gate. Denne fasaderekka er ganske unik for sentrum og må beholdes.

Betydningen for kunnskap og dokumentasjon er mindre innlysende og mindre omtalt, men sentral for et kulturmiljø. Kunnskapsverdien er historien som ikke finnes i bøker, men i byens kropp og sjel, som også i framtida når som helst skal kunne registreres og utforskes, av stadig nye generasjoner politikere, planleggere og historikere, og dermed fortsatt være aktivt med å definere hvordan vi til enhver tid skal tenke om byens identitet og utvikling. Det viktige her er struktur og helhet: de eldre anleggene på hver sin tomteparsell, bestående av hovedgård mot gata, gårdsrom og fløyer. Bare som komplette anlegg forteller bygningsmiljøet kulturhistorien. Derfor vil vi slutte oss til Byantikvarens avveide krav. Ikke alle, men et visst minimum komplette anlegg med intakte gårdsrom og fløyer må bestå i kvartalet. Vi mener dette er en regel som må gjelde alle kvartal i denne kvadranten.

Her må det pekes på at det ikke er samsvar mellom illustrasjonsmateriale og reguleringsbestemmelser i planforslaget. Forslaget til bestemmelser gir hjemmel for vesentlig mer innebygging av gårdsrom, enn illustrasjonene viser. Planforslaget imøtekommer derfor ikke Byantikvarens krav. Bestemmelsene må endres, så OT 17 og OT 19 begge garanteres å bestå intakt og komplett.

For å oppnå større sammenhengende gulvareal over 1. eller 2. etasje må det bygges over eiendoms grensene. Dette betyr at tomtestrukturen elimineres i det indre av kvartalet, men vi mener det må bli større fokus på at tomtestrukturen skal være lesbar *nær hovedgårdene*.

#### 4. BRUKEN AV KVARTALET

Fortidsminneforeningen erkjenner at nord-østre kvadrant ikke kan behandles som en *gammelby*, eller som Sanden. Det skyldes at dette området samtidig har konsentrasjon av byens «city»-funksjoner, som innebærer intensiv forretningsmessig bruk.

Vi stiller oss tvilende til innslaget av boliger, i tilfelle eneste hensikt er å øke utbyggingens rentabilitet. Å fylle boliger i trange bakgårder er blitt en urban form for eplehagefortetting, der gevinsten er liten og tapet av kulturminneverdier og dagslys er stort. Antallet er så lite at det ikke har noen betydning for byen. Samtidig bør det diskuteres om 2. etasje skal kunne være butikk – mye tyder på at det er begrenset behov (marked) for dette. Ved i stedet å regulere 2. etasje til annet formål, kan etasjehøyden kuttes fra 4,3m til 2,7-3,3m, og prosjektet blir 1- 1,5m lavere.

Mange påpeker at Midtbyen blir stadig kjedeligere, fordi spesial- og småbutikker forsvinner. Tradisjonelle/smale butikkbredder er mer interessante for gatene og gir mangfold. Store butikker vil fort føre til mange avblendede vinduer (tilsv. Rema 1000 i OT 15). Derfor bør hovedgårdenes lokaler beholde rytmen de har i dag. I størst mulig grad bør eiendomsstrukturen bestå et stykke innover, bak hovedgårdenes bakfasade. Det gir bevarte gårder muligheter for et selvstendig liv, funksjonelt. Dette vil innebære noe lavere utnytting enn foreslått. Vi mener likevel gjeldende plan uttrykker et akseptabelt kompromiss - bortsett fra hjemmelen i gjeldende plan til innebygging av gårdsrom OT 17 og 19, som må bort.

#### 5. SAMMENDRAG

- **Proessen:** Når det nå foreslås ny plan, uten andre begrunnelser enn i 2012, ber vi om at man tenker over det signal det vil gi i tilfelle byens politiske organ allerede etter fem år er klar til å sette en strek over gjeldende plan fra 2013.
- **Byperspektivet:** Det bør klargjøres at *enten* skal vedtak i denne plansaken ikke fungere som føring for områdeplanen, *eller* at denne plansaken og områdeplanen går parallelt.

- **Opplevelse og dokumentasjon:** Vi ser ikke noen grunn til at byen behøver å avvike fra gjeldende plan med hensyn til høyde; heller ikke kravet om at OT 23 blir gjenoppbygd etter samme profil som i dag, med skråtak og tydelig gesims mot gate.  
Det er viktig for langsiktig dokumentasjon av den lokale kulturarven at et antall komplette anlegg, og lesbar struktur bakom hovedgårdene, bli bevart i kvartalet (og i andre kvartal.)

Det er ikke samsvar mellom illustrasjonsmaterialet og forslaget til bestemmelser, som gir hjemmel for vesentlig mer innebygging av gårdsrom, enn 3D-figurene viser. Bestemmelsene må endres, så OT 17 og OT 19 begge garanteres å bestå intakt, slik intensjonen nå må være. (Dette betyr en innstramming også i forhold til eksisterende plan).

- **Bruken av kvartalet:** Gjeldende plan er et akseptabelt kompromiss mellom vernet og behovet for intensiv forretningsmessig utnytting. Vi ber om at utnyttningen av 2. etasje vurderes. Reduksjon av etasjehøyde her kan gi viktig gevinst på prosjektets høyde.  
Å fylle boliger i trange bakgårder gir beskjeden gevinst i antall boliger, mens tapet av kulturmiljøverdier - og dagslys - kan være uforholdsmessig.  
Å beholde den rytmen gårdsstrukturen definerer for butikklokaler i dag, er en viktig verdi for bylivet, og bør reguleres inn.

Trondheim 14.08.18

Styret i Trondheim lokallag av  
Fortidsminneforeningen





Trondheim kommune - Byplankontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 TRONDHEIM

Vår dato: 20.08.2018  
Vår ref.: 2018/12479

Deres dato: 15.06.2018  
Deres ref.: 15/10871-21

## **Fylkesmannens uttalelse - reguleringsplan for Olav Tryggvasons gate 17 - 19 - 21 og 23 og Thomas Angells gate 10B - 12 - 12B - 14 og 16 - Trondheim kommune**

Fylkesmannen har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse. Under følger innspill til planen på Fylkesmannens ulike fagområder:

### **Landbruk**

Ingen merknad.

### **Klima og miljø og Helse og omsorg**

Trondheim kommune arbeider godt med strategier og planer for Trondheim sentrum. Gjennom den politisk vedtatte sentrumsstrategien er det en målsetning å skape en klimavennlig og bærekraftig by og å nå nullvekstmålet for personbiltrafikken. Det er også et mål å skape et attraktivt og levende sentrum med flere boliger og mer stabile bomiljø, samt å lage en by der befolkningen får bedre folkehelse. Dette er gode målsettinger som det arbeides godt med å oppnå.

Gjennom gatebruksplaner, restriksjoner for personbiler, tilrettelegging for gående og syklende og reduksjon av parkeringsplasser er det tatt sterke og gode grep for å nå nullvekstmålet og målsettingene om en klimavennlig og bærekraftig by. Det er positivt. Reguleringsplan for midtbykvartaler har ingen parkeringsplasser for bil, men krav om sykkelparkeringsplasser. Tilrettelegging for nye boliger i sentrum vil gi nye beboere korte reiseavstander og godt sykkel- og kollektivtilbud. Planen bidrar dermed til å nå miljø- og klimamålsettingene.

I planbeskrivelsen står det at det skal legges til rette for stabile og attraktive bomiljøer og boliger med gode bokvaliteter. Det er ønskelig med en god demografisk sammensetning med leiligheter tilrettelagt for varierte befolkningsgrupper. Dette er positivt og bidrar til å underbygge målene om et attraktivt sentrum med en variert

Postadresse: Postboks 2600  7734 Steinkjer  fmlpost@fylkesman nen.no	Besøksadresse: Steinkjer: Strandveien 38 Trondheim: Prinsensgt 1 www.fylkesmannen.no/t rondelag	Telefon: 74 16 80 00 Org.nr.: 974 764 350	Saksbehandler: Tor Sæther  Telefon: 73 19 92 82
--	---	--	---

sammensetning av beboere og dette bidrar også til folkehelsen. Intensjonene i planen er imidlertid ikke fulgt opp i bestemmelsene. Planen sikrer dermed ikke de nødvendige juridiske bindingene for å sikre at målsettingene i kommunens egne planer og strategier følges opp. Det er uheldig.

### Støy

Det er utført en støyutredning med foreløpige avklaringer. Det er en mangel ved rapporten at den i stor grad fokuserer på innendørs støyforhold og støy på takterrasser, men ikke fasadestøy angitt som  $L_{den}$  slik det er angitt i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016. Forslaget til bestemmelser stiller krav om at støyrapport skal følge søknad om tiltak. Dette er utfordrende fordi støy er et plantema og tilfredsstillende støyforhold skal være avklart i planfasen. Dette går tydelig fram av T-1442/2016. Det er ikke krav om ytterligere detaljregulering av ny bebyggelse. Det betyr at det må legges ved dokumentasjon ved reguleringsplanen som viser at det er mulig å oppnå tilfredsstillende støyforhold for ny bebyggelse i henhold til kravene i T-1442/2016. T-1442/2016 og bestemmelse § 21 i Trondheim KPA setter krav til stille side og stille uteareal for bebyggelse i gul støysone og at boenheter i rød støysone skal være gjennomgående med minst halvparten av oppholdsrom og ett soverom mot stille side.

Det åpnes for at 80 % av leilighetene som bygges kan være små leiligheter på 30-40 m<sup>2</sup>. Kun 20 % av leilighetene skal være over 40 %. *Fylkesmannen mener planbestemmelsene ikke ivaretar intensjonene om varierte boligstørrelser og til rettelegging for ulike beboergrupper, og anbefaler at bestemmelsene endres ved at det stilles krav om større variasjon og større enheter.* Små enheter er også utfordrende med tanke på støy fordi små leiligheter ofte ikke vil være gjennomgående. Ensidige små leiligheter mot en støyende Olav Tryggvasons gate er utfordrende og det vil være vanskelig å sikre slike leiligheter tilfredsstillende støyforhold på fasade og utenfor soveromsvindu. Fylkesmannen mener derfor det må gjøres en grundigere støyutredning som viser hvordan det kan sikres at boligene i Midtbykvartalet får tilfredsstillende støyforhold. Nødvendige tiltak må sikres gjennom bestemmelsene.

*Den manglende sikringen av støy i planen er ikke i tråd med retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442/2016 og Fylkesmannen har derfor innsigelse til planen inntil det foreligger en ny støyrapport hvor det er dokumentert at boligene kan få akseptable støyforhold på fasade ( $L_{den}$ ), samt inntil bestemmelsene angir grenseverdier og nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold.*

### **Helse og omsorg og Barn og unge**

Lystilgang for boligene er et tema og boligene er plassert i de øverste etasjene. I planbeskrivelsen er det oppgitt plan om boliger fra 5. etasje og oppover. I bestemmelsene derimot er det åpnet for boliger fra 3. etasje og oppover. Dette er en inkonsistens i dokumentene som åpner for usikkerhet omkring lystilgangen for de



lavest beliggende boenhetene. Det fremgår også av saksfremlegget at planen er sendt ut uten at det er gjort noen videre bearbeiding fra kommunen som planmyndighet. Det er derfor usikkert i hvilken grad det fra helsefaglig hold i kommunen er tatt stilling til om man synes lystilgangen er akseptabel.

*Fylkesmannen anbefaler at kommunen selv vurderer om de relevante folkehelse tema, inkludert lystilgang, er ivaretatt i planen.*

### **Samfunnssikkerhet**

Ingen merknad.

### **Fylkesmannens konklusjon**

Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. Med bakgrunn i T-1442/2016 har Fylkesmannen innsigelse til planen inntil det foreligger en ny støyrapport hvor det er dokumentert at boligene kan få akseptable støyforhold på fasade (Lden), samt inntil bestemmelsene angir grenseverdier og nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Fylkesmannen mener planbestemmelsene ikke ivaretar intensjonene om varierte boligstørrelser og tilrettelegging for ulike boliggrupper, og anbefaler at bestemmelsene endres ved at det stilles krav om større variasjon og større enheter.
2. Fylkesmannen anbefaler at kommunen selv vurderer om de relevante folkehelse tema, inkludert lystilgang, er ivaretatt i planen.

Med hilsen

Frank Jenssen  
fylkesmann

Alf-Petter Tenfjord  
sesjonsleder  
Kommunal- og justisavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift*

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Merete Gynnild – 73 19 92 08

Landbruk: Aino Holst Okسدøl – 74 16 82 00

Samfunnssikkerhet: Tore Brønstad – 74 16 83 38

Oppvekst og velferd: Margareth Halle – 74 16 83 79

Helse og omsorg: Frode Engtrø – 73 19 93 18

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER

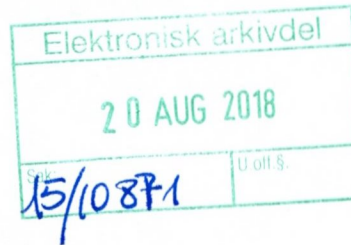




Trondheim Kommune  
Byplankontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 Trondheim



Dokid: 18348104 (15/10871-32)  
Olav Tryggvasons gate 17,  
19, 21 og 23 og Thomas  
Angells gate 10B, 12, 12B, 14  
og 16, innsigelse til  
detaljregulering



R. Kjeldsberg AS  
Etablert 1856

Bankkonto 8601.05.12567  
Org.nr.: NO 968777319 MVA

Sluppenvegen 17b, 7037 Trondheim  
Tlf: +47 73 60 02 00  
[firmapost@kjeldsberg.no](mailto:firmapost@kjeldsberg.no)  
[www.kjeldsberg.no](http://www.kjeldsberg.no)

Trondheim, 13. august 2018  
Deres ref.: 15/10871-23  
Vår ref.: opb

## OLAV TRYGGVASON'S GATE 17, 19, 21 OG 23 OG THOMAS ANGELLS GATE 10B, 12, 12B, 14 OG 16 – HØRINGSUTTALELSE FRA AS OLAV TRYGGVASON'S GATE 17

Vi er eier av gnr. 401 bnr. 185, Olav Tryggvasons gate 17 i Trondheim. Med dette avgis høringsuttalelse til planforslaget for «Midtbykvartalet». Bygningsrådets vedtak av 12.06.2018 inneholder flere alternative politiske forslag som bygningsrådet stemte over. Protokollen viser at det synes å være klart politisk flertall for etablering av mer nærings- og boligareal i Midtbyen. Det er et overordnet synspunkt vi som eiere av Olav Tryggvasons gate 17 slutter oss til. Vi har dog merknader planforslaget slik det foreligger.

### Innsigelser til gjeldende planforslag

Selskapet E.C. Dahls Eiendom AS – som selv er eier av flere av eiendommene i planområdet på ca. 3,35 dekar – har fremmet et planforslag som innebærer at hoveddelen av utbyggingsinteressene (utbyggingsvolumene) plasseres på arealer hvor E.C. Dahls Eiendom AS selv er grunneier.

Gjeldende plan tillater en samlet utbygging på ca. 3540 m<sup>2</sup> hvorav 1575 m<sup>2</sup> ligger på vår eiendom og ca. 1965 m<sup>2</sup> E.C. Dahls Eiendom AS sine tomter. I det forslag som ligger til behandling er det totale areal økt til ca. 6100 m<sup>2</sup>. Vår eiendom får en økt utnyttelse på ca. 700 m<sup>2</sup>, mens E.C. Dahls Eiendom AS sine tomter får en økt utnyttelse på ca. 1900 m<sup>2</sup> til ca. 3800 m<sup>2</sup>. Forskjellen i tomtestørrelse begrunner ikke en slik differanse. Regulanten fremmer et forslag som tilgodeser E.C. Dahls Eiendom AS sin interesser på bekostning av oss.

Den del av bygningsmassen som reguleres med klart høyest utnyttelse ligger på grunn tilhørende E.C. Dahls Eiendom AS

I tillegg er fellesfunksjoner for reguleringsprosjektet så som passasje, felles gårdsrom og sykkelparkering plassert på vår eiendom. En endring fra gjeldende plan til det nye planforslaget er at gjennomgangspassasjen på E.C. Dahls Eiendom AS sine arealer er fjernet. På vårt areal opprettholdes denne. Konsekvensen av alle disse forholdene er at vi – som grunneiere – ikke vil ha noen interesse av å realisere en plan med et slikt innhold som planforslaget innebærer.

Såvidt vi kan forstå vil det heller ikke være mulig å realisere planen uten at vår eiendom realiserer den utbygging som planen åpner for.

På denne bakgrunn ber vi om at planforslaget avvises og at regulanten henvises til å utarbeide et alternativt forslag hvor utbyggingsinteressene i planområdet fordeles mer likeverdig mellom de forskjellige grunneiere i planområdet.

**dersom planforslaget vedtas – reguleringsbestemmelse og planskapt merverdi**

Plan- og bygningsloven inneholder i § 12-7 nr. 13 en bestemmelse med følgende ordlyd:

«I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelse til arealformål og hensynssoner om følgende forhold:

13. Krav om fordeling av realverdier og kostnader ved ulike tiltak innenfor planområde iht. jordskifteloven § 2 bokstav h) jf. § 5 andre ledd.»

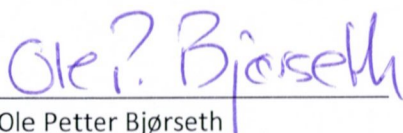
Denne bestemmelsen omtales som retten til å kreve «urbant jordskifte». I Frode A. Innjord, Plan- og bygningsloven m/kommentarer bind I, plandelen på s. 351 er bestemmelsen bl.a. kommentert slik:

«Bakgrunnen for lovendringen i 2006 var at det gjennom eiendom- og arealplaner etter plan- og bygningsloven kunne skje en betydelig verdiforskyvning innenfor et utbyggingsområde, ved at noen eiendommer ble utlagt til bebyggelse, mens andre ble utlagt til veger, friområder og andre fellesfunksjoner. I og med at verdiøkningen på de eiendommene som fikk «utbyggingsgevinstene», ofte kunne ses som en funksjon av at de andre eiendommene «betjente» utbyggingsarealene med nødvendige veger, friområder o.l. ble det ansett som ønskelig å innføre en ordning som gjorde det mulig å fordele den samlede utbyggingsgevinsten på de involverte eiendommer ved jordskifterettens mellomkomst.»

Etter plan- og bygningslovens vedtakelse er det gjort endringer i jordskifteloven for å tydeliggjøre innholdet i disse bestemmelsene.

I denne sammenheng vil det – dersom bygningsrådet ikke avviser planforslaget – være korrekt å innta en reguleringsbestemmelse om planskapt merverdier iht. plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 13. Det vil i så fall gi oss en mulighet til å fremme krav for jordskifteretten mot E.C. Dahls Eiendom AS for å ta del i de planskapt merverdier, som reguleringen i dette tilfellet innebærer, jf. at planforslaget innebærer at vår eiendom et langt stykke på vei «stilles til rådighet» for fellesfunksjoner mv. slik at E.C. Dahls Eiendom AS kan realisere en høyere og tettere utnyttelse av sine arealer i Midtbykvartalet.

Med vennlig hilsen  
for AS Olav Tryggvasons gate 17:



Ole Petter Bjørseth  
styrets leder

Trondheim kommune  
Byplankontoret  
2300 Torgarden

Dato 2018-08-08

**Kommentar fra LUKS til:**

MIDTBYKVARTALET Detaljregulering av Olav Tryggvasons gt. 17, 19, 21, 23 Thomas Angells gt. 10B, 12, 12B, 14, 16

Adkomstveier til varemottak for store kjøretøy må ivaretas. Varemottak må etableres slik at kjøretøyene må kunne kjøre til varemottaket uten å komme i konflikt med gangfelt, sykkelveier, kollektivfelt, bussholdeplasser etc.

Myndighetskravene for sjåførenes arbeidsmiljø må følges.

Disse kravene må ivaretas også for kontorleveranser som mottar paller på flere hundre kilo ved eksempelvis leveranser av kopipapir.

Bransjestandard for varetransport (BVL) samt andre dokumenter for varetransport må følges da disse innehar de myndighetskravene som stilles for varetransport, disse kan lastes ned fra LUKS sine hjemmesider vederlagsfritt.

Frihøyder, bredder etc. må følge regelverkets krav, kjøretøyer som benyttes må ha frihøyde 4,5m, kjøretøyenes bredde er 3,2m., dette er bilens bredde inklusive speil. Krav som ligger i TEK skal ivaretas på lik linje med kravene til universell utforming

IK-Mat forskriften må følges hva gjelder ubrutt kjølekjede.

For ordensskyld minner jeg om Arbeidstilsynets regler om avstand fra biloppstillingsplass/varemottak til varenes plassering ikke må overstige 50m, denne transportveien må være fri for snø og is.

I bransjens egen standard finner man løsninger på hvordan dette gjøres. Denne standarden inneholder offentlige myndighetskrav hva angår vareleveranser/henting av varer.

BVL og HMS beskrivelsene for varetransport kan hentes på LUKS sine hjemmesider.

Det må også støy sikres mot boliger.

Dette gjøres med å følge kravene i TEK 17.

I tillegg må adkomst til varemottaket være i samsvar med:

AML §§ 2-1, Utforming av arbeidsplasser og arbeidslokaler

AML §§ 2-20, Lasteramper, lasteplasser, tippsteder og kaier

AML §§ 2-24 Særskilte vernetiltak for utendørs arbeidsplasser

Med vennlig hilsen  
Jürg Berger



Fagsjef logistikk  
Pb 493 Sentrum  
0105 Oslo  
Besøksadresse:  
Prinsensgate 1  
0152 Oslo  
M: 91776743  
E: [jb@luks.no](mailto:jb@luks.no)





## Statens vegvesen

Trondheim kommune  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 TRONDHEIM

Behandlende enhet: Region midt	Saksbehandler/telefon: Jenny Lorentse Horven Skjellnes / 91575544	Vår referanse: 15/252825-7	Deres referanse: 15/10871-21	Vår dato: 14.08.2018
-----------------------------------	---	-------------------------------	---------------------------------	-------------------------

### Statens vegvesen sin uttalelse til reguleringsplan – Olav Tryggvasons gate 17, 19, 21 og 23, Thomas Angells gate 10B, 12, 12B, 14 og 16 i Trondheim kommune – Høring

Viser til høringsmateriale mottatt 15.06.2018 og supplert med støyrapport videresendt fra Fylkesmannen i Trøndelag 04.07.2018. Statens vegvesen gjør oppmerksom at vegeier også skal tilsendt støyrapporter der støy fra deres veg påvirker tiltaket.

Reguleringsplanen er en endring av reguleringsplan r20090044 vedtatt 28.02.2013. Hensikten med endringen er å tillate økte bygningshøyder for høyere utnyttelse av eiendommene. Det er ikke gjort endringer i bestemmelsene som ligger ute til offentlig ettersyn til endring av plan fra tidligere vedtatt plan.

Selv om gjeldende plan er yngre enn ti år gammel ser vi at den har svakheter, spesielt med tanke på sikring av boliger mot støy fra vegtrafikken.

#### Støyrapport:

Støyrapporten er datert juni 2016 og bruker tall fra 2015. I utgangspunktet bør grunnlaget som legges ut til offentlig ettersyn være mer oppdatert enn denne støyrapporten. Rapporten fanger ikke opp vesentlige endringer som har skjedd og som er vedtatt gjennomført. Olav Tryggvasson er per i dag bygd om til midlertidig bussgate som et prosjekt i å se på om det er mulig å gi bedre fremkommelighet for buss, og da spesielt Metrobuss når denne settes i drift fra sommeren 2019.

Støyrapporten tar ikke inn eksisterende bebyggelse innen planområdet. Vi tenker da spesielt på Olav Tryggvassons gate 17, 19 og 21. En del av disse er i bruk som, og skal fortsatt brukes som, bolig. Det er ønskelig at konsekvensene for støy synliggjøres også for

eksisterende bebyggelse og at planen sikrer gode støyforhold også for boliger i eksisterende bebyggelse, både eksisterende boenheter og eventuelt nye.

Inn under beregningsforutsetninger er det lagt inn at markabsorpsjonen er satt til 1 som tilsvarer myk mark langs strekningen. Dette mener vi er feil valg da det her er rene asfaltflater.

Vi anbefaler at det gjøres en del endringer på støyrapporten før sluttbehandling av planen. Rapporten bør suppleres med støyberegninger for eksisterende bebyggelse mot Olav Tryggvassons gate. Trafikkgrunnet bør også vurderes ut fra endringer i Olav Tryggvassons gate som følge av gjennomføring av Metrobuss samt eventuelt en vurdering av hvordan ombyggingen av gata til bussgate påvirker støyforholdene. Beregningsforutsetningene bør gjennomgås slik at disse er riktige i endelig rapport.

#### Reguleringsbestemmelser:

Det er ikke gjort endringer på bestemmelsene fra gjeldende plan så langt vi kan se. Det gjør at reguleringsplanen, etter vår mening, har noen juridiske svakheter.

§ 3.5 omhandler støy. Det kommer ikke frem fra bestemmelsen om eksisterende bygg også skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.

§ 4.1.1 omhandler generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg. Det er ikke tydeliggjort hva som skal gjelde for ny og eksisterende bebyggelse innenfor formålet. Det fremgår at det kun skal være bolig fra 3 etasje i ny bebyggelse og at det skal være publikumsrettet virksomhet i Thomas Angells gate og Olav Tryggvassons gate. Olav Tryggvassons gate 17, 19 og 21 er alle eksisterende bygg som skal bestå ifølge planen. I nr. 17 er det registrert forretning i 1. etasje og bolig i 2. etasje, i nr. 19 er det registrert forretning i 1. etasje og bolig i 3. etasje, men det fremgår ikke av matrikkelen hva 2. etasje er i bruk som. Det samme gjelder for nr. 21, her fremgår det at 3. og 4. etasje er i bruk til bolig, mens 1. og 2. etasje er i bruk til forretning. Slik vi leser bestemmelsene sikres det ikke at det ikke kan etableres bolig i 2. etasje i eksisterende bygg innenfor formålet bebyggelse og anlegg.

#### **Faglige råd:**

- Vegvesenet anbefaler at støyrapport oppdateres i tråd med våre innspill før sluttbehandlingen av planen.
- Vegvesenet anbefaler at reguleringsbestemmelsene justeres slik det tydelig fremgår hva som skal gjelde for ny og eksisterende bebyggelse.

Statens vegvesen minner om at det ved sluttbehandling av planen må redegjøres for hvordan faglig råd er tatt inn og/eller vurdert.

Planforvaltningsseksjonen Trøndelag  
Med hilsen

Tor-Erik Jule Lian  
Seksjonssjef

Jenny L. H. Skjellnes

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

Kopi

Fylkesmannen i Trøndelag, Postboks 2600, 7734 STEINKJER

Trøndelag fylkeskommune, Fylkets hus, Postboks 2560, 7735 STEINKJER



Trondheim Kommune  
Byplankontoret  
7010 Trondheim

Deres ref.:

Vår ref.:  
LB

Dato:  
2018-08-14

## Høringsuttalelse vedr «Midtbykvartalet» , saksref. 15/10871

fra eiendommene (Gnr/Bnr):

401/193 Olav Trygvassons gt 27. 401/280 Nordre gt 13. 401/207 Thomas Angells gt 18.

### VEDR PLANUTKAST OG UTBYGGINGSPOTENSIALE FOR EIENDOMMENE MOT VEST

Eierne av ovenstående eiendommer er positive til forslaget om fortetting og større byggehøyder i de indre deler av kvartalet.

Av hensyn til egne utbyggingsmuligheter, stiller vi imidlertid følgende krav til en eventuell utbygging i E C Dahls' deler av kvartalet:

1. De må fullt ut ivareta brannskillet mot våre eiendommer slik at det ikke påløper oss ekstrakostnader ved eventuell egen, tilsvarende utbygging i høyden.
2. Eventuelle vinduer må ikke begrense våre utbyggingsmuligheter og det må derfor ikke være vinduer i vegger i eiendomsgrensen.
3. Interne rømningsveger i «Midtbykvartalet» må ivaretas på egne eiendommer. Å rømme gjennom våre naboeiendommer vil komplisere fremtidig bruk på en uakseptabel måte.

Dessuten må nybygg i Olav Tryggvasonsgt 21 oppføres i samme stil som i dag. Og ikke med 4 – 5 etasjer. Dette bryter for mye med øvrige bebyggelse. En får minst 3 ulike preg i gatebildet: tradisjonelle trehus, ungdoms og moderne arkitektur. Det gir en unødig urolig gatefasade.

Det kan være ønskelig å utvikle de indre delene av våre eiendommer, og det forutsetter en gjensidig tilpasning mellom prosjektene etter en samspillfase med byggemyndigheter.

Vi håper dette kan være et konstruktivt innspill, og imøteser videre samarbeid som kan være fruktbart for alle parter.

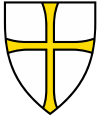
På vegne av eiendommene:

401/207,	Th Angells gt 18	Jan Reimers	<a href="mailto:jan.reimers@reimers.com">jan.reimers@reimers.com</a>
401/280	Nordre gt 13:	John Halvard Lidahl,	<a href="mailto:motesenteret@hemne.as">motesenteret@hemne.as</a>
401/193	O.Trygvassons gt 27	Tore Dahl,	<a href="mailto:tore.ted@live.com">tore.ted@live.com</a>

Med vennlig hilsen

**Leif Konrad Bårdstu**  
Seniorarkitekt MNAL  
Mob: +47 93 20 53 84  
[leif.konrad.bardstu@norconsult.com](mailto:leif.konrad.bardstu@norconsult.com)

**Norconsult AS, avd. Plan og Arkitektur**  
Kløbuveien 127, 7031 Trondheim  
Tel: +47 73 20 46 00  
[www.norconsult.no](http://www.norconsult.no)



TRONDHEIM KOMMUNE  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 TRONDHEIM

Byplankontoret

**Vår dato:** 23.08.2018    **Vår referanse:** 201846289-7    **Vår saksbehandler:**  
**Deres dato:** 15.06.2018    **Deres referanse:** 15/10871-21    Vegard Hagerup

### **Fylkeskommunens uttalelse til høring av planforslag for Olav Tryggvasons gate 17, 19, 21 og 23 og Thomas Angells gate 10B, 12, 12B, 14 og 16, Trondheim kommune.**

Overnevnte plan ble behandlet i Fylkesutvalget 22.08.2018 som sak 211/18. Protokoll er vedlagt. Dette er fylkeskommunens endelige uttalelse i saken.

Til orientering er også fylkesrådmannens saksframlegg og innspill fra Riksantikvaren vedlagt. Vi vil peke på at Riksantikvaren her har forslag til justering av reguleringsbestemmelsene.

For ordens skyld må det opplyses om at vi oversender saken til Riksantikvaren for underretning og eventuell overtagelse da de kulturfaglige rådene i saken ikke er fulgt opp i vedtaket. Dette i henhold til Forskrift av 15.02.1979 om faglig ansvar etter kulturminneloven, § 3: *«I saker som fylkeskommunen eller Sametinget behandler som rette myndighet etter denne forskrift skal Riksantikvaren ha underretning dersom disse fatter vedtak i strid med de faglige tilrådingene i saken og vedtaket innebærer at nasjonale verneverdier berøres.»*

Med vennlig hilsen

Vegard Hagerup  
Seniorrådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent*

#### **Vedlegg:**

- Vedtak FU, 22082018, Sak 211\_18, Reguleringsplan Olav Tryggvasons gate 17, m.fl.

# Trøndelag fylkeskommune

## Seksjon Plan

Olav Tryggvasons gate 17 m. fl fylkesrådmannens saksframlegg  
OT gt Riksantikvarens uttalelse 463724\_1\_1

**Kopimottakere:**

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG

STATENS VEGVESEN REGION MIDT TRONDHEIM KONTORSTED





## Saksprotokoll

### Reguleringsplan Olav Tryggvasons gate 17, 19, 21 og 23 og Thomas Angells gt 10B m fl ("Midtbykvartalet") , Trondheim -på høring

---

Arkivsak-dok. 201846289  
Saksbehandler Vegard Hagerup

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Fylkesutvalget	22.08.2018	211/18

---

**Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 22.08.2018 sak 211/18**

#### Fylkesutvalgets vedtak

Trøndelag fylkeskommune har ikke innsigelse til reguleringsplan for Olav Tryggvasons gate 17, 19, 21 og 23 og Thomas Angells gt 10B m fl ("Midtbykvartalet").

Trøndelag fylkeskommune ser positivt på at det legges til rette for mer næringsareal og boliger i Midtbyen. Ved fortetting slik det legges opp til i denne planen må det imidlertid stilles krav til arkitektonisk utforming, slik at den nye bygningsmassen tilpasses eksisterende bygningsmasse, og ikke blir for dominerende i bybildet.

#### Behandling/forslag

Jan Inge Kaspersen (Ap), på vegne av Ap og FrP alternativt forslag

Trøndelag fylkeskommune har ikke innsigelse til reguleringsplan for Olav Tryggvasons gate 17, 19, 21 og 23 og Thomas Angells gt 10B m fl ("Midtbykvartalet").

Trøndelag fylkeskommune ser positivt på at det legges til rette for mer næringsareal og boliger i Midtbyen. Ved fortetting slik det legges opp til i denne planen må det imidlertid stilles krav til arkitektonisk utforming, slik at den nye bygningsmassen tilpasses eksisterende bygningsmasse, og ikke blir for dominerende i bybildet.

#### Votering

Fylkesrådmannens innstilling vs Kaspersens forslag	Kaspersens forslag vedtatt med 11 mot 3 stemmer (SV, V og MdG)
--	--

(Fylkesutvalget var satt med 14 representanter)

### **Fylkesrådmannens innstilling:**

Trøndelag fylkeskommune har som regional kulturminnemyndighet innsigelse til byggehøyder ut over gjeldende plan fra 2013. Dette gjelder både total høyde og fasadehøyde på Olav Tryggvasons gate 23. Planen fra 2013 er et kompromiss mellom verne- og utbyggingsinteresser og er å anse som en «smertegrense» for hva som tåles i forhold til den historiske trehusbebyggelsen. Denne trehusbebyggelsen er av nasjonal verneverdi og utgjør en viktig del av Trondheims identitet.



---

**Arkivsak-dok.** 201846289-2  
**Saksbehandler** Vegard Hagerup

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Utvalgssaksnr</b>
Fylkesutvalget	22.08.2018	

---

## **Reguleringsplan Olav Tryggvasons gate 17, 19, 21 og 23 og Thomas Angells gt 10B m fl ("Midtbykvartalet"), Trondheim -på høring**

### **Fylkesrådmannens innstilling:**

Trøndelag fylkeskommune har som regional kulturminnemyndighet innsigelse til byggehøyder ut over gjeldende plan fra 2013. Dette gjelder både total høyde og fasadehøyde på Olav Tryggvasons gate 23. Planen fra 2013 er et kompromiss mellom verne- og utbyggingsinteresser og er å anse som en «smertegrense» for hva som tåles i forhold til den historiske trehusbebyggelsen. Denne trehusbebyggelsen er av nasjonal verneverdi og utgjør en viktig del av Trondheims identitet.

### **Vedlegg:**

Nummererte vedlegg som følger saken:

- 1.Kommunens oversendelsesbrev
- 2.Kommunens saksprotokoll (utleggingsvedtak)
- 3.Kommunens saksframlegg
- 4.Planbeskrivelse
- 5.Plankart
- 6.Planbestemmelser
- 7.Gateperspektiver
- 8.Diverse illustrasjoner og snitt
- 9.Uttalelse fra byantikvaren
- 10.Uttalelse fra Riksantikvaren

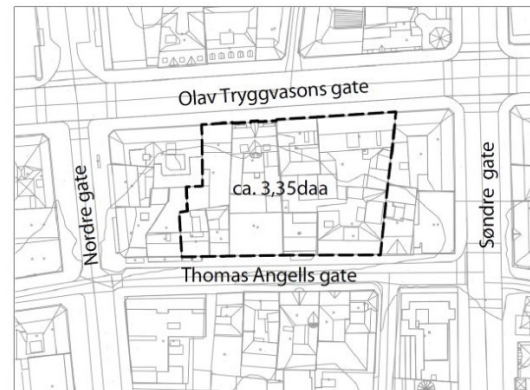
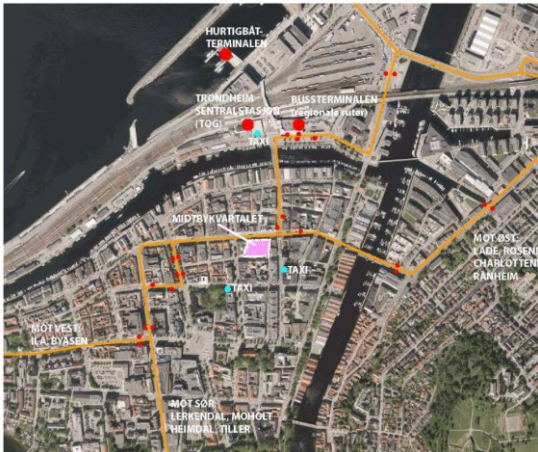
De fleste av vedleggene er også lagt ut på kommunens hjemmeside, se [her](#)

### **Sammendrag**

Saken omhandler et planforslag for fortetting inne i en sentralt bykvarter i Midtbyen, Trondheim. Forslaget legger opp til ny bebyggelse på opptil 8 etasjer. Dette gir fortetting og flere nærings- og boarealer i Midtbyen, men det utfordrer samtidig eksisterende planer, bybildet og de kulturminneverdier som Midtbyen representerer. Saken har stor prinsipiell betydning for framtidig vern og utvikling av Midtbyen.

## Bakgrunn

Planforslaget tar for seg forslag til nye bebyggelse i et sentralt kvartal i Midtbyen:



Plangrense



Kvartalet består i hovedsak av to etasjes trehus fra 1800-tallet ut mot Olav Tryggvasons gate og 4-5 etasjes mur- og betong bebyggelse fra 1900-tallet mot deler av Thomas Angells gate. Inne i kvartalet er det uthusbebyggelse, hovedsaklig fra 1800-tallet. Bortsett fra den sørøstlige delen av kvartalet er dette det best bevarte trehuskvartalet med tilhørende uthusbebyggelse i denne delen av byen.

Området inngår i Midtbyplanen fra 1981, som forutsetter en maksimal byggehøyde på 4 etasjer. I 2013 ble det etter lengre prosess med antikvariske myndigheter og tiltakshaver utarbeidet og vedtatt en reguleringsplan for dette kvartalet. Planen la opp til å erstatte uthusbebyggelsen med ny bebyggelse på inntil 5 etasjer, mens trehusbebyggelsen mot Olav Tryggvassons gate skulle bevares.

Tiltakshaver, E. C. Dahls eiendom, ønsker nå å endre reguleringsplanen fra 2013 ved å øke byggehøyden inne i kvartalet til 8 etasjer samt å øke byggehøyden på Olav Tryggvassons gate 23 ut mot gata fra 2 til 4 etasjer. Dette er et gammelt

trehus som i planen fra 2013 ble akseptert revet forutsatt at nybygget fikk samme dimensjon mot gata som det som skal rives.

I møte 12.06 2018 la Bygningsrådet i Trondheim planen ut på høring fram til 18.08.2018 med følgende vedtak:

*Bygningsrådet er positiv til at det legges til rette for mer næringsareal og flere boliger i midtbyen. Bygningsrådet mener derimot at prosjektets uttrykk må tilpasses omkringliggende bygg og strøkskarakter. Bygningsmassens høyde, fasade og volum bør vurderes slik at Midtbykvartalet ikke blir et dominerende element i Olav Tryggvasons gate. Bygningsrådet mener en bred høringsrunde som gir innspill til prosjektets utforming vil være hensiktsmessig slik at planen har et godt utgangspunkt for bearbeidelse før sluttbehandling. Bygningsrådet forutsetter at tiltakshaver sørger for at prosjektet tilfredsstillende krav til brannsikkerhet før sluttbehandling.*

Fylkeskommunen er regional kulturminnemyndighet og har slik fått delegert ansvar for å uttale seg til arealplaner og eventuelt også reise innsigelse. I denne delegasjonen ligger også mulighet for Riksantikvaren å overta en sak dersom kulturminnefaglige hensyn ikke blir tilstrekkelig ivare tatt av fylkeskommunen.

I forbindelse med regionreformen skal fylkeskommunene gis utvidede oppgave- og ansvarsområder innen kulturminneforvaltning. I stortingsmeldingen *Nye folkevalgte regioner (2015-16)* og Stortingsprop. 84S om *Ny inndeling av regionalt folkevalgt nivå* foreslås å gi fylkeskommunene ytterligere oppgaver på kulturminnefeltet. Også *Ekspertutvalgets rapport (2018)* har de samme tankene. Slik er dette en viktig sak for fylkeskommunen.

Fylkeskommunen har fått utsatt høringsfrist til etter Fylkesutvalgets behandling av saken 22.08.2018.



## Faktiske opplysninger



Planforslaget legger opp til ny bebyggelse i opptil 8 etasjer (cote + 35,45) inne i kvartalet, de to nederste med forretninger, de øvrige med kontorer og boliger i ulike størrelser. Olav Tryggvasons gate 23 erstattes med en ny bygning i 4 etasjer.



*Over: Fasadeopprikk mot Olav Tryggvasons gate. Jugendbygningen OT gt 21 litt til høyre for midten av husrekka. OT gt 23 til høyre for denne igjen.*

*Under: fasadeopprikk mot Søndre gate*

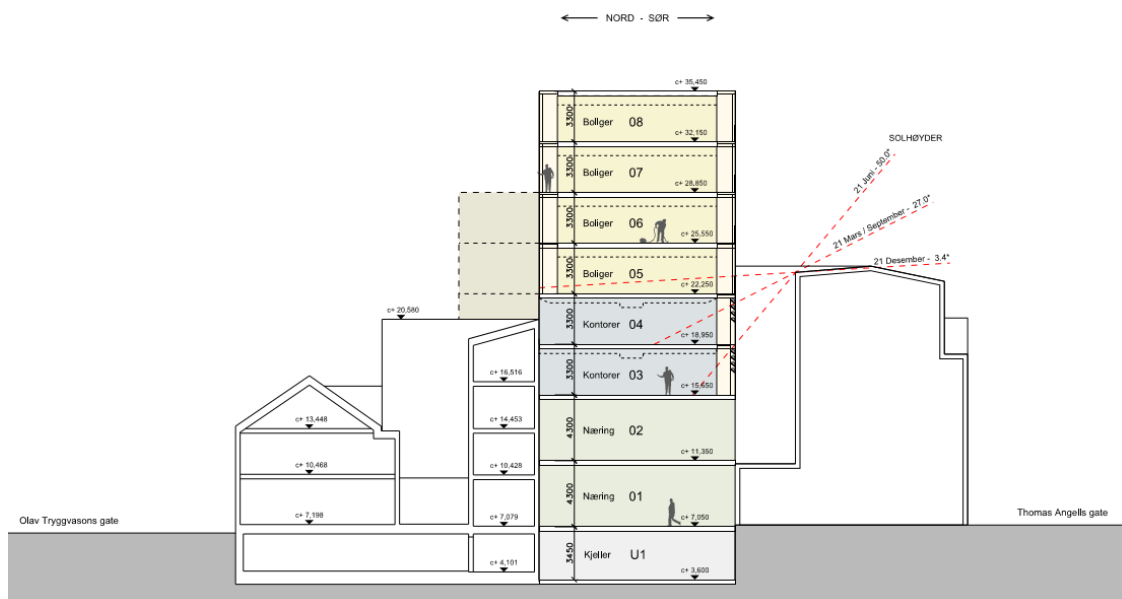


Som Bygningsrådet peker på, er et kjernepunkt i saken i hvilken grad ny bebyggelse skal dominere i forhold til den gamle bebyggelsen.

# Trøndelag fylkeskommune



Perspektiv Olav Trygvassons Gate sett mot vest



Snitt gjennom delen med 8 etasjer

Prosjektet er beskrevet mer i detalj i vedleggene, i dette er også ytterligere illustrasjoner.

## Riksantikvarens innspill i saken

Riksantikvaren har ansvaret for arkeologi innen «Middelalderbyen Trondheim», som omfatter det meste av Midtbyen. Midtbyen er dessuten med i Riksantikvarens NB!-register over helhetlige by- og kulturmiljøer av nasjonal interesse. Slik har Riksantikvaren fått oversendt saken til uttalelse i henhold til gjeldende rutiner. I

sin uttalelse av 09.08.2018 (vedlegg 10) ber Riksantikvaren at deres innspill innarbeides i fylkeskommunens høringsuttalelse.

Når det gjelder arkeologi, er Riksantikvaren betenkt med å øke byggehøyden da dette «*sannsynligvis vil gi en mer komplisert byggeteknisk situasjon med større grad av usikkerhet når det gjelder konsekvenser for kulturminner i grunnen under anleggsfasen.*». Det blir vanskeligere å bevare kulturlagene, og løsningen blir å grave ut alle automatisk fredede kulturlag innen planområdet forut for realisering av planen. Kulturminnefaglig er dette en dårligere løsning enn å la kulturlagene ligge intakt, og Riksantikvaren tillater dette under sterk tvil.

Ut fra bebyggelsens verdi i henhold til overnevnte NB!-register, skriver Riksantikvaren: «*Når det gjelder nyere tids kulturminner, var vi i forbindelse med arbeidet med gjeldende reguleringsplan skeptiske til den høye graden av rivning av den historiske bakgårdsbebyggelsen, som må til for å få gjennomført prosjektet. Dette ble imidlertid akseptert av Riksantikvaren etter en lengre avveining imellom bevaringshensyn og kommunens fortettingsbehov. Riksantikvaren strakk seg i denne prosessen langt i å imøtekomme kommunens ønsker, bevaringsverdiene tatt i betraktning. Byggehøyden med fem etasjer ble vurdert som akseptabel fordi nybyggene i liten grad ville være synlige fra omkringliggende gater.*»

Riksantikvaren viser også til Riksantikvarens bystrategi, som sier at byutvikling i områder som Midtbyen «*skal skje på premissene til kulturminnene og –miljøet her. Det skal heller ikke forekomme arkitektoniske brytninger med uttrykk som ikke viderefører de historiske kvalitetene*».

Slik vurderer Riksantikvaren forslaget som «*særdeles utfordrende*» og anser det som uheldig at man etter å ha framforhandlet et kompromiss i 2013, igjen utfordrer kulturminneinteressene: «*I kompromisset fra 2013 gikk kulturminnemyndigheten langt i å imøtekomme utbygger- og fortettingsinteressene.*» Slik anbefaler Riksantikvaren at planen fra 2013 legges til grunn for utbygging.

## **Byantikvarens vurderinger**

Byantikvaren er kommunens rådgiver innen kulturminner. I innspill av 13.08.2018 mener byantikvaren at bebyggelsen må reduseres i høyde og ikke overskride høyden på eksisterende bebyggelse i kvartalet. (Høyeste møne på eksisterende bebyggelse i kvartalet er ca cote + 25,6, nybygg i planen fra 2013 har maks cotehøyde +24,3 men den nye planen som nå er på høring har maks cotehøyde + 35,5). Byantikvaren mener også at Olav Tryggvasons gate 23 fortsatt må holdes i to etasjer ut mot gata. (se vedlegg 9).

## Helhetlig drøfting

Hovedargumentene for prosjektet er fortetting/klima og ønske om mer virksomhet og boliger i Midtbyen. Tiltakshaver ønsker å bygge 8 etasjer (boliger i de øverste) også for å få lønnsomhet i prosjektet. Ved å fjerne uthusbebyggelsen blir det også mulighet for større og mer sammenhengende forretningsarealer på de nederste etasjene.

### Hovedutfordringene er:

1. Uthusbebyggelsen i bakgården fjernes – dette er en av de beste bevarte bakgårdene i Trondheim
2. Ny bebyggelse blir dominerende i forhold til den gamle trehusbebyggelsen
3. Økt tillatt byggehøyde i Midtbyen setter press på rivning/forfall av den lavere trehusbebyggelsen (Slik har midtbyplanen fra 1981 med max 4 etasjer virket bevarende på den gamle trehusbebyggelsen – noe som også var meningen med midtbyplanen)
4. Ytterligere deler av de arkeologiske kulturlagene fra middelalder fjernes fra bygrunnen
5. Ev at mulige brannkrav kan kreve endringer i eksisterende bebyggelse

Dette angår selvfølgelig kulturminneinteresser, men også byidentitet og Trondheims profil som «trehusby» og turistdestinasjon. Så det går på hva framtidens Trondheim skal være og i hvilken grad kulturarven skal være en premiss for byutvikling.

### Overordnede planer

For hensynssone Midtbyen i gjeldende kommuneplans arealdel fra 2012 slås det fast at "*Midtbyens særpreg og helhetsmiljø skal bevares og videreutvikles. Videre understrekes det at "Den historiske trehusbebyggelsen skal tas spesielt hensyn til... For å sikre de lave trehusenes betydning i byrommet skal virkninger for disse vurderes ."*

Som nevnt, ga Midtbyplanen fra 1981 føringer for bruk og vern av Midtbyen. Gjennom Midtbyveilederen fra 2013 ble retningslinjene for hensynssonen og Midtbyplanens bestemmelser utdypet. Veilederen sier at "*Maksimal høyde på ny bebyggelse bør ikke overskride dagens silhuett ."* og "*Ny bebyggelse inni bakgårdene bør ikke stikke vesentlig opp over husene mot gaten ."* Selv om veilederen legger opp til at høydeforskjeller i større grad kan aksepteres i nordøstre kvadrant enn i resten av Midtbyen, understrekes det at nybygg skal vise hensyn til "*den skalaen som lavere bebyggelse representerer "*.

Trondheim kommune vedtok i 2013 Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. For midtbyen slutter planen seg til intensjonen i Midtbyveilederen, da disse er i tråd med kulturminnefaglige prinsipp. Kulturminneplanen har som målsetning at «*Midtbyens historiske miljøkvaliteter må tas bedre vare på for at særpreget skal kunne bevares*».

### Nasjonale og regionale føringer

# Trøndelag fylkeskommune

Det er nasjonale kulturminneinteresser i planområdet, som ligger innenfor Riksantikvarens NB-register (Cicignons byplan mv) og i «Middelalderbyen Trondheim». Dette er nærmere beskrevet i Riksantikvarens innspill (Se over og i vedlegg 10). Fylkesrådmannen støtter Riksantikvarens vurderinger i saken.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging fremholder at «Kulturminner og kulturmiljøer er viktig for identitet og tilknytning, og er en viktig ressurs for næringsutvikling.» og «Kommunene har hovedansvaret for å identifisere, verdsette og forvalte verneverdige kulturminner i tråd med nasjonale mål. Fylkeskommunen og Sametinget har ansvar for å ivareta de nasjonale kulturminneinteressene og bistå kommunene med veiledning.»

Trøndelagsplanen som nå er på høring er såpass overordnet at den ikke gir noen klare føringer i denne saken.

## **Igangsatt områderegulering for nordøstre kvadrant**

Kommunen har nå satt i gang arbeid med områderegulering av nordøstre kvadrant, som også omfatter dette planområdet. I dette arbeidet er det muligheter for å sette rammer for tydeligere vern og bruk, og en sterkere forutsigbarhet for hvor og hvordan man kan gjøre ulike inngrep og endringer. Planen for Midtbykvartalet foregriper dette planarbeidet. Det vil være svært uheldig å bryte Midtbyplanen så radikalt før en slik helhetlig områdeplan er utredet og vedtatt.

## **Planen fra 2013 versus den som nå er på høring**

I 2013 ble det framforhandlet en reguleringsplan for området hvor kompromisset var å fjerne uthusbebyggelsen, men bygge i max 5 etasjer slik at ny bebyggelse knapt ble synlig sett fra gateplanet. Selv om den bevaringsverdige uthusbebyggelsen blir fjernet, mente både fylkesrådmannen og Riksantikvaren den gang at det var et akseptabelt kompromiss mellom utbyggingsønsker, fortetting og målsettinger om vern i overordnede planer som Midtbyplanen og kommuneplanens arealdel.

Det som nå fremmes, er en omkamp på høyde. Det kan være interessant å sammenligne gjeldende plan fra 2013 med dagens planforslag:

Gjeldende reguleringsplan	Foreløpig skisse ny plan
<b>Utnyttelse:</b> Nytt areal: 3800 m <sup>2</sup> Eksisterende areal: ca. 6000m <sup>2</sup>	<b>Utnyttelse:</b> Nytt areal: 6550 m <sup>2</sup> (8 etg.) Eksisterende areal: ca 6000m <sup>2</sup>



# Trøndelag fylkeskommune



Fasadeoppriss i OT gt.

Over: Plan fra 2013, fasadeoppriss OT gate (max cote +24,3)

Under: Planforslag 2018, fasadeoppriss OT gate (max cote + 35,5)

(Høyeste bygning i kvartalet i dag har et skråtak med mønehøyde på cote + 25,6)



Over: Plan fra 2013, gateperspektiv

Under: Planforslag 2018, gateperspektiv



En viktig detalj er Olav Tryggvasons gate 23. Dette er et 1840-talls trehus som pga stor ombygningsgrad ble akseptert revet i planen fra 2013. Dette forutsatt at

## Trøndelag fylkeskommune

et nybygg beholdt karakteren og ikke minst dimensjonene i det gamle huset. I nytt planforslag foreslås en høyde tilsvarende 4 etasjer ut mot gata. Dette ut fra høyden på nabobygningen i jugendstil fra tidlig 1900-tall i Olav Tryggvasons gate 21.

Fylkesrådmannen mener at denne jugendbygningen i mur bør stå alene som et avvik fra en ellers sammenhengende rekke to etasjes trehus. Slik bør de gamle trehusene og ikke den høyere, enkeltstående jugendbygningen legge premissene for utformingen langs Olav Tryggvasons gate. (sml fasadeoppriss på forrige side, bilder under samt byantikvarens vurderinger i vedlegg 9)



*Eksisterende Olav Tryggvasons gate 23.*



*Nytt planforslag*



*Kvartalets fasade mot OT gate. Jugendbygningen på nr 21 midt i bildet, nr 23 til høyre for denne. To etasjes trehus dominerer fasaderekken. Lav bebyggelse gir gode solforhold på nordsiden av gata.*

En annen endring i forhold til gjeldende plan, er at det ene av de to gårdsrommene som skulle være åpent tilgjengelig for publikum, nå planlegges gjenbygd.



## En viktig prinsippsak

Saken er prinsipielt viktig da den vil gi retning for framtidig utvikling og verneholdninger i hele Midtbyen. Det omsøkte kvartalet er et av de best bevarte i Midtbyen, og en åpning for bygging i 8 etasjer kan gi føringer for de øvrige kvartalene i byen og øke presset på den lavere trehusbebyggelsen. I noen andre deler av Midtbyen er det allerede bygd inne i noen kvartaler, men da ikke så høyt og så sentralt i bybildet:



*Prinsens gate/Sandgata, sett fra Munkegata. (Sentralbad 1959, seinere om- og påbygd med boliger) 6-7 etasjer.*



*Trondheim Torg (1992), sett fra Prinsens gate: Kontorer og forretninger. 6 etasjer*

Et nyere og bedre eksempel er fra bygging på Peter Egges plass (bak biblioteket). Her er ny og relativ massiv bebyggelse i 5 og delvis 6 etasjer i bakgård, men dominerer ikke over den omkringliggende lavere bebyggelsen, sett fra gata – nybygget er da også noe tilbaketrukket fra trehusbebyggelsen:



*Peter Egges plass, nybygg 2018, sett fra fortau Søndre gate: kontor og forretning.*



*Peter Egges plass, sett fra inngang (stillasene antyder ikke etasjedeling) Deler av bygningen er opp mot cote +29*

## Vern og/eller fortetting?

Som Adresseavisen kommenterer 15.6.2018 i en artikkel om dette prosjektet: «Det skjer et taktskifte nå». Fylkesrådmannen mener dette er en treffende karakteristik: Etter en «riveperiode» på 1950- og -60 tallet (lett synlig i bybildet også i dag), var det et verdiskifte fra 1970-tallet i retning av vern, nedfelt i Midtbyplanen fra 1981. Nå er det flere tegn som tyder på et nytt verdiskifte: At vi er i begynnelsen av en ny byomformingsperiode hvor verneverdier står mer utsatt til enn før.

Siden 2013 har det vært økt fokus på fortetting, og for mange anses byggehøyde nå som mindre problematisk enn før. Slik aksepterte Fylkesutvalget i Sør-Trøndelag i 2017 16 etasjers bebyggelse på Lilleby, som vil være godt synlig i det historiske landskapet på Lade. (FU 189/17). Planen er nå vedtatt i Bystyret med 16 etasjer.

Likevel er Midtbyen i en spesiell situasjon som «gamleby» i Trondheim. Midtbyen (ut til Skansen) utgjør 1,65% av Trondheims bebygde areal. Hvis man regner med Bakklandet og deler av Møllenberg, vil «gamlebyen» i Trondheim utgjør vel 2% av byens byggeareal. Ut fra en fortettingsstrategi må man derfor stille spørsmålet: Er det riktig å drastisk og ugjenkallelig omforme denne historiske 2% av byen så lenge vi har betydelige sentrumsnære utbyggingsområder som Brattøra og Nyhavna? Disse kan omformes og fortettes med betydelig større effekt og med mindre konflikter. Og Midtbyen har en høy tetthet allerede i dag, selv med relativt lav bebyggelse.

Fylkesrådmannen har forståelse for at utbyggere av økonomiske grunner ønsker å bygge så tett og høyt som mulig. Så er det spørsmål om dette skal styre byutviklingen. Hvis det ikke er lønnsomt å bygge lavere enn 8 etasjer i dag – kanskje kvartalet kan bli liggende i påvente av alternative måter å bygge på? Og at vi da gir neste generasjon mulighet til å ta vare på kulturminneverdiene på en annen og kanskje bedre måte. Bærekraft handler også om beholde valgmuligheter for framtidige generasjoner.

## **Klima og folkehelse**

Fylkesrådmannen vurderer forslaget å være noe positivt når det gjelder klima. Det reduserer bilavhengighet, men det er forholdsvis få ekstra boliger (ca 18) i forhold til planen fra 2013. Det er vanskelig å måle effekt for folkehelse, men tapt «byidentitet» kan ha en svak negativ virkning. Når sola står lavt, vil det bli noe mer skygge på nordre fortau i Olav Tryggvasons gate, som nå utvikles til attraktiv byggate med mer uteopphold. Støy- og støvforhold for boligene er beregnet å være akseptable. Bebyggelsen får universell utforming.

## **Ulike syn på arkitektur**

Dette er også et spørsmål om syn på arkitektur: Skal ny bebyggelse tilpasse seg den gamle, eller skal den stå i kontrast? Det er ikke noe fasitsvar på dette. Et vanlig syn blant arkitekter har vært at ny bebyggelse i historiske omgivelser bør ta opp i seg sentrale egenskaper i den gamle (f.eks dimensjon, materialbruk, hovedformer), men kan avvike noe i andre egenskaper. I flere europeiske byer med store kulturverdier i sentrumsområdene er det vanlig å bygge slik at den nye bebyggelsen spiller sammen med den eksisterende, både i materialbruk, volum og høyder. Dette er også anbefalingen i Riksantikvarens bystrategi 2017-2020, se [her](#). Etter denne skal utvikling skje på eksisterende bebyggelses premisser. Bygninger med viktige samfunnsfunksjoner (f.eks museer, teatre osv) kan gjerne framstå tydeligere og med noe større kontrast i bybildet enn for eksempel boliger og kontorer.

Mens gjeldende plan fra 2013 tilpasser seg ved at ny bebyggelse knapt blir synlig fra gateplanet, står bebyggelsen i det nye planforslaget på grunn av sin høyde fram som en klar kontrast til den lave trehusbebyggelsen mot Olav Tryggvasons gate. Slik uttrykker de to planene vesentlig forskjellige arkitektoniske holdninger.

## **Tap av kulturminneverdier og identitet**

Fylkesrådmannen har forståelse for ønsker om økt fortetting, større forretningsarealer og flere boliger i Midtbyen. Likevel er fylkesrådmannen i sterk tvil om man «redder» Midtbyen ved å omforme den så dramatisk med så store kontraster. I tillegg til det allerede aksepterte tapet av bakgårdsbebyggelsen og kulturlagene fra middelalder i dette området, kan vi se for oss et «stedstap» ved at det genuine og originale i dagens trehusbebyggelse mot Olav Tryggvasons gate blir sterkt redusert.

## **Fylkesrådmannens oppsummering og anbefaling**

Det er klare nasjonale og regionale mål om fortetting av byområder. I denne saken mener fylkesrådmannen likevel at de samlede ulempene ved å bygge høyere enn tidligere vedtatt plan er klart større enn fordelene.

Ut fra et kulturvern hensyn er gjeldende regulering på tross av sine svakheter og kompromisser klart å foretrekke framfor det forslaget som nå er på høring. I likhet med Riksantikvaren betrakter fylkesrådmannen planen fra 2013 som en «smertegrense» for hva som i et kulturminne- og identitetsperspektiv kan aksepteres av utbygging i dette kvartalet. Byantikvaren har samme syn på saken, selv om de kan akseptere å gå ca 1,3 meter høyere enn i planen fra 2013. Ut fra Riksantikvarens innspill i brev av 09.08.2018 (vedlegg 10) og øvrige nasjonale og regionale føringer, vil fylkesrådmannen foreslå innsigelse til utbygging ut over det som framgår av planen fra 2013.

Hvis fylkeskommunen skal ta sin rolle som kulturminnemyndighet og innspillene fra Riksantikvaren på alvor, ser ikke fylkesrådmannen noen aktuelle alternative holdninger i saken.

For ordens skyld må det opplyses om at Riksantikvaren vil ha saken til underretning og eventuell overtagelse dersom de kulturfaglige rådene i saken ikke følges opp i vedtaket. Dette i henhold til Forskrift av 15.02.1979 om faglig ansvar etter kulturminneloven, § 3: *«I saker som fylkeskommunen eller Sametinget behandler som rette myndighet etter denne forskrift skal Riksantikvaren ha underretning dersom disse fatter vedtak i strid med de faglige tilrådingene i saken og vedtaket innebærer at nasjonale verneverdier berøres.»*

Saksbehandler seksjon kulturminner: Silje S Holiløkk/Frida Aakervik Berg

Saksbehandler seksjon plan: Vegard Hagerup





SAKSBEHANDLER  
Kristian Alexander Svendsen  
Sissel Ramstad  
Skoglund  
DERES REF.  
VÅR REF.  
10/01284-40  
ARK. P - Plansaker  
324 (Trondheim) Trondheim - ST

INNVALGSTELEFON  
DERES DATO  
VÅR DATO  
09.08.2018

TELEFAKS  
+47 22 94 04 04  
postmottak@ra.no  
www.riksantikvaren.no

Trøndelag fylkeskommune  
Fylkets hus, Postboks 2560  
7735 STEINKJER

v/ Vegard Hagerup

Riksantikvarens innspill til høring av detaljregulering for «Midtbykvartalet», Olav Tryggvasons gate 17-23 og Thomas Angells gate 10B-16 i Trondheim

Tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne, jf. kulturminneloven § 8 fjerde ledd

Vi viser til oversendelse av ovennevnte sak.

Hele reguleringsplanområdet ligger innenfor «Middelalderbyen Trondheim». Dette er et byanlegg fra middelalderen som er automatisk fredet i medhold av kulturminneloven § 4. I henhold til kulturminneloven § 8 fjerde ledd skal det, i forbindelse med behandling av reguleringsplan, tas stilling til om det kan gis tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner som blir berørt av planen. Riksantikvaren er rette myndighet til å fatte avgjørelse i slike saker, jf. forskrift til kulturminneloven.

Riksantikvaren uttaler seg her som fagmyndighet for automatisk fredete byanlegg fra middelalderen etter kulturminneloven §§ 8 og 9. Fylkeskommunen er kulturminnemyndighet i plansaker etter plan- og bygningsloven og skal samordne kulturminneforvaltningens uttalelse.

### **Bakgrunn for saken**

Formålet med reguleringsplanen er fortetting og økt nærings- og boareal inne i et sentralt kvartal i Midtbyen. Det planlegges ny bebyggelse i opptil åtte etasjer innenfor bakgårdsarealene, noe som forutsetter at eksisterende bakgårdsbebyggelse fra 1800-tallet i stor grad rives.

Gjeldende plan for eiendommene ble vedtatt i 2013. Riksantikvaren innvilget i denne planen dispensasjon fra den automatiske fredningen, jf. kulturminneloven § 8, fjerde ledd, for tiltak i planen som ville komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Det ble stilt vilkår om arkeologisk utgraving av indre sørvestre del av bakgården til Olav Tryggvasons gate 17, der det skulle etableres ny kjeller. Øvrige intakte kulturlag skulle bevares på stedet.

Riksantikvaren gjennomførte i forbindelse med dette planarbeidet en mindre arkeologisk undersøkelse som viste at kulturlagene i bakgårdene hovedsakelig består av uorganiske jordbrukslag med stabile bevaringsforhold. Riksantikvaren utredet også i hvilken utstrekning denne kulturlagstypen finnes intakt i middelalderbyen som helhet i dag. Vi konkluderte den gang med at større sammenhengende flater med dyrkingslag som de som finnes i planområdet, er en sjeldenhet. Det var derfor etter vårt syn viktig å bevare så store deler av bakgårdsarealene som mulig intakt.

Riksantikvaren gjorde i forbindelse med behandling av gjeldende plan en selvstendig vurdering av planens innvirkning på nyere tids kulturminner (bygningstilstand) da det ble vurdert at nasjonale verdier kunne være truet. Vi konkluderte med at planen kunne aksepteres, på tross av at vår holdning var at bygningstilstanden i større grad burde bevares intakt. Kvartalet ligger innenfor et NB!-område og bebyggelsen har nasjonal interesse, både isolert for dette kvartalet og som en del av Midtbyens lave trehusbebyggelse som større kulturmiljø. Den planlagte bebyggelsens begrensede synlighet fra gatene omkring bidro vesentlig til at Riksantikvaren valgte å akseptere planen.

### **Riksantikvarens merknader og vurdering av saken**

#### Automatisk fredete kulturminner

Det er sannsynlig at det finnes større, relativt sammenhengende områder med intakte, automatisk fredete kulturlag innenfor bakgårdsarealet.

Riksantikvarens tidligere vurdering etter undersøkelser av kulturlagenes omfang, karakter, bevaringsforhold, tilstand og representativitet i en større sammenheng var at det er viktig å bevare disse kulturlagene for framtiden i så stor utstrekning som mulig.

Vår vurdering av gjeldende plan var at det ville være *mulig* å bevare kulturlagene i deler av bakgården intakt. Nåværende planforslag innebærer en mye høyere og mer omfattende bebyggelse, og dermed sannsynligvis en mer komplisert byggeteknisk situasjon med større grad av usikkerhet når det gjelder konsekvenser for kulturminner i grunnen i anleggsfasen. Basert på tidligere erfaring med større byggeprosjekter i middelalderbyen, er vår vurdering at det er lite sannsynlig at kulturlag i bakgårdsarealene vil kunne bevares på stedet ved en eventuell realisering av foreliggende plan. Det er overhengende fare for at kulturlagene vil bli skadet eller ødelagt i anleggsfasen.

Vår kulturminnefaglige anbefaling med henvisning til arkeologiske kulturminner er at gjeldende plan fra 2013 blir lagt til grunn for eventuell utbygging i kvartalet. Slik kan østre del av bakgårdsarealet til Olav Tryggvasons gate 17 og Thomas Angells gate 10 B, samt uberørte kulturlag på eiendommene Thomas Angells gate 14 og 16 bevares intakt.

Når vi likevel velger å gi dispensasjon for de automatiske fredete kulturminnene som ligger innenfor planavgrensningen, med vilkår om arkeologisk gransking, gjør vi oppmerksom på at dette gir vi under sterk tvil. Et videre vern av kulturlag fra middelalderen ser vi ikke som mulig med forslaget til utbygging i åtte etasjer. Videre vil den foreslåtte igjenbyggingen av arealet medføre at tilgang til og opplevelse av kulturminnet blir sterkt redusert samt stor sannsynlighet for at kulturminnet blir ødelagt for eksempel i forbindelse med anleggsarbeidet. Ved en eventuell utbygging av området i åtte etasjer, ser vi det som nødvendig å sikre kilde- og kunnskapsverdiene gjennom en arkeologisk gransking og dermed prioritere dette på bekostning av vern av kulturminnet. Dispensasjon fra den automatiske fredningen forutsetter med andre ord arkeologisk gransking/utgraving av alle automatisk fredete kulturlag innenfor planområdet, forut for realisering av planen.



Vi stiller også krav om iverksetting av avbøtende tiltak for sikring av kulturlag i tilgrensende områder.

### Nyere tids kulturminner

Når det gjelder nyere tids kulturminner, var vi i forbindelse med arbeidet med gjeldende reguleringsplan skeptiske til den høye graden av riving av den historiske bakgårdsbebyggelsen, som må til for å få gjennomført prosjektet. Dette ble imidlertid akseptert av Riksantikvaren etter en lengre avveining imellom bevaringshensyn og kommunens fortetningsbehov. Riksantikvaren strakk seg i denne prosessen langt i å imøtekomme kommunens ønsker, bevaringsverdiene tatt i betraktning. Byggehøyden med fem etasjer ble vurdert som akseptabel fordi nybyggene i liten grad ville være synlige fra omkringliggende gater. Åpenhet i uterommene med tilgjengelighet for allmennheten ble vurdert som viktig for formidlingen av gjenværende deler av de historiske bakgårdene.

Vi vil generelt bemerke at kulturminner og -miljøer legger grunnlaget for opplevelsen og fortellingen om et steds historie, bakgrunn og utviklingstrekk, som er viktig for et steds egenart og identitet. I tillegg er det viktige faktorer i profilering og næringsutvikling.

Arealet i foreslåtte reguleringsplan er omfattet av NB!registeret. Dette er et register over byer og tettsteder i Norge med helhetlige by- og kulturmiljøer som har kulturminneverdier med nasjonal interesse. Registeret er videre en markør over områder der man ved utvikling og fortetting skal utvise særlig hensyn til de kulturhistoriske interessene, og lokal og regional byggeskikk skal tillegges vesentlig betydning. Deler av Midtbyen, halvøya imellom Nidelven og fjorden, inkludert Midtbykvartalet, er del av de gjenværende strukturene etter Cicignons byplan. Samtidig er dette den historisk eldste delen av Trondheim, og byveven her har også rester av middelalderens bystrukturer.

Riksantikvarens bystrategi har som målsetting blant annet at byers kulturminner og -miljøer skal forvaltes i et langsiktig tidsperspektiv. De skal tas aktivt i bruk som kulturhistoriske ressurser i byenes videre utvikling, men dette skal skje uten å forringe kulturminnernes historiske kvaliteter. Dette skal samtidig bidra til å ivareta våre historiske byers egenart og karakteristiske struktur og bebyggelsesform. Etter Riksantikvarens bystrategi skal dermed en eventuell byutvikling i områder som Midtbyen skje på premissene til kulturminnene og -miljøet her. Det skal heller ikke forekomme arkitektoniske brytninger med uttrykk som ikke viderefører de historiske kvalitetene.

### **Innspill til reguleringsbestemmelsene**

Vi ser positivt på at hele planområdet er avmerket som hensynssone d) på reguleringskartet og at det er innarbeidet en bestemmelse om den automatiske fredningen i reguleringsbestemmelsene § 5.1.

Dispensasjon fra den automatiske fredningen forutsetter i dette tilfellet arkeologisk gransking av alle berørte kulturlag i planområdet. Bestemmelsenes § 5.1.1 må derfor endres. Følgende tekst kan erstatte tekst i bestemmelsenes § 5.1.1, for å sikre kulturminner i tilstøtende områder som ikke skal berøres:

*«Tiltak etter planen må utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, endringer i grunnvannstanden, endringer i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade automatisk fredete kulturminner i tilstøtende områder til reguleringsplanområdet. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet*

*mot ovennevnte skader. Hvis avbøtende tiltak etter Riksantikvarens vurdering ikke kan sikre kulturminnet på en tilfredsstillende måte, kan Riksantikvaren kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk utgraving. Arkeologisk gransking bekostes av tiltakshaver. Riggplan skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggetiltak gis.»*

Reguleringsplanens arealformål *Bebyggelse og anlegg* forutsetter inngrep i grunnen. Vi aksepterer at dispensasjonsbestemmelsen er knyttet til arealformålet i bestemmelsenes § 4.13.

Vi gjør oppmerksom på at eventuell prøvetaking knyttet til bestemmelsenes § 3.6 om forurenset grunn skal avklares med Riksantikvaren.

### **Konklusjon**

Det er vårt førstelinjensansvar for de automatisk fredete kulturminnene fra middelalderen, middelalderbyen Trondheim, som vi uttaler oss til som kulturminnemyndighet når det gjelder forslag til reguleringsplan for Olav Tryggvasons gate 17-23 og Thomas Angells gate 10-16.

Vi vil likevel bemerke at vi vurderer planforslaget som særdeles utfordrende i forhold til den historiske bebyggelsen som omfattes av planen og til Midtbyen for øvrig og de kulturminneinteresser som finnes her. Vi ser det videre som svært uheldig at man, etter å ha kommet frem til et kompromiss så sent som i 2013, igjen utfordrer kulturminneinteressene her. I kompromisset fra 2013, i dag gjeldende reguleringsplan for kvartalet, gikk kulturminnemyndigheten langt i å imøtekomme utbygger- og fortettingsinteressene.

Når det gjelder de de automatisk fredete kulturminnene, finner Riksantikvaren at det kan innvilges dispensasjon etter kulturminneloven for inngrep i forbindelse med forslag til reguleringsplan for Olav Tryggvasons gate 17-23 og Thomas Angells gate 10-16.

De deler av det automatisk fredete kulturminnet «Middelalderbyen Trondheim» som blir berørt av tiltak etter planen, direkte eller indirekte, skal sikres på en tilfredsstillende måte i forbindelse med at planen realiseres. Det er Riksantikvaren som avgjør hva som er tilfredsstillende sikring.

I henhold til kulturminneloven § 10 skal arkeologisk gransking bekostes av tiltakshaver. Vedtak om omfang og kostnader av den arkeologiske granskningen inkludert avbøtende tiltak kan først skje etter at reguleringsplanen er endelig vedtatt.

Vi gjør oppmerksom på at plan for avbøtende tiltak og riggplan jf. reguleringsbestemmelsene § 5.1.1 må være godkjent av Riksantikvaren før tiltak etter planen kan iverksettes.

Vi gjør til slutt oppmerksom på at arkeologisk gransking normalt gjennomføres i sommerhalvåret, og at tiltakshaver i sin planlegging av framdrift må ta hensyn til dette. Arkeologisk utgraving av berørte arealer skal gjennomføres før anleggsarbeidet eller andre former for inngrep startes opp på stedet. Tiltakshaver må varsle kulturminnemyndighetene i god tid før planen ønskes realisert. Vi vil deretter fatte vedtak om omfang og kostnader ved den arkeologiske granskningen jf. kulturminneloven § 10.



Vi ber om at Trøndelag fylkeskommune innarbeider våre merknader i sin høringsuttalelse til reguleringsplanen.

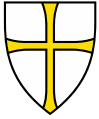
Vennlig hilsen

Kristine Johansen (e.f.)  
seksjonssjef

Sissel Ramstad Skoglund  
seniorrådgiver

**Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift**

Vedlegg: Reguleringsplankart r20160012 datert 23.12.2016, siste revisjon 16.5.2018



TRONDHEIM KOMMUNE  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 TRONDHEIM

Byplankontoret

**Vår dato:** 23.08.2018    **Vår referanse:** 201846289-7    **Vår saksbehandler:**  
**Deres dato:** 15.06.2018    **Deres referanse:** 15/10871-21    Vegard Hagerup

### **Fylkeskommunens uttalelse til høring av planforslag for Olav Tryggvasons gate 17, 19, 21 og 23 og Thomas Angells gate 10B, 12, 12B, 14 og 16, Trondheim kommune.**

Overnevnte plan ble behandlet i Fylkesutvalget 22.08.2018 som sak 211/18. Protokoll er vedlagt. Dette er fylkeskommunens endelige uttalelse i saken.

Til orientering er også fylkesrådmannens saksframlegg og innspill fra Riksantikvaren vedlagt. Vi vil peke på at Riksantikvaren her har forslag til justering av reguleringsbestemmelsene.

For ordens skyld må det opplyses om at vi oversender saken til Riksantikvaren for underretning og eventuell overtagelse da de kulturfaglige rådene i saken ikke er fulgt opp i vedtaket. Dette i henhold til Forskrift av 15.02.1979 om faglig ansvar etter kulturminneloven, § 3: «*I saker som fylkeskommunen eller Sametinget behandler som rette myndighet etter denne forskrift skal Riksantikvaren ha underretning dersom disse fatter vedtak i strid med de faglige tilrådingene i saken og vedtaket innebærer at nasjonale verneverdier berøres.*»

Med vennlig hilsen

Vegard Hagerup  
Seniorrådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent*

#### **Vedlegg:**

- Vedtak FU, 22082018, Sak 211\_18, Reguleringsplan Olav Tryggvasons gate 17, m.fl.



# Trøndelag fylkeskommune

## Seksjon Plan

Olav Tryggvasons gate 17 m. fl fylkesrådmannens saksframlegg  
OT gt Riksantikvarens uttalelse 463724\_1\_1

**Kopimottakere:**

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG

STATENS VEGVESEN REGION MIDT TRONDHEIM KONTORSTED



## Saksprotokoll

### Reguleringsplan Olav Tryggvasons gate 17, 19, 21 og 23 og Thomas Angells gt 10B m fl ("Midtbykvartalet") , Trondheim -på høring

---

Arkivsak-dok. 201846289  
Saksbehandler Vegard Hagerup

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Fylkesutvalget	22.08.2018	211/18

---

**Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 22.08.2018 sak 211/18**

#### Fylkesutvalgets vedtak

Trøndelag fylkeskommune har ikke innsigelse til reguleringsplan for Olav Tryggvasons gate 17, 19, 21 og 23 og Thomas Angells gt 10B m fl ("Midtbykvartalet").

Trøndelag fylkeskommune ser positivt på at det legges til rette for mer næringsareal og boliger i Midtbyen. Ved fortetting slik det legges opp til i denne planen må det imidlertid stilles krav til arkitektonisk utforming, slik at den nye bygningsmassen tilpasses eksisterende bygningsmasse, og ikke blir for dominerende i bybildet.

#### Behandling/forslag

Jan Inge Kaspersen (Ap), på vegne av Ap og FrP alternativt forslag

Trøndelag fylkeskommune har ikke innsigelse til reguleringsplan for Olav Tryggvasons gate 17, 19, 21 og 23 og Thomas Angells gt 10B m fl ("Midtbykvartalet").

Trøndelag fylkeskommune ser positivt på at det legges til rette for mer næringsareal og boliger i Midtbyen. Ved fortetting slik det legges opp til i denne planen må det imidlertid stilles krav til arkitektonisk utforming, slik at den nye bygningsmassen tilpasses eksisterende bygningsmasse, og ikke blir for dominerende i bybildet.

#### Votering

Fylkesrådmannens innstilling vs Kaspersens forslag	Kaspersens forslag vedtatt med 11 mot 3 stemmer (SV, V og MdG)
--	--

(Fylkesutvalget var satt med 14 representanter)

**Fylkesrådmannens innstilling:**

Trøndelag fylkeskommune har som regional kulturminnemyndighet innsigelse til byggehøyder ut over gjeldende plan fra 2013. Dette gjelder både total høyde og fasadehøyde på Olav Tryggvasons gate 23. Planen fra 2013 er et kompromiss mellom verne- og utbyggingsinteresser og er å anse som en «smertegrense» for hva som tåles i forhold til den historiske trehusbebyggelsen. Denne trehusbebyggelsen er av nasjonal verneverdi og utgjør en viktig del av Trondheims identitet.



---

**Arkivsak-dok.** 201846289-2  
**Saksbehandler** Vegard Hagerup

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Utvalgssaksnr</b>
Fylkesutvalget	22.08.2018	

---

## **Reguleringsplan Olav Tryggvasons gate 17, 19, 21 og 23 og Thomas Angells gt 10B m fl ("Midtbykvartalet"), Trondheim -på høring**

### **Fylkesrådmannens innstilling:**

Trøndelag fylkeskommune har som regional kulturminnemyndighet innsigelse til byggehøyder ut over gjeldende plan fra 2013. Dette gjelder både total høyde og fasadehøyde på Olav Tryggvasons gate 23. Planen fra 2013 er et kompromiss mellom verne- og utbyggingsinteresser og er å anse som en «smertegrense» for hva som tåles i forhold til den historiske trehusbebyggelsen. Denne trehusbebyggelsen er av nasjonal verneverdi og utgjør en viktig del av Trondheims identitet.

### **Vedlegg:**

Nummererte vedlegg som følger saken:

- 1.Kommunens oversendelsesbrev
- 2.Kommunens saksprotokoll (utleggingsvedtak)
- 3.Kommunens saksframlegg
- 4.Planbeskrivelse
- 5.Plankart
- 6.Planbestemmelser
- 7.Gateperspektiver
- 8.Diverse illustrasjoner og snitt
- 9.Uttalelse fra byantikvaren
- 10.Uttalelse fra Riksantikvaren

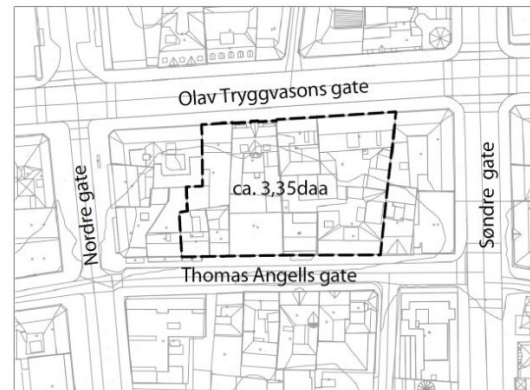
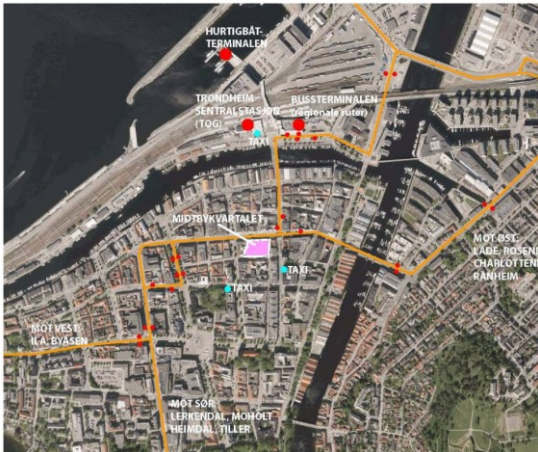
De fleste av vedleggene er også lagt ut på kommunens hjemmeside, se [her](#)

### **Sammendrag**

Saken omhandler et planforslag for fortetting inne i en sentralt bykvarter i Midtbyen, Trondheim. Forslaget legger opp til ny bebyggelse på opptil 8 etasjer. Dette gir fortetting og flere nærings- og boarealer i Midtbyen, men det utfordrer samtidig eksisterende planer, bybildet og de kulturminneverdier som Midtbyen representerer. Saken har stor prinsipiell betydning for framtidig vern og utvikling av Midtbyen.

## Bakgrunn

Planforslaget tar for seg forslag til nye bebyggelse i et sentralt kvartal i Midtbyen:



Plangrense



Kvartalet består i hovedsak av to etasjes trehus fra 1800-tallet ut mot Olav Tryggvasons gate og 4-5 etasjes mur- og betong bebyggelse fra 1900-tallet mot deler av Thomas Angells gate. Inne i kvartalet er det uthusbebyggelse, hovedsaklig fra 1800-tallet. Bortsett fra den sørøstlige delen av kvartalet er dette det best bevarte trehuskvartalet med tilhørende uthusbebyggelse i denne delen av byen.

Området inngår i Midtbyplanen fra 1981, som forutsetter en maksimal byggehøyde på 4 etasjer. I 2013 ble det etter lengre prosess med antikvariske myndigheter og tiltakshaver utarbeidet og vedtatt en reguleringsplan for dette kvartalet. Planen la opp til å erstatte uthusbebyggelsen med ny bebyggelse på inntil 5 etasjer, mens trehusbebyggelsen mot Olav Tryggvassons gate skulle bevares.

Tiltakshaver, E. C. Dahls eiendom, ønsker nå å endre reguleringsplanen fra 2013 ved å øke byggehøyden inne i kvartalet til 8 etasjer samt å øke byggehøyden på Olav Tryggvassons gate 23 ut mot gata fra 2 til 4 etasjer. Dette er et gammelt

trehus som i planen fra 2013 ble akseptert revet forutsatt at nybygget fikk samme dimensjon mot gata som det som skal rives.

I møte 12.06 2018 la Bygningsrådet i Trondheim planen ut på høring fram til 18.08.2018 med følgende vedtak:

*Bygningsrådet er positiv til at det legges til rette for mer næringsareal og flere boliger i midtbyen. Bygningsrådet mener derimot at prosjektets uttrykk må tilpasses omkringliggende bygg og strøkskarakter. Bygningsmassens høyde, fasade og volum bør vurderes slik at Midtbykvartalet ikke blir et dominerende element i Olav Tryggvasons gate. Bygningsrådet mener en bred høringsrunde som gir innspill til prosjektets utforming vil være hensiktsmessig slik at planen har et godt utgangspunkt for bearbeidelse før sluttbehandling. Bygningsrådet forutsetter at tiltakshaver sørger for at prosjektet tilfredsstillende krav til brannsikkerhet før sluttbehandling.*

Fylkeskommunen er regional kulturminnemyndighet og har slik fått delegert ansvar for å uttale seg til arealplaner og eventuelt også reise innsigelse. I denne delegasjonen ligger også mulighet for Riksantikvaren å overta en sak dersom kulturminnefaglige hensyn ikke blir tilstrekkelig ivaretatt av fylkeskommunen.

I forbindelse med regionreformen skal fylkeskommunene gis utvidede oppgave- og ansvarsområder innen kulturminneforvaltning. I stortingsmeldingen *Nye folkevalgte regioner (2015-16)* og Stortingsprop. 84S om *Ny inndeling av regionalt folkevalgt nivå* foreslås å gi fylkeskommunene ytterligere oppgaver på kulturminnefeltet. Også *Ekspertutvalgets rapport (2018)* har de samme tankene. Slik er dette en viktig sak for fylkeskommunen.

Fylkeskommunen har fått utsatt høringsfrist til etter Fylkesutvalgets behandling av saken 22.08.2018.



## Faktiske opplysninger



Planforslaget legger opp til ny bebyggelse i opptil 8 etasjer (cote + 35,45) inne i kvartalet, de to nederste med forretninger, de øvrige med kontorer og boliger i ulike størrelser. Olav Tryggvasons gate 23 erstattes med en ny bygning i 4 etasjer.



*Over: Fasadeopprikk mot Olav Tryggvasons gate. Jugendbygningen OT gt 21 litt til høyre for midten av husrekka. OT gt 23 til høyre for denne igjen.*

*Under: fasadeopprikk mot Søndre gate*

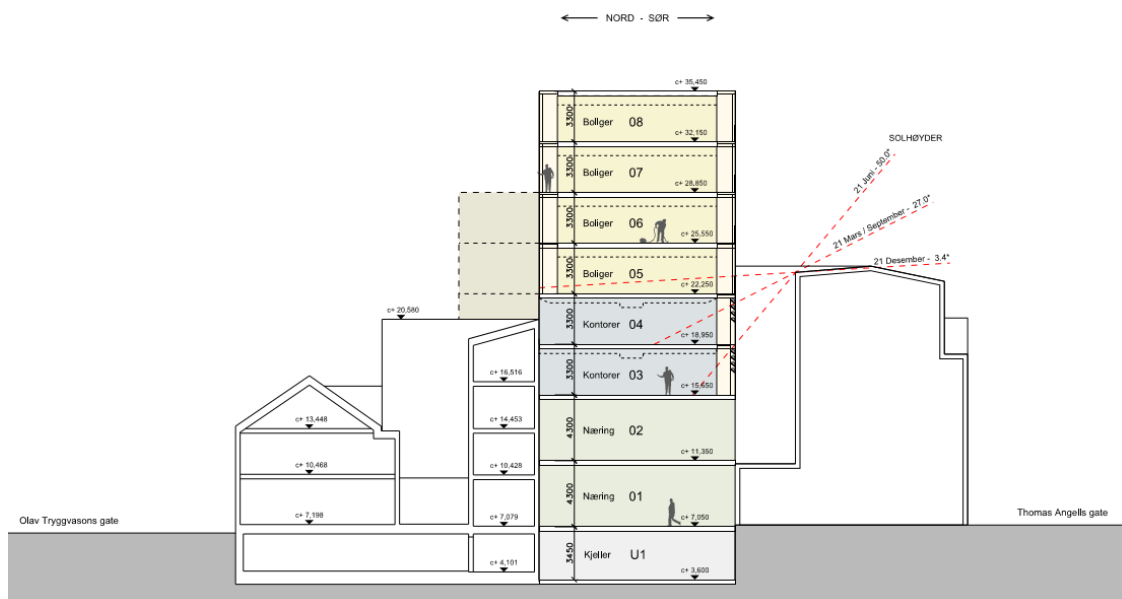


Som Bygningsrådet peker på, er et kjernepunkt i saken i hvilken grad ny bebyggelse skal dominere i forhold til den gamle bebyggelsen.

# Trøndelag fylkeskommune



Perspektiv Olav Trygvassons Gate sett mot vest



Snitt gjennom delen med 8 etasjer

Prosjektet er beskrevet mer i detalj i vedleggene, i dette er også ytterligere illustrasjoner.

## Riksantikvarens innspill i saken

Riksantikvaren har ansvaret for arkeologi innen «Middelalderbyen Trondheim», som omfatter det meste av Midtbyen. Midtbyen er dessuten med i Riksantikvarens NB!-register over helhetlige by- og kulturmiljøer av nasjonal interesse. Slik har Riksantikvaren fått oversendt saken til uttalelse i henhold til gjeldende rutiner. I

sin uttalelse av 09.08.2018 (vedlegg 10) ber Riksantikvaren at deres innspill innarbeides i fylkeskommunens høringsuttalelse.

Når det gjelder arkeologi, er Riksantikvaren betenkt med å øke byggehøyden da dette «*sannsynligvis vil gi en mer komplisert byggeteknisk situasjon med større grad av usikkerhet når det gjelder konsekvenser for kulturminner i grunnen under anleggsfasen.*». Det blir vanskeligere å bevare kulturlagene, og løsningen blir å grave ut alle automatisk fredede kulturlag innen planområdet forut for realisering av planen. Kulturminnefaglig er dette en dårligere løsning enn å la kulturlagene ligge intakt, og Riksantikvaren tillater dette under sterk tvil.

Ut fra bebyggelsens verdi i henhold til overnevnte NB!-register, skriver Riksantikvaren: «*Når det gjelder nyere tids kulturminner, var vi i forbindelse med arbeidet med gjeldende reguleringsplan skeptiske til den høye graden av rivning av den historiske bakgårdsbebyggelsen, som må til for å få gjennomført prosjektet. Dette ble imidlertid akseptert av Riksantikvaren etter en lengre avveining imellom bevaringshensyn og kommunens fortettingsbehov. Riksantikvaren strakk seg i denne prosessen langt i å imøtekomme kommunens ønsker, bevaringsverdiene tatt i betraktning. Byggehøyden med fem etasjer ble vurdert som akseptabel fordi nybyggene i liten grad ville være synlige fra omkringliggende gater.*»

Riksantikvaren viser også til Riksantikvarens bystrategi, som sier at byutvikling i områder som Midtbyen «*skal skje på premissene til kulturminnene og –miljøet her. Det skal heller ikke forekomme arkitektoniske brytninger med uttrykk som ikke viderefører de historiske kvalitetene*».

Slik vurderer Riksantikvaren forslaget som «*særdeles utfordrende*» og anser det som uheldig at man etter å ha framforhandlet et kompromiss i 2013, igjen utfordrer kulturminneinteressene: «*I kompromisset fra 2013 gikk kulturminnemyndigheten langt i å imøtekomme utbygger- og fortettingsinteressene.*» Slik anbefaler Riksantikvaren at planen fra 2013 legges til grunn for utbygging.

## **Byantikvarens vurderinger**

Byantikvaren er kommunens rådgiver innen kulturminner. I innspill av 13.08.2018 mener byantikvaren at bebyggelsen må reduseres i høyde og ikke overskride høyden på eksisterende bebyggelse i kvartalet. (Høyeste møne på eksisterende bebyggelse i kvartalet er ca cote + 25,6, nybygg i planen fra 2013 har maks cotehøyde +24,3 men den nye planen som nå er på høring har maks cotehøyde + 35,5). Byantikvaren mener også at Olav Tryggvasons gate 23 fortsatt må holdes i to etasjer ut mot gata. (se vedlegg 9).

## Helhetlig drøfting

Hovedargumentene for prosjektet er foretting/klima og ønske om mer virksomhet og boliger i Midtbyen. Tiltakshaver ønsker å bygge 8 etasjer (boliger i de øverste) også for å få lønnsomhet i prosjektet. Ved å fjerne uthusbebyggelsen blir det også mulighet for større og mer sammenhengende forretningsarealer på de nederste etasjene.

### Hovedutfordringene er:

1. Uthusbebyggelsen i bakgården fjernes – dette er en av de beste bevarte bakgårdene i Trondheim
2. Ny bebyggelse blir dominerende i forhold til den gamle trehusbebyggelsen
3. Økt tillatt byggehøyde i Midtbyen setter press på rivning/forfall av den lavere trehusbebyggelsen (Slik har midtbyplanen fra 1981 med max 4 etasjer virket bevarende på den gamle trehusbebyggelsen – noe som også var meningen med midtbyplanen)
4. Ytterligere deler av de arkeologiske kulturlagene fra middelalder fjernes fra bygrunnen
5. Ev at mulige brannkrav kan kreve endringer i eksisterende bebyggelse

Dette angår selvfølgelig kulturminneinteresser, men også byidentitet og Trondheims profil som «trehusby» og turistdestinasjon. Så det går på hva framtidens Trondheim skal være og i hvilken grad kulturarven skal være en premiss for byutvikling.

### Overordnede planer

For hensynssone Midtbyen i gjeldende kommuneplans arealdel fra 2012 slås det fast at " *Midtbyens særpreg og helhetsmiljø skal bevares og videreutvikles. Videre understrekes det at "Den historiske trehusbebyggelsen skal tas spesielt hensyn til... For å sikre de lave trehusenes betydning i byrommet skal virkninger for disse vurderes ."*

Som nevnt, ga Midtbyplanen fra 1981 føringer for bruk og vern av Midtbyen. Gjennom Midtbyveilederen fra 2013 ble retningslinjene for hensynssonen og Midtbyplanens bestemmelser utdypet. Veilederen sier at " *Maksimal høyde på ny bebyggelse bør ikke overskride dagens silhuett ."* og " *Ny bebyggelse inni bakgårdene bør ikke stikke vesentlig opp over husene mot gaten ."* Selv om veilederen legger opp til at høydeforskjeller i større grad kan aksepteres i nordøstre kvadrant enn i resten av Midtbyen, understrekes det at nybygg skal vise hensyn til " *den skalaen som lavere bebyggelse representerer "*.

Trondheim kommune vedtok i 2013 Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. For midtbyen slutter planen seg til intensjonen i Midtbyveilederen, da disse er i tråd med kulturminnefaglige prinsipp. Kulturminneplanen har som målsetning at «*Midtbyens historiske miljøkvaliteter må tas bedre vare på for at særpreget skal kunne bevares*».

### Nasjonale og regionale føringer

# Trøndelag fylkeskommune

Det er nasjonale kulturminneinteresser i planområdet, som ligger innenfor Riksantikvarens NB-register (Cicignons byplan mv) og i «Middelalderbyen Trondheim». Dette er nærmere beskrevet i Riksantikvarens innspill (Se over og i vedlegg 10). Fylkesrådmannen støtter Riksantikvarens vurderinger i saken.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging fremholder at «Kulturminner og kulturmiljøer er viktig for identitet og tilknytning, og er en viktig ressurs for næringsutvikling.» og «Kommunene har hovedansvaret for å identifisere, verdsette og forvalte verneverdige kulturminner i tråd med nasjonale mål. Fylkeskommunen og Sametinget har ansvar for å ivareta de nasjonale kulturminneinteressene og bistå kommunene med veiledning.»

Trøndelagsplanen som nå er på høring er såpass overordnet at den ikke gir noen klare føringer i denne saken.

## **Igangsatt områderegulering for nordøstre kvadrant**

Kommunen har nå satt i gang arbeid med områderegulering av nordøstre kvadrant, som også omfatter dette planområdet. I dette arbeidet er det muligheter for å sette rammer for tydeligere vern og bruk, og en sterkere forutsigbarhet for hvor og hvordan man kan gjøre ulike inngrep og endringer. Planen for Midtbykvartalet foregriper dette planarbeidet. Det vil være svært uheldig å bryte Midtbyplanen så radikalt før en slik helhetlig områdeplan er utredet og vedtatt.

## **Planen fra 2013 versus den som nå er på høring**

I 2013 ble det framforhandlet en reguleringsplan for området hvor kompromisset var å fjerne uthusbebyggelsen, men bygge i max 5 etasjer slik at ny bebyggelse knapt ble synlig sett fra gateplanet. Selv om den bevaringsverdige uthusbebyggelsen blir fjernet, mente både fylkesrådmannen og Riksantikvaren den gang at det var et akseptabelt kompromiss mellom utbyggingsønsker, fortetting og målsettinger om vern i overordnede planer som Midtbyplanen og kommuneplanens arealdel.

Det som nå fremmes, er en omkamp på høyde. Det kan være interessant å sammenligne gjeldende plan fra 2013 med dagens planforslag:

Gjeldende reguleringsplan	Foreløpig skisse ny plan
<b>Utnyttelse:</b> Nytt areal: 3800 m <sup>2</sup> Eksisterende areal: ca. 6000m <sup>2</sup>	<b>Utnyttelse:</b> Nytt areal: 6550 m <sup>2</sup> (8 etg.) Eksisterende areal: ca 6000m <sup>2</sup>

# Trøndelag fylkeskommune



Fasadeoppriss i OT gt.

Over: Plan fra 2013, fasadeoppriss OT gate (max cote +24,3)

Under: Planforslag 2018, fasadeoppriss OT gate (max cote + 35,5)

(Høyeste bygning i kvartalet i dag har et skråtak med mønehøyde på cote + 25,6)



Over: Plan fra 2013, gateperspektiv

Under: Planforslag 2018, gateperspektiv



En viktig detalj er Olav Tryggvasons gate 23. Dette er et 1840-talls trehus som pga stor ombygningsgrad ble akseptert revet i planen fra 2013. Dette forutsatt at



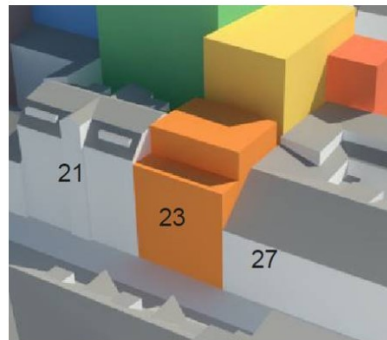
## Trøndelag fylkeskommune

et nybygg beholdt karakteren og ikke minst dimensjonene i det gamle huset. I nytt planforslag foreslås en høyde tilsvarende 4 etasjer ut mot gata. Dette ut fra høyden på nabobygningen i jugendstil fra tidlig 1900-tall i Olav Tryggvasons gate 21.

Fylkesrådmannen mener at denne jugendbygningen i mur bør stå alene som et avvik fra en ellers sammenhengende rekke to etasjes trehus. Slik bør de gamle trehusene og ikke den høyere, enkeltstående jugendbygningen legge premissene for utformingen langs Olav Tryggvasons gate. (sml fasadeopprikk på forrige side, bilder under samt byantikvarens vurderinger i vedlegg 9)



*Ekisterende Olav Tryggvasons gate 23.*



*Nytt planforslag*



*Kvartalets fasade mot OT gate. Jugendbygningen på nr 21 midt i bildet, nr 23 til høyre for denne. To etasjes trehus dominerer fasaderekken. Lav bebyggelse gir gode solforhold på nordsiden av gata.*

En annen endring i forhold til gjeldende plan, er at det ene av de to gårdsrommene som skulle være åpent tilgjengelig for publikum, nå planlegges gjenbygd.

## En viktig prinsippsak

Saken er prinsipielt viktig da den vil gi retning for framtidig utvikling og verneholdninger i hele Midtbyen. Det omsøkte kvartalet er et av de best bevarte i Midtbyen, og en åpning for bygging i 8 etasjer kan gi føringer for de øvrige kvartalene i byen og øke presset på den lavere trehusbebyggelsen. I noen andre deler av Midtbyen er det allerede bygd inne i noen kvartaler, men da ikke så høyt og så sentralt i bybildet:



*Prinsens gate/Sandgata, sett fra Munkegata. (Sentralbad 1959, seinere om- og påbygd med boliger) 6-7 etasjer.*



*Trondheim Torg (1992), sett fra Prinsens gate: Kontorer og forretninger. 6 etasjer*

Et nyere og bedre eksempel er fra bygging på Peter Egges plass (bak biblioteket). Her er ny og relativ massiv bebyggelse i 5 og delvis 6 etasjer i bakgård, men dominerer ikke over den omkringliggende lavere bebyggelsen, sett fra gata – nybygget er da også noe tilbaketrukket fra trehusbebyggelsen:



*Peter Egges plass, nybygg 2018, sett fra fortau Søndre gate: kontor og forretning.*



*Peter Egges plass, sett fra inngang (stillasene antyder ikke etasjedeling) Deler av bygningen er opp mot cote +29*

## Vern og/eller fortetting?

Som Adresseavisen kommenterer 15.6.2018 i en artikkel om dette prosjektet: «Det skjer et taktskifte nå». Fylkesrådmannen mener dette er en treffende karakteristik: Etter en «riveperiode» på 1950- og -60 tallet (lett synlig i bybildet også i dag), var det et verdiskifte fra 1970-tallet i retning av vern, nedfelt i Midtbyplanen fra 1981. Nå er det flere tegn som tyder på et nytt verdiskifte: At vi er i begynnelsen av en ny byomformingsperiode hvor verneverdier står mer utsatt til enn før.

Siden 2013 har det vært økt fokus på fortetting, og for mange anses byggehøyde nå som mindre problematisk enn før. Slik aksepterte Fylkesutvalget i Sør-Trøndelag i 2017 16 etasjers bebyggelse på Lilleby, som vil være godt synlig i det historiske landskapet på Lade. (FU 189/17). Planen er nå vedtatt i Bystyret med 16 etasjer.

Likevel er Midtbyen i en spesiell situasjon som «gamleby» i Trondheim. Midtbyen (ut til Skansen) utgjør 1,65% av Trondheims bebygde areal. Hvis man regner med Bakklandet og deler av Møllenberg, vil «gamlebyen» i Trondheim utgjør vel 2% av byens byggeareal. Ut fra en fortettingsstrategi må man derfor stille spørsmålet: Er det riktig å drastisk og ugjenkallelig omforme denne historiske 2% av byen så lenge vi har betydelige sentrumsnære utbyggingsområder som Brattøra og Nyhavna? Disse kan omformes og fortettes med betydelig større effekt og med mindre konflikter. Og Midtbyen har en høy tetthet allerede i dag, selv med relativt lav bebyggelse.

Fylkesrådmannen har forståelse for at utbyggere av økonomiske grunner ønsker å bygge så tett og høyt som mulig. Så er det spørsmål om dette skal styre byutviklingen. Hvis det ikke er lønnsomt å bygge lavere enn 8 etasjer i dag – kanskje kvartalet kan bli liggende i påvente av alternative måter å bygge på? Og at vi da gir neste generasjon mulighet til å ta vare på kulturminneverdiene på en annen og kanskje bedre måte. Bærekraft handler også om beholde valgmuligheter for framtidige generasjoner.

## **Klima og folkehelse**

Fylkesrådmannen vurderer forslaget å være noe positivt når det gjelder klima. Det reduserer bilavhengighet, men det er forholdsvis få ekstra boliger (ca 18) i forhold til planen fra 2013. Det er vanskelig å måle effekt for folkehelse, men tapt «byidentitet» kan ha en svak negativ virkning. Når sola står lavt, vil det bli noe mer skygge på nordre fortau i Olav Tryggvasons gate, som nå utvikles til attraktiv byggate med mer uteopphold. Støy- og støvforhold for boligene er beregnet å være akseptable. Bebyggelsen får universell utforming.

## **Ulike syn på arkitektur**

Dette er også et spørsmål om syn på arkitektur: Skal ny bebyggelse tilpasse seg den gamle, eller skal den stå i kontrast? Det er ikke noe fasitsvar på dette. Et vanlig syn blant arkitekter har vært at ny bebyggelse i historiske omgivelser bør ta opp i seg sentrale egenskaper i den gamle (f.eks dimensjon, materialbruk, hovedformer), men kan avvike noe i andre egenskaper. I flere europeiske byer med store kulturverdier i sentrumsområdene er det vanlig å bygge slik at den nye bebyggelsen spiller sammen med den eksisterende, både i materialbruk, volum og høyder. Dette er også anbefalingen i Riksantikvarens bystrategi 2017-2020, se [her](#). Etter denne skal utvikling skje på eksisterende bebyggelses premisser. Bygninger med viktige samfunnsfunksjoner (f.eks museer, teatre osv) kan gjerne framstå tydeligere og med noe større kontrast i bybildet enn for eksempel boliger og kontorer.

Mens gjeldende plan fra 2013 tilpasser seg ved at ny bebyggelse knapt blir synlig fra gateplanet, står bebyggelsen i det nye planforslaget på grunn av sin høyde fram som en klar kontrast til den lave trehusbebyggelsen mot Olav Tryggvasons gate. Slik uttrykker de to planene vesentlig forskjellige arkitektoniske holdninger.

## **Tap av kulturminneverdier og identitet**

Fylkesrådmannen har forståelse for ønsker om økt fortetting, større forretningsarealer og flere boliger i Midtbyen. Likevel er fylkesrådmannen i sterk tvil om man «redder» Midtbyen ved å omforme den så dramatisk med så store kontraster. I tillegg til det allerede aksepterte tapet av bakgårdsbebyggelsen og kulturlagene fra middelalder i dette området, kan vi se for oss et «stedstap» ved at det genuine og originale i dagens trehusbebyggelse mot Olav Tryggvasons gate blir sterkt redusert.

## **Fylkesrådmannens oppsummering og anbefaling**

Det er klare nasjonale og regionale mål om fortetting av byområder. I denne saken mener fylkesrådmannen likevel at de samlede ulempene ved å bygge høyere enn tidligere vedtatt plan er klart større enn fordelene.

Ut fra et kulturvern hensyn er gjeldende regulering på tross av sine svakheter og kompromisser klart å foretrekke framfor det forslaget som nå er på høring. I likhet med Riksantikvaren betrakter fylkesrådmannen planen fra 2013 som en «smertegrense» for hva som i et kulturminne- og identitetsperspektiv kan aksepteres av utbygging i dette kvartalet. Byantikvaren har samme syn på saken, selv om de kan akseptere å gå ca 1,3 meter høyere enn i planen fra 2013. Ut fra Riksantikvarens innspill i brev av 09.08.2018 (vedlegg 10) og øvrige nasjonale og regionale føringer, vil fylkesrådmannen foreslå innsigelse til utbygging ut over det som framgår av planen fra 2013.

Hvis fylkeskommunen skal ta sin rolle som kulturminnemyndighet og innspillene fra Riksantikvaren på alvor, ser ikke fylkesrådmannen noen aktuelle alternative holdninger i saken.

For ordens skyld må det opplyses om at Riksantikvaren vil ha saken til underretning og eventuell overtagelse dersom de kulturfaglige rådene i saken ikke følges opp i vedtaket. Dette i henhold til Forskrift av 15.02.1979 om faglig ansvar etter kulturminneloven, § 3: *«I saker som fylkeskommunen eller Sametinget behandler som rette myndighet etter denne forskrift skal Riksantikvaren ha underretning dersom disse fatter vedtak i strid med de faglige tilrådingene i saken og vedtaket innebærer at nasjonale verneverdier berøres.»*

Saksbehandler seksjon kulturminner: Silje S Holiløkk/Frida Aakervik Berg

Saksbehandler seksjon plan: Vegard Hagerup





SAKSBEHANDLER  
Kristian Alexander Svendsen  
Sissel Ramstad  
Skoglund  
DERES REF.  
VÅR REF.  
10/01284-40  
ARK. P - Plansaker  
324 (Trondheim) Trondheim - ST

INNVALGSTELEFON  
DERES DATO  
VÅR DATO  
09.08.2018

TELEFAKS  
+47 22 94 04 04  
postmottak@ra.no  
www.riksantikvaren.no

Trøndelag fylkeskommune  
Fylkets hus, Postboks 2560  
7735 STEINKJER

v/ Vegard Hagerup

Riksantikvarens innspill til høring av detaljregulering for «Midtbykvartalet», Olav Tryggvasons gate 17-23 og Thomas Angells gate 10B-16 i Trondheim

Tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne, jf. kulturminneloven § 8 fjerde ledd

Vi viser til oversendelse av ovennevnte sak.

Hele reguleringsplanområdet ligger innenfor «Middelalderbyen Trondheim». Dette er et byanlegg fra middelalderen som er automatisk fredet i medhold av kulturminneloven § 4. I henhold til kulturminneloven § 8 fjerde ledd skal det, i forbindelse med behandling av reguleringsplan, tas stilling til om det kan gis tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner som blir berørt av planen. Riksantikvaren er rette myndighet til å fatte avgjørelse i slike saker, jf. forskrift til kulturminneloven.

Riksantikvaren uttaler seg her som fagmyndighet for automatisk fredete byanlegg fra middelalderen etter kulturminneloven §§ 8 og 9. Fylkeskommunen er kulturminnemyndighet i plansaker etter plan- og bygningsloven og skal samordne kulturminneforvaltningens uttalelse.

### **Bakgrunn for saken**

Formålet med reguleringsplanen er fortetting og økt nærings- og boareal inne i et sentralt kvartal i Midtbyen. Det planlegges ny bebyggelse i opptil åtte etasjer innenfor bakgårdsarealene, noe som forutsetter at eksisterende bakgårdsbebyggelse fra 1800-tallet i stor grad rives.

Gjeldende plan for eiendommene ble vedtatt i 2013. Riksantikvaren innvilget i denne planen dispensasjon fra den automatiske fredningen, jf. kulturminneloven § 8, fjerde ledd, for tiltak i planen som ville komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Det ble stilt vilkår om arkeologisk utgraving av indre sørvestre del av bakgården til Olav Tryggvasons gate 17, der det skulle etableres ny kjeller. Øvrige intakte kulturlag skulle bevares på stedet.

Riksantikvaren gjennomførte i forbindelse med dette planarbeidet en mindre arkeologisk undersøkelse som viste at kulturlagene i bakgårdene hovedsakelig består av uorganiske jordbrukslag med stabile bevaringsforhold. Riksantikvaren utredet også i hvilken utstrekning denne kulturlagstypen finnes intakt i middelalderbyen som helhet i dag. Vi konkluderte den gang med at større sammenhengende flater med dyrkingslag som de som finnes i planområdet, er en sjeldenhet. Det var derfor etter vårt syn viktig å bevare så store deler av bakgårdsarealene som mulig intakt.

Riksantikvaren gjorde i forbindelse med behandling av gjeldende plan en selvstendig vurdering av planens innvirkning på nyere tids kulturminner (bygningstilstand) da det ble vurdert at nasjonale verdier kunne være truet. Vi konkluderte med at planen kunne aksepteres, på tross av at vår holdning var at bygningstilstanden i større grad burde bevares intakt. Kvartalet ligger innenfor et NB!-område og bebyggelsen har nasjonal interesse, både isolert for dette kvartalet og som en del av Midtbyens lave trehusbebyggelse som større kulturmiljø. Den planlagte bebyggelsens begrensede synlighet fra gatene omkring bidro vesentlig til at Riksantikvaren valgte å akseptere planen.

### **Riksantikvarens merknader og vurdering av saken**

#### Automatisk fredete kulturminner

Det er sannsynlig at det finnes større, relativt sammenhengende områder med intakte, automatisk fredete kulturlag innenfor bakgårdsarealet.

Riksantikvarens tidligere vurdering etter undersøkelser av kulturlagenes omfang, karakter, bevaringsforhold, tilstand og representativitet i en større sammenheng var at det er viktig å bevare disse kulturlagene for framtiden i så stor utstrekning som mulig.

Vår vurdering av gjeldende plan var at det ville være *mulig* å bevare kulturlagene i deler av bakgården intakt. Nåværende planforslag innebærer en mye høyere og mer omfattende bebyggelse, og dermed sannsynligvis en mer komplisert byggeteknisk situasjon med større grad av usikkerhet når det gjelder konsekvenser for kulturminner i grunnen i anleggsfasen. Basert på tidligere erfaring med større byggeprosjekter i middelalderbyen, er vår vurdering at det er lite sannsynlig at kulturlag i bakgårdsarealene vil kunne bevares på stedet ved en eventuell realisering av foreliggende plan. Det er overhengende fare for at kulturlagene vil bli skadet eller ødelagt i anleggsfasen.

Vår kulturminnefaglige anbefaling med henvisning til arkeologiske kulturminner er at gjeldende plan fra 2013 blir lagt til grunn for eventuell utbygging i kvartalet. Slik kan østre del av bakgårdsarealet til Olav Tryggvasons gate 17 og Thomas Angells gate 10 B, samt uberørte kulturlag på eiendommene Thomas Angells gate 14 og 16 bevares intakt.

Når vi likevel velger å gi dispensasjon for de automatiske fredete kulturminnene som ligger innenfor planavgrensningen, med vilkår om arkeologisk gransking, gjør vi oppmerksom på at dette gir vi under sterk tvil. Et videre vern av kulturlag fra middelalderen ser vi ikke som mulig med forslaget til utbygging i åtte etasjer. Videre vil den foreslåtte igjenbyggingen av arealet medføre at tilgang til og opplevelse av kulturminnet blir sterkt redusert samt stor sannsynlighet for at kulturminnet blir ødelagt for eksempel i forbindelse med anleggsarbeidet. Ved en eventuell utbygging av området i åtte etasjer, ser vi det som nødvendig å sikre kilde- og kunnskapsverdiene gjennom en arkeologisk gransking og dermed prioritere dette på bekostning av vern av kulturminnet. Dispensasjon fra den automatiske fredningen forutsetter med andre ord arkeologisk gransking/utgraving av alle automatisk fredete kulturlag innenfor planområdet, forut for realisering av planen.



Vi stiller også krav om iverksetting av avbøtende tiltak for sikring av kulturlag i tilgrensende områder.

### Nyere tids kulturminner

Når det gjelder nyere tids kulturminner, var vi i forbindelse med arbeidet med gjeldende reguleringsplan skeptiske til den høye graden av riving av den historiske bakgårdsbebyggelsen, som må til for å få gjennomført prosjektet. Dette ble imidlertid akseptert av Riksantikvaren etter en lengre avveining imellom bevaringshensyn og kommunens fortetningsbehov. Riksantikvaren strakk seg i denne prosessen langt i å imøtekomme kommunens ønsker, bevaringsverdiene tatt i betraktning. Byggehøyden med fem etasjer ble vurdert som akseptabel fordi nybyggene i liten grad ville være synlige fra omkringliggende gater. Åpenhet i uterommene med tilgjengelighet for allmennheten ble vurdert som viktig for formidlingen av gjenværende deler av de historiske bakgårdene.

Vi vil generelt bemerke at kulturminner og -miljøer legger grunnlaget for opplevelsen og fortellingen om et steds historie, bakgrunn og utviklingstrekk, som er viktig for et steds egenart og identitet. I tillegg er det viktige faktorer i profilering og næringsutvikling.

Arealet i foreslåtte reguleringsplan er omfattet av NB!registeret. Dette er et register over byer og tettsteder i Norge med helhetlige by- og kulturmiljøer som har kulturminneverdier med nasjonal interesse. Registeret er videre en markør over områder der man ved utvikling og fortetting skal utvise særlig hensyn til de kulturhistoriske interessene, og lokal og regional byggeskikk skal tillegges vesentlig betydning. Deler av Midtbyen, halvøya imellom Nidelven og fjorden, inkludert Midtbykvartalet, er del av de gjenværende strukturene etter Cicignons byplan. Samtidig er dette den historisk eldste delen av Trondheim, og byveven her har også rester av middelalderens bystrukturer.

Riksantikvarens bystrategi har som målsetting blant annet at byers kulturminner og -miljøer skal forvaltes i et langsiktig tidsperspektiv. De skal tas aktivt i bruk som kulturhistoriske ressurser i byenes videre utvikling, men dette skal skje uten å forringe kulturminnernes historiske kvaliteter. Dette skal samtidig bidra til å ivareta våre historiske byers egenart og karakteristiske struktur og bebyggelsesform. Etter Riksantikvarens bystrategi skal dermed en eventuell byutvikling i områder som Midtbyen skje på premissene til kulturminnene og -miljøet her. Det skal heller ikke forekomme arkitektoniske brytninger med uttrykk som ikke viderefører de historiske kvalitetene.

### **Innspill til reguleringsbestemmelsene**

Vi ser positivt på at hele planområdet er avmerket som hensynssone d) på reguleringskartet og at det er innarbeidet en bestemmelse om den automatiske fredningen i reguleringsbestemmelsene § 5.1.

Dispensasjon fra den automatiske fredningen forutsetter i dette tilfellet arkeologisk gransking av alle berørte kulturlag i planområdet. Bestemmelsenes § 5.1.1 må derfor endres. Følgende tekst kan erstatte tekst i bestemmelsenes § 5.1.1, for å sikre kulturminner i tilstøtende områder som ikke skal berøres:

*«Tiltak etter planen må utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, endringer i grunnvannstanden, endringer i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade automatisk fredete kulturminner i tilstøtende områder til reguleringsplanområdet. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet*

*mot ovennevnte skader. Hvis avbøtende tiltak etter Riksantikvarens vurdering ikke kan sikre kulturminnet på en tilfredsstillende måte, kan Riksantikvaren kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk utgraving. Arkeologisk gransking bekostes av tiltakshaver. Riggplan skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggetiltak gis.»*

Reguleringsplanens arealformål *Bebyggelse og anlegg* forutsetter inngrep i grunnen. Vi aksepterer at dispensasjonsbestemmelsen er knyttet til arealformålet i bestemmelsenes § 4.13.

Vi gjør oppmerksom på at eventuell prøvetaking knyttet til bestemmelsenes § 3.6 om forurenset grunn skal avklares med Riksantikvaren.

### **Konklusjon**

Det er vårt førstelinjensvar for de automatisk fredete kulturminnene fra middelalderen, middelalderbyen Trondheim, som vi uttaler oss til som kulturminnemyndighet når det gjelder forslag til reguleringsplan for Olav Tryggvasons gate 17-23 og Thomas Angells gate 10-16.

Vi vil likevel bemerke at vi vurderer planforslaget som særdeles utfordrende i forhold til den historiske bebyggelsen som omfattes av planen og til Midtbyen for øvrig og de kulturminneinteresser som finnes her. Vi ser det videre som svært uheldig at man, etter å ha kommet frem til et kompromiss så sent som i 2013, igjen utfordrer kulturminneinteressene her. I kompromisset fra 2013, i dag gjeldende reguleringsplan for kvartalet, gikk kulturminnemyndigheten langt i å imøtekomme utbygger- og fortettingsinteressene.

Når det gjelder de de automatisk fredete kulturminnene, finner Riksantikvaren at det kan innvilges dispensasjon etter kulturminneloven for inngrep i forbindelse med forslag til reguleringsplan for Olav Tryggvasons gate 17-23 og Thomas Angells gate 10-16.

De deler av det automatisk fredete kulturminnet «Middelalderbyen Trondheim» som blir berørt av tiltak etter planen, direkte eller indirekte, skal sikres på en tilfredsstillende måte i forbindelse med at planen realiseres. Det er Riksantikvaren som avgjør hva som er tilfredsstillende sikring.

I henhold til kulturminneloven § 10 skal arkeologisk gransking bekostes av tiltakshaver. Vedtak om omfang og kostnader av den arkeologiske granskningen inkludert avbøtende tiltak kan først skje etter at reguleringsplanen er endelig vedtatt.

Vi gjør oppmerksom på at plan for avbøtende tiltak og riggplan jf. reguleringsbestemmelsene § 5.1.1 må være godkjent av Riksantikvaren før tiltak etter planen kan iverksettes.

Vi gjør til slutt oppmerksom på at arkeologisk gransking normalt gjennomføres i sommerhalvåret, og at tiltakshaver i sin planlegging av framdrift må ta hensyn til dette. Arkeologisk utgraving av berørte arealer skal gjennomføres før anleggsarbeidet eller andre former for inngrep startes opp på stedet. Tiltakshaver må varsle kulturminnemyndighetene i god tid før planen ønskes realisert. Vi vil deretter fatte vedtak om omfang og kostnader ved den arkeologiske granskningen jf. kulturminneloven § 10.



Vi ber om at Trøndelag fylkeskommune innarbeider våre merknader i sin høringsuttalelse til reguleringsplanen.

Vennlig hilsen

Kristine Johansen (e.f.)  
seksjonssjef

Sissel Ramstad Skoglund  
seniorrådgiver

**Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift**

Vedlegg: Reguleringsplankart r20160012 datert 23.12.2016, siste revisjon 16.5.2018