

## **Olav Tryggvasons gt. 21, 23, Thomas Angells gate 12b, 14 og 16, detaljregulering**

**Oppsummering av innspill til varsel om planoppstart og merknader til planforslag som var på offentlig ettersyn 2018.**

### **Oppsummering av innspill til varsel om planoppstart 12.12.2015**

Oppstart av planarbeid ble varslet med brev til berørte parter og annonse i Adressa 12.12.2015. Innen innspill fristen kom det inn ni innspill:

18.12.2015	Statens vegvesen, region midt
18.12.2018	R. Kjeldsberg AS for Olav Tryggvasons gate 17 AS
04.01.2016	Riksantikvaren
06.01.2016	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
06.01.2016	Sør-Trøndelag fylkeskommune
08.01.2016	Fortidsminneforeningen Trondheim lokallag
09.01.2016	Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS)
14.01.2016	Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (TBRT)
20.01.2016	Byantikvaren i Trondheim

Innspillene omhandlet i hovedsak om utbyggingsvolum i forbindelse med kulturminnevern og til dels om tilrettelegging for boligformål.

### **Første gangsbehandling og offentlig ettersyn**

Planforslaget ble behandlet i bygningsrådet 12.06.2018 og vedtatt lagt ut på høring med følgende tillegg:

*«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 tilfredsstiller krav til brannsikkerhet før sluttbehandling.»*

### **Oppsummering av merknader til planforslag på offentlig høring 16.06.2018**

Planforslaget lå ute på høring fra 15.06.2018 – 18.08.2018. Innen utvidet høringsfrist kom det inn totalt åtte merknader, seks merknader fra offentlig høringsinstanser og to merknader fra private aktører.

I løpet av høringen kom det inn følgende merknader:

#### LUKS, 08.08.2018

Merknaden viser til bransjestandard for varetransport (BVL) med tanke på adkomstforhold og krav til dimensjonering av adkomst og varemottak for store kjøretøy.

*Forslagsstillers kommentar:*

Merknaden virker å være utformet på et generelt grunnlag uten å ta høyde for Midtbyen som kontekst for planforslaget. Av hensyn til bl.a. kulturminnevern og rasjonell bruk av arealene foreslås at varelevering samordnes med eksisterende virksomheter i Thomas Angells gate, altså fra gate og inn gjennom felles portrom.

R. Kjeldsberg AS, 13.08.2018

Merknadsstiller mener planforslaget medfører en skjevfordeling av utbyggingsareal mellom eiendommene i planforslaget, der deres eiendommer kommer dårligere ut med tanke på utnyttingsgrad. Merknadsstiller ønsker at det utarbeides nytt planforslag der utbyggingsvolumet fordeles mer jevnt mellom eiendommene eller at det angis bestemmelse om fordeling av realverdier og kostnader som gir merknadsstiller rett til kreve «urbant jordskifte».

*Forslagsstillers kommentar:*

Det er større konflikt mellom hensyn til vern av kulturminner både i kulturlagene i grunnen og i forhold til verneverdige bygg på merknadsstillers del av planforslaget til høring. (Noe som også fremkommer av Riksantikvarens innsigelse til planforslaget.) Da merknadsstillers ønske ikke er forenelig med innsigelse fra Riksantikvaren, har forslagsstiller i revidert planforslag valgt å redusere planområdet til å kun omfatte eiendommer de selv besitter. Det skal også nevnes at utnyttingsgraden på forslagsstillers side av eiendomsgrensen er redusert betydelig siden høringsutkastet.

Fortidsminneforeningen Trondheim lokallag, 14.08.2018

Merknadsstiller er skeptisk til at det fremmes nytt planforslag for området kort tid etter vedtak av gjeldende plan og kan ikke se noen grunn til at gjeldende plan skal avvikles. Merknadsstiller påpeker også at det er en pågående områdeplanprosess for nordøstre kvadrant av Midtbyen, og det er derfor viktig at det klargjøres at planforslaget for Midtbykvartalet ikke stiller føringer for områdeplanen eller at planene skal gå parallelt. Merknadsstiller mener også at Olav Tryggvasons gate 23 blir gjenoppbygd etter samme profil som i dag med skråtak og tydelig gesims mot gate. Det påpekes også at bestemmelsene ikke sikrer at Olav Tryggvasons gate 17 og 19 skal sikres intakt slik de er i dag. Merknadsstiller er skeptisk til gevinsten med å fylle igjen bakgården med boliger i forhold til tap av kulturmiljøverdier og dagslys.

*Forslagsstillers kommentar:*

Rammene for utvikling som er gitt av gjeldende plan er siden planens vedtak vurdert til å være for stramme for at det skal være mulig å gjennomføre et rasjonelt byggeri og dermed ikke et reelt alternativ til dagens bruk. Olav Tryggvasons gate 23 er i så dårlig forfatning at det ikke er forsvarlig å bruke arealene slik det nå står. I revidert planforslag er det strammet inn rundt utformingen av bygget mot gaten slik merknadsstiller etterspør. I tillegg er byggehøyde redusert og boligformålet utgår, men av hensyn til å skape attraktive og fremtidsrettede lokaler i Midtbyen er det nødvendig å skape større sammenhengende areal som vil gå på bekostning av bakgårdsbebyggelsen. I forhold til merknad til nr. 17 og 19 så er planområdet redusert slik at disse eiendommene ikke lenger inngår i planforslaget.

#### Statens Vegvesen, region midt, 14.08.2018

Merknaden inneholder i hovedsak spørsmål til støyforhold for boliger og arealbruk i eksisterende bygninger. I merknaden poengteres det at tallene i støyrapporten er av eldre dato og bør oppdateres, også med tanke på ny bruk som metrobusstrasé, og tar ikke høyde for bruk av eksisterende bygninger til boligformål. Bruken av eksisterende bygg bør også tydeligere fremkomme av planens bestemmelser.

#### *Forslagsstillers kommentar:*

Boligformålet for ny bebyggelse utgår fra planforslaget samtidig med at avgrensningen er redusert. Boligformålet utgår også for Olav Tryggvasons gt. 21, slik at det som står igjen som støyømfintlig arealbruk er kun er eksisterende arealbruk mot gågaten Thomas Angells gate. Støy vurderes dermed ikke som et relevant tema å utrede videre i revidert plan.

#### Norconsult, 14.08.2018

Merknadsstiller ber om at det stilles krav til at brannskillet mellom eiendommene ivaretas, at eventuelle vinduer ikke må begrense utbyggingsmuligheter på deres eiendommer og at rømningsveier må ivaretas på egne eiendommer. Det påpekes også at nybygg i Olav Tryggvasons gt. 23 må oppføres i samme stil som i dag og ikke som et 4-5 etasjes bygg i moderne arkitektur. Det oppfordres til et samarbeid om utvikling av begge parters eiendommer.

#### *Forslagsstillers kommentar:*

Revidert planforslag ansees for å være i tråd med merknaden med tanke på brannskille, rømning og rekonstruksjon av Olav Tryggvasons gt. 23. For ordens skyld opplyses det om at forslagsstiller har overtatt som grunneier av Olav Tryggvasons gate 27 etter merknaden ble sendt inn.

#### Fylkesmannen i Trøndelag (Statsforvalteren i Trøndelag), 20.08.2018

Fylkesmannen mener intensjonene i planen om bokvalitet, varierte boligstørrelser og og tilrettelegging for ulike boliggrupper ikke er godt nok sikret i bestemmelsene og at støyutredningen som fulgte planforslaget til høring ikke er tilstrekkelig for å dokumentere tilfredsstillende støyforhold for boliger etter T-1442/2016. Fylkesmannen fremmet derfor innsigelse til planforslaget inntil dette er grundigere vurdert.

Det påpekes også avvik mellom bestemmelsene og planbeskrivelsen ang. hvilke etasjer det tillates boliger, der planbeskrivelsen angir fra 5. etasje, mens det i bestemmelsene angis 3. etasje. Dette påvirker bl.a. tilgang til dagslys i boligene og fylkesmannen kan ikke se at kommunen som planmyndighet har tatt stilling til om tilgangen er akseptabel.

#### *Forslagsstillers kommentar:*

I revidert planforslag utgår bolig som formål i ny bebyggelse og i eksisterende støyutsatt bygg i Olav Tryggvasons gt. 21. Merknadens innhold er dermed lite relevant for det foreliggende planforslaget.

### Sør-Trøndelag fylkeskommune, 23.08.2018

Merknaden ble behandlet politisk i Fylkesutvalget 22.08.2018, der Fylkesrådmannen innstilte for å fremme innsigelse på bakgrunn av vernehensyn. Utvalget vedtok derimot å ikke fremme innsigelse, men med en tilføyning til vedtaket om at fylkeskommunen ser det positivt at det legges til rette for mer næringsareal og boliger i Midtbyen, men at det må stilles krav til arkitektonisk utforming, slik at den nye bygningsmassen tilpasses eksisterende bygningsmasse, og ikke blir for dominerende i bybildet.

#### *Forslagsstillers kommentar:*

I revidert planforslag er den totale bygningsmassen redusert og mer tilpasset omkringliggende bebyggelse, spesielt i fasade mot gaten. Merknaden ansees derfor som imøtekommet i revidert planforslag.

### Riksantikvaren, 21.09.2018

Da fylkeskommunen vedtok å ikke fremme innsigelse ble saken oversendt til Riksantikvaren som overtok saken som følge av at vedtaket var i strid med den faglige tilrådingen.

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.**

#### *Forslagsstillers kommentar:*

Merknaden er noe utydelig på akkurat hvilke konkrete sider av planforslaget det fremmes innsigelse mot. I prosessen etter merknaden har forslagsstiller derfor vært i møte med representant fra Riksantikvaren sammen med representanter fra fylkeskommunen og byantikvaren for å diskutere hvilke muligheter som ligger i planområdet. Kulturlagene det vises til i merknaden ligger i hovedsak på eiendom som utgår i den reviderte planens avgrensning. Utbyggingsvolumet på gjenværende eiendommer er videre diskutert i dialog med byplan og byantikvar i Trondheim kommune, der det i revidert plan er gjort betydelige tilpasninger for del av Olav Tryggvasons gate 23 som vender mot gaten og byggehøyden generelt er redusert.

Ved bytte av arkitekt for skissegrunnlaget er også fasadeutformingen betydelig endret for å dempe uttrykket som tidligere er oppfattet som dominerende. Da det ikke har vært ytterligere dialog med Riksantikvaren, er det usikkert om endringene anses som akseptable, men vi mener revidert planforslag har gått langt for å imøtekomme innsigelsen på best mulig vis innenfor rammer for en realistisk gjennomføring.