



Detaljregulering av Kongens gate 9 og 11, Munkegata 22 og Tinghusplassen 3 og 15, m.fl., detaljregulering, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 31.10.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 14.12.2023

Planident: r20220002

Arkivsak: 21/37720 (ESA) 2023/8233 (Elements)

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av ARC Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller DNB Næringseiendom AS.

Komplett planforslag ble først sendt inn 12.01.2023. Planforslaget er **supplert** flere ganger, senest 08.03.2023, og det ble avtalt egen behandlingsfrist som følge av dette. Planforslaget ble behandlet i bygningsrådet 18.04.2023 og lagt på offentlig ettersyn fra 21.04.2023 til 05.06.2023.

Hensikten med planen er å legge til rette for større sammenhengende kontorareal ved et påbygg på eksisterende bebyggelse. Planen har også til hensikt å effektivisere bruk av takflatene ved å erstatte eldre tekniske rom på tak med nyere, mer arealeffektive løsninger. Planen skal legge føringer for hensyn til kulturhistoriske verdier i området.

Vesentlige utfordringer i planen er hensyn til verneverdige bygg og kulturmiljø knyttet til Torvet og tilgrensende bebyggelse. Bruken av Tinghusplassen med tanke på ferdsel, opphold, varelogistikk og naboeiendommers behov er en kompleks situasjon der mange interesser skal ivaretas, og er derfor også en vesentlig utfordring i planen.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Planområdet er markert med rød strek.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA), sist revidert 02.09.2019.

Planområdet er i KPA avsatt til sentrumsformål og ligger innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø og bestemmelsesområdene «Midtbyen» og «Handelssenter». Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Områdeplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen, r20180001 (Høringsforslag)

Områdeplanen har stort fokus på vernehensyn i Midtbyen, men gir også føringer for hvilke områder som kan utvikles med ny bebyggelse. Komplekset Trondheim Torg er foreslått som sentrumsformål i hensynssone HS-4, med tilhørende bestemmelser. Planforslaget er i tråd med høringsforslaget for områdeplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen.

Gatebruksplan for Midtbyen, vedtatt 25.03.1981

Gatebruksplanen omfatter flere temakart som angir bruk av gatene i Midtbyen fremover, der planområdet i stor grad berøres på grunn av sentral beliggenhet. Store **deler** av ambisjonene i tilgrensende gaterom er allerede gjennomført med oppgraderingene av Torvet, men arbeider med Prinsens gate og Erling Skakkes gate gjenstår. Planforslaget medfører mindre oppgraderinger av fortau langs Erling Skakkes gate.

Reguleringsplan for kvartalet Prinsens gate, Kongens gate, Munkegata, Erling Skakkes gate (Torvkvartalet), r118k, stadfestet 02.03.1989

Planen er gjeldende reguleringsplan for området, og er i hovedsak gjennomført med tanke på eksisterende bygningsmasse. Eksisterende bygg avviker noe fra planen når det gjelder byggehøyde i Tinghusplassen 3, der en større del av bygget er høyere enn regulert høyde. I tillegg er areal angitt som «felles gårdsplass» bygget inn med glasstak og passasjen er blitt overbygd slik at hele gårdsplassen nå er klimatisert og fremstår som fellesareal i kjøpesenterdelen av Trondheim Torg. Bestemmelser om hvilke arealer som skal benyttes som kjøpesenter er videreført fra gjeldende plan til ny reguleringsplan. Det samme gjelder sikring av Repslagerveita øst.

Planforslaget er i stor grad i tråd med gjeldende plan, men bryter med planens bestemmelse § 1.3, 2. ledd, der det angis at «Eksisterende bebyggelse kan ikke gis økt høyde eller utnyttelsesgrad [...]»

Forhold til forskrift om konsekvensutredning

Tiltaket vurderes å ikke medføre andre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, som tilsier at tiltaket ikke behøver konsekvensutredning.

Planområdet, eksisterende forhold

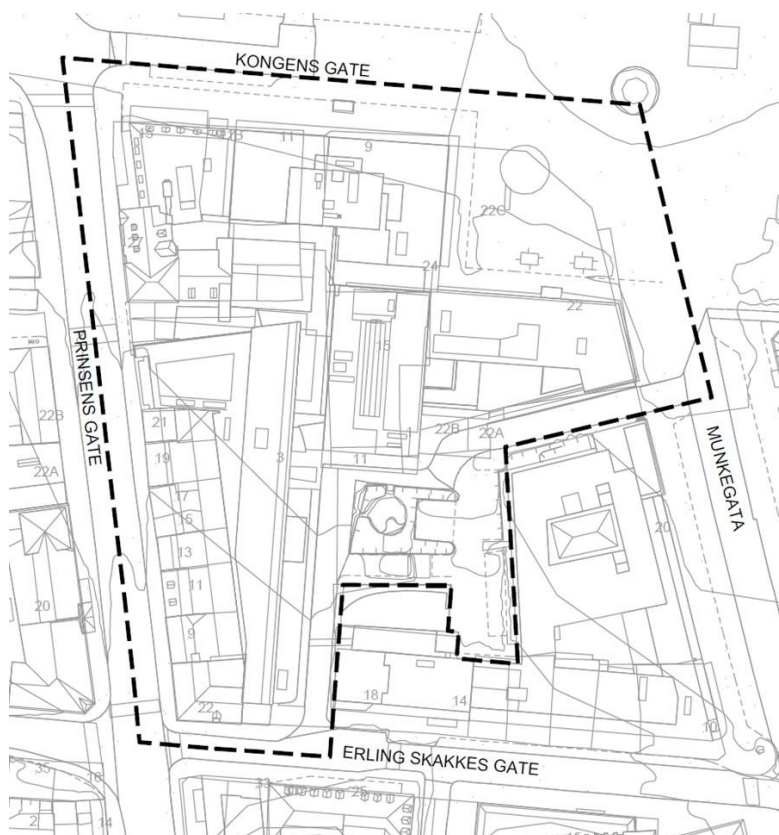
Planområdet omfatter eiendommene:

Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.
400	25	400	37	400	136	400	159	400	189	400	210
400	28	400	38	400	154	400	160	400	190	400	211
400	30	400	62	400	155	400	163	400	197	400	212
400	31	400	81	400	156	400	170	400	198	400	225
400	32	400	134	400	157	400	179	400	208		
400	36	400	135	400	158	400	187	400	209		

Eiendommene utgjør et sammenhengende bygningskompleks omtalt som Trondheim Torg, som inneholder en blanding av eldre og nyere bygg, der flere av bygningene også er vernet. Bygningskomplekset rommer en blanding av kjøpesenter, spisesteder, hotell, kontor og tjenesteyting.

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger mellom Torvet, Kongens gate, Prinsen gate, Munkegata og Erling Skakkes gate. Avgrensning av planforslaget er cirka 18,6 dekar, og utgjør i hovedsak forslagsstillers eiendommer med tilgrensende samferdselsareal som strekker seg ut til gjeldende plans avgrensning samt Tinghusplassen.



Planavgrensning.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Eksisterende bygg har en sammensatt arealbruk med cirka 20 000 m² kjøpesenter, 4 000 m² hotell og 15 600 m² kontor og tjenesteyting over terreng. I tillegg er det et anlegg på cirka 22 700 m² fordelt på to plan under terreng i bruk til parkering, lager, tekniske rom, garderober, bowlinghall og enkelte forretninger. På andre siden av Tinghusplassen i sørøst i samme kvartal finner vi Fylkeshuset og Tinghuset. Fylkeshuset benyttes i dag til kontorer for Trøndelag fylkeskommune og Trondheim kommune. Tinghuset benyttes til rettslokaler og tilhørende kontorer.

Mot nord og øst ligger Torvet som er Trondheims viktigste og mest sentrale offentlige plassrom med tilgrensende forretnings- og kontorbygg. Torvet har en mangfoldig bruk og brukes hyppig til større arrangementer.

Mot nordvest ligger Midtbyens kollektivknutepunkt med holdeplasser i Kongens gate og Prinsens gate. Arealbruken er i stor grad preget av en viktig offentlig samferdselsfunksjon med tilgrensende forretnings- og kontorbygg.

Mot vest grenser planen til Prinsens gate som er hovedåre for ferdsel til og gjennom Midtbyen. På motsatt side av gaten ligger Trøndelag Teater.

Sør for Erling Skakkes gate ligger kontorbygget Statens hus og den videregående skolen Trondheim katedralskole, som begge innehar viktige offentlige funksjoner.

Stedets karakter; struktur, byform og eksisterende bebyggelse

Midtbyen er strukturert i kvartaler etter Cicignons byplan fra 1681, der planområdet utgjør hovedandelen av et kvartal, med Tinghusplassen som et indre gårdsrom. Kvartalet er blitt ombygget ved flere anledninger, der dagens bygningsmasse nå utgjør et sammensatt bygg. Selv om en rekke eldre trehus og en jugendgård mot Prinsens gate er bevart, så fremstår kvartalet som hovedsakelig fra nyere tid, med relativt høy bebyggelse. Byggehøyden samsvarer i stor grad med byggehøyder i tilgrensende kvartal, for øvrig på 4-7 etasjer.

Fasadeutformingen er i stor grad preget av henvendelsen mot tilgrensende gaterom, og da spesielt Torvet, med innganger direkte til virksomheter fra gatene. Fasadene videre oppover i etasjene er i stor grad preget av at kvartalet er bygd over tid og bærer uttrykk fra flere arkitektoniske epoker, bundet sammen av tilbygg fra nyere tid.

Hovedatkomst for besøkende er lagt til hjørnet av Torvet og gir en naturlig og hyppig brukt møteplass på utsiden av bygget. Dette er videre forsterket ved oppføring av en frittstående scene i det samme hjørnet av Torvet.

Varelogistikk og adkomst til parkeringskjeller er lagt til Tinghusplassen, som sammen med overflateparkering for Tinghuset gir plassen en noe uklar bruk.

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

Planområdet ligger i Midtbyen, og er i hovedsak et bylandskap. Planområdet er relativt flatt og solforholdene påvirkes i stor grad av byggehøyden i området. Dette gjør at det er relativt lite sol på Tinghusplassen og at bebyggelsen kaster noe skygge på Torvet og tilgrensende gaterom. Gatebreddene og orienteringen av tilgrensende gater og Torvets dimensjoner gir allikevel for det meste gode solforhold i gaterommene.

Kulturminner og kulturmiljø

Midtbyen er i seg selv et verneverdig kulturmiljø som må hensyntas i planforslaget. I tillegg er det registrert en rekke verneverdige bygg i og nær planområdet. Dette er i stor grad bebyggelse mot Prinsens gate, men også Tinghuset mot Munkegata er vernet. Munkegata 22 ansees også til å ha antikvarisk verdi og må således vises hensyn, selv om bygget ikke har et formelt vern.

Kvartalet, inkludert Tinghuset og Fylkeshuset, er omtalt i den kulturhistoriske stedsanalysen, DIVE-analysen, som ble utarbeidet i forbindelse med det pågående planarbeidet for nordøstre del av Midtbyen. Det konkluderes med følgende i vurderingen av handlingsrom i rapportens tabell 4-2:

«Verdifulle enkeltbygg bør hensyntas og sikres juridisk i områdeplanen.

Delområdene kan utvikles og endres, men nærhet til kulturhistorisk viktige bygg både innenfor delområdet og i omkringliggende delområder gjør at ny bebyggelse bør tilpasses bygnings og områdeverdier. Skala og høyder bør ikke økes vesentlig i forhold til dagens utnytting. For verneverdige bygninger må bruken tilpasses rammene for bygningenes endringskapasitet og brukspotensial.»

DIVE-analysen gir også overordnede føringer i handlingsrommet for middelalderbygrunnen, bylandskapet, siktlinjer, gater, byrom, bygnings- og eiendomsstruktur, bakgårder og gårdsrom og aldersverdier for enkeltbygg. Da planområdet har vært i stor endring over tid, er det begrenset hvilke overordnede føringer som er relevante, men føringene som er knyttet til Torvet, Kongens gate og Munkegata er viktige for planforslaget samt å hensynta vern av ovennevnte bygninger og kulturmiljø.

Naturverdier

Planområdet er allerede utbygd og har ingen vesentlige naturverdier. Det er imidlertid registrert en rekke truede fuglearter på og rundt Torvet. Herunder artene fiskemåke, hettemåke, gråmåke, kornkråke, grønnefink, hønsehauk, tårnseiler og gråspurv. I tillegg er det registrert konglebit, stær og taksvale i nærheten.

Rekreasjonsverdi

Tinghusplassen har et mindre areal avsatt til uteopphold, men har lite sol og oppleves som utrygt på kveldstid. Det ligger et forbedringspotensial i allmenn bruk av plassrommet med tanke på kvaliteter og belysning.

Trafikkforhold



Illustrasjonen viser de viktigste trafikkmessige forholdene i og rundt planområdet.

Adkomst, parkering og vegsystem

Planområdet grenser til Prinsens gate, Kongens gate, Munkegata og Erling Skakkes gate. Planområdet har enveiskjørt kjøreadkomst fra Erling Skakkes gate via Danielsveita, som også har nedkjøring til parkeringskjeller og benyttes til varelevering. Det er også etablert bakkeparkering for Tinghuset og Fylkeshuset på Tinghusplassen. Erling Skakkes gate er enveiskjørt i vestgående retning og har langsgående gateparkering på nordsiden av gata mot Fylkeshuset. Danielsveita er videre forbundet med Tinghusplassen som fungerer som sekundær avkjørsel fra Munkegata. Munkegata har tosidig gateparkering, men er stengt for gjennomkjøring over Torvet. Det samme gjelder for Kongens gate, der kjøreveien opphører ved Bersvendveita. Nyttetrafikk og nødetatene

har tilgang med kjøretøy til Torvet ved behov. Prinsens gate er hovedfartsåre inn, ut og gjennom Trondheim sentrum i sørgående retning.

Trafikkmengde

Prinsens gate: 7000 ÅDT (2021)

Erling Skakkes gate: 3500 ÅDT (2021)

Ulykker

De siste 10 årene er det registrert 14 ulykker på tilgrensende vegnett. En av ulykkene involverte kryssende fotgjenger utenfor gangfelt i Erling Skakkes gate og tre av ulykkene er sammenstøt mellom bilist og syklist, hvorav den ene ulykken var i forbindelse med avkjørsel fra Munkegata til Tinghusplassen. Øvrige ulykker er hovedsakelig mellom personbiler/moped i forbindelse med kryssene mellom Erling Skakkes gate og Munkegata/Prinsens gate.

Varelevering og renovasjon

Dagens løsning for varelevering og renovasjon er at kjøretøy stilles opp på vestre side av Danielsveita/kjørebanelen gjennom Tinghusplassen. Lossing av varer skjer ved at en truck frakter pallene ned rampen til varemottak i kjeller. Her ferdes også personbiler og syklist som skal inn og ut fra parkeringskjelleren. Det trilles også paller direkte inn publikumsinngangen fra Tinghusplassen.

Avfall plasseres langs Danielsveita for henting av renovasjonsbil til faste tider.

Dagligvarebutikken har eget varemottak og renovasjon. Varebilene stilles opp utenfor porten til varemottaket, og pallene må trilles inn over fortauet. Det er generelt trangt for større kjøretøy på Tinghusplassen, og det er særlig utfordrende å svinge forbi hjørnet av Tinghusparken.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Etter stengingen av Torvet er trafikksikkerheten for myke trafikanter betydelig forbedret. Med enveisreguleringen av Erling Skakkes gate er det også etablert tosidig sykkelveg. Prinsens gate har høy trafikk med stor andel store kjøretøy der det ikke er etablert egen sykkelveg. Tilgrensende fortau har en bredde på cirka 3,5 meter som kan oppleves som noe smalt i forhold til trafikken i gata. Dersom syklist også ferdes på fortauet kan arealet oppleves som mindre trygt for gående.

Trafikksikkerheten ved Tinghusplassen er ikke tilfredsstillende. Første etasje av Tinghusplassen 3 har tilbaketrasket fasade fra Danielsveita som gir rom til et fortau fra Erling Skakkes gate og til inngangen til Trondheim Torg. På grunn av store søyler opp til andre etasje av bygningen er fortauet noe smalt. Det er observert at ungdommer krysser kjørebanelen mellom parkerte lastebiler og benytter kanten på andre siden av veien langs Fylkeshuset, som fortau. Dette kan skape trafikkfarlige situasjoner, og kantarealet på andre siden av veien er ikke bredt nok til å fungere som fortau.



Tinghusplassen sett fra Erling Skakkes gate: Dårlig tilrettelegging for myke trafikanter, uten overgangsfelt og med kantareal som kan misoppfattes som fortau.

Forbindelsen fra inngangen til Trondheim torg videre til Munkegata har fortau som er stedvis veldig smalt, og som krysses av varelevering til dagligvarebutikken i Munkegata 22. Ved varelevering til dagligvarebutikken kan fotgjengere tvinges til å gå i gata eller krysse gata og benytte fortauet på sørsiden. Kjøretøy som kommer fra Tinghusplassen og skal ut til Munkegata har også dårlig sikt til gående og syklende som kommer langs fasaden ved Munkegata 22 og Tinghuset.



Tinghusplassen sett fra Munkegata: Ved varelevering/renovasjon over fortau til Rema 1000 vil fotgjengere krysse over kjøreveien til fortauet langs Tinghuset. Det er ingen tilrettelagte overganger.

Kollektivtilbud

Planområdet grenser til hovedknutepunkt for kollektivtrafikk i Trondheimsregionen i Prinsens gate og Kongens gate. Fra knutepunktet går det hyppige avganger i alle retninger. Kollektivtilbudet vurderes som særdeles godt.

Barns interesser

Kjøpesenteret benyttes i stor grad av barn og unge i forbindelse med handel og bevertning samt at barn ofte leker på Torvet. Det er ikke spesielt tilrettelagt for lek med egen lekeplass.

Universell utforming

Planområdet er tilnærmet flatt og allerede universelt utformet som følge av dagens bruk.

Teknisk infrastruktur

Nettstasjon

Dagens bygg betjenes av to trafostasjoner. Trafostasjonen i Kongens gate 11, NS00927, har to trafoer på 500 kVa hver. Denne stasjonen betjener Kongens gate 9/11, Munkegata 22 og Tinghusplassen 1. Maksbelastningen på nettstasjonen er på cirka 85 prosent. NS01925 betjener Tinghusplassen 3. Også her tyder det på at det er noe restkapasitet. Eventuelt er det også mulig å bytte eller sette inn ekstra trafo ved behov.

Fjernvarme

Bebyggelsen i planområdet er tilkoblet fjernvarmenettet.

Vann og avløp

Kapasitet for vannforsyningen til Trondheim Torg er vurdert som meget god uten behov for oppdimensjonering. Det er trolig tilstrekkelig kapasitet også på spillvann, men på grunn av manglende kunnskap må dette vurderes nærmere ved prosjektering.

Grunnforhold

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire i NVEs kartdatabase. Det er utarbeidet geoteknisk notat som følger planforslaget. I notatet avdekkes det at det ikke er registrert kvikke masser eller sprøbruddmateriale i tidligere grunnundersøkelser, men at det ikke kan utelukkes at det kan være lommer under eksisterende bygningsmasse. Ut i fra topografi og avstand til registrert løseområde vurderes det til at det ikke er behov for å utrede områdestabilitet og at nødvendig sikkerhet for stabilitet i grunnen er tilstrekkelig ivaretatt i TEK17- 7.

Støyforhold

Planområdet er utsatt for støy fra vegtrafikk i Prinsens gate og til dels Erling Skakkes gate samt at inn- og utkjøring til parkeringskjeller og varetransport gjennom Tinghusplassen også produserer en del støy. Tilgrensende tinghus berøres av støyende aktivitet på Tinghusplassen.

Luftforurensning

Grenseverdiene for svevestøv (PM10) og NO2 i forurensningsforskriften kapittel 7 overstiges i hovedsak langs vegbanen langs de sterkest trafikkerte strekningene av Prinsens gate og Erling Skakkes gate. Konsentrasjonene av PM2,5 i området er ubetydelige sammenlignet med grenseverdien i forurensningsforskriften. Størstedelen av områdene har god luftkvalitet, inkludert uteoppholdsområdene på Torvet nordøst for Trondheim Torg.



Spredningskart som viser modellerte konsentrasjoner av svevestøv (PM10) som 8. høyeste døgnmiddel ved Trondheim Torg.

Risiko og sårbarhet

I ROS-analysen som følger planforslaget er følgende forhold identifisert og forutsetter tiltak i planforslaget:

Næring

Planområdet er i hovedsak i bruk til nærings- og forretningsformål, samt en andel offentlig forvaltning. Per i dag huser anlegget henholdsvis cirka 300 arbeidsplasser innenfor forretning, bevertning og hotell, og cirka 600 kontorarbeidsplasser.

Beskrivelse av planforslaget

Arealbruk

Forslaget legger til rette for en utvidelse av areal til kontorformål ved tilbygg, påbygg og omorganisering av eksisterende areal, og en omstrukturering av bruken av Tinghusplassen. Planforslaget innfører ingen nye arealformål sammenlignet med dagens bruk av eiendommene. Dagens bruk som kjøpesenter og hotell videreføres i planforslaget. Handel og bevertning i er sikret videreført slik det er sikret i gjeldende regulering, tilsvarende eksisterende bruk av kjøpesenteret. Repslagerveitas fortsettelse gjennom kjøpesenteret til Torvet og til Tinghusplassen er sikret, i tråd med intensjoner i gjeldende plan.



Kommunedirektøren har gjort enkelte endringer for å sikre åpenhet og aktivitet i førsteetasjer, i større grad enn forslaget slik det forelå ved offentlig ettersyn, med begrensninger for helfoliering av vinduer og at eksisterende innganger til bebyggelsen videreføres. Dette gjelder særlig innganger mot Torvet og i Erling Skakkes gate.

Foto av eksisterende inngang mot Torvet.

Bebyggelse og anlegg

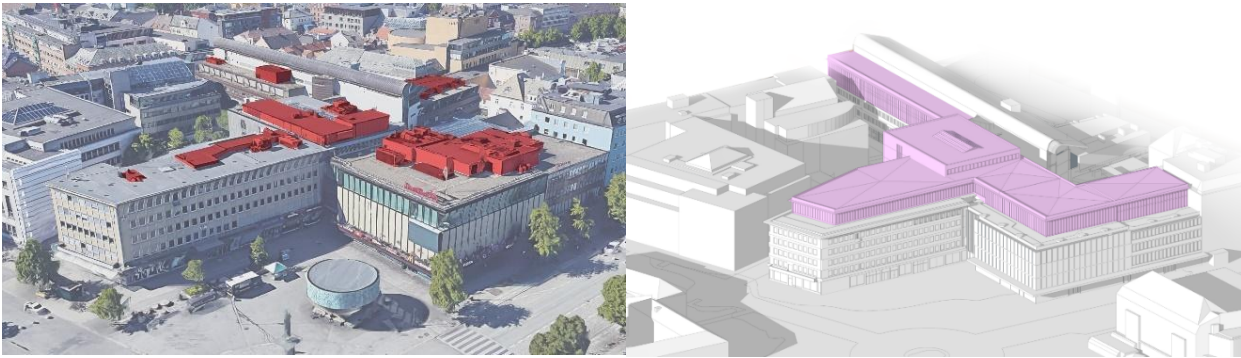
Dagens bygg har mange eldre tekniske rom på tak som er lite effektive, arealkrevende og visuelt skjemmende. Planforslaget legger opp til å erstatte disse anleggene med nyere installasjoner, som integreres i nye påbygg. De nye takflatene kan derfor benyttes til en kombinasjon av grønne tak, oppholdsareal og solcellepanel. Planforslaget foreslår også flere mindre tilbygg og større fasadeendring mot Tinghusplassen, og større grad av aktive fasader mot Torvet og Munkegata.

Tinghusplassen vil fortsatt benyttes til kjøreadkomst og varelevering, og av Tinghuset som av sikkerhetsmessige hensyn har behov for enkelte parkeringsplasser. Arealet er omarbeidet for å øke kvaliteten og funksjonaliteten av Tinghusplassen.

Volum og byggehøyder

Planforslaget legger opp til en omstrukturering av eksisterende bygningsmasse som sammen med påbygg og tilbygg gir større og mer sammenhengende kontorareal.

Planforslaget legger til rette for et påbygg på cirka 780 m² BRA på Tinghusplassen 3 mot Tinghusplassen. På taket av Tinghusplassen 1, Munkegata 22 og Kongens gate 9 og 11 foreslås et sammenhengende påbygg i en og to etasjer på cirka 4 440 m² BRA, tilbaketrukket fra eksisterende gesims mot Torvet, Munkegata og Kongens gate. Det nye volumet utgjør et samlet areal på cirka 5 220 m² BRA. I dag utgjør cirka 1 250 m² av dette arealet tekniske rom på tak med varierende høyde.



*Til venstre: Eksisterende bebyggelse med tekniske rom og installasjoner på tak, markert i rødt.
Til høyre: Foreslått ny bebyggelse vist med lilla volum.*

Av hensyn til bylandskapet og virkingen fra gatene og Torvet foreslås det at byggehøyden begrenses til å ligge på høyde med høyeste bygningsvolum i eksisterende bygg, kalt "flyvingen". Det foreslås derfor en byggehøyde til maks kote +34,7 meter for den midtre delen av påbygget. Byggehøyden foreslås nedtrappet til kote +31,1 meter mot Munkegata og Kongens gate. Påbygget skal trekkes 5-6 meter tilbake fra gesims mot Torvet og Kongens gate og cirka 9 meter fra gesims mot Munkegata. Det gjenværende arealet mellom eksisterende gesims og påbygget foreslås brukt til uteoppholdsareal og beplantning. Rekkverk skal være tilbaketrukket minimum 1 meter fra gesims av hensyn til kulturmiljøet.

Grad av utnyttning

Eiendommene har i dag en relativt høy utnyttelse på cirka 219 % BRA over terreng. Medregnet planforslaget øker utnyttelsen til cirka 248 % BRA.

Arbeidsplasser og næringsareal

I pågående prosjekt knyttet til Trondheim kommune som leietaker estimeres det cirka 1027 kontorarbeidsplasser. Det forventes ingen vesentlige endringer for arbeidsplasser knyttet til øvrige formål i planområdet. Det forventes at det kan bli mindre endringer i fordelingen mellom bruksformålene ved leietakertilpasninger.

Parkering

Planforslaget forutsetter at det ikke etableres nye bilparkeringsplasser og at bakkeparkering reduseres til kun det nødvendige for Tinghusets virksomhet, men at flere av plassene for biler i kjelleren erstattes med sykkelparkering. Det er vurdert at eksisterende løsning for nedkjøring til parkeringskjeller for syklende er tilfredsstillende, men at det må merkes bedre der syklende krysser kjørefelt for bil. I parkeringshuset videreføres parkeringstilbud for bil, som er offentlig tilgjengelig, men med noen færre plasser til fordel for sykkelparkering.

Det skal avsettes minst 3,5 plasser for sykkel per 100 m² BRA nytt bruksareal, der minst 15 prosent av plassene skal tilrettelegges for lastesykler og sykkelvogner. Dette medfører en økning på minst 133 plasser til sykkel sammenlignet med dagens tilbud. Dagens parkeringstilbud for bil i

Midtbyen vurderes til å være tilstrekkelig for gjennomføring av planforslaget, også etter ovennevnte reduksjon.

Trafikkløsninger og logistikk

Eksisterende hovedprinsipp for varelevering via Danielsveita og Tinghusplassen opprettholdes med enveiskjøring fra Erlings Skakkes gate til Munkegata, men omstruktureres for å gi økt fremkommelighet og oversiktighet på plassen. For å effektivisere varelogistikken foreslås det at det etableres et nytt varemottak med heis direkte til eksisterende varelogistikk i U1-etasje. På denne måten reduseres tiden lastebilene blir stående på Tinghusplassen.

Deler av parken må fjernes for å gi plass til semitrailer. Der bakkeparkering fjernes foreslås det å erstatte plassene med en utvidelse av parken. For å hensynta gående på Tinghusplassen foreslås et utvidet areal for gående. For å ivareta trafiksikkerhet skal arealet tydelig skilles fra kjøreareal med kantstein og belegges i henhold til kommunens brusteinsveileder. Arealet skal forbindes med opphøyd fotgjengerfelt over til fortau på nordsiden av Tinghuset. Losse- og ventesoner for varelevering samt egne soner der gående og varelevering krysser skal tydelig markeres i dekket.

Potensialet for bylogistikk utover leveranser til tilgrensende bebyggelse ble vurdert i høringsutkast til planforslaget. Ved førstegangsbehandling ble en større sentral for logistikk vurdert av forslagsstiller til å ikke være egnet på Tinghusplassen på grunn av plassmangel og motstridende interesser med Tinghusets virksomhet. Bygningsrådets vedtak i sak 75/23, 18.04.2023 understøtter denne vurderingen.

Tilpasning til eksisterende situasjon

Ny bebyggelse hensyntar i stor grad kvartalets verneverdige forhold, og tilpasses øvrige bygg i kvartalet. Logistikken på Tinghusplassen og hensyn til Tinghusets driftsmessige forhold veier tungt i denne sammenheng.

Offentlige anlegg

Planforslaget medfører oppgradering av fortau langs Erling Skakkes gate, ved innkjøring til Tinghusplassen. Nytt fortau skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.

Miljøtiltak

Planforslaget ivaretar en bærekraftig profil ved å transformere en eldre bygningsmasse. Påbygg på tak gir forbedret ressursutnyttelse.

Reduksjon av energibehov er sammenlignet med dagens løsning beregnet til nesten 50 prosent. Prosjektet åpner for etablering av solcelleanlegg på tak. I sum betyr dette at energimerke B oppnås med god margin, og at energimerke A er innenfor rekkevidde med eventuelt ytterligere tiltak.

Rehabilitering av eksisterende kontorlokaler fremfor å bygge nytt bidrar med vesentlig lavere klimagassutslipp og bruk av materialressurser.

Arealbruk og økologi

Det foreslås kun påbygg på tak, og ingen ny bebyggelse på ubebygget areal. Det skal etableres grønne tak der takflatene ikke skal benyttes til takterrasse, overlys eller solcellepanel.

Da tiltaket omfatter en omarbeiding av takflater som i dag benyttes til hekking av bl.a. truede fuglearter, stilles det krav om etablering av fuglekasser på andre deler av takene der fuglene kan hekke uforstyrret. Dette er i hovedsak takflatene mot Tinghusplassen der det ikke planlegges uteoppholdsareal for ansatte eller solcellepanel hvor arealene er fysisk adskilt fra der mennesker ferdes. Altså der det også planlegges grønne tak.

Klimaregnskap

Rehabilitering fremfor nybygg bidrar til vesentlig lavere klimagassutslipp og bruk av materialressurser. For Trondheim Torg er reduksjonen av klimagassutslipp for produksjonsfasen estimert til å utgjøre mellom 65–70 prosent sammenlignet med nytt kontorbygg oppført med dagens standard og materialbruk. Den høye graden av rehabilitering vil også i vesentlig grad bidra til redusert bruk av nye ressurser til materialproduksjon.

Ombruk

Bruk av byggematerialer har et stort potensial når det gjelder redusert ressursbruk og tilhørende reduksjon i klimagassutslipp. Materialer med høye klimagassutslipp og høy kvalitet blir prioritert for ombruk.

BREEAM-sertifisering

De rehabiliterte lokalene vil sammen med påbygg sertifiseres i henhold til BREEAM-NOR etter samme kravspesifikasjon som for nybygg, og vil med god margin oppnå nivået Very Good.

Reduksjon av energibehov

Ventilasjonsystemet oppgraderes til en løsning med lavere energibruk. Bygningskroppen i eksisterende bygningskompleks etterisoleres og vinduer skiftes. Nytt påbygg bygges med svært lavt varmetap.

Universell utforming

Eksisterende uterom og bebyggelse er i hovedsak universelt utformet. Alle ombygginger som krever universell utforming etter byggt teknisk forskrift, TEK17, vil prosjekteres i tråd med forskriften.

Kulturminner

Kvartalet inneholder flere verneverdige bygg og inngår i det mer helhetlige kulturmiljøet Midtbyen. Selv om Munkegata 22 ikke har et formelt vern, innehar bygget verdier av kulturhistorisk interesse, og foreslås i planforslaget med hensynssone for vern av byggets fasade mot Torvet og Munkegata.

Det tas hensyn til viktige siktlinjer mot Nidarosdomen og visuell virkning fra Kongens gate, Munkegata og Torvet ved at ny bebyggelse trekkes inn fra eksisterende gesims. Tilsvarende mot Prinsens gate er de to øverste etasjene trukket inn cirka 2 meter uten videre avtrapping.

Virkninger av planforslaget

Landskap og byform

Tiltaket forholder seg i hovedsak til øvrig bebyggelse og gatestruktur. Det er allerede mange tekniske rom på taket, og deler av eksisterende bebyggelse er høyere enn foreslått tiltak. Påbyggene påvirker derfor bysilhuetten i liten grad, men vil likevel være synlig fra gateplan. Påbyggene skal trekkes tilbake fra eksisterende gesims og bearbeides fasademessig for å begrense negative konsekvenser av synligheten.

Forholdet til eksisterende situasjon

Planforslaget er tilpasset eksisterende situasjon med tanke byggehøyder, samferdselsareal og inngangssoner. Logistikken av mennesker, varer og avfall til og fra Tinghusplassen har konsekvenser for Tinghuset som grenser til planområdet. I planprosessen har forslagsstiller vært i dialog med både grunneier og brukere av bygget, der det påpekes at Tinghuset som rettsinstans har særskilte behov med tanke på støy og sikkerhet. Bygningen rommer flere rettssaler med fasade mot Tinghusplassen, som er å regne som støyømfintlig arealbruk. På grunn av bygningsvern er det begrenset med mulighet for å utføre avbøtende tiltak på Tinghusets fasade ved økt støybelastning.

I planforslaget foreslås det å hensynta støyforholdene for Tinghuset gjennom ikke å flytte varemottak, vareheis, lossesoner eller ventesoner nærmere Tinghuset enn det er i dag, og ved å sikre bestemmelser om dokumentasjonskrav til støy ved søknad om tiltak.

En mindre del av Tinghusparken må fjernes for å tilrettelegge for bedre svingradius for større kjøretøy i Danielsveita. Konsekvensene av dette vurderes til å være begrenset, da parken har liten bruksverdi.



Til venstre: Dagens situasjon. Til høyre: Foreslått tiltak, der en del av parken fjernes for å gi bedre svingradius for større kjøretøy.

Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget hensyntar den vernede bebyggelsen ved å trekke påbygget inn fra eksisterende gesims. Påbygget vil være synlig, men inntrekningen, materialbruk og utforming vurderes til å gi tilstrekkelig vernehensyn. Trehusrekken mot Prinsens gate og Erling Skakkes gate er sikret vern, gjennom egen hensynssone.

Munkegata 22 foreslås hensyntatt ved å stille krav om vern av fasaden mot Munkegata og Torvet, fra andre etasje og oppover, og inntrekking av nytt påbygg. Tinghuset tas hensyn til gjennom at nye påbygg i nærheten trekkes inn fra fasaden.

Grunnforhold

Foreliggende informasjon om foreslått bygging og grunnforhold vurderes som tilstrekkelig, og planforslaget er gjennomførbart. I forbindelse med detaljprosjektering vil det være behov for supplerende undersøkelser.

Naturverdier

Planforslaget medfører en vesentlig endring av takflatene som vil få betydning for hekkende fugler. Selv om store deler av takflatene foreslås benyttet til solcelleanlegg, er det fortsatt areal igjen som skal anlegges som grønne tak og uteopphold for kontorvirksomhetene.

Etter naturmangfoldsloven (NML) § 8 skal offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet bygge på vitenskapelig kunnskap om situasjonen og virkninger av det som planlegges. Disse forholdene er også kriterier for BREEAM NOR sertifisering, og det er derfor utarbeidet økologi rapport for tiltaket knyttet til sertifiseringen som også svarer opp forholdet til NML. I rapporten er påvirket naturmangfold kartlagt med vurderinger og råd knyttet til vern og utvikling av økologiske verdier.

I rapporten anses uteområdene som å være uten naturmangfold når det gjelder vegetasjon og at det derfor er lite potensial for rødlistede karplanter, moser, lav og sopp i influensområdet. Når det gjelder dyreliv er det registrert at fiskemåker hekker på taket og at andre fuglearter som gråspurv, tårnseiler og taksvale hekker i nærområdet.

I rapporten foreslås det blant annet at det etableres fuglekasser på den sørlige delen av bygningen. Anbefalingen er videreført i revidert planforslag som bestemmelse. Det vil trolig ikke være mulig å bevare eksisterende vegetasjon på Tinghusplassen i tråd med Statsforvalterens faglige råd på grunn av behov for arealet til oppføring av kran i bygge- og anleggsfasen. Statsforvalterens råd var begrunnet med at det kan være rødlistede arter i parken, noe som er undersøkt av økolog og avkreftet. Vegetasjon på dette stedet ansees likevel til å ha andre kvaliteter som er verdt å videreføre. Det stilles derfor bestemmelse om at vegetasjonen så langt det lar seg gjøre, skal bevares, men dersom det blir behov for arealet i anleggsfasen så kan parken reetableres etter arbeidet er utført.

Trafikk

Foreslått økt utnytting forventes å medføre økt trafikk til og fra planområdet, der økning i hovedsak forventes i form av myke trafikanter, grunnet redusert parkeringsdekning for bil, nærhet til kollektivknutepunktet i Prinsens gate og nærhet til hovedsykkelvei. Foreslått løsning vurderes til å gi bedre fremkommelighet for større kjøretøy.

Ulykkesrisiko

Da området skal ivareta mange interesser på et relativt lite areal, er det ikke mulig å sikre optimale forhold, så noe risiko vil være forbundet med blandingen av trafikantgruppene. Et klart skille mellom kjøreareal og areal for gående som foreslått i revidert plan reduserer denne risikoen.

Barns interesser

Virkningene av planforslaget vurderes å være uendret sammenlignet med dagens situasjon.

Gang- og sykkelveinett

I planforslaget foreslås dagens løsning på Tinghusplassen opprettholdt med enveiskjøring og venteplass for varetransport, mens fotgjengere benytter dagens løsning med gangareal langs bebyggelsens inntrukkede førsteetasje. Fortau langs Erling Skakkes gate foreslås som gjennomgående over innkjøring til Tinghusplassen. Dette vil gi økt trafiksikkerhet for myke trafikanter.

Forurensning

Planforslaget omfatter ikke tiltak i grunnen, og medfører derfor ikke risiko forbundet med eventuell forurensning i grunnen.

Støy

Det forventes at hovedvekten av økningen i reiser som følge av økt antall arbeidsplasser i planområdet tas med sykkel, gange eller kollektiv. Dette understøttes også ved at parkeringsdekningen reduseres av planforslaget. Det forventes dermed ikke at planforslaget medfører vesentlig økt støybelastning som følge av persontrafikk til og fra området.

Det forventes noe økt behov for varelevering, men hovedvekten av vareleveranse vil fortsatt domineres av varer til og fra eksisterende kjøpesenter. Krav om vareheis forventes å ha en positiv effekt for støy på selve Tinghusplassen da kjøretøyene vil kunne redusere ståtiden ved en mer effektiv lossing av varer.

For Tinghuset vil situasjonen i stor grad være uendret fra dagens situasjon, ved at varelevering beholdes på samme sted. Det er utfordringer ved støy mot Tinghuset knyttet til bygge- og anleggsfasen, der det vil være behov for skjermende tiltak. Det sikres derfor krav i bestemmelsene om at det i bygge- og anleggsfasen skal gjøres prognoser av forventet støy som skal varsles i tråd med støyretningslinje T-1442/2021.

Luftkvalitet

Planlagt utbygging på dagens takarealer på Trondheim Torg får ikke nevneverdig påvirkning på den lokale luftkvaliteten.

Infrastruktur

Nettstasjon

Selv om planforslaget medfører økt bruksareal, legges det også opp til en energieffektivisering av eksisterende bygningsmasse, slik at det totale strømbehovet holdes nede. Det forventes dermed ikke at det er behov for økt kapasitet, men det reelle behovet må videre avklares i detaljprosjektering der vurdering av kapasitet i eksisterende forsyning må inngå i vurderingene. Ved behov for ny nettstasjon skal denne plasseres på bakkeplan, integrert i bygg, med tilgang direkte fra Tinghusplassen.

Vann og avløp

Det er ikke behov for økt kapasitet til vannforsyning. Dimensjonering av spillvann må vurderes nærmere ved prosjektering. Foreslått utbygging vil med krav om grønne tak redusere totalt andel tette flater, som medfører bedre overvannshåndtering enn dagens situasjon.

Klimaendringer

Planområdet ligger på rundt k+10 meter og er som sådan ikke spesielt utsatt for havnivåstigning. For å ta høyde for økt nedbør og styrtregn stilles det krav om fordrøyning av takvann ved bruk av grønne tak i tråd med kommunens norm om 7 mm per m² ny takflate.

Folkehelse

Planforslaget legger opp til en betydelig økning av arbeidsplasser i Midtbyen, der begrenset parkeringsmuligheter og god kollektivdekning fremmer bruk av kollektiv, sykkel eller gange som transportmiddel. Dette vurderes som en positiv virkning for folkehelse generelt som følge av planforslaget.

Byvekstavtalen

Planforslaget omfatter en fortetting av eksisterende bebygd område i Trondheim sentrum, som vurderes til å være i tråd med byvekstavtalen og ABC-prinsippet for lokalisering av rett virksomhet på rett sted. Planområdet har en beliggenhet som understøtter kommunens visjon om fortetting innenfra og ut, og er på den måten svært positivt med tanke på å etablere flere arbeidsplasser i Midtbyen. Den umiddelbare nærheten til hovedknutepunktet for kollektivtrafikk i Trondheim, i krysset Prinsens gate-Kongens gate, gir svært god kollektivdekning.

Anleggsperioden

Planområdet omfatter et område med en god del trafikk til, i og gjennom området. Planforslaget legger derfor opp til en fasedelt anleggsperiode slik at nødvendig ferdsel fortsatt vil være mulig under forsvarlige forhold.

Planlagt gjennomføring

Tidsplan

Detaljprosjektering forventes påbegynt høsten 2023, med påfølgende oppstart av byggearbeider mot slutten av 2023/i starten av 2024. Byggearbeidene forventes å vare ut høsten 2026.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget vurderes ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Gjennomførbarhet

Foreslått påbygg er avhengig av samarbeid med grunneier for Tinghuset (Statsbygg) for at anbefalte forbedringer av Tinghusplassen skal være gjennomførbart. Påbygget vurderes også til å være gjennomførbart uten disse forbedringene, men eksisterende utfordringer for varelogistikk og myke trafikanters ferdsel i og gjennom Tinghusplassen ansees som viktige forhold å forbedre fra et samfunnsmessig perspektiv.

Merknader til planforslaget

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av bygningsrådet 18.04.2023, og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 21.04.2023 til 05.06.2023.

Ved behandling hadde bygningsrådet følgende tilleggspunkt til vedtaket:

«Før sluttbehandling skal følgende endres i planforslagets reguleringsbestemmelser og plankart:

- *Ny bebyggelse i Tinghusplassen som vender mot Prinsens gate skal tilpasses bedre det eksisterende bygningsmiljøet*
- *En trafiksikker og helhetlig løsning for fotgjengere som ferdes gjennom Tinghusplassen etableres, med et fysisk og tydelig merket skille mellom kjørebane og arealet for myke trafikanter i Danielsveita, fra Erling Skakkes gate fram til Munkegata. Utforming i tråd med kommunens brusteinsveileder sikres for dette arealet.*

- *Parkeringsbehov for personbil løses hovedsakelig i parkeringskjeller i stedet for oppå Tinghusplassen, med unntak av plasser nødvendig for Tinghusets virksomhet.*
- *Det må legges inn rekkefølgekrav som sikrer etablering av publikumsadkomst til kontorlokaler.»*

I tillegg hadde bygningsrådet følgende flertallsmerknad:

«Bygningsrådet er positiv til at det etableres bylogistikksentral i Midtbyen, men er uenig at Tinghusplassen er egnet for dette. Arealet er trangt, arealet eies ikke av tiltakshaver og dette kravet vil være uavklart etter høring og medføre forsinkelser i et prosjekt som har stram fremdrift.»

I revidert planforslag er tilleggspunktene innarbeidet i planforslaget samt at areal til bylogistikksentral utgår.

I høringsperioden kom det inn sju merknader til planforslaget.

Tensio TS AS, 30.05.2023

Tensio hevder at strømforsyningen i kvartalet er begrenset og ikke tilfredsstillende dagens krav til sikkerhet. Det vises til generelle krav og at det må settes opp plass for ny nettstasjon på bakkeplan.

Forslagsstillers kommentar:

I forbindelse med prosjektering er det vurdert at dagens strømforsyning kan være tilstrekkelig for tiltaket når planlagte energibesparende tiltak medregnes. Dersom det videre i prosjekteringen oppstår behov for ny nettstasjon angis det i revidert plan bestemmelse om plassering på bakkeplan og i tråd med de generelle kravene det vises til i merknaden. Plasseringen skal godkjennes av netteier.

Kommunedirektørens kommentar:

Endring i bestemmelser vurderes å ivareta innspillet.

Statens vegvesen, region midt, 27.04.2023

Statens vegvesen har ingen vesentlige merknader utenom det som kom frem av innspill til oppstart av planarbeidet datert 14.02.2022.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT), 09.05.2023

Påpeker at det må legges til rette for at TBRT skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid og at det derfor må planlegges for adkomst og oppstilling av utrykningskjøretøy og vannforsyning til brannslukking tidlig i prosessen. Det bemerkes også at tiltaket ikke må redusere tilgjengelighet og vannforsyning til andre bygg, at det må gjøres ekstra tiltak for å lette innsatsen i høye bygg og at solcelleanlegg kan være en risiko og utfordring for brannvesenet. Det anbefales derfor at tiltakshaver tidlig involverer fagkyndig kompetanse innen brannteknikk som følger prosjektet helt frem til ferdigstilling.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden påpeker i stor grad krav som allerede er sikret etter TEK og vurderes derfor som ivaretatt i planforslaget. Brannteknisk rådgiver er allerede involvert i den pågående prosjekteringen.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers vurdering.

Statsbygg, 22.02.2022

Statsbygg er i hovedsak tilfreds med oppfølgingen av merknader og innspill tidligere i planprosessen. Statsbygg ønsker at bestemmelse om plan for beskyttelse av omgivelsene mot ulemper i anleggsfasen også angir at planen skal legges frem for Statsbygg før det søkes om igangsettelse av tiltak. Avslutningsvis legges det til at Statsbygg hverken har behov for eller ønske om å endre Tinghusplassen og at det derfor er ønskelig at mest mulig av deres eiendom forblir som i dag.

Forslagsstillers kommentar:

I revidert planforslag er bestemmelse om plan for bygge- og anleggsfasen supplert med krav om at planen forevises Statsbygg. Det er fra forslagsstillers side ikke ønske om å gjøre mer enn nødvendig på naboeiendommen. Det stilles derfor ikke rekkefølgekrav om opparbeiding av areal utover det som må til for å forbedre den trafikale situasjonen for Trondheim Torg.

Kommunedirektørens kommentar:

Endring i bestemmelser vurderes å ivareta innspillet fra høringsparten. Kommunedirektøren opprettholder sin anbefaling om å sikre reduksjon av arbeidsplassparkering på bakkeplan, i tråd med bygningsrådets vedtak i sak 75/23. Bestemmelsen er ikke omfattet av rekkefølgekrav, men sikrer en ønsket fremtidig utvikling av Tinghusplassen.

Riksantikvaren, 05.05.2023

Riksantikvaren påpeker at planområdet ligger i utkanten av «Middelalderbyen Trondheim», men er i stor grad påvirket av moderne inngrep. Det er imidlertid et potensial for mindre områder med intakte kulturlag enkelte steder utenfor parkeringsanlegget.

Det er i denne saken vurdert at det kan innvilges dispensasjon fra den automatiske fredningen for tilrettelegging for forbedret gatelogistikk. Det stilles derfor vilkår om at det utføres arkeologiske granskning for sikring av kildeverdi og at dispensasjonen ikke gjelder for tiltak som berører områder utenfor planavgrensningen.

Riksantikvaren har i den forbindelse følgende innspill til bestemmelsene:

«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 som skal bevares i planområdet eller tilstøtende områder.»

«I forbindelse med realisering av reguleringsplanen skal det foretas en arkeologisk gransking av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som kommer i konflikt med tiltakene, herunder eventuelle avbøtende tiltak som er nødvendige for å sikre kulturminner i tilstøtende områder som skal bevares i et langtidsperspektiv. Det skal tas kontakt med Riksantikvaren i god tid før tiltakene skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes, jf. kulturminneloven § 10.»

Forslagsstillers kommentar:

Riksantikvarens forslag til bestemmelser er innarbeidet i revidert planforslag.

Kommunedirektørens kommentar:

Endring i bestemmelser vurderes å ivareta innspillet fra Riksantikvaren.

Statsforvalteren i Trøndelag, 28.02.2022

Landbruk: Avdelingen støtter Kommunedirektøren i vurderinger knyttet til parkeringsplasser og er positiv til at plasser i kjeller erstattes med sykkelparkering.

Klima og miljø: Avdelingen støtter forslag om reduksjon av parkeringsplasser, fortetting og grønne tak. Av hensyn til naturmangfold gir avdelingen et faglig råd om å bevare mest mulig av vegetasjonen i tiltaket.

Samfunnssikkerhet: Vurderer at tiltaket forventes å gi flere gode effekter. Avdelingen trekker frem at fordrøyning av vann er et viktig forhold med tanke på urban flom og etablering av solcellepanel for å redusere kraftbehovet. Avdelingen er fornøyd med ROS-vurderingen og forslag til bestemmelser.

Forslagsstillers kommentar:

På grunn av behov for arealet som i dag er park til oppføring av kran i bygge- og anleggsfasen vil det trolig ikke være mulig å bevare vegetasjonen slik Statsforvalteren tilrår. Rådet er begrunnet med mistanke om at arealet kan huse rødlistede arter. Dette er derfor undersøkt av økolog som ikke har gjort funn. Arealet vurderes derimot til å ha en verdi som grøntareal og det stilles derfor krav om at det skal reetableres når bygge- og anleggsarbeidene er ferdige.

Kommunedirektørens kommentar:

Endring i bestemmelser vurderes å ivareta innspillet.

Trøndelag fylkeskommune, 21.04.2023

Fylkeskommunen vurderer planforslaget til å være i tråd med overordnede planer og føringer. Det trekkes frem trafikale utfordringer med tanke på varemottak og sikring av myke trafikanter, spesielt i Erling Skakkes gate. Det anbefales å vurdere rekkefølgekrav knyttet til oppgradering av fortauet langs Erling Skakkes gate.

Det oppfordres til utarbeiding av gode avviklingsplaner og faseplaner i byggefasen og at det kan være krevende å avvikle trafikken i byggefasen. Det påpekes at det ikke kan forventes at fortauet langs Prinsens gate kan benyttes til avvikling av anleggstrafikk og/eller lasting av

byggematerialer. Det er ikke ønskelig at fylkeskommunens eiendom benyttes i byggefasen av hensyn til trafiksikkerhet for myke trafikanter.

Som grunneier av Fylkeshuset forventes det at varemottak og inn-/utkjøring til parkeringskjelleren blir ivaretatt, trafiksikker og tilgjengelig gjennom hele byggeperioden. Fylkeskommunen forutsetter at de som grunneier også får plan for anleggsfasen til godkjenning. Med tanke på bygningsvern anser fylkeskommunen at mange av hensynene som omtalt ved oppstart av planarbeidene er ivaretatt. Fylkeskommunen støtter seg til arkitekturrådets tilbakemelding vedrørende påbygg mot Prinsens gate. Det påpekes usikkerhet rundt skyggediagrammene til høring og ber om at disse kvalitetssikres. Videre stilles det faglig råd om at balkongen i Munkegata 22 i fasade mot Torvet omfattes av bygningsvernet da denne er del av opprinnelig fasade.

Det vises til Riksantikvarens merknad vedrørende eldre kulturminner og ber om at disse innarbeides i planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Arbeid med Erlings Skakkes gate er en pågående sak hos Trondheim kommune, der det forventes at det vil komme avklaringer før endelig vedtak av denne reguleringsplanen. Det er derfor ikke gjort noen endringer fra forslagsstillers side vedrørende tiltak og rekkefølgekrav til gata.

Det er en forutsetning at trafikken i og gjennom Tinghusplassen opprettholdes i bygge- og anleggsfasen og at denne er trafiksikker for alle trafikanter. Dette er også av forslagsstillers interesse da kjøpesenterdelen av bebyggelsen skal holdes åpen gjennom hele prosessen. Etter foreløpige faseplaner forventes ikke behov for bruk av fylkeskommunens areal i forbindelse med bygge- og anleggsfasen.

Som angitt i kommentar til merknad fra Statsbygg, er bestemmelse om plan for bygge- og anleggsfasen endret slik at fylkeskommunen som grunneier også får anledning til å uttale seg om planen før igangsetting av tiltak.

Med tanke på tilpasning av bebyggelse mot Prinsens gate, er det i forbindelse med prosjektering avdekket utfordringer med bærekonstruksjonen i eksisterende bygg. Det er derfor valgt å unnlate bebyggelse mot Prinsens gate, der arealet heller erstattes med en ekstra etasje i påbygg i Kongens gate 11. Omfordelingen forutsetter derimot ikke endring i byggehøyde da denne delen av bygget i utgangspunktet hadde meget høy innvendig høyde. Merknaden vurderes dermed til å være ivaretatt i revidert planforslag. Bestemmelse om vernehensyn er i revidert forslag endret slik at den påpekte balkongen i Munkegata 22 også omfattes av vernet.

Kommunedirektørens kommentar:

Endring i bestemmelser vurderes å ivareta innspillet. I tillegg er gjennomgående fortau langs Erling Skakkes gate sikret som rekkefølgekrav.

Medvirkningsmøter

Det er avholdt løpende møter med Statsbygg, 07.02.2022, 19.05.2022, 16.06.2022 og 28.11.2022, for å avdekke og imøtekomme Statsbygg sine interesser som grunneier og drift på vegne av Tingrettens virksomhet. Medvirkningen har hatt en vesentlig innflytelse på utformingen av Tinghusplassen i endelig planforslag.

Det er også avholdt flere møter med Byplankontoret og Byantikvaren for å avklare utforming av bebyggelse og for å finne en løsning som tilpasser seg antikvariske hensyn. Siden høringsfristens utløp er det holdt ett møte 28.06.2023. Videre oppfølging ble svart opp per epost der det konstateres at partene er enige om utformingen som vist i revidert planforslag.

Avsluttende kommentar

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