



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Bergersen Arkitekter AS  
Postboks 2682

N-7415 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Silje Meslo Lien

Vår referanse  
21/8548-2 (69418/21) L12  
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato  
26.04.2021

## Olav Tryggvasons gate 30, tilbakemelding etter oppstartsmøte

Vi viser til materiale mottatt 10.03.2021 og til møte med Trondheim kommune 20.04.2021.

Planarbeidet gjelder Olav Tryggvasons gate 30, Schreinergården, og tilgrensende fortau mot Olav Tryggvasons gate og Jomfrugata. Planarbeidet omfatter eiendommene gnr./bnr.: 401/38, 401/380.



Planens navn er Olav Tryggvasons gate 30.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byplankontoret  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 409

E-postadresse: [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)

Internettadresse:

Plankonsulent er:

Bergersen Arkitekter AS ved Iver Blomsøy, [iver@bergersenarkitekter.no](mailto:iver@bergersenarkitekter.no).

Forslagsstiller er:

Nidelvens Eiendomsselskab AS, ved Raymond Molberg, Tidemands gate 12, 7030 Trondheim, [raymond@nidelveieiendom.no](mailto:raymond@nidelveieiendom.no)

Kontaktpersoner på Byplankontoret er:

Silje Meslo Lien, [silje.meslo.lien@trondheim.kommune.no](mailto:silje.meslo.lien@trondheim.kommune.no), 72542722

Mari Mathisen Fasting, [mari-mathisen.fasting@trondheim.kommune.no](mailto:mari-mathisen.fasting@trondheim.kommune.no), 91686327

### **Hensikten med planarbeidet**

Hensikten med planarbeidet er å utvikle eiendommen og eksisterende bebyggelse til høyere utnyttelse med kontor- og boligformål.

### **Forholdet til overordnet plan**

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan med tanke på arealformålet bolig og kontor. Slik forslaget foreligger nå strider det med overordnet plan med tanke på blant annet krav til uterom og støykrav.

### **Viktige utfordringer i planområdet**

Viktige utfordringer for ny bebyggelse er å sikre god bokvalitet, med lite støy, gode uterom og tilfredsstillende brannsikkerhet. Den nye bebyggelsen må tilpasse seg eksisterende bebyggelse og de historiske verdiene i området. En annen utfordring er ikke å redusere bokvalitet og uteromskvalitene for eksisterende nabobebyggelsen i kvartalet.

Det er ikke skolekapasitet for hele grunnskoleløpet i området.

### **Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan**

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet.

#### Brannsikkerhet

Det anbefales at det startes en tidlig dialog med Trøndelag brann- og redningstjeneste for å finne en løsning som ivaretar brannsikkerheten. Et referat fra møtet må legges ved planforslaget ved komplett.

#### Antikvariske verdier

Det er fint at ny bebyggelse tar opp uttrykket, den historiske karakteren og fasaden til det eksisterende bygget. Det må i det videre arbeidet sees på materialbruken på ny bebyggelse og det er ønskelig at den eksisterende materialbruken sin karakter videreføres. Det må være høy kvalitet på materialet. Det anbefales at den foreslåtte inntrukne bebyggelsen underordner seg resten av bygget.

Ny bebyggelse kan maksimalt være fem etasjer med inntrukket sjettede etasje mot Olav Tryggvasons gate. Det anbefales maksimalt fem etasjer i nordenden av bebyggelsen mot Jomfrugata.

### Uterom

Det må planlegges uterom både for nye og eksisterende boliger i Olav Tryggvasons gate 30. Det må sikres gode solfylte uterom, med mulighet for variert aktivitet. Det må beskrives om det eventuelt er noen byrom som kan være aktuelle og naturlige som uteareal for de nye boligene. Det må også beskrives trygg adkomst til disse. Alle areal som medregnes i uteromsregnskapet må beskrives.

Det må kartlegges om ventilasjonsavkast fra næringsvirksomheter i nærheten, for eksempel lukt fra restauranter eller andre virksomheter, kan få betydning for boliger og uterommene deres.

### Leilighetssammensetning

Det ble i oppstartsmøtet diskutert om det er mulighet for å bare ha store leiligheter eller om det skulle prioriteres en variert leilighetssammensetning. Ved bare å ha store leiligheter vil dette kunne favorisere de med god økonomi, og ikke gi variasjon i beboerne. Samtidig er det hovedvekt på mindre leiligheter i området, og en økning av større leiligheter her vil gi en bedre variasjon i boligsammensetning i området totalt sett. Vi støtter å se videre på en litt mindre variert leilighetssammensetning med store boenheter av høy bokvalitet.

### Sol og skygge

Det må utredes hvordan den nye bebyggelsen vil påvirke både eget uterom og naboenes uterom. Dette gjelder spesielt bakgårdene inne i kvartalet, da disse allerede har dårlige solforhold.

### Støy

Støykilder i nærområdet må kartlegges og beregnes/måles. Dette omfatter støy fra tekniske installasjoner, spesielt på takflater, støy fra næringsvirksomhet, restauranter og biltrafikk. Etter kartlegging/beregning må det foretas en vurdering av situasjonen og eventuelt beskrives avbøtende tiltak.

Støyberegning fra vegtrafikk må vise punktverdier på fasaden slik at man bedre kan vurdere boligkvalitet for eventuelt ensidige boliger.

### Luftforurensning

Det må lages en rapport som viser konsekvenser av luftforurensning, og eventuelle avbøtende tiltak.

### Forurensning i grunnen

Grunnen er klassifisert som byjord og denne må undersøkes med tanke på forurensning siden det skal bygges i bakgården.

### Geoteknikk

Det må dokumenteres at bebyggelse og fundamenter tåler den ekstra vekta av ny bebyggelse samt etableringen av den.

Det må avklares at bebyggelsen rundt ikke blir påvirket negativt av at det bygges på bakken.

### Universell utforming

Det må legges vekt på orienterbarhet i bygningsvolumene. Boligene må planlegges slik at det er enkelt og intuitivt å finne inngangspartiet fra bakkeplan og fra trapp og heis. Det må legges til rette for bæreheis med netto innvendig størrelse 1,1 meter bred og 2,1 meter dyp.

### Renovasjon

Dagens avfallsløsning for husholdningsavfall er ikke tilfredsstillende. Videre planarbeid må beskrive og vise gjennomførbarhet av avfallsløsningen for nye og eksisterende boenheter, næring og kontorlokaler.

### Samferdsel

Avkjørsel fra bakgård mangler tilfredsstillende frisikt til fortau og dette bør forbedres før utvidet bruk av planområdet. Snuplass i bakgård bør ikke gjenbygges slik at varebiler må rygge over fortau. Ved behov for høydetilpasning mellom fortau og første etasje bør dette skje innenfor byggegrunn og ikke på fortau. Nytt fortau etableres med betongheller jamfør [Designprogram for Midtbyen](#)

Det mangler i dag tilfredsstillende gatelys på grunn av lavhengende baldakin over fortauet i Jomfrugata. Baldakinen er også til hinder for montering av trafikkskilt i riktig minimumshøyde og for høye kjøretøy som nærmer seg kantstein. Reguleringsplan må vise gjennomførbarhet av tilfredsstillende gatebelysning. Enten ved at det etableres og sikres rett til veggfeste for gatelys på fasade, eller ved at baldakin fjernes, slik at gatelysmast kan monteres.

### Sykkelparkering

Det må tilrettelegges for innendørs sykkelparkering for både nye og eksisterende boliger, og kontor og forretning i henhold til bestemmelser i kommuneplanenes arealdel.

### Vann og avløp

Området er berørt av oppstuvning av overvann. Dette må det tas hensyn til i den videre planleggingen. Det må lages en overordnet plan for vann og avløp som følger reguleringsplanen til behandling. Se øvrige merknader i vedlegg om vann og avløp.

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide plan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planomrisset som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak.

### **Krav til komplett planmateriale**

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker.

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i [den eksterne reguleringsveilederen vår](#) samt vedlagte liste med krav til komplett materiale. Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med [kart- og planforskriften](#), kapittel 3.

## Planprogram og konsekvensutredning

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet.

### Planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen.

Nullvekstmålet for personbiltransporten må svares ut. Trondheim kommune inngikk 25.6.2019 byvekstavtale med staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Malvik kommune og Melhus kommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltransport.

Gi en kort begrunnelse for prioritering av ulike hensyn til konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet.

Det må redegjøres for anleggsperioden, inkludert trafikk, støv og støy, behov for riggområde, og tidsaspekt.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema:

- Ekstremvær
  - Vindutsatt
  - Store nedbørmengder
- Flom
  - Urban flom/overvann
  - Havnivåstigning
- Byggegrunn
  - Stabilitet
  - Radon
  - Forurenset grunn
- Kulturminner og kulturverdier
  - Automatisk fredede kulturminner/registrerte kulturminner
  - Nyere tids kulturminner
- Teknisk infrastruktur
  - Kraft og- teleforsyning
  - Vannforsyning/slukkevann
  - Vann- og avløpsnett
- Sosial infrastruktur
  - Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy
- Ulykker på transportnettet
  - Trafikkulykker på veg til/fra/ved planområdet
  - Ulykke med gående/syklende i planområdet
- Forurensning og utslipp
  - Støv og partikler, røyk, lukt
  - Støy
- Gjennomføring av byggeprosess
  - Byggetiltak og anlegg

- Støy/støv i anleggsprosessen
- Trafikksikkerhet i anleggsperioden
- Potensielt sabotasje-/terrormål i nærheten

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

### **Illustrasjoner**

Planforslaget skal illustreres i tråd med [illustrasjonsveilederen vår for plansaker](#).

### **Annet**

Beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Kommunen oppfordrer til gjenbruk og bruk av miljøvennlige byggematerialer.

### **Samarbeid**

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste.

Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

### **Behandlingsfrist**

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

### **Gebyr**

Trondheim kommune fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli  
byplansjef

Silje Meslo Lien  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

## Vedlegg:

Planinitiativ med vedlegg  
Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse  
Adresseliste for samrådsparter  
Utfylt liste med krav til komplett materiale  
Notat om vann og avløp

## Kopi:

Nidelvens Eiendomsselskab AS, ved Raymond Molberg, Tidemands gate 12, 7030 Trondheim  
Trøndelag fylkeskommune  
Statsforvalteren i Trøndelag