

Mottaker  
Trondheim Kommune  
Byplankontoret

[Byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:Byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)

Dato  
16/11/2020

Vår referanse  
Sissel Arctander

## Anmodning om oppstart – detaljregulering Dronningensgate 10 og Thomas Angells gate 3 og 5

Det anmodes herved om oppstartsmøte for planarbeid for Trondheim Postgård DA. Advansia AS avd. Midt-Norge er plankonsulent på vegne av forslagsstiller Trondheim Postgård DA.

Fra plankonsulenten møter Sissel Arctander, og fra arkitekten møter Svein Skibnes. På vegne av tiltakshaver møter Øystein Eriksen (Trondheim Postgård DA).

Det bes om at Byantikvaren deltar på oppstartsmøte.

### Beskrivelse av planinitiativet

#### 1 Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for publikumsretta aktivitet med sal og scene, samt utadrettet virksomhet på bakkeplan. Det foreslås tilbygg og noe transformasjon av fløy bakgården i eksisterende eiendom i Dronningens gate 10. Nytt bygg skal kobles til de publikumsrettede arealene i eksisterende Postgård.

#### 2 Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplan og pågående planarbeid

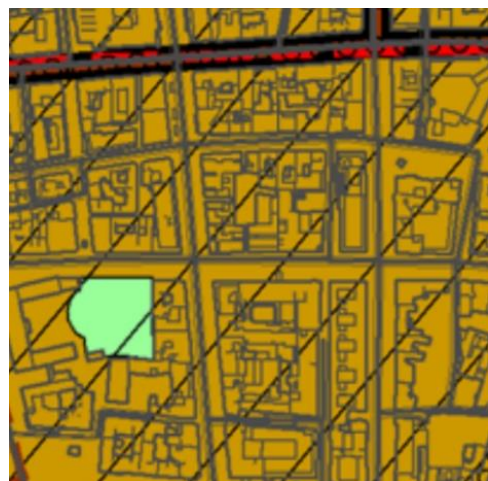
##### Kommuneplanens arealdel (KPA)

- Formål: Sentrumsformål nåværende og bevaring kulturmiljø.

Forslaget vurderes å være i tråd med gjeldende kommuneplan.

##### Veileder for byform

Trondheims arkitekturpolitikk hovedpunkter er å ta vare på byens særpreg, at arkitektur skal ha god kvalitet og gjøre byen bedre, å ta vare på og skape områdekarakter og robust byform, at byrommenes utforming skal invitere til miljøvennlig transport og uteopphold og at energibruk og utslipp fra bygg skal reduseres.



Dronningens gate 10 ligger i Midtbyen og er således definert som beliggende i en «bymessig bebyggelse». Ny arkitektur skal innordne seg etter de historiske

strukturene for å sørge for at kulturminnenes verdi bevares for ettertiden, samtidig som det skal legges vekt på kvalitet der det er høy synlighet. Fellesskapsbygg kan gi grunnlag for å ha større kontrast mot eksisterende bebyggelse.

### *Veileder for plan- og byggesaker i Midtbyen*

Eiendommen ligger i Nordøstre del hvor målsettingen er å deriblant videreutvikle et godt handels-, service- og kultursentrum. Det skal legges vekt på at arealbruk og utforming skal bidra til attraktive byrom. Det skal legges vekt på bevaring av kulturhistoriske verdifulle bygningsmiljø og byrom, og gatestrukturen skal bevares slik at Cicignons byplan fra 1681 opprettholdes.

### *Gatebruksplan på høring.*

Arbeidet med «Gatebruksplan for Midtbyen» startet opp parallelt med «Områderegeringsplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen» og «Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi». Gatebruksplanen har som hovedmål å få ned personbiltrafikken i tråd med nullvekstmålet, samt ha et attraktivt, levende og tilgjengelig bysentrum.

### *Gjeldende reguleringsplan*

Reguleringsplan R 445 «Kvartalet mellom Dronningens gate, Nordre gate, Thomas Angells gate og Apotekerveita (Brannkvartalet)» av 17.06.2004.

Eiendommen omfatter felt B/F/K5, B/F/K4, F/K3, F/K2 og åpen plass, og er regulert til både bolig/forretning/kontor og forretning/kontor.

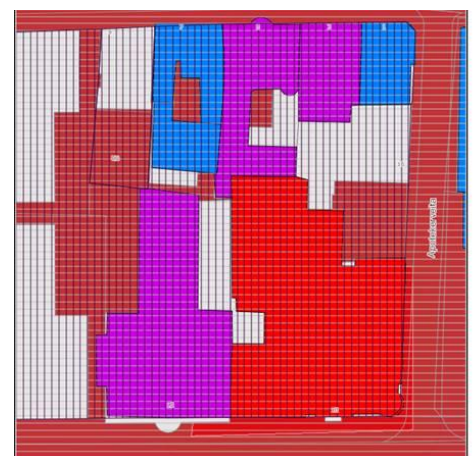


### *Kulturminner*

Aktsomhetskart for kulturminner viser berørte bygninger markert som antikvarisk verdifull i klasse A (rødt) og B (lilla), se kart under.

KPA § 10.2 slår fast at bebyggelse markert som verdifull i klasse A, B eller C skal søkes bevart.

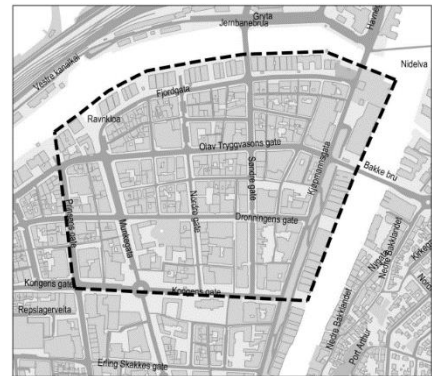
Det ubebygde arealet på eiendommen er en del av automatisk fredet grunn: Trondheim middelalderby, jf. Kulturminneloven §4 (vernedato 06.04.2001).



## Pågående planarbeid

### Områdereguleringsplan nordøstre kvadrant i Midtbyen

Hovedmålet med planarbeidet er å få flere folk i sentrum. Sentrumsområdene i Trondheim skal styrkes gjennom å legge bedre til rette for at flere folk bor og jobber i Midtbyen, flere besøker sentrum og at flere går, sykler eller tar kollektivtransport, slik at også færre kjører personbil i sentrum. Dronningens gate 10 ligger innenfor den geografiske avgrensningen av planområdet.



### DIVE – En kulturhistorisk stedsanalyse. For nordøstre del av Midtbyen i Trondheim

Tiltaket ligger innenfor område 8A «Britannia hotell» og delvis innenfor/mot 3A «Trehusmiljøet Midtbyen nord» iht. DIVE-analysen. Byantikvaren vurderer at deriblant Posthuset i område 8A er sårbar for nye bygningsmessige tiltak og at det er liten endringskapasitet. Grunnen er «middelalder-bygrunn». Tålegrensen er satt til «A/B». I analysen henviser Byantikvaren til at tålegrense A er «enkeltbygninger, bygningsstrukturer og byrom med særlig stor verdi og høy grad av opprinnelighet, som er helt eller delvis omfattet av fredning etter kulturminneloven (kml) eller har verdier som kommer nært opp mot fredningsklasse» og tålegrense B er «byggningsstrukturer som er tilnærmet uendre og opprinnelige».

I området 8A «Britannia hotell» beskrives handlingsrommet som AA «bevaring av verneverdier. Ingen/liten endring», dog er ikke Postgården eller Handelstandens hus nevnt spesifikt. Arkitektoniske verdier og karakterer bør ivaretas, og at brukstilpasning og eiendomsutvikling bør hensynta arkitektoniske kvaliteter, også innvendig.

Område 3A vurderes av Byantikvaren som blant annet sårbar for brann og for alle nye tiltak som vil endre eller dominere trehusbebyggelsen, samt at opplevelsen mot gate og inne i kvartalene er vesentlig. Området blir betegnet å ha en liten endringskapasitet og med middelalderbygrunn. Tålegrensen er satt til B.

I området 3A «trehusmiljøet Midtbyen nord» beskrives handlingsrommet som blant annet at komplettering av kvartaler på evt. ledige tomter er mulig.

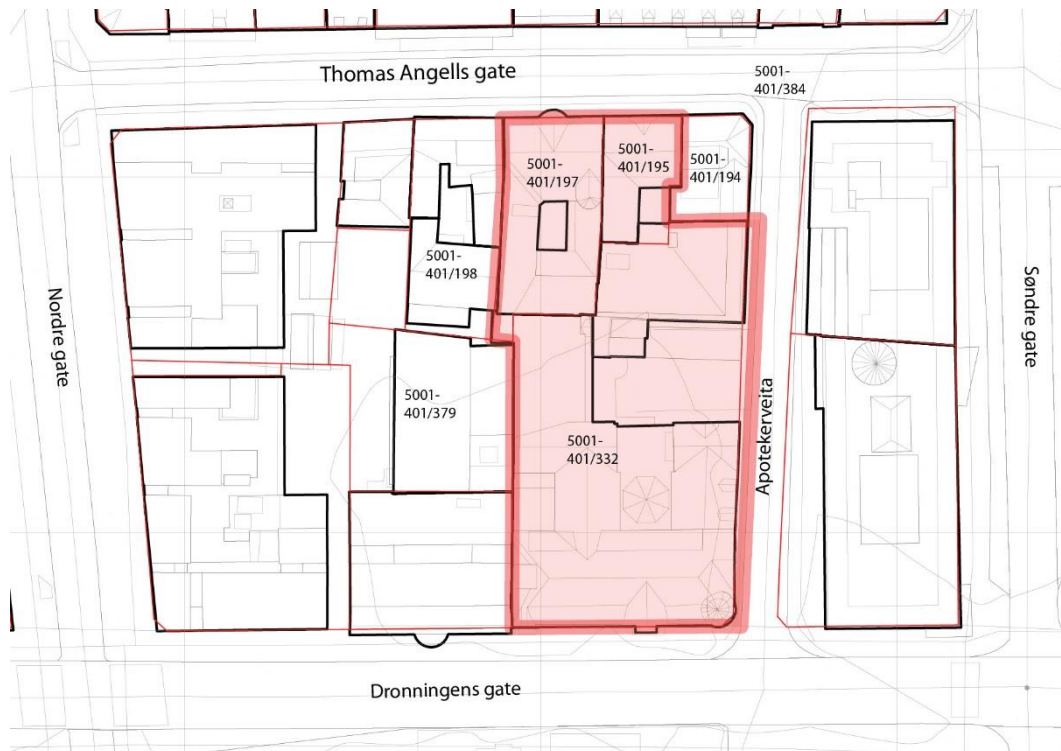
Apotekerveita går fra Dronningens gate til Thomas Angells gate forbi tiltaket, men det er ingen veiter mellom bygningene per dags dato. Gårdsrommet har status som «ikke befort».



Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger  
Planforslaget utløser i seg selv ikke konsekvensutredning.

### 3 Planområdet

Viser til vedlegg 2 – Kartutsnitt 1:500 med foreløpig planavgrensning.



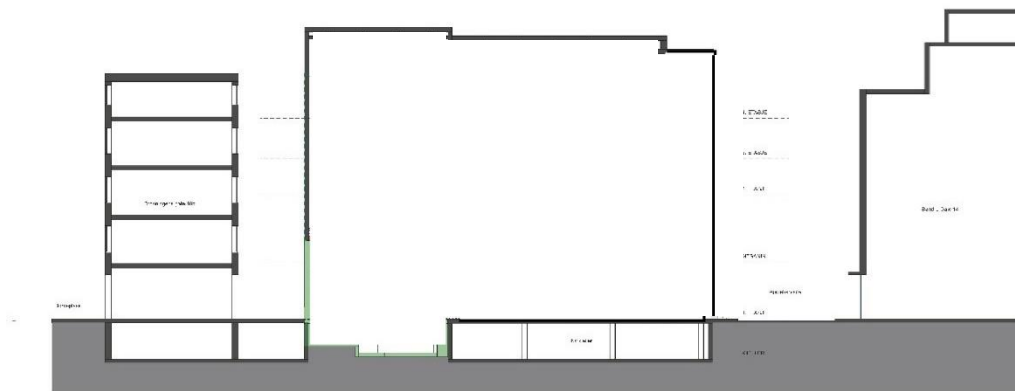
### 4 Virkninger av planarbeidet utenfor planområdet, vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Kulturminner og spesialområder bevaring.

Midtbyens attraktivitet

### 5 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planforslaget er et infill-prosjekt med publikumsretta aktivitet og sal med scene. Første etasje av eksisterende bakgårdsbebyggelse beholdes og blir en del av interiøret i førsteetasjen. Dronningens gate 10b foreslås revet, til fordel for tiltaket. Varelevering vil skje fra Apotekerveita, og adkomst til sykkelparkeringen under postgården beholdes slik den er i dag.



Figur 1 Diagramsnitt av ytre rammer for nytt tiltak. Snittet viser Apotekerveita til høyre og Borkeplassen til venstre. Hva som beholdes av eksisterende bebyggelse er ikke vist i denne illustrasjonen.

## 6 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det planlegges 4955 m<sup>2</sup> nytt BRA (beregnet etter forskriften). Forslaget medfører riving av ca 1685 m<sup>2</sup>. Nytt areal i kjeller er ca. 720 m<sup>2</sup>. Nytt bygg forholder seg til omkringliggende gesimshøyder i tråd med veileder for plan- og byggesaker i Midtbyen. Det foreslås å bygge tilsvarende fire etasjer, samt en takterrasse.

## 7 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tiltaket vil føre til flere publikumsrettede tilbud i Midtbyen, og god utnyttning av arealene.

## 8 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Veileder for plan- og byggesaker i Midtbyen legger vekt på at nye bygg og anlegg underordner seg spillereglene i Midtbyen.

Utforming av ny bebyggelse, særlig høyder, skal fastsettes etter følgende hensyn:

- For å bevare Nidarosdomens dominans i landskapet, skal virkningen på Midtbyens silhuett vurderes.
- Den historiske eiendoms- og bebyggelsesstrukturen skal være førende for skalering av ny bebyggelse, forstått som rytmen i gatene og oppdeling av volumer.
- For å sikre gode gaterom og videreføring av de offentlige rommenes karakter, skal virkninger i gatebildet vurderes.
- For å sikre de lave trehusenes betydning i byrommet skal virkninger for disse vurderes.

Tiltaket grenser mot Apotekerveita, en av de viktige veitene fra middelalderbyen. Tiltaket vil bygge på eksisterende bygnings- og gatestruktur. Med tiltakets fellesskapsfunksjon vurderes det at det er rom for å skille seg ut, men på en måte som tar hensyn til nabobebyggelsen. Fasaden følger fasadelinja mot gata, men med litt rom mot gata. Det legges vekt på utadrettet virksomhet i første etasje, uavhengig av teateret.

Hvordan ny bebyggelse vil fungere sammen med eksisterende bebyggelse må illustreres nærmest mulig opp til måten vi opplever byen på: Gjennom gateperspektiver sett fra øyehøyde og i oppriss med nabobebyggelse.

## **9 Risiko og sårbarhet**

Aktuelle temaer knyttet til risiko og sårbarhet for planarbeidet framgår av vedlegg 1 – sjekklister for risiko- og sårbarhet.

## **10 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

Varsel vil sendes ut i henhold til Trondheim kommunes liste over høringsinstanser og eiendomsregister for berørte naboeiendommer jf. Plan- og bygningslovens §12-8.

## **11 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

Planoppstart varsles jf. Plan- og bygningslovens §12-8. Berørte grunneiere og naboer, samt høringsinstanser og aktuelle myndigheter varsles i eget skriftlig varsel, i tillegg til at planoppstart varsles i Adresseavisen.

## **12 Tett dialog med kommunen**

For å få til et planforslag som best mulig ivaretar både kommunen og forslagsstillers interesser, ønskes det tett dialog med byplankontorets saksbehandlere.

Med vennlig hilsen

Sissel Arctander

Prosjektleder/rådgiver  
M: + 47 92 80 73 62  
[sissel.arctander@advansia.no](mailto:sissel.arctander@advansia.no)

Vedlegg:

1. Planavgrensning
2. Foreløpig ROS-analyse