

Saksfremlegg

Munkegata 35, Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41 og Nedre Enkeltskillingsveita 4, detaljregulering - sluttbehandling

2024/33208

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Munkegata 35, Olav Tryggvasons gate 37, 39, 41 og Nedre Enkeltskillingsveita 4 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Pir 2 senest datert 09.08.2024 med bestemmelser senest datert 22.10.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 22.10.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Sammendrag

Saken gjelder sluttbehandling av planforslaget for Munkegata 35, Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41 og Nedre Enkeltskillingsveita 4. Planforslaget er en del av en helhetlig utvikling av kvartalet, som avgrenses av Munkegata, Olav Tryggvasons gate (forkortes heretter O.T. gt.), Nedre Enkeltskillingsveita og Thomas Angells gate.



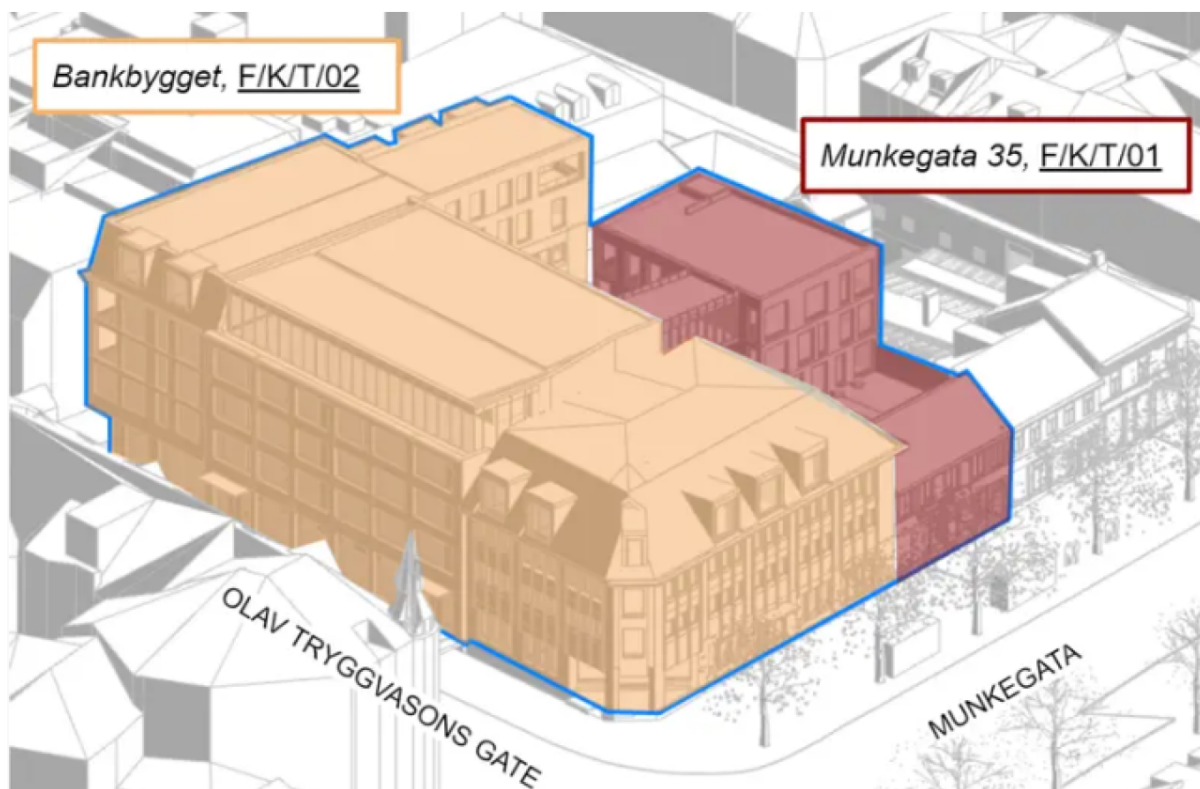
Oversiktskart: Planområdet ligger i bykjernen Midtbyen, grenser til Munkegata og Olav Tryggvasons gate og er vist innenfor rødt heltrukket område.

Formålet med planen er å legge til rette for nye arealer og oppgradere eksisterende bygningsmasse for å oppnå attraktive, sammenhengende og fleksible næringslokaler. Planforslaget legger til rette for en ny løsning for varelevering og renovasjon. Vesentlige utfordringer i planarbeidet har vært byform, varelevering og brannsikkerhet.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte fagnotat og planbeskrivelse.

Byrådet innstiller på at planforslaget kan vedtas slik det er beskrevet i fagnotatets alt. 1, der forslagsstillers forslag om 5 etasjer for Munkegata 35 og god sammenheng med arealer i Bankbygget - og videre med innstilling om at fagenhetens forslag til takform for O.T. gt. 37/39 og deres løsning for varelevering og renovasjon legges til grunn.

Bakgrunnen for dette er at den femte kontoretasjen er en viktig forutsetning for prosjektets mål om større kontorlokaler men også at den eksisterende og kontinuerlige skråtakformen langs Olav Tryggvasons gate ikke bør brytes - samt at det endelig sikres forsvarlig varelevering og renovasjon til virksomhetene, basert på lovlig kjøremønster.



Illustrasjonen viser omfang av foreslått bebyggelse i planområdet. Den viser tidligere foreslått takform for O.T. gt. 37/39 som i denne saken er endret til bratt skråttak (se senere illustrasjoner).

Bakgrunn

Planforslaget legger til rette for tiltak på to bygninger, *Bankbygget* (formål F/K/T 02) og *Munkegata 35* (formål F/K/T 01). Planforslaget ble vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn 14.02.2023. Ved første gangs behandling i Bygningsrådet ble følgende vedtakspunkt vedtatt:

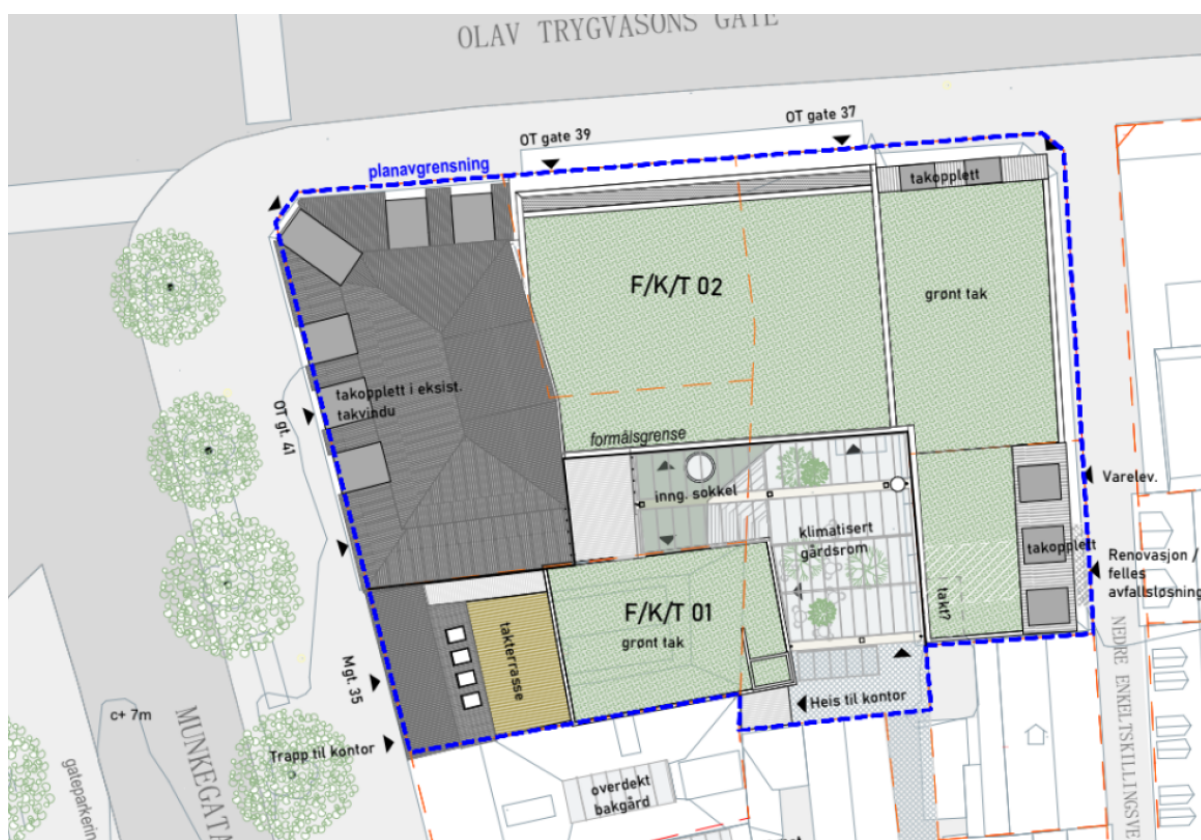
- Før sluttbehandling skal man vurdere om Olav Tryggvasons gate 39 sin øverste og femte etasje skal ha skråtak ut mot Olav Tryggvasons gate eller en inntrukket toppetasje med flatt tak. Egnethet for kontorareal skal tillegges vesentlig vekt.
- Før planen sendes til sluttbehandling skal følgende vurderes:
 - a. Bylogistikk og varelevering for eksisterende og ny bebyggelse i Nedre Enkeltskillingsveita videreføres, men løsningen er ikke i henhold til gjeldende

lovverk. Det må vurderes om dette er en akseptabel løsning også i framtiden, og eventuelle tiltak må sikres i bestemmelsene.

b. Å senke nybygget i Munkegata 35 til 4 etasjer slik at det er bedre tilpasset omgivelsene.

Etter offentlig ettersyn er følgende endret:

- Løsning for varelevering og renovasjon i Nedre Enkeltskillingveita er justert ved at rekkefølgekrav om etablering av vareleveringslomme er tatt inn i bestemmelsene.
- Rekkefølgekrav om delvis opparbeidelse av Nedre Enkeltskillingsveita med skåret og brent brostein er tatt inn i bestemmelsene som følge av forrige kulepunkt.
- Takformen i Olav Tryggvasons gate 37/39 er endret fra flatt tak til skrått tak i planforslagets bestemmelser, med vurdering om opprettholdt areal og brukbarhet.
- ROS-analysen er oppdatert.
- Flere mindre justeringer av bestemmelsene.



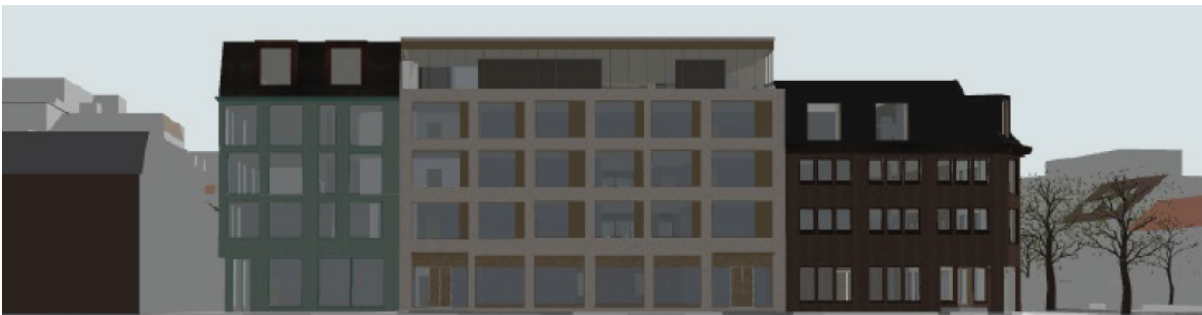
Takplan for prosjektet, som også viser innganger, takterasse inni kvartalet (smal altangang mot Olav Tryggvasons gate 37/39 utgår) og nytt klimatisert gårdsrom. Takopplett og/eller takvinduer kan tilkomme mot Olav Tryggvasons gate for nr. 37/39.

Planforslaget regulerer til sammen cirka 7 000 m² bruksareal, hvorav cirka 1 100 m² er nytt bruksareal. Arealet reguleres til blandet formål av forretning, kontor og tjenesteyting. Ny bebyggelse skal underordne seg den historiske konteksten i Midtbyen og ta hensyn til verneverdig nabobebyggelse. Store deler av dagens bebyggelsesstruktur bevares. Deler av dagens bebyggelse tillates endret for at arealer skal bli mer funksjonelle for bruk.

Bankbygget

Planforslaget legger opp til en utbygging av taket på Bankbygget. Bankbygget utgjør 5 485 m² BRA av planforslaget, hvorav 1 952 m² er nytt areal, og er fordelt slik:

- Olav Tryggvasons gate 41 beholder dagens form, men nye takopplett tillates.
- I Olav Tryggvasons gate 37 og 39 fjernes taket og ny bebyggelse blir utformet med fem etasjer. Den femte og øverste etasjen utformes med skrått tak hvor takopplett og/eller takvinduer kan tillates.
- I Nedre Enkeltskillingsveita 4 bygges taket om i to etasjer, hvorav den femte og øverste etasjen utformes med skrått tak mot deler av Nedre Enkeltskillingsveita.

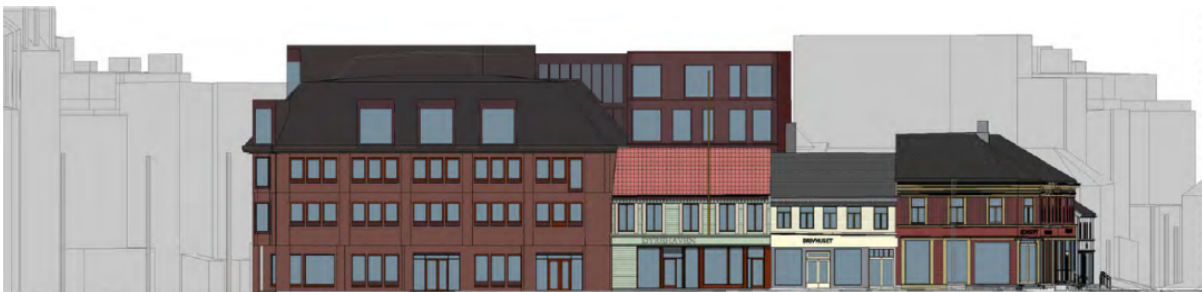


Illustrasjon av ny foreslått bebyggelse i Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41, fra venstre til høyre. Illustrasjonen viser vertikal inndeling av fasader (her vist med inntrukket toppetasje og flatt tak for den midtre del av fasaden i O.T. nr. 37/39 som utgår og erstattes av bratt skrå tak, se oppdaterte illustrasjoner fra Byplankontoret senere i saksframlegget).

Munkegata 35

Eksisterende og ny bebyggelse utgjør til sammen 1500 m² BRA eller 1310 m² BRA. Antall kvadratmeter bruksareal er avhengig av om ny bebyggelse tillates i fire eller fem etasjer. Den femte etasjen bak Munkegata 35 utgjør 190 m² BRA.

I Munkegata 35 bevares hovedvolumet med to etasjer og saltak mot Munkegata. Fasaden mot Munkegata skal bygges opp på nytt, og delvis tilbakeføres til tidligere utforming. Inn mot bakgården tillates bebyggelsen økt fra to til fem etasjer. Et glasstak tenkes etablert over gårdsrommet.



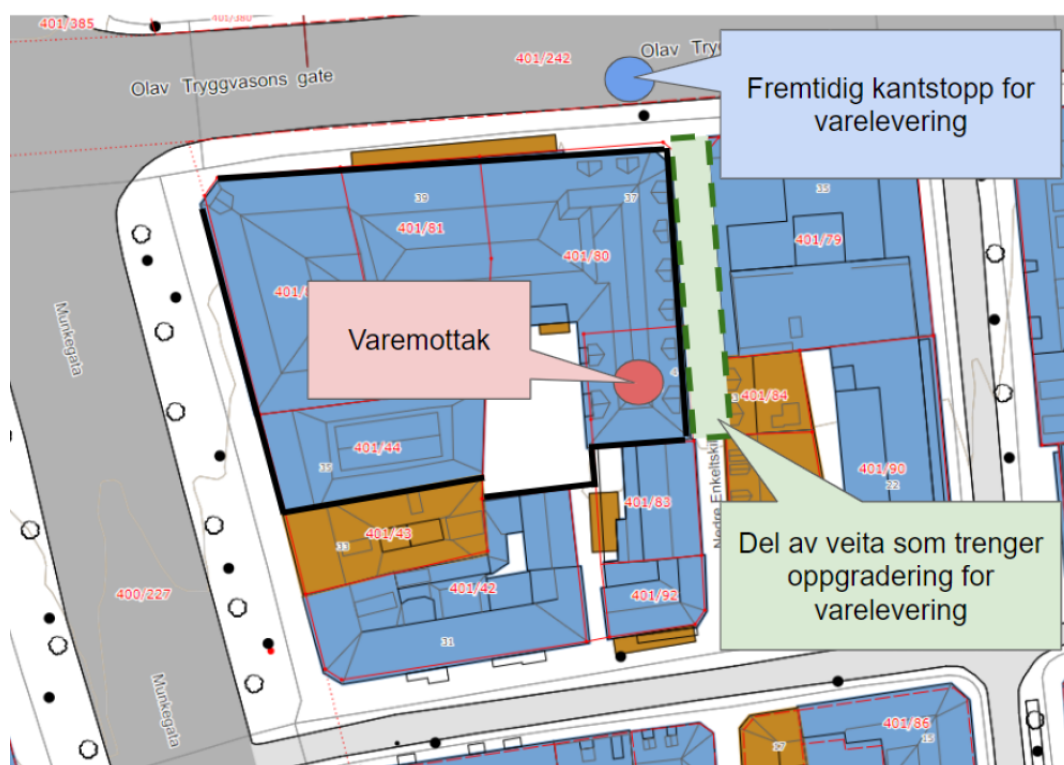
i Munkegata, som viser ny fasade på Munkegata 35, det grønne trehuset med rødt tak i midten. Ny bebyggelse bak Munkegata 35 er vist i fem etasjer, slik forslagsstiller ønsker.

Varelevering

Løsning for varelevering som ble lagt til grunn ved offentlig ettersyn var at lastebiler skulle kjøre gjennom Nedre Enkeltskillingsveita. Gjennom høring er det avklart at Nedre Enkeltskillingsveita er for smal for gjennomkjøring. Dagens løsning for varelevering, med rygging over fortau og inn i Nedre Enkeltskillingsveita fra Olav Tryggvasons gate, gir en utrygg situasjon for myke trafikanter som beveger seg både på fortau og i veita. Det kan også forsinke kollektivtrafikken ved at lastebiler står på tvers i gata ved rygging.

Løsning for bylogistikken ble lagt ut på en begrenset høring, da foreslått løsning viste seg å ha klare ulemper for gåendes trafiksikkerhet. På grunnlag av mottatte merknader og dialog med Trøndelag fylkeskommune, har Byplankontoret foreslått å løse utfordringene med varelevering og renovasjon ved at det etableres et midlertidig kantstopp langs Olav Tryggvasons gate. Dette gjøres ved endring av oppmerking i gata og endring av skilting, og krever ikke graving eller ny asfaltering. (Merk at dagens varelevering har et kjøremønster i strid med gjeldende skilting og som ved videreføring uansett vil forutsette godkjenning av endret skiltplan fra annen myndighet.)

Det vil være ca. 30 meter mellom nytt kantstopp og port til eksisterende varemottak (avhenger av nøyaktig plassering av nytt kantstopp). Behov for tilfredsstillende logistikk med behov for bl.a. god farbarhet, arbeidsmiljøhensyn og matsikkerhet medfører at det stilles rekkefølgekrav om etablering av trillevennlig brostein mellom fortau i Olav Tryggvasons gate og varemottaket i Nedre Enkeltskillingsveita.



Kartet viser eksisterende varemottak (rosa), omtrentlig plassering av midlertidig kantstopp (blått), og del av Nedre Enkeltskillingsveita (grønn) som Byplankontoret vurderer at må tilrettelegges for varelevering.

Denne løsningen innebærer at arealet for varelevering på motsatt side (nordsiden) av Olav Tryggvasons gate og noe sykkelparkering fjernes eller flyttes. Dette arealet er lite brukt til

varelevering, fordi virksomhetene på den nordlige siden av gata kan løse sitt behov for varelevering fra Taraldsgårdsveita eller Jomfrugata.



Sykkelparkering som forutsettes fjernet (Google maps 2022).

Det midlertidige kantstoppet skal benyttes frem til Olav Tryggvasons gate bygges om i regi av Trøndelag fylkeskommune/Miljøpakken - eventuelt om andre endringer i gatebruk eller skilting krever det. Ny løsning sikres gjennom rekkefølgekrav.

Brannsikkerhet

Trøndelag brann- og redningstjeneste har hatt flere innvendinger til skisser for brannkonseptet. Ifølge TBRT har det manglet brannseksjoneringskille mot Nedre Enkeltskillingsveita og tilliggende nabobebyggelse i kvartalet. TBRT har også uttrykt skepsis til at brannkonseptet forutsetter rømning gjennom andre bygg innenfor planområdet. Etter nærmere dialog med forslagsstiller, bekrefter deres brannrådgiver at planforslaget kan gjennomføres uten dispensasjon fra funksjonskravene i TEK, ved alternativ analyse. Dette vil tilfredsstillende funksjonskravene som skal hindre brannspredning mellom byggverk, og avbøte Trøndelag brann- og redningstjeneste sine bekymringer knyttet til brannsikkerhet i planforslaget.

Det skal utarbeides brannkonsept med dokumentasjon av branntekniske løsninger i forbindelse med søknad om tillatelse i byggesaken, senest ved igangsettingstillatelse.

Uenigheter med forslagsstiller

Forslagsstiller og Byplankontoret er uenige om flere forhold. Uenighetene er angitt temavis nedenfor, med forslagsstillers argumenter. Byplankontorets vurdering og argument for de anbefalte løsningene står under overskriften "*Byplankontorets vurdering*".

Rekkefølgekrav om varelevering

En utfordring i planarbeidet har vært å finne en trafiksikker og hensiktsmessig løsning for varelevering. Høringsinnspill fra Trøndelag fylkeskommune om trafiksikkerhet og fremkommelighet for kollektivtransport er vektlagt i vurderingen. Etter dialog med fylkeskommunen, anbefaler Byplankontoret at det stilles et rekkefølgekrav om at det etableres et (midlertidig) kantstopp for varelevering i Olav Tryggvasons gate.

Forslagsstiller ønsker ikke å bli pålagt et rekkefølgekrav om etablering av kantstopp i Olav Tryggvasons gate. De mener det skaper en avhengighet som kan gi uforutsigbarhet for gjennomføring av prosjektet. Forslagsstiller mener at man bør tillate dagens løsning med rygging i veita inntil gateprosjektet i Olav Tryggvasons gate gjennomføres i regi av Miljøpakken og Trøndelag fylkeskommune. Trafikknotat om bylogistikk utarbeidet av Rambøll på vegne av forslagsstiller er vedlagt.

Rekkefølgekrav om opparbeidelse av Nedre Enkeltskillingsveita

Byplankontoret anbefaler at det stilles rekkefølgekrav om at Nedre Enkeltskillingsveita opparbeides med skåret og brent brostein mellom Olav Tryggvasons gate og port til varemottaket (eiendomsgrense mellom Nedre Enkeltskillingsveita 2 og 4). Det vil gi enklere trilling av varer på paller til eksisterende varemottak. Forslagsstiller ønsker ikke dette rekkefølgekravet, da de mener at Miljøpakken bør bekoste dette i forbindelse med oppgradering av Olav Tryggvasons gate (realisering av gatebruksplanen).

Takform i Olav Tryggvasons gate 39

Bygningsrådet vedtok ved førstegangsbehandling av planforslaget at man skulle vurdere om taket på bygget i Olav Tryggvasons gate 37/39 skulle utformes som et skråtak eller en inntrukket toppetasje med flatt tak. Byplankontoret anbefaler skråtak. Forslagsstiller ønsker flatt tak i denne delen av kvartalet, begrunnet med arkitektoniske preferanser/hensyn, og fordi flatt tak menes å gi enklere konstruksjon og drift/vedlikehold.

Byggehøyde i Munkegata 35

Utforming og høyder har vært et viktig tema i planarbeidet. Ved førstegangsbehandling i Bygningsrådet ble det vedtatt at det skulle vurderes å senke bebyggelsen i Munkegata 35 med en etasje, fra fem til fire etasjer. Byplankontoret anbefaler i utgangspunktet en delt innstilling, med henholdsvis fire eller fem etasjers byggehøyde. Forslagsstiller ønsker å bygge i fem etasjer, da dette gir mer kontorareal og bedre sammenheng internt i byggeprosjektet.

Vesentlige virkninger

Planforslaget kan få vesentlige virkninger for gatebildet og siktlinjer i to av de viktigste hovedgatene i Midtbyen, Munkegata og Olav Tryggvasons gate. Disse gatene er en del av Cicignons barokke byplan fra 1681, som er et helhetlig bymiljø av nasjonal kulturmiljø-interesse (Riksantikvarens NB!-register). Planforslaget må utvikles innenfor rammene og tålegrensen for den barokke byplanen og ta hensyn til den lave, antikvariske trehusbebyggelsen.

Byplankontorets vurdering

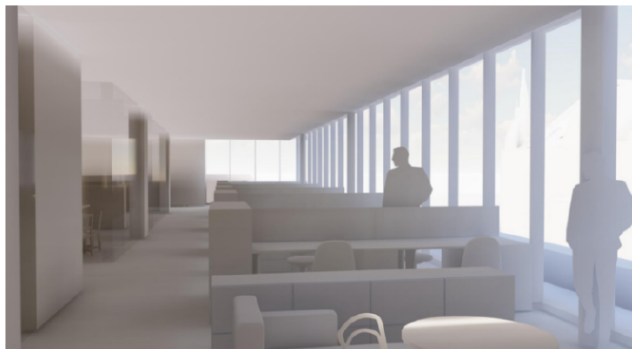
Argumenter for anbefalingen:	Argumenter mot anbefalingen:
<ul style="list-style-type: none"> • Mer kontorareal i Midtbyen • Bedre trafiksikkerhet • Takform blir godt tilpasset øvrig bebyggelse i gata. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sykkelparkering og varelevering på nordsiden av OT må fjernes/flyttes • Løsning for varelevering forutsetter skiltvedtak (noe dagens løsning for øvrig også gjør).

Skrått tak eller flatt tak i Olav Tryggvasons gate 39

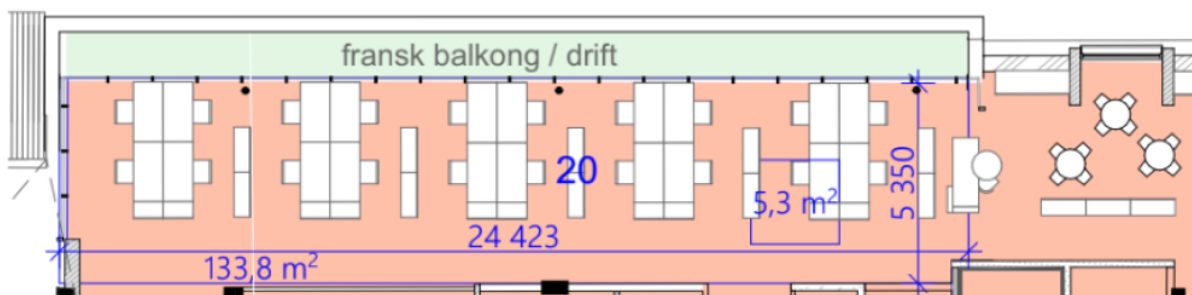
Byplankontoret har vurdert om toppetasjen i Olav Tryggvasons gate 39 bør utformes med skråtak, eller om den bør være inntrukket med flatt tak. Byantikvaren og byarkitekten har også vært med i disse vurderingene og foretrekker skrått tak, da det gir en bedre tilpassning til områdekarakteren.

Vurdering av de to ulike takformene viser at begge har like god brukbarhet som kontorlokaler. Skrått tak gir ikke mindre m² BRA til kontorareal eller færre arbeidsplasser. Dagslysinnslipp kan løses med takvinduer eller takopplett. Stedstilpassning og konsekvenser for gateløpet i Olav Tryggvasons gate blitt vektlagt i Byplankontorets alternativ.

En ulempe med skrå takutforming er at utvendig drift og vedlikehold kan bli noe mer utfordrende. Fasaden vender mot nord, og vil antagelig ikke få store utfordringer med solskjerming. Skrå takutforming utelukker fransk balkong mot Olav Tryggvasons gate.



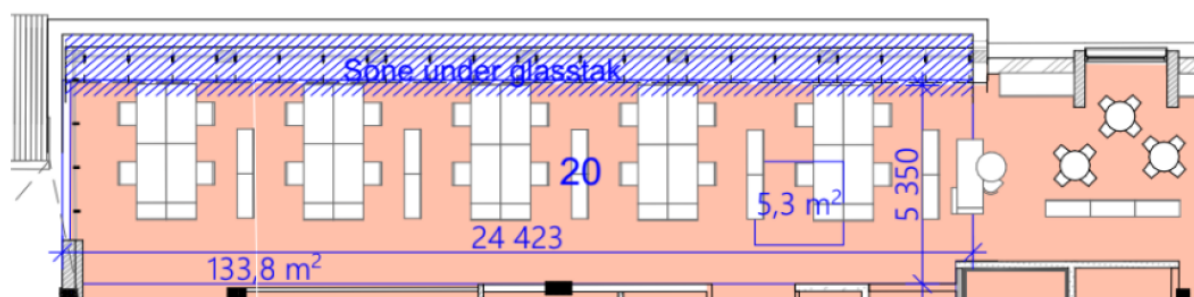
Forslagsstillers alternativ: Illustrasjonene viser inntrukket toppetasje med flatt tak), og gode lysforhold i kontorlokalet. Yttervegg med vinduer er trukket inn fra fasadeliv mot gata.



Forslagsstillers alternativ: Plan som viser inntrukket toppetasje med flatt tak. Lokalet er 133,8 m² stort og gir 20 kontorarbeidsplasser. Inntrukket toppetasje åpner for en fransk balkong mot Olav Tryggvasons gate.



Byplankontorets anbefaling: Illustrasjonene viser toppetasje med skrått tak med takvinduer, og gode lysforhold i kontorlokalet. Gulvareal økes mot gata men har noe redusert brukbarhet nede ved golv.



Byplankontorets anbefaling: Plan som viser toppetasje med skrått tak. Lokalet er 133,8 m² stort og gir 20 kontorarbeidsplasser. Areal under skråttak (blå skravur) er vanskelig å møblere helt ytterst. Grunnet bratt takvinkel kan mye, men ikke alt regnes som bruksareal.

Alle bygningene på sørsiden av Olav Tryggvasons gate mellom Søndre gate og Munkegata har formet tak (dvs. skrå takflate mot gata). Det er viktig at også bebyggelsen i Olav Tryggvasons gate 37 og 39 tilpasser seg byggeskikken i rekka.



Bildet viser dagens situasjon i Olav Tryggvasons gate, sett mot Byåsen i vest. Alle bygningene på sørsiden av gata har formet (dvs. skrått) tak.

På bakgrunn av vurdering av brukbarhet av kontorarealene og tilpasning til det historiske gateløpet i Olav Tryggvasons gate, mener Byplankontoret at bebyggelsen i Olav Tryggvasons gate 37/39 bør utformes med skrått tak mot Olav Tryggvasons gate. Byplankontoret vurderer at fordelene med skråttak i toppetasjen er større enn ulempene.

Fire eller fem etasjers byggehøyde i Munkegata 35

Byplankontoret har vurdert om foreslått bebyggelse i Munkegata 35 bør senkes med en etasje, til fire etasjer, eller om det bør tillates fem etasjer. Byutviklingsstrategien og virkningen for Munkegata som paradegate og del av den barokke byplanen er vektlagt i vurderingen.

Byplankontoret og Byantikvaren vurderer at fire etasjer gir bedre stedstilpasning og mindre konsekvenser for gatebildet i Munkegata og den lave, antikvariske trehusbebyggelsen.

På den andre siden vil den femte etasjen gi 190 m² mer kontorareal og cirka 30 flere arbeidsplasser i Midtbyen. Dette er i tråd med byutviklingsstrategien, ved at man får flere folk i sentrum og rett virksomhet på riktig sted. Byplankontoret og Byantikvaren vurderer at kvartalet kan tåle fem etasjers byggehøyde bak Munkegata 35.

Byplankontoret foreslår to alternative innstillinger for byggehøyden i Munkegata 35, på henholdsvis fire og fem etasjers byggehøyde. [*Byrådet innstiller på alternativet med fem etasjer.*]



Bebyggelsen bak Munkegata 35 sett fra Munkegata, i fem etasjer (til venstre) og fire etasjer (til høyre). Det understrekes at bildet er uten løv på trærne og viser maksimal synlighet.

Løsning for varelevering, med rekkefølgekrav for Nedre Enkeltskillingsveita

Varelevering via kantstopp langs sørsiden av Olav Tryggvasons gate gir en løsning som er trafiksikker for mange trafikanter på fortau og i Nedre Enkeltskillingsveita. Denne løsningen gir liten risiko for å forsinke metrobussen i Olav Tryggvasons gate.

Gateprosjektet i Olav Tryggvasons gate er planlagt prosjektert i 2026, men det kan være usikkerhet knyttet til gjennomføring av store gateprosjekter. Dersom man ikke stiller rekkefølgekrav om midlertidig kantstopp i påvente av byggeprosjektet i Olav Tryggvasons gate, risikerer man at løsningen med rygging over fortau i Nedre Enkeltskillingsveita kan fortsette på ubestemt tid. Av hensyn til trafiksikkerhet for mange trafikanter og metrobussens

fremkommelighet, vurderer Byplankontoret at rekkefølgekravet om etablering av varelevering fra kantstopp er nødvendig.

Kantstopp i Munkegata har også blitt vurdert, men dette mener forslagstiller vil være svært urimelig, da eksisterende varemottak ligger i Nedre Enkeltskillingsveita. En ombygging ville være fordyrende. Byplankontoret har derfor ikke gått videre med den løsningen.

Byplankontoret har laget skisse til omdisponering og skiltplan til gjennomsyn, som Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen har gitt tilbakemelding på. De har gitt tilbakemelding om at skiltplanen trenger noen mindre justeringer. Søknad om skiltvedtak vil bli sendt etter vedtak av planen. Utkast til skiltplan åpner for at lastebiler kan kjøre inn Olav Tryggvasons gate fra vest (ulovlig i dag), noe som vil gi enklere kjøremønster for leverandørene. Utkast til skiltplan er vedlagt denne saken.

Rekkefølgekrav som sikrer skåret og brent brostein i Nedre Enkeltskillingsveita gjør det enklere å trille varer på paller til varemottaket. Dette er særlig viktig dersom varelevering løses via kantstopp i Olav Tryggvasons gate, ettersom det da vil bli lengre å trille paller m.v. frem til varemottaket.

Brannsikkerhet

I likhet med flere andre plansaker i Midtbyen, har det vært diskusjoner om løsninger for å ivareta brannsikkerheten i kvartalet. Byplankontoret vurderer at utfordringene med brannkonseptet kan løses i byggesaken.

Nullvekstmålet for personbiltrafikk og Byutviklingsstrategien

Planforslaget er i tråd med nullvekstmålet for personbiltrafikken og Trondheim kommunes byutviklingsstrategi. Økt areal til kontor sentralt i Midtbyen gir flere arbeidsplasser der det er lett å velge miljøvennlige transportformer som gange, sykkel og kollektiv. Planforslaget fjerner seks eksisterende parkeringsplasser i bakgården som erstattes av et klimatisert grønt gårdsrom. Det legges til rette for sykkelparkering for ansatte i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA 2012-2024). Alternativet med fem etasjers byggehøyde vil gi bedre utslag for nullvekstmålet og byutviklingsstrategien, fordi det tilrettelegger for mer BRA kontorareal og flere sentralt lokaliserte arbeidsplasser i Midtbyen.

Kommunale enheter som har merknader/er uenig i saken

Planforslaget vil få virkninger for pågående arbeider med prosjektet Munkegata som praktgate og for gateprosjektet i Olav Tryggvasons gate. Flere enheter sitt ansvarsområde blir berørt av planen, og har kommet med innspill i internt samråd, som Byantikvaren, Kommunalteknikk, Bydrift og Mobilitet- og samferdselsenheten.

Det er i stor grad enighet mellom enhetene om selve tiltakene. Det er imidlertid behov for dialog mellom forslagstiller og disse enhetene i kommende faser.

Fakta

Planforslaget lå ute på høring og offentlig ettersyn i perioden fra 18.02.2023 til 04.03.2023. Trøndelag fylkeskommune fikk utsatt høringsfrist til 14.04.2023. Det kom inn tolv merknader i løpet av høringsperioden. Høringsmerknad fra LUKS påpekte at løsning for varelevering ikke var realistisk. Planforslaget måtte derfor sendes på en ny begrenset høring. Planforslaget var på begrenset høring i perioden fra 03.03.2024 til 25.03.2024. Trøndelag fylkeskommune og AtB fikk utsatt høringsfrist til 05.04.2024. Det kom inn seks merknader. Det kom ingen innsigelser til planforslaget, men flere av høringsmerknadene påpekte at foreslått løsning for varelevering med rygging var problematisk i forhold til trafiksikkerhet og bussens fremkommelighet.

I etterkant av den begrensede høringen ble det avholdt møte med Trøndelag fylkeskommune, hvor også forslagsstiller og Mobilitets- og samferdselsenheten deltok. Her ble mulige løsninger for varelevering i Olav Tryggvasons gate og Munkegata diskutert.

Byplankontorets anbefaling:

Byplankontoret anbefaler at planforslaget vedtas med de endringene som Byplankontoret har gjort etter offentlig ettersyn, og at planforslaget vedtas med enten fire eller fem etasjers byggehøyde bak Munkegata 35.

Byrådets vurdering

Byrådet finner at planforslaget slik det foreligger til sluttbehandling, gir en god utnyttelse og formgiving som tar hensyn til det historiske bybildet på en god måte. Ombyggingen av kvartalet gir økt kvalitet både inne og ute, og kan bidra til å revitalisere denne delen av særlig Munkegata, som også er et ønske fra Byrådet.

Høyder: Halve året vil den øverste og inntrukne femte etasjen i Munkegata 35 ha redusert synlighet p.g.a. rekken av trær langs fortauet i gata. Mange kvartal utnytter ellers muligheten til å la sterkere bevaringshensyn gjøre seg gjeldende i gatelivet, mens de indre delene av bebyggelsen kan få en bedre utnyttelse og mer moderne formuttrykk. Fordelene ved å kunne legge opp til større og sammenhengende kontorlokaler på samme etasjeplan, gir sambruk som ellers bare kan oppnås ved nybygg utenfor bykjernen, og Byrådet støtter derfor opp om forslagsstillers foretrukne løsning selv om den øverste etasjen får en synlighet som endrer gatebildet noe.

Takform: Nordre side av Olav Tryggvasons gate har bebyggelse som avsluttes med skråtak i nær hele lengden av gata, fra Nova til Prinsens gate. Antikvariske fagmiljø, fagenheten og Byrådet vurderer at dette er en viktig del av det historiske bybildet som må opprettholdes.

Vurderingen er gjort også med bakgrunn i fordelene med at tiltaket tillates med økt byggehøyde, økt golvareal, rikelig anledning til takvinduer (ev. også nedsenka vertikale takvinduer med lignende plassering som forslagsstiller ønsker) og/eller noen takopplett som kan gi gode lysforhold og samt golvareal p.g.a. bratt takvinkel. Mer moderne formgiving med flatt tak tillates andre steder, men tilbaketrukket og ikke slik at fasaden endres direkte mot gata.

Bylogistikk: Den økte bruken, bl.a. med økt areal for kontor og tenkt serveringstilbud vil øke behov og frekvens for både renovasjon og varelevering til planområdet. Dagens løsning for logistikk vurderes av fagenhet, høringsinstanser og myndigheter å samsvare dårlig med øvrig kjøremønster og nåværende praksis som er i strid med gjeldende skilting - og krever således uansett endring for å unngå at det er sjåfør/speditør som må ta ansvar for en uakseptabel risiko for eventuelle ulykker.

Veita er for smal til å løse varelevering fra tilstøtende gågate hvorfra annen varelevering er tillatt. Fagenheten har gått langt i å avklare forutsetningene for en løsning med midlertidig kantstopp for varelevering og renovasjon i østgående retning i Olav Tryggvasons gate. Dette fører igjen til et behov for mer trillevennlig overflate i veita, for avstanden fram til varemottak. Bakgrunnen for dette er knyttet til avstander og framkommelighet samt både krav til matsikkerhet og arbeidsmiljø. Her foreligger anvisning for nødvendig dispensasjonprosedyre hos Riksantikvaren.

Disse arbeidene vil måtte gjøres så lenge man innarbeider midlertidig, eller permanent varelevering fra Olav Tryggvasons gate (enten som følge av denne reguleringsplanen eller etter et ev. offentlig gateprosjekt). Dersom det ikke utføres nå, som rekkefølgekrav - samtidig med bl.a. andre nødvendige arkeologiske avklaringer (det skal for øvrig graves langt dypere i resten av planområdet), i forbindelse med annen samtidig anleggsvirksomhet - vurderer Byrådet at gatearbeider i veita kan medføre både uavklarte framtidige kostnader for kommunen, og evt. avbrudd i varelevering/drift for berørte virksomheter på et senere tidspunkt.

Så lenge det både er tilstrekkelig gatebredde til at kantstopp kan etableres uten annet enn mindre inngrep som flytting av sykkelparkering, endret oppmerking og endret skiltplan (som uansett måtte forutsettes) - synes rekkefølgekrav om endret logistikk-løsning som det best begrunnede valget.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Oppgradering og bedre utnyttelse av eksisterende bebyggelse vil bidra positivt til å redusere klimafotavtrykket til bebyggelsen. Ny bygningsstruktur tilpasser seg den eksisterende bebyggelsen ved å oppgradere og bygge på framfor å rive. Håndtering og fordøying av overvann løses primært som grønne tak innenfor ny bebyggelse. Eldre og eksisterende bebyggelse bak Munkegata 35, vil i hovedsak måtte rives og medføre bygningsavfall.

Konsekvenser for arbeidsmiljøet og sosial bærekraft

Planforslaget sikrer universell utforming. Økt grad av åpne fasader i første etasje kan virke kriminalitetsforebyggende og øke opplevelsen av trygghet i gata. Kantstopp for bylogistikken vil gi bedre trafiksikkerhet for gående og framkommelighet for buss.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Planforslaget bygger opp under kommunens overordnede mål om å styrke Midtbyen som regionens kultur- og handelssentrum. Det legges til rette for nye kontorarbeidsplasser, og kapasitet for service- og forretningslokaler utvides. Dette vil bidra til at flere jobber i sentrum, og at flere vil handle og oppholde seg i sentrum

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke noen uvanlige, store eller kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. I motsatt fall, uten rekkefølgekrav, er mulige framtidige kostnader for kommunen ikke vurdert konkret.

Byrådets konklusjon

Byrådet vurderer at planen sikrer både gode brukskvaliteter og hensynsfull utforming, samt løser ellers langvarig trafikalt utfordrende logistikk. Med både oppgraderte fasader, delvis tilbakeføring av bevaringsverdig bebyggelse, tilrettelegging for næringsdrift og aktivisering av nordre del av den viktige Munkegata - anses dette som et ønsket og svært positivt prosjekt som løser flere hensyn på en balansert måte.

Byrådet innstiller derfor til Bystyret om å vedta forslaget til reguleringsplan.

Byrådet i Trondheim, 06.02.2025

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat, Detaljregulering av Munkegata 35, Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41, Nedre Enkeltskillingsveita 4, r20220050, sluttbehandling
- 2 Planbeskrivelse, Detaljregulering av Munkegata 35, Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41, Nedre Enkeltskillingsveita 4, r20220050, sluttbehandling
- 3 Reguleringsbestemmelser, Detaljregulering av Munkegata 35, Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41, Nedre Enkeltskillingsveita 4, r20220050, sluttbehandling
- 4 Plankart, r20220050_sluttbehandling_09082024

- 5 ROS-analyse (revidert etter høring) Munkegata 35 m
- 6 Vurdering brukbarhet og utforming toppetasje OT gt. (PIR2)
- 7 Notat bylogistikk, Rambøll
- 8 Begrenset høring munkegata 35, Ny løsning for varelevering
- 9 Utkast til skiltplan - Olav Tryggvasons gate, Munkegata og Nedre Enkeltskillingsveita