

Saksframlegg

Detaljregulering av Erling Skakkes gate 3 og 5 og St Jørgensveita 5A, detaljregulering, r20200003, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/31105 (198575/20)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge alternativ A til detaljregulering av Erling Skakkes gate 3-5 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Plan arkitekter, datert 11.3.2020, sist endret 3.7.2020, i bestemmelser sist endret 16.10.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 16.10.2020

Før saken sluttbehandles skal det:

- a) tas inn bestemmelse som sikrer at all ny bebyggelse i planforslaget skal benytte murpuss som hovedmateriale i fasaden,
- b) tas inn et rekkefølgekrav som sikrer brostein langs veggen på sørsiden av Erling Skakkes gate fra krysset Erling Skakkes gate/St. Jørgensveita til krysset Erling Skakkes gate/Kjøpmannsgata. Utstrekning og utforming må utredes før sluttbehandling.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Saken gjelder

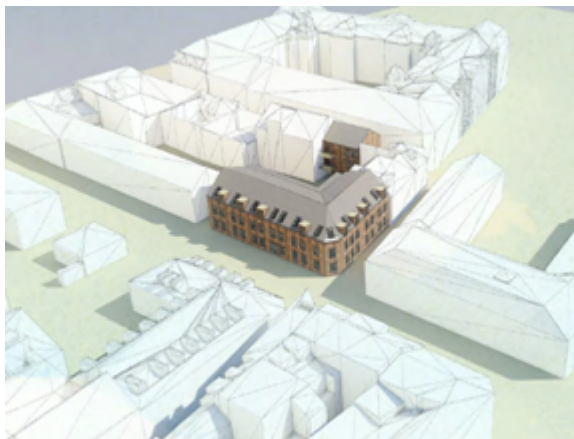
Reguleringsplanforslag utarbeidet av Plan arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Thomas Angells stiftelser. Den vedlagte planbeskrivelsen beskriver planforslaget mer utfyllende. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse, men Kommunedirektøren har gjort endringer for å forkorte og belyse planforslaget bedre. Kommunedirektørens syn på reguleringsplanforslaget framgår av dette saksfremlegget.

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av gnr. 400 bnr. 66 med leilighetsbygg, slik at kvartalet kan slutføres. Planforslaget fremmes med to alternativer, der alternativ A har tre etasjer og alternativ B har tre til fire etasjer. Forskjellene mellom alternativene er knyttet til høyde på bebyggelsen, fasadeuttrykk, uterom og solforhold.

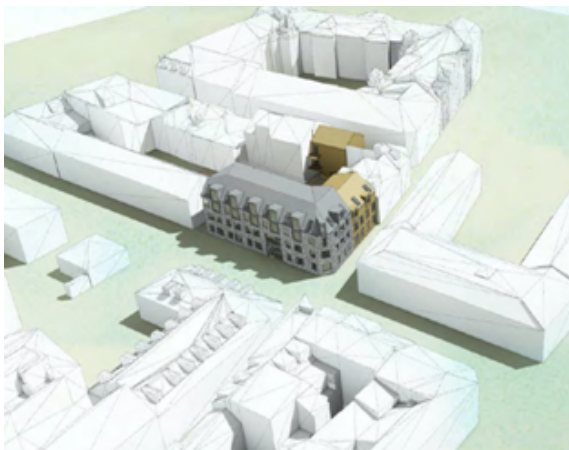
Boligene planlegges som utleieboliger knyttet til utleieboligene i Thomas Angells Hus og Thomas Angells Stiftelse, men det kan ikke sikres i planen. For å kunne ivareta uteoppholdsareal og adkomst til andre bygg i kvartalet dekker planområdet også deler av naboeiendommene. Eksisterende bebyggelse i Erling Skakkes gate 3 «Fabrikken» og Erling Skakkes gate 5A foreslås bevart. Det legges opp til innkjøring fra Erlings Skakkes gate, og til portrom i Kannikestrete.

Trondheim kommune

Komplett planforslag forelå 15.9.2020. Det har vært utfordrende å finne en akseptabel løsning for varelevering og renovasjon i planforslaget. Det ble utredet flere alternative løsninger før det ble enighet om foreslåtte renovasjon- og vareleveringsløsning.



Illustrasjon av alternativ A, sett i fugleperspektiv fra nordøst.



Illustrasjon av alternativ B sett i fugleperspektiv fra nordøst.

Planområdet

Planområdet er avgrenset av Erling Skakkes gate i nord, Kjøpmannsgata mot øst, Kannikestrete mot sør og St. Jørgensveita mot vest.



Planavgrensning er vist med svart stiplet linje.

Beskrivelse av planforslagene

Bebyggelsen er planlagt sammenhengende, i eksisterende byggelinje langs Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita, både i alternativ A og B. De to eksisterende byggene i planområdet forutsettes bevart, og er på plankartet avsatt som bebyggelse som inngår i planen. Bebyggelsen organiseres rundt et felles gårdsrom, som er åpent mot eksisterende bakgård i kvartalet. Avkjørsel fra Erling Skakkes gate er felles med Erling Skakkes gate 1.

Bebyggelsens utforming i alternativ A

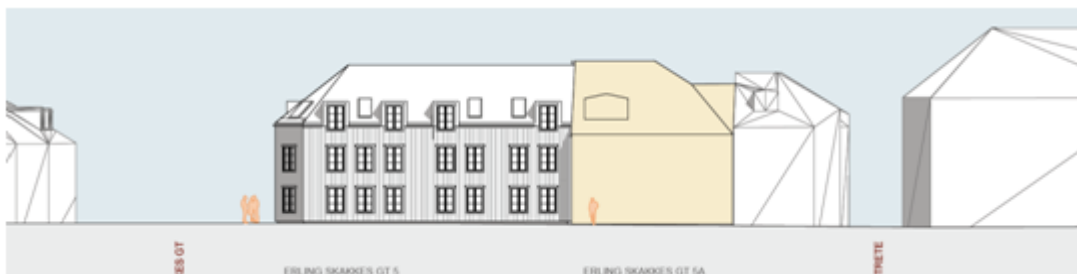
Ny bebyggelse i alternativ A vil ha tre etasjer inkludert loft. Det skal etableres minimum 25 og maksimum 30 boliger. Mot Erling Skakkes gate skal bebyggelsen framstå som et toetasjes volum med saltak. Mot gårdsrommet er taket løftet opp slik at det framstår som tre etasjer med svalganger. Planens bestemmelser sikrer krav til at bebyggelsen utformes med saltak.

Trondheim kommune

Ny bebyggelse er illustrert med tre som hovedmateriale, i malt utførelse. Ny bebyggelse i Kannikestrete er illustrert i samspill med tradisjonell trondheimsbebyggelse med hensyn til fasadeporsjoner, materialbruk og detaljering.



Gateoppriss av alternativ A, sett fra Erling Skakkes gate.



Gateoppriss av alternativ A, sett fra Erling Skakkes gate.

Bebyggelsens utforming i alternativ B

Ny bebyggelse i alternativ B vil ha tre til fire etasjer inkludert loft. Det skal etableres minimum 30 og maksimum 35 boliger. Bebyggelsen mot Erling Skakkes gate, og deler av St. Jørgensveita, skal fremstå som et tre-etasjes volum med saltak. Takene har innslag av kobbhus, som er en type loftsutbygg. Kobbhusene i illustrasjonene går over to etasjer og bryter byggets gesims for å dempe høyden. Inn mot gårdsrommet og svalgangen er taket løftet opp, og bygget fremstår som et fire-etasjers volum. Nybygget mot Erling Skakkes gate vil i større grad framstå som en solitærbygning, altså en bygning som står for seg selv, enn som en komplettering av toetasjes kvartalsbebyggelse. Nybygg i St. Jørgensveita har samme utforming som i alternativ A. Nybygg i Kannikestrete er i tre etasjer med saltak, likt alternativ A.

Ny bebyggelse i Erling Skakkes gate er illustrert med murpuss som hovedmateriale, og vindusoppdeling i samspill med tradisjonell bebyggelse i området. Ny bebyggelse i Kannikestrete er illustrert lik tradisjonell Trondheimsbebyggelse med hensyn til fasadeporsjoner, materialbruk og detaljering. Øvrige bygninger utformes som i alternativ A.



Gateoppriss av alternativ B, sett fra Erling Skakkes gate.



Gateopprikk av alternativ B, sett fra Erling Skakkes gate.

Beskrivelse av uteoppholdsareal for alternativ A og B

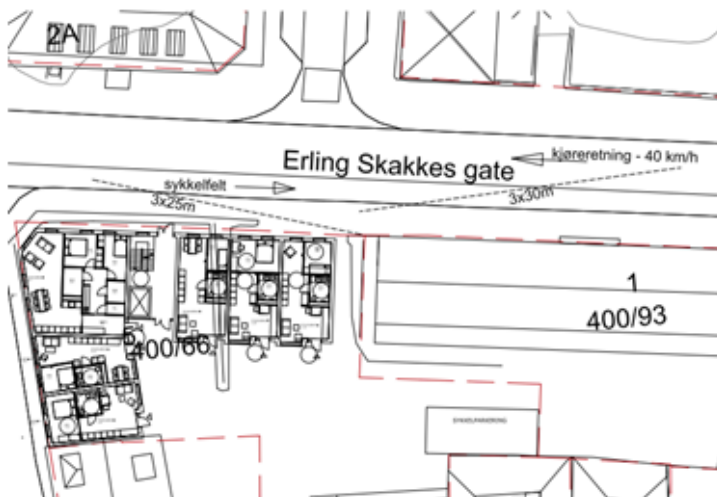
Planforslagene stiller krav om 15 m² uterom per 100 m² BRA, og har rekkefølgekrav om opparbeidelse av uterom. Bestemmelser i kommuneplanens arealdel stiller krav om 30 m² uterom per 100 m² BRA i Midtbyen. I alternativ A er kravet til solfylt uteareal oppfylt for midtsommer, men ikke for vårjevndøgn. I alternativ B er ikke kravet til solfylt uteareal oppfylt verken på midtsommer eller vårjevndøgn. Dette skyldes høyden på bebyggelsen og bebyggelsesstrukturen. I bestemmelsene stilles det krav om beplantning og benker i gårdsrommet, slik at uterommet gis kvaliteter når det ikke er solfylt.

Uteområdet og adkomsten til boligene blir universelt utformet. Det er gangadkomst gjennom portrom i Kannikestrete, og kjøreadkomst fra Erling Skakkes gate. Det legges til rette for sykkelparkering i gårdsrommet, delvis med overdekning.

Trafikkløsninger i alternativ A og B

Dagens avkjørsel fra Erling Skakkes gate videreføres, men bruken endres. Planforslaget legger ikke opp til privatbilkparkeri i planområdet og den nye bebyggelsen vil dermed ikke skape økt trafikk utover renovasjon og nød- og nyttetrafiikk.

Det er tilstrekkelig friskt fra avkjørselen i Erling Skakkes gate til kjøreveg og sykkelfelt, men ikke til fortau. Dersom det skal sikres tilstrekkelig friskt til fortau, må den nye bebyggelsen og antall boenheter reduseres. Som kompenserende tiltak for manglende friskt til fortau er det sikret et brosteinsfelt med én meter bredde og ti meter lengde ved veggsonen i avkjørselen. Dette vil lede gangtrafikken lengre unna fasaden og gi bedre friskt. Videre er åpningen mellom bygningene smal, noe som vil redusere fartsnivået.



Frisikt til kjørebane og sykkelfelt i Erling Skakkes gate.

Trondheim kommune

Varelevering og adkomst for flyttebiler vil foregå i Kannikestrete. Vare- og flyttebilen vil stå oppstilt i gata med direkte inngang til bakgården og heisrom via portrommet i Kannikestrete. Det er mulighet for lastebiler og flyttebiler med hjelpemann å rygge inn i bakgården dersom det er noe veldig tungt som skal leveres eller flyttes. Nyttetraffikk som taxi kan hente og sette av beboere i Kannikestrete ved portrommet.

Kommunedirektørens vurdering

Høyde og fasadeuttrykk til bebyggelsen

Det skiller én etasje i byggehøyde mellom de to alternativene i planforslaget. Begge alternativene er utformet slik at de skal fremstå som en etasje lavere enn de egentlig er ut mot Erling Skakkes gate. Det utfordrende å få en god balanse mellom hensyn til kulturmiljøet med fredede og verneverdige bygninger og utnytting av fortetningspotensialet.

Kommunedirektøren mener alternativ A i større grad tilpasser seg omgivelsene og ivaretar hensynene til det verneverdige kulturmiljøet i området. Planområdet er avsatt som hensynssone for kulturmiljø i kommuneplanens arealdel, og regulert som bevaringsområde i Midtbyplanen. I retningslinjene til kommuneplanens arealdel er det fastslått at utforming av ny bebyggelse, særlig høyder, skal fastsettes etter blant annet følgende hensyn: «For å bevare Nidarosdomens dominans i landskapet, skal virkningen på Midtbyens silhuett vurderes». Videre skal den historiske eiendoms- og bebyggelsesstrukturen være førende for skalering av ny bebyggelse, det vil si hvilken «rytme» gatene får gjennom oppdeling av bygningsvolumer.



Illustrasjon av bygningshøyde i alternativ A.



Illustrasjon av bygningshøyde i alternativ B.

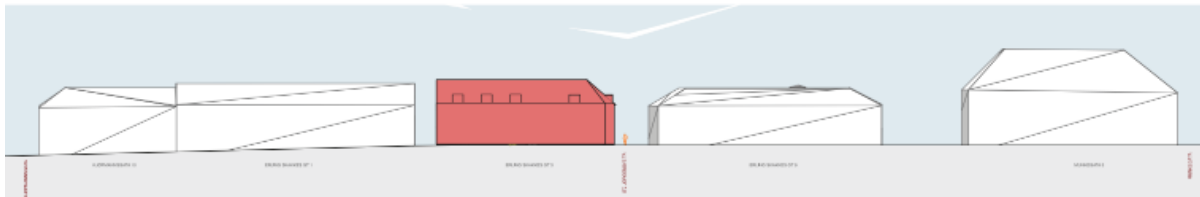
Kommunedirektøren vurderer at alternativ A harmonerer bra med bebyggelsen rundt, og i større grad tar hensyn til betydningen av Nidarosdomens silhuett. Kommunedirektøren mener det er svært viktig at ny bebyggelse i planforslaget tilpasser seg bygningshøyden i Erling Skakkes gate.



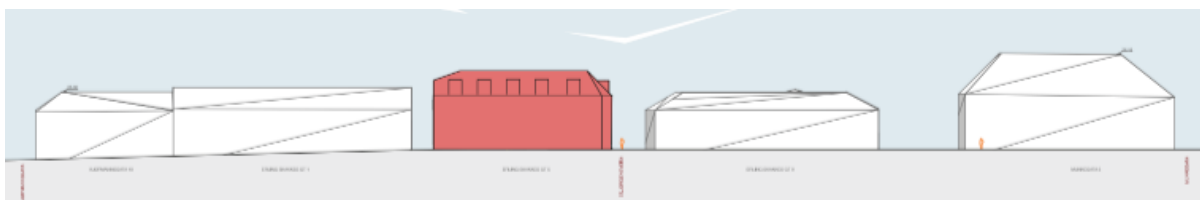
Kommunedirektørens illustrasjon av byggehøyder i planforslaget. Gul stiplet linje er alternativ A og rød stiplet linje er alternativ B.

Trondheim kommune

Alternativ B bryter i større grad med bebyggelsesstrukturen i området. Kommunedirektøren mener den nye bebyggelsen og volumet i alternativ B er for stort. Volumet er så massivt at det vil skjule store deler av Nidarosdomen og dominere den verneverdige og fredede nabobebyggelsen. I denne delen av Erling Skakkes gate er det kun bebyggelse som har offentlige funksjoner eller som henvender seg mot andre gater som bryter høydeprofilen.



Kommunedirektørens illustrasjon av gateopprikk med bygningsvolumet i alternativ A.



Kommunedirektørens illustrasjon av gateopprikk med bygningsvolumet i alternativ B.

Kommunedirektøren mener også kvaliteten på uterommet vesentlig bedre i alternativ A enn i alternativ B. Kravet til uterom er i planforslaget i utgangspunktet vesentlig lavere enn kravet som er fastsatt i Kommuneplanens arealdel. Uterommet er skyggefullt, og det er kun alternativ A som oppfyller kravet om solbelyst areal vårjevndøgn. Kommunedirektøren mener det er spesielt viktig med gode solforhold når uteoppholdsarealet er vesentlig mindre enn kravet.

Fasadeuttrykk

De to alternativene i planforslaget er illustrert med ulike fasadeuttrykk. Alternativ A har malt trepanel som hovedfasademateriale. Alternativ B har pusset mur som hovedfasademateriale. Kommunedirektøren mener alternativene, og forskjellene mellom alternativene, bør vurderes uavhengig av hvilket fasadeuttrykk de er presentert med. Kommunedirektøren mener at høyden, utformingen av kobbhusene og bruken av vertikale vinduer er vellykkede arkitektoniske grep i alternativ A, mens bruken av murpuss som hovedmateriale i alternativ B er et klart bedre valg enn malt trepanel. Planområdet inngår som en del av murbyen i Trondheim og kan derfor med fordel ha en fasade av murpuss, for å gi en harmonisk tilpasning til kulturmiljøet. Bruk av pusset mur i fasaden kan samtidig gjøre det synlig at bebyggelsen er et moderne tilskudd til kvartalet. Kommunedirektøren mener derfor at det før sluttbehandling må tas inn en bestemmelse i alternativ A som sikrer at ny bebyggelse i planforslaget skal bruke pusset mur som hovedmateriale i fasaden.

Renovasjonsløsning

Det har vært utfordrende å komme fram til en akseptabel renovasjonsløsning. Renovasjon for restavfall løses i planen med beholdere på hjul hvor tømningen vil foregå i Kannikestrete. Renovasjonsbilen tømmer beholderne en gang per uke, og tømningen tar cirka 5 minutter. I kommuneplanens arealdel er det krav om nedgravde containere for planforslag med 10-50 boenheter og beholdere på hjul er kun tillatt for ti boenheter eller mindre.

Fredet middelaldergrunn i planområdet gir begrensninger for nedgravde løsninger. Dårlig fremkommelighet for renovasjonskjøretøy, og trafiksikkerhet til gående og syklende gjør

Trondheim kommune

etablering av avfallssug utfordrende. Kommunedirektøren mener beholdere på hjul den eneste gjennomførbare renovasjonsløsningen per dags dato.

Frisikt til fortau og brosteinsfelt

I planforslaget er det ikke tilstrekkelig frisikt til fortauets langs Erling Skakkes gate. Tilstrekkelig frisikt til fortau er viktig for å kunne ivareta trafikksikkerheten til gående langs Erling Skakke gate. I planforslaget er brosteinsfelt lagt inn som kompenserende tiltak for redusert frisikt til fortau. Det er utfordrende å komme fram til riktig utstrekning og få tiltaket til å inngå som en naturlig del av kulturmiljøet. Det må sikres i bestemmelsene

Kommunedirektøren vurderer brosteinsfelt som et godt tiltak, da konsekvensene av å sikre tilstrekkelig frisikt vil være store. Dersom frisikten til fortauet skal ivaretas, må den nye bebyggelsen reduseres og hjørnet skrås, slik at avkjørselen blir mye bredere. Ny bebyggelse vil dermed skille seg tydelig ut i fasaderekken dersom hjørnet kappes for å oppnå frisikt.

Universell utforming kan ivaretas ved å benytte skåret brostein der det er behov.

Medvirkningsprosess

Kunngjøring av oppstart av detaljregulering ble annonsert i Adresseavisen 9.5.2018. Varsel om oppstart ble sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter datert 8.5.2018. Frist for å gi merknad var 5.3.2018

Innspill fra offentlige instanser og private parter er fulgt opp i planforslaget. Alle innspill er vurdert og anses godt nok ivaretatt til at planforslaget kan legges ut på offentlig ettersyn.

Nullvekstmålet

Eksisterende overflateparkering for biler blir fjernet og erstattet av boliger og uteoppholdsrom. Det er ikke parkering for bil i planforslaget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av planforslaget.

Konsekvenser for næringslivet

Erling Skakkes gate 3 «fabrikken» vil bli ombygget til bolig ved gjennomføring av reguleringsplanen og alle arbeidsplassene i bygget utgår fra planområdet. Det samme gjelder parkering til utleie. Konsekvensen vil være færre tilgjengelige bilparkeringsplasser og kontorlokaler i Midtbyen, men et økt tilbud av boliger.

Konklusjon

Kommunedirektøren mener planforslaget er en viktig byreparasjon i Midtbyen, der nåværende parkeringsareal i Erling Skakkes gate blir erstattet med ny boligbebyggelse. Planforslaget viser en fortetting som fungerer godt i et helhetlig kulturmiljø. Kommunedirektøren anbefaler at kun alternativ A med tre etasjer legges ut til høring og offentlig ettersyn. Det er i hovedsak to årsaker til anbefalingen av alternativ A fremfor alternativ B: Graden av tilpasning til det verneverdige kulturmiljøet og kvaliteten på uterommene.

Trondheim kommune

Kommunedirektøren anbefaler planforslagets alternativ A med nødvendige endringer. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 19.10.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Sunniva Almås Rønning
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart alternativ A
- Vedlegg 3: Reguleringskart alternativ B
- Vedlegg 4: reguleringsbestemmelser alternativ A
- Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser alternativ B
- Vedlegg 6: Illustrasjoner til alternativ A
- Vedlegg 7: Illustrasjoner til alternativ B
- Vedlegg 8: Spøringsanalyse
- Vedlegg 9: ROS-analyse
- Vedlegg 10: Vurdering av forurensset grunn
- Vedlegg 11: Geoteknisk innspill
- Vedlegg 12: Overordnet VA-plan
- Vedlegg 13: VA-kart
- Vedlegg 14: Brannrapport
- Vedlegg 15: Støyutredning