



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180011

Arkivsak:20/74

Detaljregulering av Kongens gate 87, detaljregulering, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 16.10.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

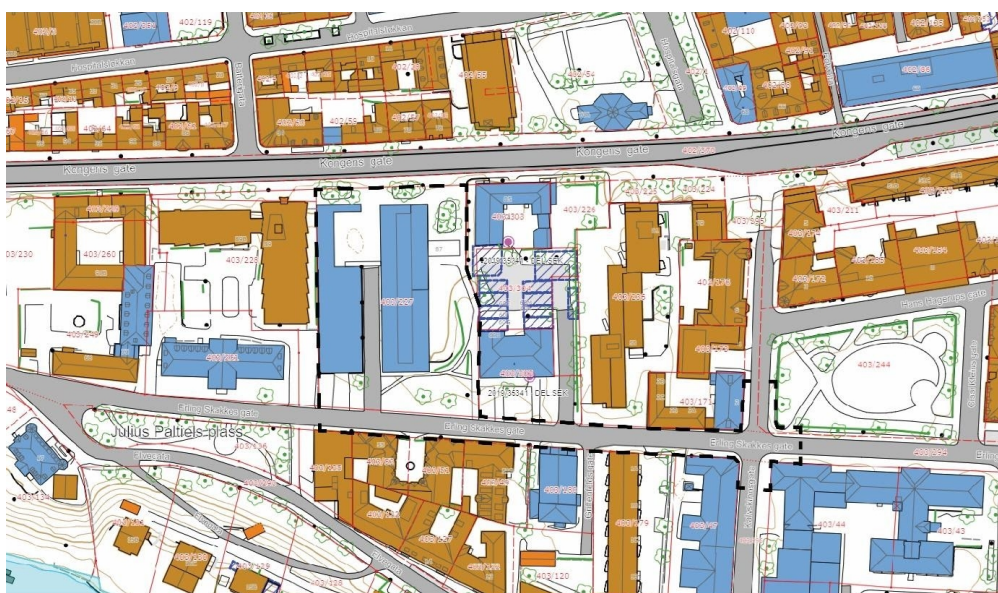
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Entra ASA.

Komplett planforslag forelå 10.7.2020

Hensikten med planen er å legge til rette for tilbygg og påbygg til eksisterende bygningsmasse i Kongens gate 87, gnr. 403 og bnr. 207, og bedre trafikkforholdene for gående og syklende i Erling Skakkes gate. Hovedformålet i nytt tilbygg og påbygg er kontor med mulighet for forretning, bevertning og tjenesteyting.

Planstatus og rammebetingelser

Kommunedirektøren har i forbindelse med oppstartsmøtet vurdert at planarbeidet ikke medfører krav om utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning.



Planavgrensning vist med svart, stiplet linje.

Overordnede planer

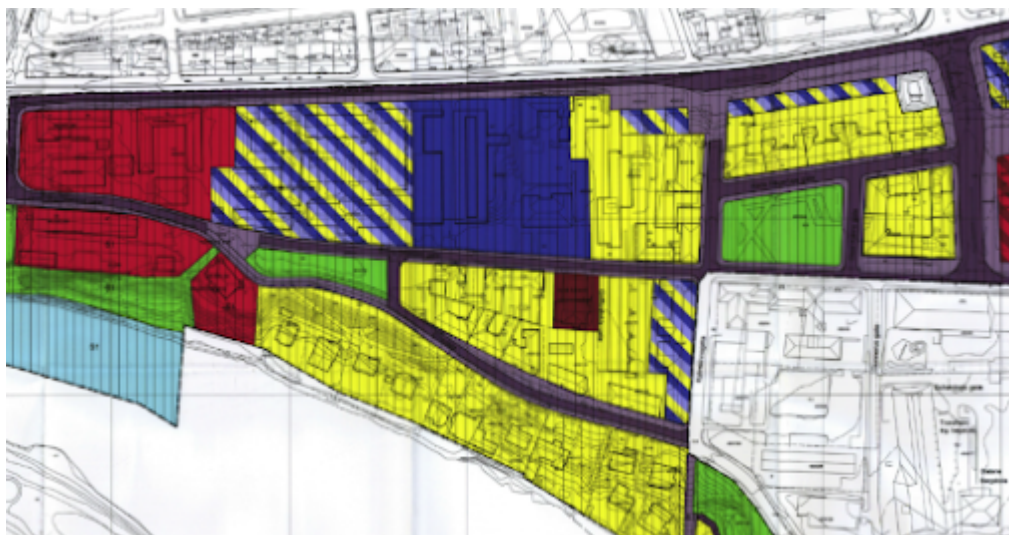
Eiendommen er avsatt til senterformål i gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA 2012-2024) med hensynssone *bevaring kulturmiljø og kulturlandskap*. Parkering og uterom tilhører Midtbysonen. Maksimumskrav for parkeringsplasser til bil er 0,25 per 100 m² BRA kontor. Minimumskrav til parkeringsplasser for sykkel er 2 per 100 m² BRA kontor. Eksisterende bygningsmasse i Kongens gate 87 er ikke oppført med antikvarisk verdi i Byantikvarens aktsomhetskart.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for store deler av planområdet er r0118ap, Kalvskinnet, vedtatt 24.4.2008. Eiendommen i Kongens gate 87 er i denne planen regulert til spesialområde bevaring og kontorformål. Erling Skakkes gate er i planen regulert med fortau på begge sider av gaten. Fortau på nordsiden av gaten er ikke opparbeidet i dag.

Reguleringsplanens hovedformål er å bevare og utvikle Kalvskinnet i samsvar med bydelens historiske karakter, særpreg og helhetsmiljø som en levende del av Midtbyen. Det er spesielt lagt vekt på å ivareta områdets åpne grønne preg omkring bygningene.

Det stilles krav til bebyggelsesplan/detaljplan ved byggetiltak og at alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten før tillatelse. All ny bebyggelse, inklusive tilbygg og påbygg, skal tilpasses eksisterende bebyggelse i volum og utforming. Det stilles krav til arkitektonisk kvalitet og avgjørende vekt på god tilpasning til strøkskarakteren med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge (§ 5.4-3 i reguleringsplan for Kalvskinnet).



Utsnitt fra reguleringsplan for Kalvskinnet. Blått felt midt på utsnittet markerer Kongens gate 87.

Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Følgende retningslinjer kommer til anvendelse i planarbeidet:

- statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbygger for å sikre god steds- og byutvikling. Det skal blant annet i by- og tettstedsområder og rundt kollektivpunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse og fortetting. Planleggingen skal videre bidra til å styrke sykkel og gange som transport.
- Kravene i kapittel II i naturmangfoldsloven.

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegging skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (T-1520) gir føringer for en langsiktig arealdisponering som forebygger støy- og støvproblemer.

Andre planer i området som har betydning for nytt planarbeid

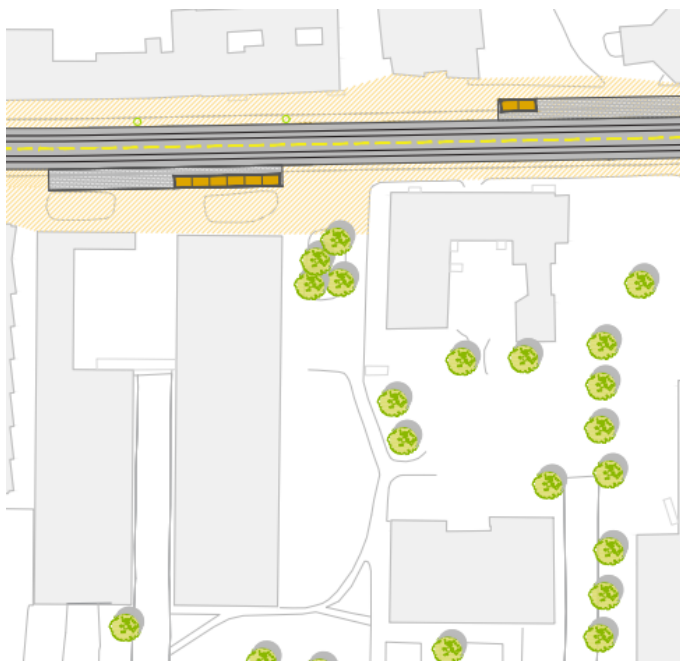
Naboeiendommen i øst, Kongens gate 85, ble vedtatt 23.5.2019. Hensikten med planen er å benytte de fredede bygningene innen planområdet til bolig og kontor. Det opprinnelige historiske anlegget med bygningsmassen som er revet og nedbrent bygges opp igjen til boligformål.

Bebyggelsen vil stort sett bli i to etasjer, men relativt bratte saltak gir maksimum mønehøyde på kote 24 som gir cirka 12,5 meter maksimal bygningshøyde. Bebygd areal innen planområdet skal ikke overstige BYA=53 prosent.



Plankart til nytt planforslag for Kongens gate 85.

Miljøpakken planlegger oppgradering av Kongens gate i forbindelse med ny metrobusstrasé. Kongens gate er i dårlig stand, delvis på grunn av utfordrende grunnforhold. Hovedhensikten med prosjektet er å heve standarden på gata. I tillegg til å bli en effektiv kollektivåre med høye miljøstandarder, skal gata også gi gode forhold for myke trafikanter som ferdes langs eller krysser gata. Målet er å legge til rette for et urbant gate- og bomiljø, der gående og syklende, gateliv, handelsvirksomhet og historiske verdier er godt ivaretatt. Metrobusstasjon inn mot Midtbyen anbefales lokalisert ved Kongens gate 87, ifølge gateprosjektets silingsrapport datert 16.8.2019. En slik løsning er svært positivt for brukere av lokalene i Kongens gate 87, og området for øvrig.



Anbefalt plassering av ny metrobusstasjon i Kongens gate.

Beskrivelse av planforslaget

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet og avgrensning på planområdet

Reguleringsplanforslaget omfatter totalt 7,2 daa.

Selve utbyggingsområdet omfatter Kongens gate 87, gnr. 403, bnr. 227, på 4,6 daa.

Eiendommen ligger i vestre del av Midtbyen, cirka 630 meter fra Trondheim torg langs Kongens gate.

I tillegg ønsker Kommunedirektøren i planprosessen å vurdere opparbeidelse av fortau langs nordre del av Erling Skakkes gate. Eiendommene som omfattes av dette er:

Gnr./bnr.: 403/294, 403/295 og 403/244.

Siktlinjen H140 i Erling Skakkes gate omfattes av gnr./bnr.: 403/228 og 403/251.

Samferdselsareal i plansaken utgjør 2,6 da.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Eksisterende eiendom i Kongens gate 87 benyttes i dag til kontorformål. Bygningsmassen ble oppført i 1974 for Trondheim politikammer. Arealet hvor tilbygget søkes oppført benyttes i dag til parkeringsarealer til eiendommen, både som overflateparkering og garasje bygget delvis inn i terrenget. Overflateparkeringen har plass til cirka 34 biler, mens garasjen under parkeringsdekket har plass til 25 biler. Her er det i tillegg til vaskehall, smørehall og verksted opprinnelig tiltenkt plasser for politikammerets tjenestebiler, men senere omdisponert til vaktmester/driftsformål.

Veiarealene i planområdet er hovedtraséer til og fra Midtbyen for henholdsvis motorisert trafikk i Kongens gate og for gående og syklende i Erling Skakkes gate.

Hele eiendommen i Kongens gate 87 er avsatt til byggeområde, «kontorformål», og er omtrent 5 daa. Bygget er tegnet av arkitekt Herman Kragh, og arkitektonisk uttrykk er preget av detaljert

gjennomtegnning og gode håndverksmessige løsninger. Krag var opptatt av å fremheve teglmaterialets egenskaper. Det arkitektoniske uttrykket er inspirert av *strukturalismens* bruk av moduler, det vil si enheter som blir satt sammen etter et på forhånd fastlagt mønster eller struktur. Byggets utforming gir gode lysforhold inne i bygget.

Eksisterende bygning er i fire etasjer samt sokkeletasje som er bygget delvis inn i terrenget på grunn av den skrånende tomten. Under sokkeletasjen er det full kjeller. På taket er det en inntrukket teknisk etasje. De ordinære kontoretasjene har en grunnflate på 1110 m² BRA (1130 m² BYA) og det samlede arealet av kontorbygget utgjør om lag 6 160 m² BRA medregnet areal delvis over sokkel og over terreng, inkludert 310 m² BRA takoppbygg. I tillegg kommer kjeller på 1 110 m² BRA. Parkeringshuset vest for bygget er på om lag 840 m² BRA (850 m² BYA). Inkludert parkeringsanlegget har tomten et samlet bebygd areal på cirka 40 prosent BYA.

Vestre del av eiendommen, parkeringsarealet, er ikke offentlig tilgjengelig fra Kongens gate, da denne siden er avstengt med port og mur. Østre del av eiendommen er et opparbeidet grøntdrag som forbinder Kongens gate og Erling Skakkes gate. Her er også hovedinngang til eksisterende kontorbygg. Adkomst til parkeringsarealene er fra Erling Skakkes gate. Sør for eksisterende bygg er det delvis parkmessig opparbeidelse mot Erling Skakkes gate og delvis kjøre- og gangareal.

Mot vest grenser eiendommen mot en bygning som tilhører Vår Frue menighets aldersboliger, Kongens gate 89. Eiendommen er regulert til bolig, forretning og kontor. Den delen av bygningskomplekset som grenser mot planområdet er i fem etasjer samt sokkel under terreng med fasade eksponert mot Kongens gate. De fem etasjene er utleieboliger for seniorer på om lag 40 m² hver. Østfasaden som vender mot Kongens gate 87 ligger cirka 4 meter fra nabogrensen mot Kongens gate 87. Den vestlige delen av bygningskomplekset nummer 89b, ligger langs Kongens gate og er et bygg i to etasjer samt sokkel mot Kongens gate. Samlet bebygd areal for eiendommen er på om lag 43 prosent BYA.

Øvrig omkringliggende bebyggelse har også ulike arealformål; bolig, tjenesteyting og kontor.

Stedets karakter; struktur, estetikk / byform, eksisterende bebyggelse.

Strøkskarakteren i området mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate fra og med Kongens gate 85 og vest mot Ilen kirke preges i større grad av enkeltstående bygninger enn av kvartalsstruktur. Arkitektonisk uttrykk varierer, fra lav trehusbebyggelse til høyere murbygg. Høyder på bygningsmassen varierer fra to til seks etasjer. Dette gjelder også langs nordre del av Kongens gate og søndre del av Erling Skakkes gate. Omkringliggende bebyggelse i området er oppført i pusset mur, tegl og tre. Fargepalett på bygningsmassen er i hovedsak rød- og gultoner med innslag av grønt og grått.

Erling Skakkes gate har en rolig karakter med lite gjennomgangstrafikk og god kontakt mot grøntdraget langs Nidelvkorridoren. Det åpne grønne preget i området understrekes av de offentlige, grønne lungene. Flere plassdannelser og parker bidrar ytterligere til det grønne preget, blant annet Julius Paltiels plass, rett vest for planområdet. Søndre og østre del av eiendommen i Kongens gate 87 inngår som en del av Erling Skakkes gates offentlig tilgjengelige, grøntareal.

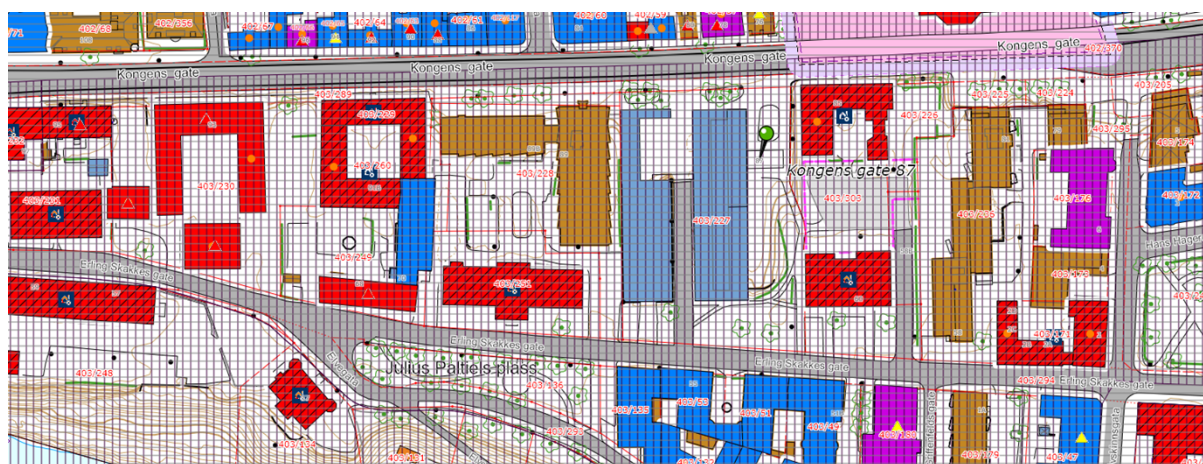
Landskap; topografi, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Eiendommen i Kongens gate 87 er plassert på en opparbeidet tomt som heller ned mot nord. Helningen er på en etasjehøyde fra sydfasade til nordfasade på eksisterende bygg. Fallet tas opp av byggets sokkeletasje. Solforholdene betraktes som gode mot sør og øst.

Østlig og sørlig del av tomten er dekket av gressplen. Mellom Erling Skakkes gate og bygningsmassen er det etablert en rekke med fem lønnetrær. På fortauet ut mot Kongens gate er det også plantet lønnetrær. Her finner vi en gruppe på fire trær nord for parkeringshuset og tre lønnetrær nord for kontorbygget. Ved inngangen til kontorbygget er det i tillegg plantet fire lønnetrær. Langs gangvei fra Erling Skakkes gate til inngangspartiet er det plantet syrinbusker.

Kulturminner og kulturmiljø

Eksisterende bygning i Kongens gate 87 er ikke vist med antikvarisk verdi i Trondheim kommunes aktsomhetskart for kulturminner. Tre nabobygninger til eiendommen har status som fredet, henholdsvis Kongens gate 85 (Tukthuset), Erling Skakkes gate 66 (Tronka) og 60 (Lagmannsretten). Flere bygninger tilgrensende planområdets veiarealer er fredet eller er klassifisert med antikvarisk verdi. Se utsnitt fra aktsomhetskartet nedenfor.



Trondheim kommunes aktsomhetskart for kulturminner. Rødt skravert = fredet

Natur og miljøverdier

Ved søk i tilgjengelige databaser foreligger det ingen registreringer med hensyn til truede eller fredede arter som berører Kongens gate 87 spesielt. Kornkråke er observert i området og utgjør en nær trua art i Norsk Rødliste.

Planområdet består i hovedsak av bearbeidet tomte- og samferdselsareal og grøntarealer.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Østre del og deler av søndre del av eiendommen inngår i en grønn forbindelse mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate og har rekreasjonsverdi. Områdene er ikke opparbeidet for opphold, men brukes som gjennomgangsårer for gående og syklende mellom Kongens gate og Erling Skakkes gate.

Trafikkforhold

Adkomst med bil til eiendommen er fra Erling Skakkes gate. Kongens gate er en av hovedinnfartsårene til Midtbyen og er en sterkt trafikkert gate. Erling Skakkes gate har lite biltrafikk, men er en mye brukt sykkel- og gangåre til Midtbyen fra vestre del av byen. Det er i dag et godt utbygd kollektivtilbud i Midtbyen. Metrobusstrasé ligger i Kongens gate. Gråkallbanen passerer også i denne gaten. I Kongens gate er det fortau på begge sider, i Erling Skakkes gate på sørsiden av gaten.

Dagens parkeringsareal i Kongens gate 87 er tilrettelagt for 34 parkeringsplasser for bil på bakkeplan og om lag 25 i underetasje/garasje. Langs Erling Skakkes gate er det boligsoneparkering

for boliger i området.

Kongens gate har fartsgrense 50 km/t fra vest fram til og med planområdet, deretter 40 km/t videre østover. ÅDT er målt til 7000 i 2016, av dette 10 prosent lange kjøretøy. Dette er redusert til til ÅDT 5000 i 2019, hvorav 13 prosent er lange kjøretøy (kilde vegkart, SVV). Det er registrert flere ulykkespunkt i nærheten av planområdet.

Erling Skakkes gate har fartsgrense 30 km/t. ÅDT er beregnet til 800 for 2014 på strekningen forbi eiendommen Kongens gate 87, av dette 2 prosent lange kjøretøy. ÅDT-tall for 2019 viser at tallet har sunket til 579, med 8 prosent lange kjøretøy. ÅDT-tall synker til 400 (2014) lengst vest i planområdet. Det er registrert to ulykkespunkt i nærheten av planområdet.

Kollektivtilbudet i Kongens gate er svært godt. Kongens gate 87 ligger 150 meter unna holdeplassen «Kalvskinnet» og 170 meter unna holdeplassen «Hospitalskirka».

Barn og unges bruk av område

Arealer innenfor eiendommen Kongens gate 87 er ikke i bruk av barn og unge i dag. Det antas at barn og unge benytter Erling Skakkes gate som ferdselsvei, også som skolevei til Ila skole

Universell tilgjengelighet

Planområdet er i dag ikke tilrettelagt for universell tilgjengelighet.

Vann og avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi og fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Rett utenfor planområdet finnes både VA-ledninger, strøm- og telekabler.

Bygningen innen planområdet er knyttet til ledningssystem både i Kongens gate og Erling Skakkes gate.

Det går ikke høyspentledninger gjennom planområdet. Gråkallbanen med tekniske installasjoner går i Kongens gate.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger og rasfare

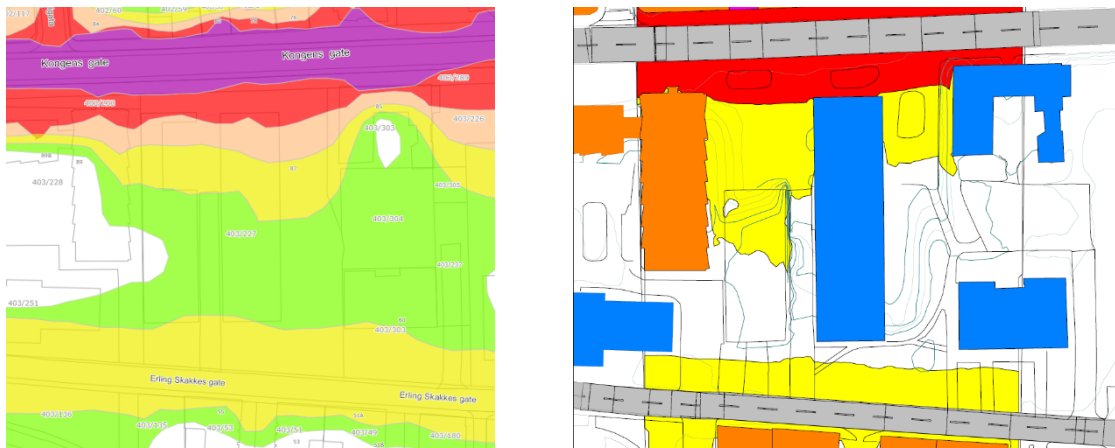
Aktsomhetskart for radon viser lav til moderat forekomst.

Det er ikke registrert ustabile grunnforhold eller rasfare i området.

Området ligger under marin grense. Planområdet ligger ikke innenfor registrert kvikkleiresone.

Støyforhold

Kjente støykilder er vegtrafikkstøy. Planområdet ligger i rød støysone i nord mot Kongens gate, grønn midt på tomten og gul i sør mot Erling Skakkes gate.



Dagens støysituasjon til venstre. Forventet støysituasjon i 2027 uten planlagt utbygging til høyre

Forurensning

Området er registrert med byjord, som kan antas er forurenset. Miljøteknisk grunnundersøkelse vil bli gjennomført i forbindelse med søknad om byggetiltak.

Tilgjengelige data ved Trondheim torg viser at luftforurensningen ligger godt under helsemyndighetenes anbefalinger. Generelt har luftforurensningen gått ned i Trondheim de siste årene.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

ROS-analyse (Norconsult, 22.10.2018) tilhørende plansaken har i fareidentifikasjonen avdekket følgende relevante uønskede hendelser:

- Mulig forurenset grunn
- Mulig oppstuvning nedbør
- Støy fra trafikk
- Dagslys eldreboliger
- Kulturminner/kulturmiljø
- Forhold i bygge- og anleggsfasen

ROS-analysen beskriver sårbarhets- og risikoreduserende tiltak for disse hendelsene. Tiltakene forutsettes fulgt opp i prosjektgjennomføringen.

Næring

Eiendommen har frem til nylig vært i bruk som kontorarealer med tilhørende bilparkering for ansatte. Leietaker har den siste tiden vært Skatt Midt-Norge.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet er inndelt i følgende arealformål og hensynssoner:

- Bebyggelse og anlegg
 - Kontor (BK)
 - Uteoppholdsareal (BUT)
 - Bolig/forretning/kontor (BKB)
- Samferdselsanlegg
 - Kjøreveg (SKV)
 - Fortau (SF)
 - Gang- og sykkelveg (SGS)
 - Annen veggrunn, grøntareal (SVG)
 - Parkeringsplasser (SPP)

Hensynssone - Frisikt (H140)

Bebyggelsens plassering og utforming

Nytt tilbygg foreslås utformet som en selvstendig langsgående lamell parallelt med det eksisterende kontorbygget. Volumene bindes sammen med en glassgård. Forhagen ut mot Erling Skakkes gate og dermed siktlinjen til «Tronka», ivaretas. Se skisse nedenfor.

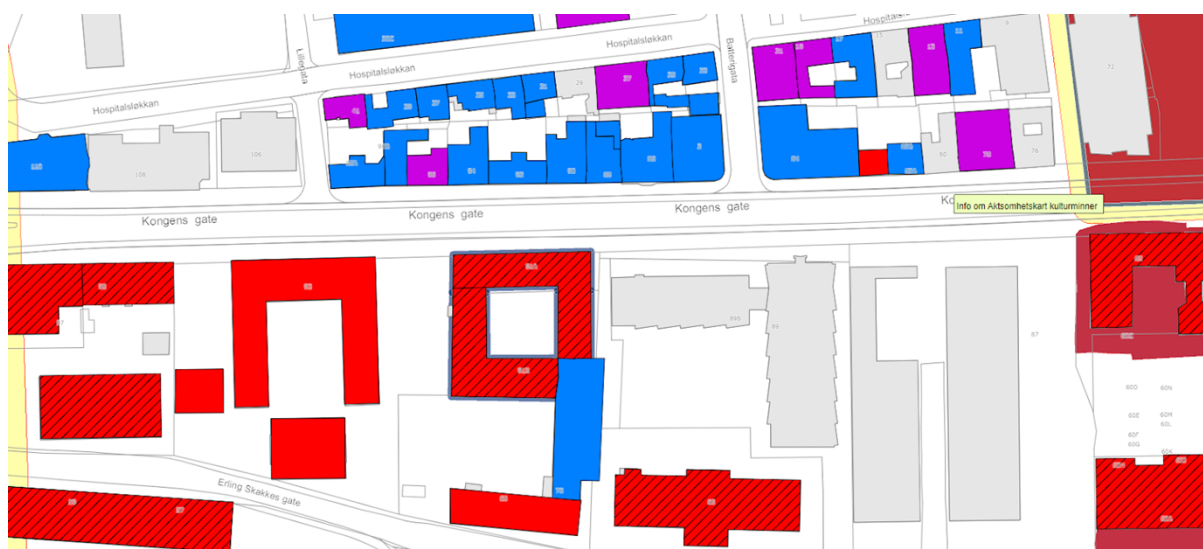


Illustrasjonsskisse fra Erling Skakkes gate mot Tronka.

Det er foreslått et påbygg på eksisterende bygning i Kongens gate 87. Påbygget er noe inntrukket og er illustrert som en kontrast til det eksisterende bygget det er lagt oppå.

Den åpne grønne passasjen mellom Kongens gate 85 og 87 videreutvikles med universelt utformet gang- og sykkelvei samt oppholdssoner. Dette ivaretar og forbedrer åpenheten og tilgjengeligheten i bebyggelsen mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate. Fasaden mot Kongens gate flukter med ytterste fasadelinje på Kongens gate 85, men er tilbaketrukket i nederste etasjer for å skape mer rom på gatenivå.

Nytt tilbygg vil slik som teglsteinsbygningene være tilbaketrukket fra Kongens gates søndre hovedfasadelinje, som markeres av de fredede/verneverdige institusjonsbygningene i Kongens gate nummer 85 (Tukthuset), 95 (fengselet), 93 (Sykehuset) og 91 (Fattighuset). Nytt tilbyggs øverste etasjer følger ytterste fasadelinje i Kongens gate 89, mens de nedre etasjene følger fasadelinjen til eksisterende bygg.



Byantikvarens aktsomhetskart viser fredede/svært verneverdige bygninger i rødt. Kongens gate 89 og 87 er tilbaketrasket i forhold til disse bygningene

Sør-, øst- og nordfasade i eksisterende kontorbygg bevares i størst mulig grad.

Glassgården mellom eksisterende og nytt bygg gir gjennomsyn, gjennomgang og tilstrekkelig dagslys i eksisterende kontorlokaler. Den muliggjør minst mulig inngripen i vestfasaden på eksisterende bygg.

Tilbyggets vestfasade får en avstand til nabobygg i vest på 8.2 meter opp til tredje etasje, se vedlagte prinsippsnitt. Avstand mellom byggene i plan fire og fem vil være på nærmere 10,8 meter. Eksisterende parkeringsgarasjes murvegg ligger i eiendomsgrensen, 4 meter fra nabobygget. De nye avstandene vil gi boligene i Kongens gate 89 nok dagslys i henhold til krav i byggt teknisk forskrift (TEK17). Se nærmere forklaring i vedlagte dagslyssrapport. Nedkjøring til parkeringskjeller foreslås lagt vest for nytt tilbygg, med delvis overbygd grøntareal. Første etasje mot Kongens gate vil inneholde vestibyle, kafé og kantine for ansatte og andre besøkende i første etasje. Denne etasjen vil på grunn av skrånende terreng ligge under terreng mot Erling Skakkes gate.

Parkeringskjeller legges under nytt tilbygg, omtrent på linje med dagens garasjeanlegg på eiendommen. Den vil få 25 parkeringsplasser. Overflateparkeringen over dagens garasje blir fjernet på grunn av nybygget, slik at det totale antallet parkeringsplasser på eiendommen blir halvert.

Det foreslås å bruke materialer som bidrar til å gi nybygget et lettere arkitektonisk uttrykk som en kontrast til de massive teglbygningene på begge sider. Illustrert bygning har glassfasader med omsluttende spileverk. Bruk av glass er nødvendig for å slippe dagslys inn i kontorlokalene. Spileverket vil skape en visuell avstand mellom nabobygningene. Dette systemet kan være stedvis tettere og mer åpent. Løsningen vil dermed skape variasjon i fasaden og dempe innsyn mellom 89 og 87. Illustrasjonene viser også en løsning med pergola som bretter seg fra takterrasse og ned mot vest. Pergolaløsningen bygger også visuell avstand, uten å ta dagslys. Se vedlagte illustrasjoner.

Bebyggelsens høyder

Totalhøyden på eksisterende kontorbygg foreslås til kote 30. Nytt tilbygg foreslås til kote 29, med unntak av i vestre del hvor kotehøyde foreslås til kote 22. Se vedlagte prinsippsnitt. Dette gir en ny

toppetasje (påbygg) på eksisterende bygg, og fire etasjer, sokkel og kjeller på nytt tilbygg. Det foreslås at dagens toppetasje på eksisterende bygg utvides i høyde og bredde, men inntrukket fra fasadelivet. Mot øst, Kongens gate og Erling Skakkes gate vil denne etasjen være inntrukket fra fasadeliv og dermed mindre synlig fra gateplanet.

Grad av utnytting

Planforslaget viser økt utnyttelse på tomta i Kongens gate 87 med et tilbygg og en utvidet toppetasje på eksisterende tak, et påbygg, med om lag 3 998 m² BRA nye kontorarealer. Dagens parkeringsgarasje på 840 m² BRA vil bli revet, og det graves ut 1286 m² BRA ny parkeringskjeller under dagens parkeringsanlegg. Over dette legges en sokkeletasje, delvis under terreng, på 1 109 m² BRA som kan benyttes til vestibyle, kafé og kantine med tilgang for både ansatte og offentligheten.

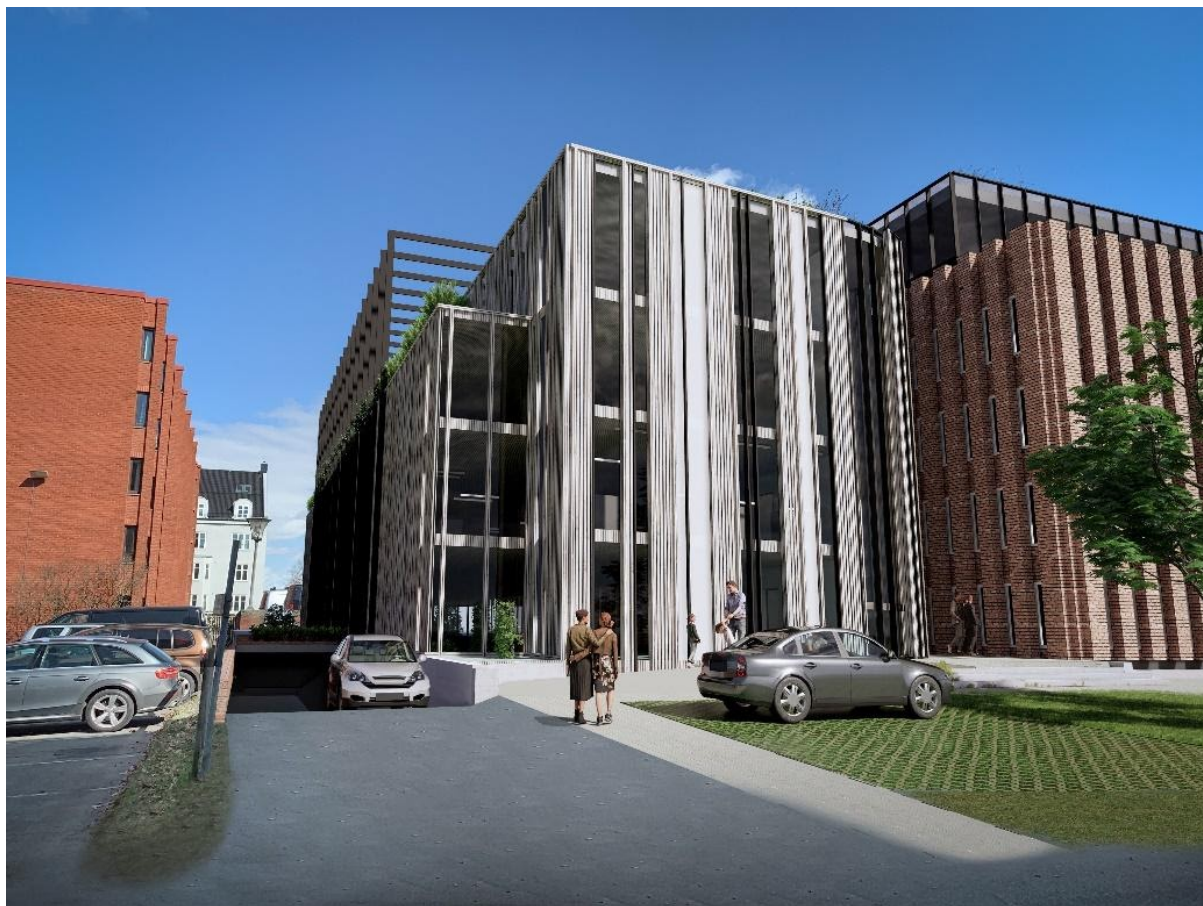
Eksisterende kontorarealer med tilhørende støttefunksjoner og tekniske rom er 4 722 m² BRA. I tillegg kommer sokkel på 1 110 m² BRA som benyttes til møterom, arkiv og garderober og kjeller på 1 110 m² BRA som benyttes til lager og tekniske rom.

Dette gir totalt ca 10 650 m² BRA over og delvis over terreng på eiendommen inkludert utvidelse av toppetasjen i eksisterende bygning.

Hovedfunksjonen i reguleringsplanen vil være kontorbygg med anledning til å benytte første etasje (sokkel) til *tjenesteyting, bevertning og forretning*.



Nytt tilbygg og påbygg sett fra sørvest i Erling Skakkes gate.



Nytt tilbygg og påbygg sett fra Erling Skakkes gate i sør.



Planforslaget sett fra nordøst i Kongens gate.



Nærvirkning nytt tilbygg sett fra nord.

Plandata

A=7,2 daa

Arealformål i planen		Kontor 1310 BK BRA	Uteopp- hold BUT 1600	Sum alle samferdselsformål 2000
Sum grunnareal		2,8 daa	1,7 daa	2,6 daa
Planlagt bebyggelse	Sum planlagt ny bebyggelse over/delvis over terreng	<u>5 107 m²</u>		
	Nye kontorarealer, inkludert 545 m ² utvidelse av 6. etasje i eksisterende bygg.	3 710 m ²		
	Ny sokkeletasje, inkludert 285 m ² glassgård	1 110 m ²		
	Parkeringskjeller, uten rampe	Cirka 1 286 m ²		
	Sykkelparkering under terreng, utenfor eksisterende bygg	155 m ²		
Eksisterende bebyggelse som beholdes	Sum eksisterende over/delvis over terreng	<u>5 540 m²</u>		
	Eksisterende kjeller	1 110 m ²		

Sum BRA	Eksisterende og planlagt bebyggelse uten kjeller	<u>10 647</u> <u>m²</u>		
	Eksisterende og planlagt bebyggelse inkludert under terreng	<u>Cirka</u> <u>13 198</u> <u>m²</u>		

Antall arbeidsplasser

Planforslaget gir om lag 470 arbeidsplasser, fordelt på eksisterende og nytt bygg. Nytt tilbygg vil gi om lag 200 nye arbeidsplasser.

Parkering

Det legges opp til parkering i kjelleretasje og dermed fjerning av eksisterende overflateparkering. I ny parkeringsetasje under bakken er det lagt til rette for 27 parkeringsplasser. Parkeringssone for Midtbyen i KPA tillater inntil 0,25 parkeringsplasser for biler per 100 m² BRA kontorareal, det vil si omtrent 27 parkeringsplasser, beregnet ut fra 10 650 m² BRA.

Det er vurdert at det i forbindelse med nærings- og kontorarealene er behov for to HC biloppstillingsplasser for besøkende på sørsiden av eiendommen mot Erling Skakkes gate. All øvrig parkering dekkes i parkeringskjelleren.

Parkering for varelevering foreslås i Erling Skakkes gate, ved siden av avkjørselen i vestre del av eiendommen. Se illustrasjonsplan. Boligsoneparkering ivaretas videre langs eiendommen øst for vareleveringen. Planforslaget legger opp til en ryddigere løsning mot Erling Skakkes gate. Boligsoneparkeringen samles, bilatkomst reduseres til en og flyttes ved siden av atkomst til naboeiendom i vest. Varelevering vil på denne måten ikke hindre forbipasserende biler.

Det legges opp til sykkelparkering i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Minimum 70 prosent av sykkelparkeringsplassene plasseres under terreng.

Trafikkløsninger

Planforslaget regulerer den delen av gangsonen foran Kongens gate 87 som vil flukte med fortauet i Kongens gate. Arealdisponeringen er i samsvar med eksisterende eiendomsgrenser og endrer ikke nåværende vegføring.

Adkomst med bil til eiendommen er fra Erling Skakkes gate hvor det er nedkjøring til parkeringskjeller.

Planforslaget omfatter regulering av nytt fortau med to meters bredde på nordsiden av Erling Skakkes gate øst for Lagmannsretten, Erling Skakkes gate 60.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 – Kjøreveg (3)	1,5
2012 – Fortau (6)	0,6
2015 – Gang- sykkelvei	0,3
2019 – Annen veggrunn - grøntareal	0,2
2082 - Parkeringsplasser	0,1
Sum areal denne kategori	3,7

Miljøoppfølging, miljøtiltak

I forbindelse med detaljprosjektering for byggetiltak skal det påses at en i utførelse i alle faser av prosjektet arbeider aktivt for å ivareta hensynet til omgivelsene. Dette skal skje gjennom planlegging som vektlegger dette hensynet og ved kvalitetssikring av forhold som angår omgivelsene. Byggearbeider er forutsatt gjennomført slik at det ikke blir skader på eksisterende bebyggelse.

Universell utforming

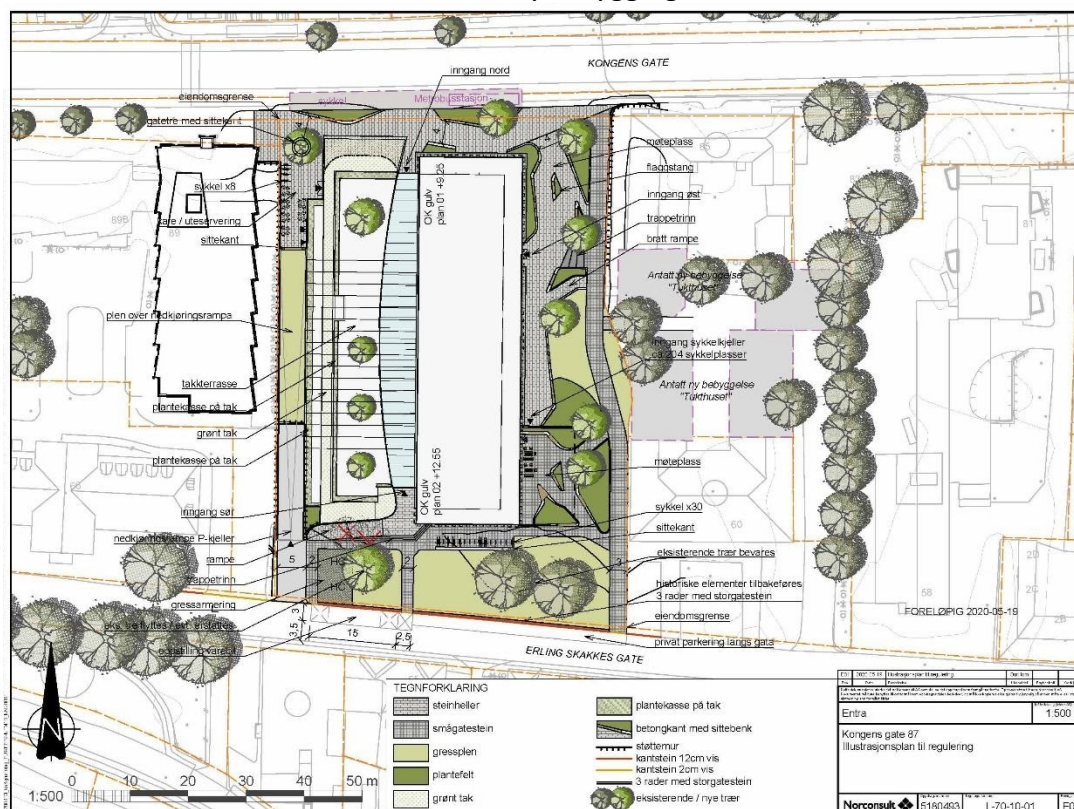
Krav til universell utforming løses internt i bygningsmassen. Gang- og sykkelvei mellom Kongens gate 85 og 87 vil bli universelt utformet.

Uteoppholdsareal

Tomteareal som ligger utenfor byggegrenser og ikke benyttes til samferdselsformål, vil bli opparbeidet som uteoppholdsareal, merket BUT på plankartet. BUT dekker et areal på 1,7 daa. I tillegg har de ansatte adgang til cirka 400 m² takterrasse. Det er svært gode solforhold på disse områdene.

I henhold til pålegg gitt i oppstartmøtet skal det redegjøres for hvorvidt tiltaket imøtekommer rommelighetsnormen for uteoppholdsareal. Rommelighetsnormen krever at: «Tilliggende bygninger mot felles uteareal skal ikke være høyere enn at forholdet mellom gjennomsnittlig høyde og avstand mellom bygninger skal være 1:1,5. Avstanden skal uansett ikke være mindre enn 17 meter.» Dette gjelder også tilbaketrunkede etasjer.

Avstanden mellom eksisterende bygg og naboeiendom i sørøst, i Erling Skakkes gate 60, er 19 meter. Eksisterende bygg er cirka 20 meter høyt. Avstanden tilfredsstiller derfor ikke kravene i rommelighetsnormen, og dette kan ikke endres siden byggene allerede er bygget. Forholdene i uterommet forverres imidlertid ikke av ny utbygging.



Illustrasjonsplan.

Tilsvarende avstand mellom eksisterende bygning og nabo i sør er 23 meter. Avstand mellom nytt

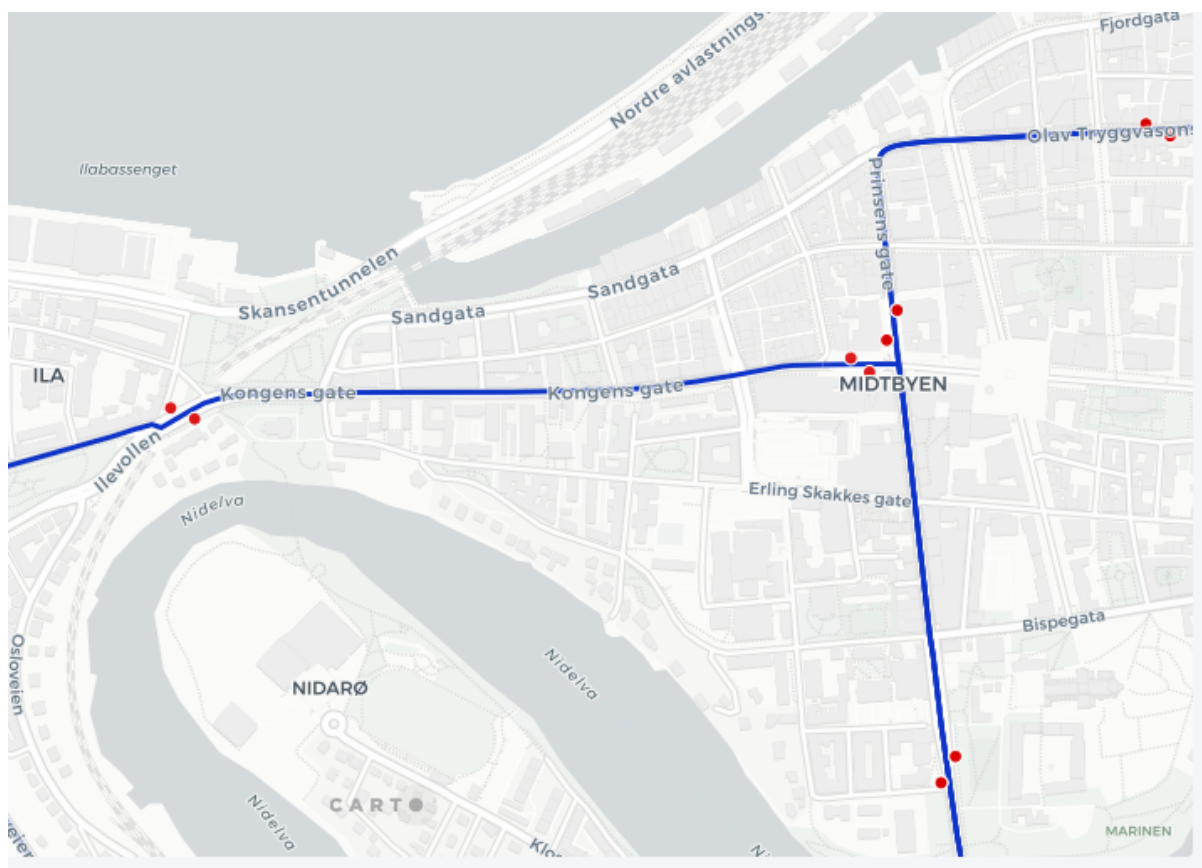
påbygg med makshøyde 16 meter og nabobygg i syd er også 23 meter. Bygget syd for nybygget, i Erling Skakkes gate, er imidlertid 6 etasjer høyt ut mot gaten slik at BUT heller ikke her tilfredsstiller rommelighetsnormen.

Uterommet er en offentlig park som ligger i en tett bysituasjon. Rommelighetsnormen slik den er definert synes i første rekke å være tilpasset uteareal i suburbane boligområder og ikke i sentrale fortetningsområder.

Illustrasjonsplan viser hvordan BUT er tenkt utformet. I nord, øst og vest vil arealet ha et offentlig tilgjengelig preg med et dekke av belegningsstein og bruk av plantefelt, trær og grønn plen (i sør). Innganger vil være på disse tre fasadene. Adkomst til hovedparkering for sykkel under terreng/innendørs blir sør på østfasaden. Uteområdet vil oppgraderes og tilrettelegges for opphold i mye større grad enn slik det er i dag. Det legges opp til et areal for utendørs servering/fortauskafe mot Kongens gate. Opphøyde plantefelt bygges opp med et urbant uttrykk med sitteplasser. Eksisterende trær vil søkes bevart, eventuelt flyttet hvis plassering ikke er egnet for ny situasjon. Nyplanting av trær vil være aktuelt. Langs vestfasaden vil det legges lokk over deler av nedkjøringsrampen til parkeringskjelleren. Lokket vil få et grønt dekke, som flukter med allerede etablerte grøntområder på eiendommen til Kongens gate 89.

Kollektivtilbud

Det er et svært godt kollektivtilbud i Kongens gate som frekventeres av både buss og trikk. Kongens gate betjenes av metrobusslinje S3.



Holdeplasser langs metrobusslinje i Trondheim sentrum.

Kulturminner

Det er ikke fredede bygg på eiendommen, men den befinner seg innenfor hensynssone bevaring i gjeldende reguleringsplan r0118ap, Kalvskinnet. Siden det ikke er verneverdige bygg eller anlegg

på denne aktuelle eiendommen er det ikke inntegnet hensynssone i plankartet. Den generelle hensynssonen som gjelder hele området er ivaretatt i planforslaget på følgende måte: Planforslaget tar hensyn til vernede bygg på naboieendommer ved å bevare siktlinjen til «Tronka» (*Trondhjems Hospitals Pleiestiftelse for Sindssvage fra 1836-42*) fra Erling Skakkes gate, og ved å unngå ny bygningsmasse på østsiden av eksisterende kontorbygg som vender ut mot de fredede eiendommene i Kongens gate 85: *Tukthuset fra 1733-88 og Lagmannrettsbygningen fra cirka 1772, ombygget i 1920*. Forhage mot Erling Skakkes gate og grøntdrag mellom Kongens gate 85 og 87 ivaretar hensyn til de vernede bygningene.

Den karakteristiske arkitektoniske utformingen av eksisterende bygning ønskes ivaretatt mest mulig. Dette er satt som krav i bestemmelsene.

VA-plan

Overordnet vann- og avløpsplan (VA-plan) datert 14.09.18 er vedlagt plansaken. Sammendrag av denne gjengis nedenfor.

Byggene er i dag tilknyttet en 2,5 tommers vannledning, en 200 mm betong spillvannsledning og en 200mm betong overvannsledning som krysser Kongensgate.

Det ligger i dag en 50 mm kobberledning fra nordsiden av Kongensgate som forsyner byggene med vann. Denne ledningen kan ikke forsyne et nytt sprinkleranlegg. Det foreslås å ta ut sprinklervann fra 180 mm vannledning i Erling Skakkes gate. Det settes ned ny kum med avgreining for sprinkler og eventuelt forbruksvann om det viser seg mest hensiktsmessig med ny forsyningsledning til bygget.

Bebyggelsen vil kreve tilgjengelig brannvann på 50 l/s. Kommunen har oppgitt at tilgjengelig slukkevann overstiger 50 l/s både i Kongens gate og Erling Skakkes gate. I tillegg til eksisterende brannvannskummer, etableres ny kum i Erling Skakkes gate som brannkum.

Spillvann tilknyttes eksisterende ledning som krysser Kongens gate. Dette er en 200 mm betongledning. Deler av bygget blir liggende så lavt at arealer beliggende under cirka kt 8 må pumpes ut av bygget. Dette vil omfatte de to underetasjene. Eventuell fettutskiller for serveringssteder forutsettes plassert inne i bygget.

Det er ennå ikke utarbeidet oversikt over hvordan prosjektet vil bli med hensyn på dekker og tak. Det er derfor forutsatt tette flater. Ved endringer må det foretas nye beregninger under detaljprosjekteringen. Beregning av overvann er gjort for nytt bygg. Da det ennå ikke er klart hva som legges av tak og belegning, er det her brukt en avrenningskoeffisient på 0,85. Denne justeres etter at endelige planer foreligger.

Det er mulig å lede takvann både mot Kongens gate og Erling Skakkes gate. Endelig fordeling tas i samarbeid med kommunalteknisk avdeling ut fra kapasitetsvurderinger i forbindelse med detaljprosjektering og hvor det er mulig å lede overvannet.

Avfallsløsning

Det settes av areal til eget avfallssrom i parkeringskjeller. Renovasjonsbiler får adkomst via nedkjøringsrampe til parkeringskjeller.

Dagslys og sol-skyggeforhold

Utsyn- og dagslysforholdene for aldersboligene er behandlet i en egen utredning: «Detaljregulering av Kongens gate 87; vurdering av dagslysforhold og utsyn for naboer i Kongens gate 89», datert 8.6.2018. Planforslagets utforming er revidert siden utarbeidelsen av rapporten. Blant annet er vestveggen rettet opp og trappet ned i vest. Trappehuset er flyttet inn i

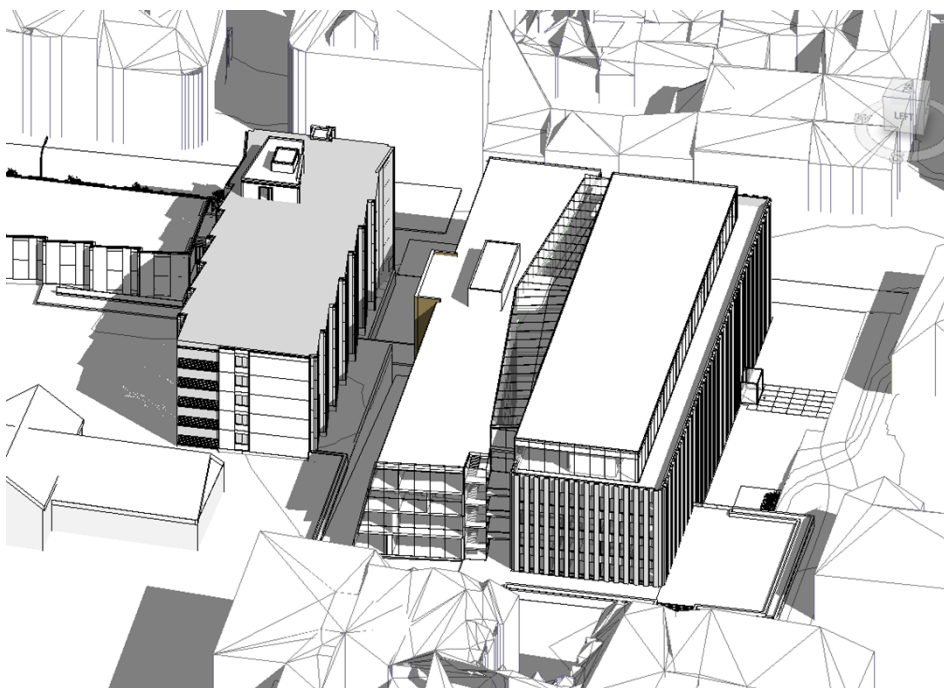
bygningmassen. Endringene påvirker likevel ikke konklusjonen i rapporten:

«Beregninger etter prosentmetoden iht. TEK17 viser at vurderte rom i Kongens gate 89 har et vindusareal som ligger mellom 29 % og 94 % over minimumsnivå. Metoden forutsetter at det ikke er noe som skjermer til horisonten i en vinkel på mer enn 45 grader målt fra horisontalplanet midt i vinduet, 0,8 meter over gulvet, noe som er lagt til grunn ved utforming av Kongens Gate 87. Alle stuer har i tillegg minst 1 vindu som ikke får skjerming fra tilbygget. Videre viser beregningene at prosentmetoden er tilfredsstillt med god margin. Dagslysforholdene i Kongens Gate 89 vurderes som tilfredsstillende iht. TEK17 både før og etter tilbygg. Med tilbygget vil tilgang til dagslys bli noe mindre enn uten tilbygg. Imidlertid viser beregningen av Kongens Gate 89 etter at tilbygg er realisert, at en fortsatt er innenfor gjeldende dagslys krav iht. TEK17. Snittet viser at det ikke er noe som skjermer sikten til horisonten i en vinkel på mer enn 45 grader målt fra horisontalplanet midt i vinduet, 0,8 meter over gulvet».

Det er lagt inn egen bestemmelse i planforslaget som krever denne løsningen. I tillegg et prinsippsnitt som illustrerer vinkelkravet bygningskroppen må holde seg innenfor. Se punkt 4.2 i bestemmelsene.

Solinnfall på fasaden på formiddagen endres noe for østvendte leiligheter i Kongens gate 89. Ved sommersolhverv har fasaden full direkte solbelysning klokka 08.00 om morgenen. Dette tidspunktet vil forskyves til klokka 10.30. Fra klokka 13.30 ligger østfasaden i sin egen skygge. For vårsolhverv forskyves tidspunktet for full direkte solbelysning fra klokka 09.30 til klokka 11.00. Fra klokka 12.30 ligger østfasaden i sin egen skygge.

Selv om østfasaden i Kongens gate 89 får noe reduksjon av tidsrommet med full direkte solbelysning ved foreslått utbygging, betyr det imidlertid ikke at dagslysforholdene ikke er gode.



Solinnfall på østfasaden i Kongens gate 89 kl. 10.30 21. juni (tidligere utgave av planforslaget).

Utsyn fra Kongens gate 89 mot øst er i dag mot en parkeringsplass med mursteinsfasaden på Kongens gate 87 i bakkant. Arealet mellom byggene har ikke verdi som oppholdsareal hverken for beboere eller forbipasserende. Dagens parkeringsanlegg i Kongens gate 87 avsluttes mot Kongens gate med en 4,3 meter murvegg mot nummer 89. Denne muren ligger på eiendomsgrensen fire

meter unna fasadelivet.

I ny situasjon legges nedkjøringsrampen i eiendomsgrensen og tilbyggets vegg liv er trukket lenger mot øst slik at ny fasade ligger 8,2 til 9 meter unna Kongens gate 89. I dette nye mellomrommet blir det beplantning på grønt lokk over nedkjøringsrampen og en liten fortauskafe lengst nord. Se illustrasjonsplan. Videre foreslås et trespileverk lagt utenpå byggets glassfasader. Dette muliggjør forskjellige grader av transparens i fasaden, og vil bidra til å skjerme for innsyn samtidig som man ivaretar dagslys inn i tilbygget. Det er mulighet for å bruke beplantning på den lavere bygningsdelen i vest og bruk av pergolakonstruksjon for å ytterligere forhindre innsyn og skape en visuell avstand mellom bygningene, uten at dette forhindrer dagslystilgang.



Utsikt fra midtre leilighet i nederste leilighet mot Kongens gate 89.

Virkninger av planforslaget

Forholdet til overordnet plan, KPA 2012-2024

Fremtidig arealbruk er i samsvar med gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA) som regulerer tomten til sentrumsformål. Fortetting i sentrum med kontorbygg og nye arbeidsplasser er i tråd med ønsket utvikling for Midtbyen, og en nødvendig forutsetning for at denne delen av Trondheim også i fremtiden skal kunne fungere som byens sentrum. Kongens gate 87 har svært god kollektivtilgjengelighet og det i tråd med gjeldende planteori om rett virksomhet på rett sted at tomten får en høyere utnyttingsgrad med kontorarbeidsplasser.

Planforslaget er også i tråd med intensjonene i gjeldende reguleringsplan, r0118ap, Kalvskinnet, vedtatt 24.4.2008 hvor eiendommen er regulert til kontorformål. Reguleringsplanen vektlegger god kontakt mot grøntdraget langs elvekorridoren og bevaring av det åpne grønne preget i området som understrekes av de offentlige, grønne lungene. Denne delen av Kalvskinnet er markert som spesialområde bevaring og hensynet til vernet bebyggelse veier tungt. Planforslaget bidrar til å bevare bydelens grønne preg og historiske karakter med følgende:

- Bevarer siktlinjen mot «Tronka» og forhage mot Erling Skakkes gate.
- Bevarer og forsterker grøntdrag mot «Tukthuset» og «Lagmannsretten».

- Bygningsmasse er tilbaketrukket i Kongens gate i forhold til fredede bygningers fasadelinje.

Forholdet til landskap

Planforslaget opprettholder og forsterker grønne arealer på eiendommen. De grønne arealene er viktige for å ivareta Kalvskinnetts grønne preg. Planforslaget kan medføre at noen trær langs Erling Skakkes gate ved dagens parkeringsplass må fjernes eller flyttes. Hvis det må fjernes skal trærne erstattes med nye i samråd med Trondheim kommune. Mellomrommet mellom Kongens gate 87 og 89 blir grønnere enn i dagens situasjon, fordi det legges opp til grønt lokk over deler av nedkjøringsrampen.

Forholdet til stedets karakter

Området rundt eiendommen består av blandet bebyggelse med tre-, tegl- og murfasader fra ulike tidsepoker og for ulike formål. Eiendommene mellom Kongens gate og Erling Skakkes gate er i stor grad bebygget med enkeltstående bygninger fremfor bygninger i kvartalsstruktur. Nybygget vil sammenbygget med det eksisterende bygget utgjøre et av flere enkeltstående volumer med sitt eget særpreg og tidskoloritt fra byggetidspunkt.

Forholdet til byform og estetikk

Nybygget vil få byggehøyder som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Nybyggets vestfasade vil ikke rage høyere enn naboeiendommen Kongens gate 89. Påbygd toppetasje på eksisterende bygg er inntrukket og vil i liten grad bli opplevd fra gate- og bakkeplan. Mot lavere trehusbebyggelse i Tukthus-kvartalet vil det bli etablert grøntdrag med gang- og sykkelsti som vil fungere som en buffer mot den verneverdige bebyggelsen.

Forhagen på nordsiden av Erling Skakkes gate utgjør et viktig byrom i denne delen av Kalvskinnet. Forhagen ivaretas i planforslaget. Det samme gjelder siktlinje fra Erling Skakkes gate mot Tronka, byens første fredede bygg. Forhagen bærer i dag preg av slitasje. Dette vil utbedres ved realisering av nytt tilbygg.

Eksisterende bygg i Kongens gate 87 og 89 er bygget i tegl. For å variere fasadeuttrykket i gateløpet og gi bebyggelsen et moderne, lettere preg er det lagt opp til bruk av glass, eventuelt andre transparente materialer, samt en utenpåliggende spileverkskonstruksjon.

Forholdet til kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget tar hensyn til omkringliggende kulturminner og kulturmiljø som nevnt i avsnitt ovenfor. På selve eiendommen Kongens gate 87 er det ingen vernebestemmelser for bebyggelsen, kun for fornminner i grunnen.

Forholdet til krav i naturmangfoldsloven

Planforslaget anses ikke å ha påvirkning på naturmangfold.

Forholdet til rekreasjonsinteresser og uteområder

Planforslaget legger til rette for å opparbeide 1700 m² uteareal for opphold. Både arealet på sydsiden av bygget mot Erling Skakkes gate og på østsiden mot Tukthuset vil bli opparbeidet som uteoppholdsareal. Arealet mot Tukthuset vil være offentlig tilgjengelig ved at det opparbeides gang- og sykkelsti med universell utforming mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate.

Forholdet til trafikk, veg og kollektivtilbud

Planforslaget vil ikke medføre endringer for kollektivtransport eller kjørevei i området.

Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller flyttes cirka 20 meter mot vest i forhold til dagens nedkjøringsrampe, men trafikkforholdene i gaten ansees ikke som vesentlig endret på grunn av dette. Frisiktsone for nedkjøringsrampen er regulert inn i planen. Gang- og sykkelvegnettet i området vil bli forbedret ved nytt fortau på nordsiden av Erling Skakkes gate og ny gang- og sykkelveg mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate.

Forholdet til barns interesser

Erling Skakkes gate brukes som ferdselsvei for barn, blant annet som skolevei til Ila skole. Barns interesser vil bli styrket ved at det anlegges nytt fortau langs Erling Skakkes gates nordøstre side. Ny gang- og sykkelvei mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate vil styrke trygg ferdsel for barn i området.

Forholdet til universell utforming

Ny gang- og sykkelvei mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate vil bli universelt utformet. Bakkeparkering for handikappede ved ny inngang fra Erling Skakkes gate vil også bidra til å styrke universell utforming på eiendommen. Nybygget som oppføres vil være i tråd med gjeldende teknisk forskrift med hensyn til universell utforming.

Forholdet til energiforbruk

Nybygget vil bli utført i henhold til gjeldende teknisk forskrift hvor reduksjon av energibruk i bygg er et viktig mål for forslagsstiller.

Forholdet til ROS

Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS-analysen) avdekker mulige uønskede hendelser som følge av ønsket utbygging. De aktuelle hendelsene er ivaretatt gjennom avbøtende tiltak i plankartet eller i bestemmelsene. Se vedlegg 10, ROS-analyse.

Forholdet til teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur for vann og avløp suppleres i tråd med forslag i overordnet VA-plan datert 14.09.18 som er vedlagt plansaken

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune ut over eventuell framtidig opparbeiding av fortau langs Erling Skakkes gate, samt driftskostnader knyttet til offentlig gang- og sykkelvei mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate.

Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget vil være gunstig med tanke på næringsutvikling i sentrum. Flere arbeidsplasser i sentrum vil øke aktiviteten og skape ringvirkninger i form av økt handel. Det legges til grunn at det vil være positivt for nærområdet om det etableres kafe med bord og stoler både inne og ute som betjener både naboer og de som jobber i bygget, men det er ikke sikret i planen.

Interessemotsetninger

Det er interessemotsetninger mellom utbygging av nytt tilbygg i Kongens gate 87 og naboenes interesser. Dette gjelder i særlig grad naboer i Kongens gate 89, hvor utsyn og dagslys påvirkes. Dette temaet er derfor behandlet i egen utredning. «Detaljregulering av Kongens gate 87; Vurdering av dagslysforhold og utsyn for naboer i Kongens gate 89.» datert 08.06.18 som er vedlagt plansaken. Bygningskropp er endret siden rapporten ble laget, men er utviklet i henhold til rapportens konklusjoner.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Utbyggingen som er beskrevet i planforslaget antas å gi en gunstig effekt med hensyn til Trondheims utslipp av klimagasser siden planen legger til rette for fortetting i sentrumskjernen. Flere arbeidsplasser i midtbyen vil øke antall arbeidsreiser med kollektive transportmidler og støtte opp under sentrumshandel som ikke er bilbasert.

Avveining av virkninger

Planforslaget legger til rette for en ønsket utvikling i Midtbyen med økt antall arbeidsplasser og positive ringvirkninger av dette. Planforslaget opprettholder og videreutvikler grønne uterom på eiendommen, og benytter kun «grå arealer» i form av parkeringsplasser og asfalterte flater som byggegrunn.

Hensynet til kulturminner i området er ivaretatt ved at nybygget er lagt på vestsiden av eksisterende bygg. Arealer på sydsiden av eksisterende bygning bebygges ikke siden denne delen av tomten utgjør en viktig del av forhagelandskapet på Kalvskinnet og ivaretar siktlinjen til Tronka. På østsiden av eksisterende bygning bevares det grønne åpne draget mot Tukthuset og Lagmannsretten som vil bli utviklet med offentlig tilgjengelighet og universell utforming. Ny bygningsmasse vil tilpasse seg høyder og volumer i nærområdet og få god arkitektonisk utforming.

Flere oppholdsmuligheter i grøntdraget og utadrettet fasade med servering på gateplan vil bidra til økt utendørs liv på Kalvskinnet.

Naboer i Kongens gate 89 er bekymret for virkningen nytt bygg vil ha på dem med tanke på innsyn/utsyn mellom byggene og dagslysforhold. Det nye bygget vil ha en avstand på i overkant av 8 meter fra Kongens gate 89. Det kan være en ulempe knyttet til denne avstanden med tanke på innsyn og utsyn mellom byggene. Dagslysforhold ivaretas. Planforslaget er underveis i planprosessen blitt bearbeidet med reduserte høyder, materialbearbeidelse og nedtrapping av vestfasaden. I tillegg legges det opp til økt innslag av grønt i mellomrommet mellom nytt bygg og Kongens gate 89. Støyvurdering viser at nytt tilbygg vil redusere støynivået langs østfasaden til Kongens gate 89, som i dag er i gul støysone. Forslagstillers avveining er derfor at den totale virkningen av planforslaget vil være positiv.

Samråd og medvirkning

Informasjonsmøte for naboer i Kongens gate 89 holdt 12.09.17

Før varsel om oppstart ble det avholdt et informasjonsmøte for naboer i Kongens gate 89 der formålet var å presentere planforslaget og motta innspill fra naboer. Et viktig moment i saken var hvordan tilpasning mot nabobygget i Kongens gate 89 kan utformes best mulig med tanke på påvirkning for naboene. Det ble gjort oppmerksom på at man også ville ha anledning til å levere ytterligere innspill til planen i forbindelse med varsel om planoppstart og ved utleggelse til offentlig ettersyn.

Kunngjøring om igangsatt planarbeid

Melding om igangsatt planarbeid ble kunngjort den 19.09.2017 med frist for innspill innen 20.10.2017. Grunneiere, høringsparter og andre ble tilskrevet. Eget informasjonsmaterieell ble utarbeidet og fulgte med som vedlegg. Det ble også lagt ut på Norconsult sin nettside.

Innspill fra offentlige myndigheter ved varsel om oppstart

I forbindelse med melding om oppstart av planarbeid/melding om planarbeid, er det mottatt

følgende innspill:

Statens vegvesen, brev datert 09.10.2017.

Med tanke på eiendommens svært sentrale plassering både sett opp mot kollektivtilbud og gå- og sykkeltrasèer, stiller Statens vegvesen seg svært negative til at det ønskes regulert flere parkeringsplasser her. I henhold til nullvekstmålet og bymiljøavtalen skal veksten i persontransporten i storbyområdene tas med kollektiv, sykkel og gange. Vi anbefaler sterkt at det tas inn bestemmelse med krav om antall sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering bør ha tak og stativ slik at sykkelen kan låses fast. Det skal være lett atkomst til sykkelparkeringen slik at sykkelen blir enkel å bruke i hverdagen. Atkomsten bør være bred nok og uten trapper. Vi forutsetter videre at vi blir involvert i de videre planene om endring av gatetverrsnitt i Erling Skakkes gate og Kongens gate.

Behandling av innspill:

Parkeringskjelleren som planforslaget legger til rette for er en ombygging av eksisterende parkeringshus. Siden bakkeparkeringen for bil på taket av parkeringsbygget blir fjernet ved oppføring av nybygget, vil antall parkeringsplasser på eiendommen bli halvert i forhold til dagens situasjon. Antall parkeringsplasser vil være i tråd med krav i KPA om 0,25 bilparkeringsplasser per 100 m² kontorbygg.

Antall sykkelparkeringsplasser vil også være i henhold til krav i KPA; minimum 2 per 100 m² kontorareal, med svært gode parkeringsfasiliteter.

Kjøreveg og fortau i Kongens gate er ved innsendelse av planforslag tatt ut av planområdet. Kjøreveg i Erling Skakkes gate er i hovedsak uendret, med unntak av o_SF2 som er utvidelse av eksisterende fortau. Fortauet og øvrig vegareal i Erling Skakkes gate er planlagt etter konkrete anvisninger fra Trondheim kommune.

NVE Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 10.10.2017.

NVE viser til NVEs sjekkliste for arealplansaker. Dersom planarbeidet berører temaene i sjekklisten skal NVE ha planen på høring.

Behandling av innspill:

Innspillet tas til orientering og søkes ivarettatt i planforslaget. Overordnet VA-plan har ikke avdekket fare for flom, erosjon eller skred.

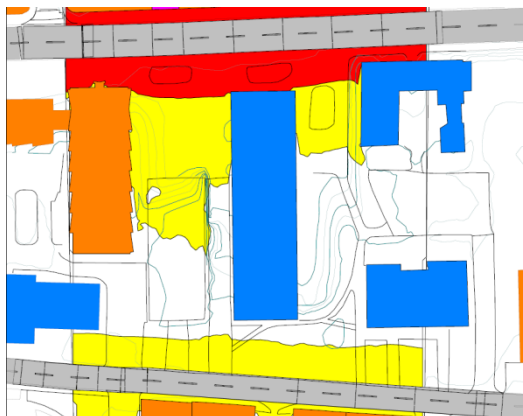
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 18.10.2017

Hensikten med planarbeidet er å øke utnyttelsen på tomte til Kongens gate 87 med et tilbygg til eksisterende bebyggelse. En effektiv arealbruk vil på lang sikt bidra til å redusere presset på dyrka mark omkring byen. Med bakgrunn i nullvekstmålet og oppnåelse av målene i bymiljøavtalen er det positivt med fortetting av tomte og utbygging av kontor- og næringsarealer i sentrum. Fylkesmannen støtter Trondheim kommunes vurdering av behovet for utvidet sykkelparkering, samt å redusere bilparkeringen for kontorbygget. Det er positivt dersom gateparkeringen kan fjernes.

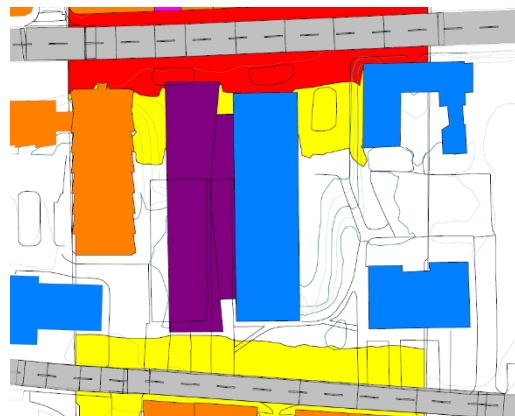
Det må i den videre planleggingen gjøres rede for hvilke konsekvenser nytt bygg og nye arbeidsplasser vil ha for støybildet i området. Refleksjon fra bygget og endret transportmønster kan ha konsekvenser for støynivået for nærliggende bebyggelse. Det er grunn til å tro at det er forurensning i grunnen på tomte. Det må settes krav om miljøteknisk undersøkelse av grunnen før oppstart av gravearbeid. Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med PBL § 4-3, og viser til DSB sin veileder "samfunnssikkerhet i areal-planlegging".

Behandling av innspill:

Endrede støyforhold som følge av planlagt utbygging er behandlet i egen støyutredning vedlagt planforslaget. Den viser at støyforholdene for østfasaden på nabobygget Kongens gate 89 bedres av nytt bygg. Den sydlige halvdel av østfasaden som per i dag ligger i gul støysone vil bli støyskjermet av nybygget i Kongens gate 87.



Støysituasjon 1,5 meter over bakken i 2027 uten planlagt tilbygg.



Støysituasjon 1,5 meter over bakken i 2027 med planlagt tilbygg.

Det er satt krav om miljøteknisk undersøkelse av grunnen før oppstart av gravearbeid. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) er utarbeidet i forbindelse med planforslaget.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 23.10.2017

I gjeldende reguleringsplan er området avsatt til bevaringsområde, og det står i bestemmelsene at "områdets åpne struktur, herunder åpne indre gårdsrom og hager, skal bevares med dagens åpne preg". Dette må sikres i ny plan. Ny bebyggelse må ikke komme nærmere Erling Skakkes gate enn politihuset – helst lenger unna jevnfør byantikvarens merknader. Dette for at hvert fall deler av utsikten til og opplevelsen av «Tronka» kan bevares. Det bør ses på muligheten av å redusere nybyggets høyde mot «Tronka» for å unngå en for massiv virkning opp mot det gamle trehuset og mot naboene for øvrig i vest. Det må påregnes en arkeologisk registreringsundersøkelse i forbindelse med nybygg, eventuelt også i forbindelse med legging av ny infrastruktur i Erling Skakkes gate og/eller endringer i gatebredde osv. Gjeldende regulering (r0118ap) setter krav om godkjenning av graving dypere enn 30 cm der grunnen ikke er omrotet fra før. En oversikt fra tiltakshaver over eksisterende nedgravd infrastruktur og utsjaktede områder vil være viktig for vurdering av arkeologisk arbeidsomfang. Et kostnadsoverslag må vente til det foreligger nærmere detaljer rundt planen. Plangrensen berører sikringssonen rundt det automatisk fredete middelalderkirkestedet Hospitalet. Saken bør derfor forelegges Riksantikvaren til uttalelse.

Behandling av innspill:

Tilbyggets fasade mot Erling Skakkes gate vil ligge tilstrekkelig tilbaketrukket fra Erling Skakkes gate til at utsikten til «Tronka» bevares. Nybyggets høyde overgår ikke høyden på nærmeste nabobygg, Kongens gate 89.

Byggetomten som skal benyttes er stort sett utgravd fra før, og VA plan utarbeidet for reguleringsforslaget viser at grunnen i store trekk må antas å være omrotet i forbindelse med bygging av nytt politihus i 1974. På grunn av dette samt innskrenking av planområdet vurderes

behovet for arkeologiske undersøkelser å være begrenset. Denne vurderingen er foretatt i samråd med seniorrådgiver innen arkeologi hos Trøndelag fylkeskommune.

Trøndelag brann- og redningstjeneste brev datert 19.10.2017

Det må legges til rette for at brann - og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid. Dette gjelder også en hensiktsmessig plassering av og nødvendig antall brannkummer, samt ivaretagelse av forskriftsmessig slokkevannskapasitet. Avstanden mellom bygningene skal være minst 8 meter for å forebygge at en eventuell brann i området ikke får urimelig stor konsekvens. Det må tas hensyn til at nabobyggene i Kongens gate 85/Erling Skakkes gate 60 er fredet. Samordning med utbygging her er nødvendig. Kjeller utenfor bygningskropp må tåle belastning ved oppstilling av utrykningskjøretøy. Sikkerhet ved ladepunkter for EL-bil i P-kjeller må ivaretas. Parkering av gassdrevne biler anbefales ikke. Det kreves risikovurdering ved benyttelse av stoff som kommer inn under «Forskrift om håndtering av farlig stoff». I byggverk uten innvendig radiodekning, og hvor det kan bli behov for røykdykking, må det tilrettelegges med teknisk installasjon slik at brann - og redningstjenesten kan benytte eget samband.

Behandling av innspill:

Innspillet tas til orientering og søkes ivaretatt i planforslaget.

Kongens gate 89; Pretor advokat AS v/Per Anders Engelsen på vegne av stiftelsen Vår Frue Menighets Aldersboliger, eier av Kongens gate 89

Aldersboligene har en rekke merknader til det igangsatte planarbeidet. Disse går i all hovedsak ut på estetiske forhold, mulige støyutfordringer ved refleksjon og i særlig grad (sol- og) dagslysforhold.

I reguleringsplanen for Kalvskinnets fremgår det at all ny bebyggelse, herunder tilbygg og påbygg skal tilpasses tiliggende bebyggelse i volum og utforming. Det stilles krav til høy arkitektonisk kvalitet og det skal legges avgjørende vekt på god tilpasning til strøkskarakteren med tanke på form, størrelse, form, farge og materialbruk.

Aldersboligene er av den oppfatning at det tiltenkte kontorbygget har et meget moderne preg og vil kunne fremstå som lite estetisk, særlig med tanke på at det tiltenkte bygget bryter markant med strøkskarakteren i området. Det vil samtidig nærmest fjerne originalbygget (oppført 1974), som i sin tid ble tegnet av den kjente arkitekten Herman Krag.

Tilbygget underordner seg med andre ord ikke den eksisterende bebyggelse, slik Aldersboligene ser det. Aldersboligene forstår planarbeidet dithen at tilbygget heller ikke er overensstemmende med hensynssonene spesialområde bevaring, kulturmiljø og kulturlandskap.

Kongens gate 89 består av Aldersboligene. Av disse er det 40 leiligheter som har sin beliggenhet direkte mot det tiltenkte tilbygget på Kongens gate 87. Ingen av disse leilighetene er gjennomgående, hvilket innebærer at all (sol- og) dagslys blir tilført fra den del av eiendommen som grenser mot Kongens gate 87.

Som kjent er alle beboerne av Aldersboligene eldre mennesker som tilbringer meget av sin tid innendørs og i sine respektive leiligheter. Aldersboligene er også av den oppfatning at eldre er mer sårbare for en forringelse av (sol- og) dagslysforhold enn

andre, og at dette vil ha en ikke ubetydelig innvirkning på blant annet deres psykososiale forhold.

De foreløpige skissene av det tiltenkte tilbygget inneholder et byggevolum og en byggehøyde som vesentlig reduserer dagslysforholdene for Aldersboligene. De lavest beliggende leiligheter vil bli mest berørt, men også de leilighetene som befinner seg oppover i etasjene blir påvirket. For at tilbygget skal ivareta Aldersboligenes krav til dagslys og innsyn/utsyn, må byggehøyde samt byggevolum betraktelig reduseres

Aldersboligene er også opptatt av at hensynet til brannvern blir ivaretatt ved det videre planarbeidet. Aldersboligene er bekymret for økt støy som en følge av refleksjon fra det tiltenkte tilbyggets glassfasade.

Behandling av innspill:

Planforslagstiller mener at tilbygg og påbygg i Kongens gate 87 er tilpasset tilliggende bebyggelse i volum og utforming. Byggehøyde for tilbygget er fire etasjer mot Erling Skakkes gate, og fem etasjer mot Kongens gate på grunn av eksponert sokkeletasje mot nord. Vår Frues Menighets Aldersboligers østfløy som vender mot Kongens gate 87 er en etasje høyere enn tilbygget. Siden etasjehøyden i tilbygget til Kongens gate 87 er høyere enn i aldersboligene blir den totale byggehøyden identisk for de to bygningsvolumene.

Den østlige delen av bygningskomplekset i Kongens gate 87 er per i dag på fire hele etasjer samt sokkel og kjeller. I tillegg kommer en inntrukket toppetasje som utvides noe i planforslaget. Toppetasjen er imidlertid inntrukket med to til tre meter fra gesimsen på det gamle politihuset slik at den blir lite synlig fra bakkeplan.

Tilbygg og påbygg til Herman Krag bygget vil ikke berøre byggets nord, sør og østfasade. Mot vest vil ny glassgård fungere som en overgang mot nytt tilbygg og eksponere det opprinnelige politihusets østfasade i interiøret. Glasset vil fungere som en kontrast til det opprinnelige byggets teglfasade og fremheve denne. Alt i alt mener forslagstiller at planen ivaretar hensynet til Herman Krag arkitektur på en god måte.

Strøkskarakteren i området er for øvrig ikke entydig, men utgjøres av svært ulike bygg fra ulike tidsepoker. Verneverdig eldre bebyggelse som «Tronka», Lagmannsretten og Tukthuset ligger side om side med nyere bygg som aldersboligene og politihuset. Planforslaget tar hensyn til spesialområde bevaring, kulturmiljø og kulturlandskap ved å bevare forhage mot Erling Skakkes gate og siktlinje mot Tronka. Parkdraget på østsiden av bygget danner en grønn buffer mot tukthuset. Det foreslås ikke bygging på grønne arealer.

Sol- og dagslysforholdene for aldersboligene er behandlet i en egen utredning: «Detaljregulering av Kongens gate 87; vurdering av dagslysforhold og utsyn for naboer i Kongens gate 89» Konklusjon angående utsyn og dagslysforhold er beskrevet under punkt 4.15 Dagslys og sol-skyggeforhold i denne planbeskrivelsen.

Med hensyn til støy viser støyutredning at støyforholdene for østfasaden på Kongens gate 89 bedres av nytt bygg. Den sydlige halvdel av østfasaden som per i dag ligger i gul støysonen vil bli støyskjermet av nybygget i Kongens gate 87 slik at støysonen forsvinner.

Brannhensyn vil bli ivaretatt ved at planforslaget etterkommer krav i innspill fra Trøndelag brann- og redningstjeneste brev datert 19.10.2017 som er beskrevet ovenfor, samt Teknisk forskrift (TEK17).

Elvegata 18; Britt og Ola Dale

Kvartalet av Erling Skakkes gate mellom Museumsparken og Ilen kirke er preget av en variert bygningsmasse mot Kongens gate. Det gir stadige åpninger med lys og utsyn mot gårds plasser og Kongens gate. Med unntak av helt øst mot parken er gaten fri for massive bygningskomplekser mot Kongens gate. Skissene for regulering av Kongens gate 87 bryter med dette overordnede gate/områdeuttrykket. Skissene er en massiv innbygging av et åpent felt mellom to dominerende teglsteinsbygninger. Lysforhold og utsyn for sykehjem/aldersbolig mot øst blir sterkt forringet. Når man kommer gående østfra i Erling Skakkes gate, vil utsynet til Tronka bli redusert; bygningen vil bli svært dominert av den foreslåtte bygningsmassen. At bygningen får et lettere arkitektonisk uttrykk enn nabobygningene i teglstein avbøter ikke på noen måte ovenfor nevnte ulemper. Følgende tiltak kan avbøte ulemperne:

- Reduksjon av byggets maksimalhøyde med to etasjer.
- Økning av avstanden til aldershjemmet (minst som avstand mellom bygningene i Ilsvika-utbyggingen).
- Trekke bygget tilbake fra Erling Skakkes gate.
- Gateområdet inngår også i reguleringsplanen. Denne reguleringen bør ikke bygge ned grøntarealer.
- Ved fortetting i områder av Kalvskinnetts karakter bør man fravike maksimalutnyttelsesprinsippet til fordel for arkitektoniske/områdespesifikke aspekter.

Behandling av innspill:

Planforslaget vil ivareta det åpne preget ved å beholde grøntdrag med parkmessig opparbeidelse mellom Kongens gate 87 og 85. Mot Erling Skakkes gate opparbeides uteareal med parkmessig preg. Byggehøyder mot Kongens gate 89 overstiger ikke byggehøyder på aldersboligene. Tilbyggets fasade mot Erling Skakkes gate vil ligge tilstrekkelig tilbaketrukket fra Erling Skakkes gate til at utsikten til «Tronka» bevares.

Fortetting i sentrumskjernen i Midtbyen er for øvrig en ønsket utvikling som må avveies mot ønsket om å beholde åpenhet og utsyn. Kongens gate 87 er en svært sentral tomt med utmerket kollektivtilgang og bør derfor ha en høy utnyttingsgrad.

Erling Skakkes gate 53. Birgit Owe Svihus på vegne av Sameiet

Vi vil gjerne få videreformidle til dere at vi er svært interessert i de mulige nye planene for gaten vår. Sameiet består av 8 leiligheter, med til sammen 25 beboere, deriblant 9 barn fra 1 til 16 år. De siste årene har vi sett en radikal endring av trafikkbildet i negativ retning: Før var den en fredelig enveiskjørt gate med parkeringsforbud og lite trafikk; nå er den en ganske trafikkert toveiskjørt gate der bilene holder høy fart i begge retninger i et gateløp som er svært smalt når det, slik situasjonen er nå, står biler langs den ene siden døgnet rundt. Også sameiets beboere som har bil, stiller seg i stor grad positiv til et evt. parkeringsforbud utenfor bygården, så fremt det vil bli tilrettelagt for soneparkering for de berørte et alternativt sted. Hvilke tanker har dere rundt parkering? Et alternativ til ny soneparkering kunne jo f.eks være Kalvskinngata, der det i dag er avgiftsbelagt timebetaling.

Behandling av innspill:

Planforslaget ivaretar kun parkering til ansatte i egen parkeringsgarasje. Utover dette legges det til rette for et svært begrenset antall bakkeparkeringsplasser for handikappede. Parkering for nabolaget utover dette og regulering av gaten ansees å være kommunens ansvar. Trafikktall fra 2019 viser en redusert ÅDT (årsdøgntrafikk) i Erling Skakkes gate.

Samrådsmøte angående dagslys

28.02.18 ble det avholdt et samrådsmøte angående fremtidige dagslysforhold for naboer i Kongens gate 89. Til stede på møtet var representanter fra Trondheim kommune, Norconsults plankonsulent og dagslysutreder samt representant for utbygger Entra. Referat fra møtet er vedlagt plansaken.

Kommunedirektørens representanter stilte seg tvilende til at naboenes dagslysbehov ville bli imøtekommet godt nok ved eventuell realisering av det planforslaget som var blitt oversendt Kommunedirektøren ved planoppstart fordi bruk av «45 graders-regelen» viser at dagslysforholdene i 2. og 3. etasje i aldersboligene ikke er tilfredsstillende. Trondheim kommune var bekymret for beboernes helse, da ny bebyggelse fremstår å kunne ha negativ innvirkning på bokvalitet, fysisk og psykisk helse. Tiltakshaver har etter møtet imøtekommet kravet om å legge 45 graders-regelen til grunn ved beregning av dagslys og har bearbeidet planforslaget slik at kravet om 45 grader fri horisont imøtekommes. Dette er behandlet i egen utredning «Detaljregulering av Kongens gate 87; Vurdering av dagslysforhold og utsyn for naboer i Kongens gate 89.» som er vedlagt plansaken.

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.