

Deres ref.:
20/74

Vår ref.:
5180493

Dato:
2020-07-10

► Innsendelse av revidert komplett planforslag Kongens gate 87

På vegne av Entra ASA oversendes revidert komplett planforslag til videre behandling i Trondheim kommune. Planmaterialet er revidert i henhold til krav til suppleringer for å få godkjent komplett planmateriale, i svarbrev datert 30.11.2018. I tillegg er det utarbeidet nye illustrasjoner av revidert bygningskropp.

Utredningsdokumenter er uendret siden forrige innsendelse. Konklusjonene i rapportene er fortsatt gyldige, selv om utredningene tar utgangspunkt i tidligere foreslått bygningskropp.

Bakgrunn

Entra ønsker å videreutvikle eiendommen i Kongens gate 87 med et tilbygg for utleie av kontorarealer. I tillegg offentlig serveringstilbud ut mot gateplan i Kongens gate. Grøntområdene skal oppgraderes. Prosjektet vil bidra til økt antall arbeidsplasser i Midtbyen og flere oppholdsmuligheter med serveringstilbud langs Kongens gate.

Hovedutfordringen i prosjektet er hvorvidt man oppnår akseptabel avstand til boligene i nabobygget i Kongens gate 89 mhp. dagslys og innsyn, og samtidig oppnår attraktive kontorarealer i Kongens gate 87. Bygningskroppen skal samtidig hensynta det kulturhistoriske bymiljøet det er lokalisert i.

Underveis i utarbeidelsen av planforslaget har bygningskroppen endret form flere ganger for å finne en omforent løsning med byplankontoret. Vi har hatt arbeidsmøter og god dialog underveis. Blant annet har vi tidligere i prosessen blitt enige om å utvide toppetasjen på eksisterende bygning, og redusere med en etasje på tilbygget.

Byplankontoret har senest i svarbrev, datert 11.11. 2019, varslet at de ikke kan anbefale løsningen slik det foreligger nå. Man ønsker ytterligere reduksjon av den nye bygningsformen, for å bedre dagslys og utsyn for beboerne i Kongens gate 89.

Vi mener tilpasningene som er gjort er akseptable. En ytterligere reduksjon av kontorlokalene vil ikke være formålstjenlig. Med byplankontorets ønske om reduksjon i høyde og bredde vil kontorarealene bli for smale og uaktuelle utleiearealer. Disse endringene sannsynliggjør et ikke-realiserbart prosjekt.

Endringer siden forrige innsendelse

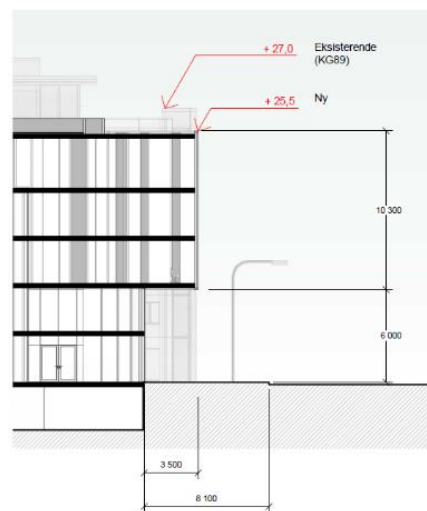
- Bygningsformen på foreslått tilbygg har nedtrapping med vertikal fasade mot Kongens gate 89. Nedtrappingen oppfyller vinkelkravet i teknisk forskrift for å sikre dagslysinnslipp til samtlige leiligheter i Kongens gate 87. Se forklarende prinsippsnitt og dagslysnottat.
- Heistårn er trukket inn som en integrert del av bygningskroppen.
- Materialitet på tilbyggets fasader er endret. Det 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. Bruk av tre i fasaden tar igjen bydelens kjente materialbruk på en moderne måte. Den gir en visuell varme og lunhet og harmoniserer godt mot teglen i eksisterende bygg og nabobygg. Samtidig ser man 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.
- Planavgrensning er redusert i samråd med byplankontoret. Offentlige vegarealer i Kongens gate er tatt ut, for å unngå overlapp med gateprosjektet.
- Fortau er tatt ut i deler av plankartet, iht innspill fra byplankontoret.
- Antall HC-plasser på terreng er redusert til to og plassert slik at de ikke får direkte utkjøring i vegen. Det er ikke ønskelig å ha alle HC-plasser i parkeringskjeller, fordi det vil være mer publikumsvennlig å ha disse lett tilgjengelig på terreng.

Øvrige innspill fra byplankontoret som delvis eller ikke er tatt til etterfølge

- Byplankontoret ønsker at nedkjøring til p-kjeller skal plasseres inn i bygget. Innsendt planforslag viser fortsatt nedkjøringen utenfor bygningskroppen. Grunnen til dette er at nedkjøring innlemmet i bygningen tar nødvendig areal både fra kjeller og fra 1. etasje på grunn av skrånende terreng. Vi mener foreslått løsning er en vesentlig forbedring fra dagens situasjon. Det foreslås grønt lokk over nordre del av nedkjøringsrampen. Dette vil redusere den synlige delen av rampen, og forsterke grøntdraget mellom Kongens gate 87 og 89.
- Byplankontoret mener utkraging i Kongens gate virker for dominerende i gata.

Vi er ikke enig i byplankontorets vurdering av utkragingens påvirkning av gaterommet og at dette skaper presedens for framtidige utbygginger. Innsendt forslag viser at ytre fasadelinje av nytt tilbygg flukter med ytre fasadelinje av Kongens gate 89. De nederste etasjene er trukket inn i forhold til denne linjen. Høyde fra terreng til underkant av utkragingen er 6 meter. Se figur til høyre.

De historiske bygningene vil med denne løsningen fortsatt ha en fremtredende rolle i gata. Ytre fasadelinje til både Kongens gate 89 og 87 er godt tilbaketrasket fra fasadelivet til Tukthuset og de øvrige fredede/høyt



verneverdige institusjonsbygningene. Avstand mellom fasadelivet til Tukthuset og til Kongens gate 87 er ca 7 meter.

Kongens gates søndre fasader er forøvrig ikke rettlignende, men preges av enkeltstående bygninger/kvartaler fra ulike byggeperioder. Teglsteinsbygningene som omringer planlagt tilbygg har ikke vernestatus. Disse er trukket litt tilbake sammenlignet med de verneverdige bygningene langs denne siden av gata. Det er naturlig at planlagt ny bygningskropp harmoniserer med fasadelivene til disse teglsteinsbyggene.

Fortausbredde fra utkragingens fasadelinje til fortauskanten i Kongens gate er 4,6 meter. Total bredde på gangarealet er svært god med 8,1 meter. Utkragingen privatiserer derfor ikke offentlig gateareal, men vil bidra til en visuell soneinndeling mellom uteservering og gangarealet på fortauet. Se vedlagte illustrasjonsplan.

- Varelevering foreslås fortsatt i gata, men er nå lagt inntil eiendomsgrensen. Dette gjør at varebilen ikke vil sperre for forbipasserende trafikk, slik som bemerket i kommunens svarbrev. Boligsoneparkering i gata vil ikke reduseres i antall plasser, men samles øst for sonen for varelevering. Slik oppnås et ryddigere gatebilde enn i dagens situasjon.
- Vern av eksisterende bygning er forsterket og lagt inn i bestemmelsene, uten at det er lagt inn hensynssone bevaring kulturmiljø.

Avklaringer og suppleringer for å få godkjent komplett planmateriale:

- Plankart
 - SGS er korrigert til o_SGS.
 - Byplankontoret skriver i sitt svarbrev at BUT skal være felles. Dette vil kun være riktig hvis flere private eiendommer skal ha felles bruk av områdene, noe som ikke er tilfellet i denne saken. Benevnelsen blir derfor stående.
 - Nordre fortau avsluttes ved vestveggen av bygning med adresse Kalvskinnsgata 2B.
 - Byggegrense er lagt til i sør, da ny bygningskropp skal følge fasadelinjen til eksisterende bygg.
 - Linje for regulert høyde er lagt til i vest, fordi man ønsker å få regulert to ulike høyder på bygningskroppen i vest.
- Snitt
 - Snitt er målsatt og det er laget gateoppriss som viser prosjektet i sammenheng med fasaderekken fra Kongens gate og Erling Skakkes gate.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS, Plan og Arkitektur

Birgitte Kahrs

Vedlegg i saken:

1. Planbeskrivelse, datert 23.06.2020
2. Planbestemmelser, datert 23.06.2020 med prinsippsnitt
3. Plankart, sist datert 23.06.202
4. Illustrasjonsplan 1: 500
5. Illustrasjoner: Flyfoto, gateperspektiver, perspektiv fra nabo, gateoppriss, snitt, sol- og skyggeanalyse
6. Trafikkanalyse
7. Støyvurdering
8. Vurdering dagslys og utsyn
9. Overordnet vann og avløpsplan, H101 Overordna VA-plan tegning
10. ROS-analyse
11. Samlede innspill ved kunngjøring
12. Kopi av varslingsannonse og brev til partene
13. Oversikt underrettede