

Saksframlegg

Detaljregulering av Kongens gate 87, detaljregulering, r20180011, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/74 (195014/20)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Kongens gate 87 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult AS, datert 16.10.2018, sist endret 23.6.2020, i bestemmelser sist endret 16.10.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 16.10.2020.

Før saken sluttbehandles skal:

- a) Utkraving ut mot Kongens gate fjernes og planforslaget endres slik at nytt tilbygg følger byggelinjen til den eksisterende bygningen i Kongens gate 87.
- b) Det sikres at planforslaget sin fasadeutforming ikke gir innsyn til boligene i Kongens gate 89.
- c) Påbygget på den eksisterende bygningen i Kongens gate 87 endres i samråd med Byantikvarens innspill, og pergola på tilbygg fjernes.
- d) Rampe til parkeringskjeller i tilbygget flyttes inn i bygget.
- e) Hensynssone kulturmiljø tas inn i plankartet og vern av Kongens gate 87 tas inn i bestemmelser.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Entra ASA. Den vedlagte planbeskrivelsen beskriver planforslaget mer utfyllende.

Hensikten med planen er å legge til rette for ny bebyggelse, som et tilbygg og et påbygg på eksisterende bygning i Kongens gate 87. Hovedformålet i nytt tilbygg er kontor. I tillegg er det mulighet for forretning, bevertning og tjenesteyting. Det er planlagt kafé og kantine i første etasje ut mot Kongens gate. Planen legger til rette for nytt fortau i Erling Skakkes gate og ny gang- og sykkelveg mellom Kongens gate og Erling Skakkes gate. Videre skal plassen øst for Kongens gate 87 opparbeides til uteoppholdsareal.

Komplett planforslag forelå 10.7.2020. Mellom 2017 og 2020 ble det utarbeidet flere revisjoner av planforslaget, uten at det lyktes å komme fram til et omforent planforslag. Uenigheten har i hovedsak handlet om bokvalitet, og hovedsakelig innsynsproblematikk og dagslys for aldersboligene i nabobygningen Kongens gate 89, utforming og størrelse på tilbygget og påbygget, og stedstilpasning til kulturmiljøet på Kalvskinnet.

Planområdet

Trondheim kommune

Planområdet er avgrenset av Kongens gate mot nord, eiendomsgrense til Kongens gate 89 mot vest og Kongens gate 85 og Erling Skakkes gate 60 mot øst. Erling Skakkes gate og krysset Erling Skakkes gate/Kalvskinngata er inkludert i planområdet i sørøst.



Planavgrensning er vist med hvit stiplet linje. Kongens gate 87 og nabobygningen Kongens gate 89 er markert.

Beskrivelse av planforslaget

Formålet til nytt tilbygg og påbygg til Kongens gate 87 er kontor med mulighet for forretning, bevertning og tjenesteyting. Nytt tilbygg foreslås utformet som en lamell parallelt med det eksisterende kontorbygget. Volumene bindes sammen med en glassgård. Dette muliggjør minst mulig inngrep i vestfasaden på eksisterende bebyggelse. Glassgården er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig dagslys til kontorarbeidsplassene i den eksisterende bygningen.



Illustrasjon av planforslaget sett i fugleperspektiv fra nordøst.

Fasaden på tilbygget ut mot Kongens gate flukter med ytterste fasadelinje til Kongens gate 89. Fasaden er rullet 3,5 meter tilbake i nederste etasjer for å skape mer rom på gatenivå. I sokkel mot Kongens gate tillates det forretning, tjenesteyting og bevertning. Det er ikke sikret i planens bestemmelser at det blir utadrettede funksjoner.

Trondheim kommune



Utkraging på tilbygg sett fra gatenivå i Kongens gate mot vest.

Mot Erling Skakkes gate flukter tilbygget med eksisterende bygning, slik at siktlinjene til den fredede bygningen Tronka fra 1842 ivaretas.



Planforslaget sett fra Erling Skakkes gate mot vest og fredede Tronka.



Planforslaget sett fra Erling Skakkes gate mot øst.

Avstanden mellom tilbyggets vestfasade og nabobygningen Kongens gate 89 er 8,2 meter i de nederste etasjene av tilbygget og 10,8 meter i de to øverste etasjene. Dagslyskravet i teknisk forskrift ivaretas i planforslaget. Det foreslås ulik grad av transparens i fasaden, gjennom bruk av translusente (ikke gjennomsiktige) glassflater og trespiler. Dette vil kunne skjerme for innsyn, samtidig som det slipper dagslys inn til tilbygget.

Inngangsdører for gående er foreslått lagt både ut mot Kongens gate, grøntdraget i øst og fra Erling Skakkes gate, men det er ikke sikret at disse blir besøksinnganger. Adkomst med bil er fra Erling Skakkes gate. Nedkjøring til parkeringskjeller foreslås lagt vest for nytt tilbygg, med delvis overbygd grøntareal. Parkeringskjelleren får maksimalt 27 parkeringsplasser. To handikap-parkeringsplasser legges på terreng. Renovasjon er foreslått løst i parkeringskjelleren.



Illustrasjon, sett fra Kongens gate, som viser avstand mellom tilbygg og nabobygning.



Illustrasjon, sett fra Erling Skakkes gate, som viser nedkjøring til parkeringskjeller.

Trondheim kommune

Den åpne grønne passasjen mellom Kongens gate 85 og 87 oppgraderes med oppholdssoner og offentlig gang- og sykkelvei. Det er ikke regulert gjennomgående fortau på nordsiden av Erling Skakkes gate av hensyn til boligsoneparkering.

Kommunedirektørens vurdering av utfordringer i planarbeidet

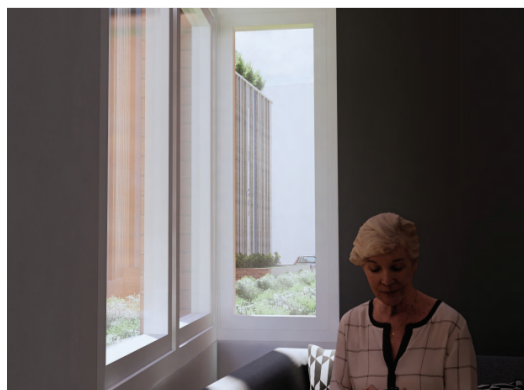
Bokvalitet for beboerne i nabobygget Kongens gate 89

Stiftelsen Vår Frue Menighets aldersboliger har lokaler i Kongens gate 89. Noen av beboerne er pleietrengende. Det er 40 ensidig østvendte leiligheter som vender direkte mot tilbygget. Avstanden mellom tilbygget og aldersboligene blir i overkant av åtte meter. Dette gjør at dagslysinnsippet blir betydelig redusert sammenliknet med i dag. Beboerne i aldersboligene er en svak gruppe som oppholder seg mye innendørs. Dagslysberegningene viser imidlertid at dagslysinnsippet er i henhold til krav i byggt teknisk forskrift (TEK17). Planforslaget vil medføre at antall timer med direkte sol halveres. I mars vil solbelysningen forskyves fra klokka 9.30 til klokka 11.00. Fra klokka 12.30 ligger østfasaden til Kongens gate 89 i skygge.

Planforslaget vil medføre at aldersboligene får innsyn i leilighetene fra kontortilbygget. Helsepersonell som skal bidra med stell og pleie av beboerne må derfor dekke til vinduene for å kunne ivareta personvernet til beboerne og lovpålagt taushetsplikt. Kommuneoverlegen mener planen må avvises på grunn av de reduserte bokvalitetene for naboene. Kommuneoverlegens innspill er vedlagt saken.



Illustrasjon av utsyn fra aldersbolig i Kongens gate 89.



Flere av leilighetene i Kongens gate 89 har et lite og smalt vindu mot sør.

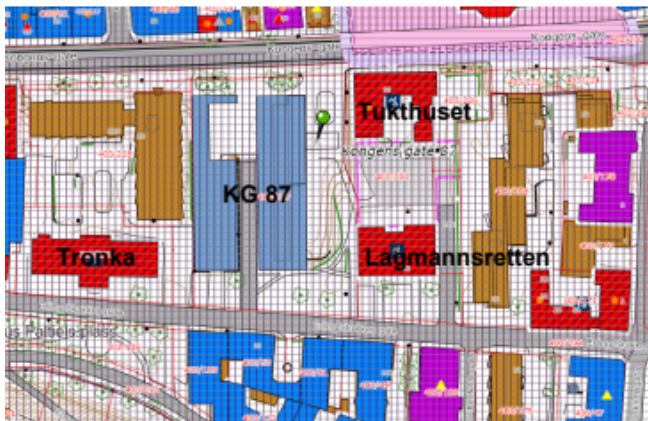
Utforming av tilbygg, fasader og stedstilpasning

Kongens gate er en av Trondheims viktigste historiske gater, og er omfattet av Riksantikvarens register over nasjonalt viktige kulturmiljø i by. Tre av nabobygningene til Kongens gate 87, Tronka, Tukthuset og Lagmannsretten, er fredet.

Eksisterende bygg i Kongens gate 87 er tegnet av arkitekt Herman Krag og oppført i 1974. Bygget er ikke klassifisert med antikvarisk verdi, men er likevel et bevaringsverdig bygg med historisk og arkitektonisk betydning. Bygget inngår i hensynssone bevaring i gjeldende reguleringsplan for Kalvskinnet. Et tilbygg til Kongens gate 87 må derfor tilpasse seg både Kongens gate 87 og det helhetlige kulturmiljøet i Kongens gate.

Fortetting i Midtbyen

Trondheim kommune har en visjon om en levende og attraktiv Midtbyen, og en felles strategi med byens næringsliv om en miljømessig god og økonomisk vital Midtbyen. Samtidig er Midtbyen hele byens identitetsbærer og et av de overordnede byplangrepene i den nylige vedtatte sentrumsstrategien er å ta vare på Midtbyens skala og historiske kvaliteter, og prioritere tett utbygging av boliger og arbeidsplasser i sentrumsområdene rundt Midtbyen.



Utsnitt fra Trondheim kommune aktsomhetskart.
Bygninger med rød skravur er fredet.



Eksisterende bygning i Kongens gate 87 er tegnet av
Herman Krag.

Viktige kulturmiljø, herunder verneklasse B, A og fredning, skal hensyntas i nærliggende reguleringsplaner i sentrumsområdet. Fortettingspotensial må altså veies opp mot det byen kan tape av identitetsbærere, historiske kvaliteter og kulturmiljøer. Å oppnå høy grad av fortetting med kvalitet i Midtbyen er krevende.

Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller

Det er foreslått nedkjøring til parkeringskjeller fra Erling Skakkes gate, vest for det nye tilbygget og ved siden av det fredede bygget Tronka. Rampen til parkeringskjelleren vil være delvis overbygd med grøntareal. Parkeringskjelleren skal ha 27 parkeringsplasser for biler, og det er planlagt at renovasjon skal løses i parkeringskjelleren. Det er utfordrende å plassere en nedkjøringsrampe ved siden av et fredet bygg uten at rampen forringer kulturminneverdien til bygget. Planforslaget har svært god kollektivdekning og behovet for parkeringskjeller kan utfordres med bakgrunn i dette.



Illustrasjon av nedkjøring til parkeringskjeller sett fra Erling Skakkes gate.

Kommunedirektørens vurdering av planforslaget

Planforslaget medfører at de østvendte leilighetene i Kongens gate 89 vil få betydelig redusert bokvalitet. Beboerne vil få redusert dagslys, innsyn rett inn i leiligheten store deler av dagen, utsynet vil være rett inn i en fasade åtte meter unna og de vil kun ha direkte solbelysning i en og en halv time i døgnet på vår- og høstjevndøgn. Kommunedirektøren vurderer at det er sannsynlig at enkelte beboerne alltid vil ha tildekkede vinduer for å verne om privatliv, ivareta verdighet og taushetsplikt ved pleie. Det er derfor svært viktig at den nye fasaden utformes slik at direkte innsyn ikke forekommer.

Trondheim kommune

Kommunedirektøren deler kommuneoverlegens bekymring for at planforslaget vil medføre at beboerne i de østvendte leilighetene i Kongens gate 89 får vesentlig dårligere bokvalitet. Planen innfrir nå minstekravet til dagslysinntak i Teknisk forskrift og det er lagt inn bestemmelser for å hindre direkte innsyn. Kommunedirektøren ønsker spesielt innspill om dette i høringsperioden.

Kommunedirektøren mener at tilbyggets form ikke i tilstrekkelig grad tar hensyn til kulturmiljøet. Utkragingen i Kongens gate er for dominerende i gateløpet og tar oppmerksomheten fra de fredede og kulturhistoriske betydningsfulle bygningene. Kommunedirektøren vurderer at en utkraging vil forringe verdien av kulturmiljøet i Kongens gate. Videre mener Kommunedirektøren at påbygget på eksisterende bygning i for liten grad harmonerer med Herman Kragssarkitektur, og at påbygget forstyrrer den rene formen til det opprinnelige bygget. Utover dette mener kommunedirektøren at rampen til parkeringskjelleren under tilbygget er foreslått plassert for nært det fredede bygget Tronka.

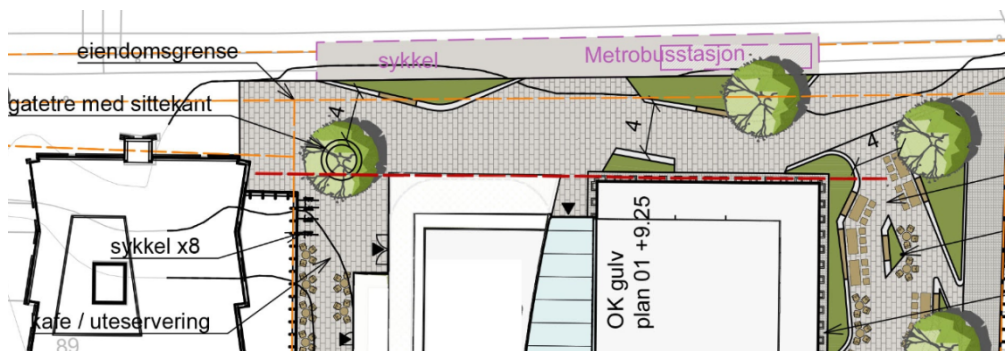
Kommunedirektøren kan imidlertid anbefale planforslaget dersom det gjennomføres flere endringer før sluttbehandling:

- 1) Utkragingen på kontortilbygget mot Kongens gate fjernes. Kommunedirektøren mener planforslaget må følge byggelinjen til eksisterende bygning i Kongens gate 87. Kommunedirektøren vurderer utkragingen som for dominerende og i strid med strøkskarakteren. Kongens gate kjennetegnes av flere fredede og høyt verneverdige bygg, og det er viktig at det er disse byggene som er fremtredende i gateløpet. Et nytt og moderne tilbygg må underordne seg den øvrige bebyggelsen. Utkraging i Kongens gate kan også føre til presedens i lignende saker i Midtbyen og sentrum.

Forslagsstiller mener de historiske bygningene fortsatt vil ha en fremtredende rolle i gata, og er ikke enig i kommunedirektørens vurdering av utkragingens negative påvirkning av gaterommet.



Utsnitt fra illustrasjonsplanen som viser utkraging i Kongens gate.



Kommunedirektørens skisse uten utkraging i Kongens gate.

Trondheim kommune

- 2) Det må sikres at fasadeutformingen i planforslaget ikke gir innsyn til boligene i Kongens gate 89. I planforslaget er det foreslått bruk av hvite, translusente glassflater og trespileverk utenpå glassfasaden til kontortilbygget, som tiltak for å hindre innsyn fra kontortilbygget til aldersboligene i Kongens gate 89. Translucente glassflater slipper lys gjennom, men reduserer innsyn og utsyn. Denne typen glass kan imidlertid ikke brukes over hele fasaden, da krav til dagslysinnslipp for kontorbygget også må ivaretas. Kommunedirektøren vurderer at hvitt translucent glass kan brukes i de delene av fasaden der det er spesielt viktig å skjerme for ut- og innsyn, og vanlig glassflater kan benyttes der man ikke vil ha direkte innsyn til aldersboligene. Mengde og eksakt plassering av de hvite translusente glassflatene må løses i byggesaken. Før sluttbehandling må det imidlertid redegjøres for at det er mulig å hindre innsyn til aldersboligene i Kongens gate 89 samtidig som kravet til dagslys i kontortilbygget ivaretas.
- 3) Fasadeuttrykket til påbygget på eksisterende bygg endres slik at det i større grad tilpasses og harmonerer med den arkitektoniske utformingen tegnet av Herman Krag. Kommunedirektøren vurderer at påbygget i planforslaget i for stor grad bryter med den eksisterende arkitekturen, og at påbygget blir svært synlig fra Kongens gate. Dette fører til at den visuelle aksen med viktig antikvarisk bebyggelse i Kongens gate forringes. Endringer knyttet til utforming av fasade og fasadeuttrykket på påbygget må utarbeides i samråd med Byantikvaren.



Kongens gate 87 med utkraging på tilbygg og påbygg på eksisterende bygning sett fra Kongens gate



Kommunedirektørens forslag uten utkraging og uten synlig påbygg sett fra Kongens gate.

Trondheim kommune

Kommunedirektøren at pergolaen på taket av eksisterende bygning må fjernes, da den er så massiv at den vil hindre dagslys til Kongens gate 89 og forstyrrer den rene arkitektoniske formen til planforslaget.

Forslagsstiller er uenig og mener at pergolaen er tegnet så luftig at den ikke vil påvirke dagslystilfanget. Videre mener forslagsstiller at pergolaen skaper et større relieff i fasaden og gir dermed en illusjon av større avstand mellom byggene, noe som vil gagne brukerne av begge byggene.

- 4) Rampen til parkeringskjelleren må flyttes inn i bygget. Innkjøring til parkeringskjelleren vil da bli gjennom en port i bygget. Kommunedirektøren vurderer at rampen er eksponert og plassert for nært det fredede bygget Tronka. Fredede bygninger trenger et åpent areal rundt bygningskroppen, og en plassering av rampe til parkeringskjeller nært Tronka vil kunne forringe kulturminneverdien til bygningen. Videre mener kommunedirektøren at rampen i planforslaget er svært lite bymessig og legger beslag på et betydelig og sentralt areal.

Forslagsstiller mener at nedkjøring innlemmet i bygningen tar nødvendig areal både fra kjeller og fra 1. etasje på grunn av skrånende terreng. Videre gjør de oppmerksom på at 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.

- 5) Kommunedirektøren mener at Herman Krag's bygg i Kongens gate 87 må reguleres med hensynssone kulturmiljø H570 i plankartet, med bestemmelser om vern. Dette er en videreføring av vern i gjeldende reguleringsplan. Det er også viktig at det gis gode bestemmelser for hvordan tilbygget kobler seg til Herman Krag's bygg. Fasaden må være eksponert, og tilbygget må føre til minst mulig inngrep på eksisterende bygg.

Samlet vurdering

De østvendte leilighetene i Kongens gate 89 vil få dårligere bokvalitet enn dagens situasjon, men vil være akseptable. Endringene vil løse innsynsproblematikken, men Kommunedirektøren vurderer at dagslysinnslippet, solforholdene og utsynet fremdeles vil være utfordrende. Dagslysforholdene vil være innenfor krav i TEK.

Kommunedirektøren vurderer at de foreslåtte endringer vil gi en god nok stedstilpasning til det verdifulle kulturmiljøet i Kongens gate og at flere kontorarbeidsplasser i Midtbyen er positivt.

Medvirkningsprosess

Varsel om oppstart ble sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter datert 19.9.2017. Frist for å gi merknad var 20.10.2017. Innspill fra offentlige instanser og private parter er svart opp i planbeskrivelsen. Alle innspill er vurdert og anses godt nok ivaretatt til at planforslaget kan legges ut på offentlig ettersyn. Kommuneoverlegen mener at planen bør avvises, av hensyn til bokvalitetene til naboen, men kommunedirektøren mener temaet nå er tilstrekkelig utredet til å sendes på høring.

Nullvekstmålet

Eksisterende overflateparkering for biler blir fjernet og erstattet av nye plasser i parkeringskjeller. Antall parkeringsplasser på eiendommen blir halvert i planforslaget. Planforslaget vil ikke medføre økt trafikk. Flere kontorarbeidsplasser i Midtbyen, som har byens beste tilgjengelighet for gange, sykkel, tog, trikk og buss, er et godt grep, i tråd med prinsippene om rett virksomhet på rett sted.

Trondheim kommune

Konsekvenser for næringslivet

Planforslaget gir om lag 200 nye kontorarbeidsplasser i Midtbyen. Dette vil gi positive effekter for næringslivet og aktivitet i Midtbyen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gang- og sykkelvegen mellom Kongens gate og Erling Skakkes gate er regulert som offentlig, og vil derfor gi kommunen utgifter til drift.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 26.10.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Sunniva Almås Rønning
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Oversendelsesbrev
- Vedlegg 6: Støyrapport
- Vedlegg 7: VA- utredning
- Vedlegg 8: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 9: Illustrasjoner
- Vedlegg 10: Trafikkanalyse
- Vedlegg 11: Dagslysrapport
- Vedlegg 12: VA-plan
- Vedlegg 13: Innkomne innspill ved kunngjøring
- Vedlegg 14: Notat fra kommuneoverlegen