

Saksframlegg

Detaljregulering av Nordre gate 18 og 20 og Thomas Angells gate 20, detaljregulering, r20190004, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 17/21283

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket PLAN arkitekter AS, datert 25.2.2019, sist endret 30.9.2019, i bestemmelser sist endret 18.11.2019, og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 25.11.2019.

Før saken sluttbehandles skal det vurderes å redusere bebyggelsen i Nordre gate 18-20 med én etasje. I tillegg må det vurderes å kreve tette branngavler og begrense dybde på balkonger som vender mot Thomas Angells gate 20 til maksimalt 60 cm.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av PLAN arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller E.C. Dahls Eiendom AS. Kommunedirektøren mottok komplett planforslag 24.9.2019. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for flere boliger i Midtbyen. Delvis gjennom å tilrettelegge for påbygg på eksisterende bebyggelse, og delvis gjennom formålsendring av deler av eksisterende kontor- og næringsarealer i 3. og 4. etasje til boliger.

Utfordringer i planforslaget

Planforslaget legger opp til høyere bebyggelse enn Midtbyplanens krav om maksimalt fire etasjer.

Planforslaget legger opp til å etablere boliger uten stille side. Dette er i strid med kommuneplanens bestemmelser om støyfølsom arealbruk.

Planforslaget legger opp til ensidig belyste østvendte boliger. Dette er i strid med kommuneplanens bestemmelser om bokvalitet.

Planforslaget legger opp til boliger med 15 m² uterom per 100 m² BRA boligformål. Dette er i strid med kommuneplanens bestemmelser om minimum 30 m² uterom per 100 m² BRA boligformål i Midtbyen og indre sone.

Trondheim kommune



Planområdet er vist med gul linje. Det er avgrenset av Nordre gate i øst, Thomas Angells gate i sør, Jomfrugata i vest og eksisterende trehusbebyggelse i nord.

Planforslaget er lite tilpasset nærliggende eksisterende trehusbebyggelse. Påbygg på tak vil dominere omgivelsene i et av Midtbyens mest sentrale og mest besøkte områder. Høydene vil gi skyggevirksomhet på gågatene og nabobebyggelse, og de vil gi redusert bokvalitet for beboere i området.

Planforslagets illustrasjonsprosjekt har et brannkonsept hvor løsningen ligger utenfor planområdet. Dette kan derfor ikke sikres i planforslagets bestemmelser. Rømning er foreløpig ikke løst på egen tomt.

Vurdering

Planforslaget legger til rette for to ekstra etasjer på eksisterende bebyggelse i Nordre gate 18-20 og Thomas Angells gate 20, slik at seks etasjer tillates på begge bygg. Kommunedirektøren kan akseptere at Thomas Angells gate 20 får seks etasjer, men mener at virkningene av seks etasjer i Nordre gate 18-20 blir svært negative. Kommunedirektøren mener at fem etasjer er det maksimale som bør tillates her. En reduksjon til fem etasjer i Nordre gate 18-20 må vurderes før saken sluttbehandles.



Perspektiv gjennom Thomas Angells gate, fra øst mot vest. Til venstre er planforslaget med seks etasjer. Til høyre vises Nordre gate 18-20 med reduksjon til fem etasjer.

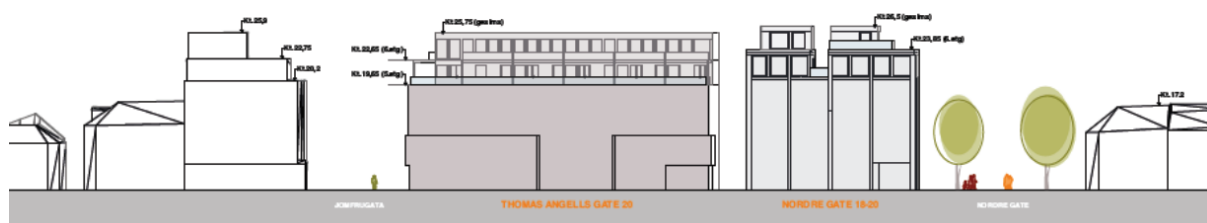
Trondheim kommune

Det foreslås avvik fra bestemmelser i kommuneplanens arealdel om ensidig belyste boliger, og støykrav. Dette tillates fordi det i dette området er vanskelig å gi alle boliger disse kvalitetene. Kommunedirektøren mener dette er akseptabelt i denne situasjonen, da det er mange kompenserende kvaliteter og et stort mangfold av tilbud til beboere i Midtbyen. Det tillates i tillegg et litt lavere krav til samlet uterom enn 30 m² per 100 m² bolig. Dette er vurdert å være akseptabelt grunnet planforslagets begrensede omfang, og tomtens beskaffenhet. Det er kort avstand til rekreasjonsområder.

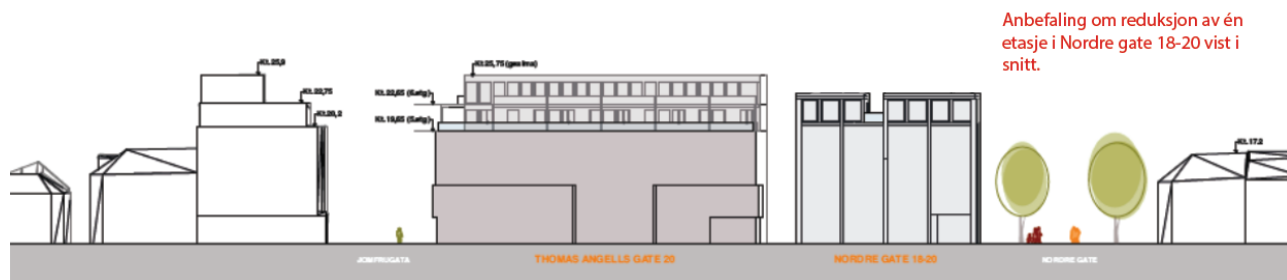
Planforslaget vil bidra til en mer attraktiv og levende Midtby og til å støtte opp om Byvekstavtalen, som ble undertegnet 25.6.2019, gjennom å legge til rette for nye boliger i det mest sentrale byområdet i Trondheim.

Utforming

Planforslaget legger til rette for seks etasjer samt teknisk takoppbygg inntil én meter over maksimal gesims i både Thomas Angells gate 20 og Nordre gate 18-20. I Nordre gate er det tenkt en enetasjes forlengelse av eksisterende fasadeliv, med en inntrukket toppetasje. I Nordre gate 18-20 gir seks etasjer redusert opplevelseskvalitet til tilgrensende gågater. Fjernvirkningen av inntrukket etasje er negativt for strøkskarakteren, og for kvartalets skyggevirksomhet på tilgrensende nabobebyggelse og gågata Nordre. Den må derfor vurderes redusert med én etasje.



Planforslaget: Situasjonssnitt gjennom Thomas Angells gate. Seks etasjer totalt i begge felt.



Kommunedirektøren mener reduksjon av etasjer bør vurderes: Situasjonssnitt gjennom Thomas Angells gate. Seks etasjer i Thomas Angells gate 20. Fem etasjer i Nordre gate 18-20.

For Thomas Angells gate erstattes eksisterende inntrukket etasje, med to inntrukne etasjer. Her er det tenkt en eksponert bærende konstruksjon. På denne kan det etableres balkonger i maks dybde 1,2 meter. Kommunedirektøren anbefaler ikke dypt utkragende balkonger mot gågate. Bestemmelse som sikrer balkonger med maksimal dybde 60 cm eller inntrukne balkonger bør innlemmes før sluttbehandling.

I planforslaget tillates vinduer i vegg som grenser mot eksisterende trehusbebyggelse. Branngevler bør oppføres som hele vegger, uten hulltaking til vinduer, slik illustrasjonsmaterialet viser. Brannsmitte er en stor risiko for Midtbyen. Historisk sett har branngevler i Midtbyen hatt en tett utforming, noe som tydelig kan observeres flere steder i byen. Kommunedirektøren mener at en bestemmelse som sikrer tette branngevler bør innlemmes før sluttbehandling.

Kommunedirektøren forutsetter at planforslaget oppfyller branntekniske krav på egen eiendom.

Trondheim kommune

Vilkår før sluttbehandling

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget med enkelte vilkår om vurderinger som må gjøres før sluttbehandling. Anbefalte endringer er:

- Nordre gate 18-20 reduseres med én etasje.
- Bestemmelse som sikrer tette branngravler må innlemmes.
- Bestemmelse som begrenser balkongdybde på balkonger som vender mot Thomas Angells gate 20 til maksimalt 60 cm hindrer store balkonger mot gate må innlemmes.

Kommunedirektøren mener det er tilstrekkelig at dette gjøres før sluttbehandling.

Medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet ble varslet per e-post 18.10.2017 og kunngjort i Adresseavisen 19.10.2017. Det har kommet totalt fem uttalelser, hvorav fire er fra offentlige høringsinstanser og én er fra Thomas Angells gate 13 AS.

Innspillene går på forhold som høyder mot trehusbebyggelsen, boligkvalitet, dagslysforhold, støy, anleggsfasen, kulturminner, og bekymring for utbyggingens negative konsekvenser for tilgrensende nærings- og boligarealer. Rammene for bebyggelsen har blitt en del endret etter varslingen, dels som følge av innspill og gjennom samarbeidsmøter med kommunen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon

Planforslaget anbefales med enkelte vilkår om vurderinger som må gjøres før sluttbehandling.

Anbefalte endringer er:

- Nordre gate 18-20 reduseres med en etasje.
- Bestemmelse som sikrer tette branngravler må innlemmes.
- Bestemmelse som begrenser balkongdybde på balkonger som vender mot Thomas Angells gate 20 til maksimalt 60 cm hindrer store balkonger mot gate må innlemmes.

Kommunedirektøren mener det er tilstrekkelig at dette gjøres før sluttbehandling.

Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 29.11.2019

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Mia Anette Prøsch Stilson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjoner samlet, med teknisk takoppbygg og heis
- Vedlegg 5: ROS- analyse
- Vedlegg 6: VA samlet
- Vedlegg 7: Brannrapport samlet
- Vedlegg 8: Utredning støy - ÅF
- Vedlegg 9: Utredning luftkvalitet – Cowi
- Vedlegg 10: Trafikkavvikling ved anleggsgjennomføring
- Vedlegg 11: RIB-notat
- Vedlegg 12: Merknader