

**Utvalg**  
Bygningsrådet

**Møtedato**

## Saksframlegg

---

### **Detaljregulering av Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, offentlig ettersyn**

**Arkivsaksnr.: 2023/8730**

---

#### **Forslag til vedtak:**

**Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.**

**Før sluttbehandling skal følgende endres i planforslagets reguleringsbestemmelser og plankart:**

- **Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller skal enten integreres i bebyggelsen med port, eller løses som vare- og bilheis.**
- **Nytt taklandskap og fasader som vender mot Stiftsgårdsparken og Torvet skal tilpasses bedre til det eksisterende bygningsmiljøet.**
- **Sommerveita skal reetableres med skåret, brent brostein, i henhold til Trondheim kommunes brosteinsveileder.**
- **Det skal vurderes å etablere en inngang med adkomstmulighet fra Stiftsgårdsparken i første etasje mot parken.**
- **Det skal vurderes å redusere antall ordinære private bilparkeringsplasser.**

**Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Bergersen arkitekter AS, datert 05.07.2023, i bestemmelser, sist endret 12.09.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 12.09.2023.**

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



## SAKSFRAMSTILLING

### Bakgrunn

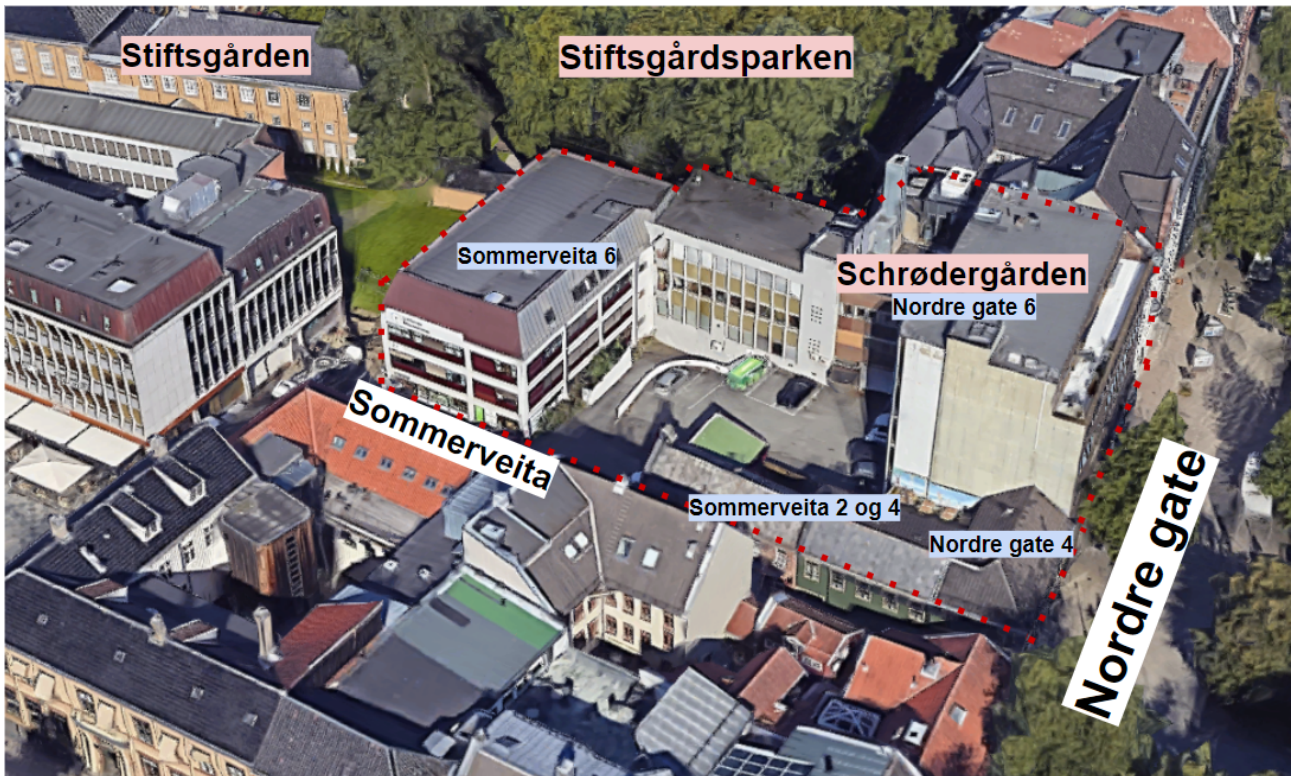
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Bergersen arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagsstillerne Nordre gate 6 AS og Barga AS.

Komplett planforslag forelå 09.08.2023.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

### Hensikt

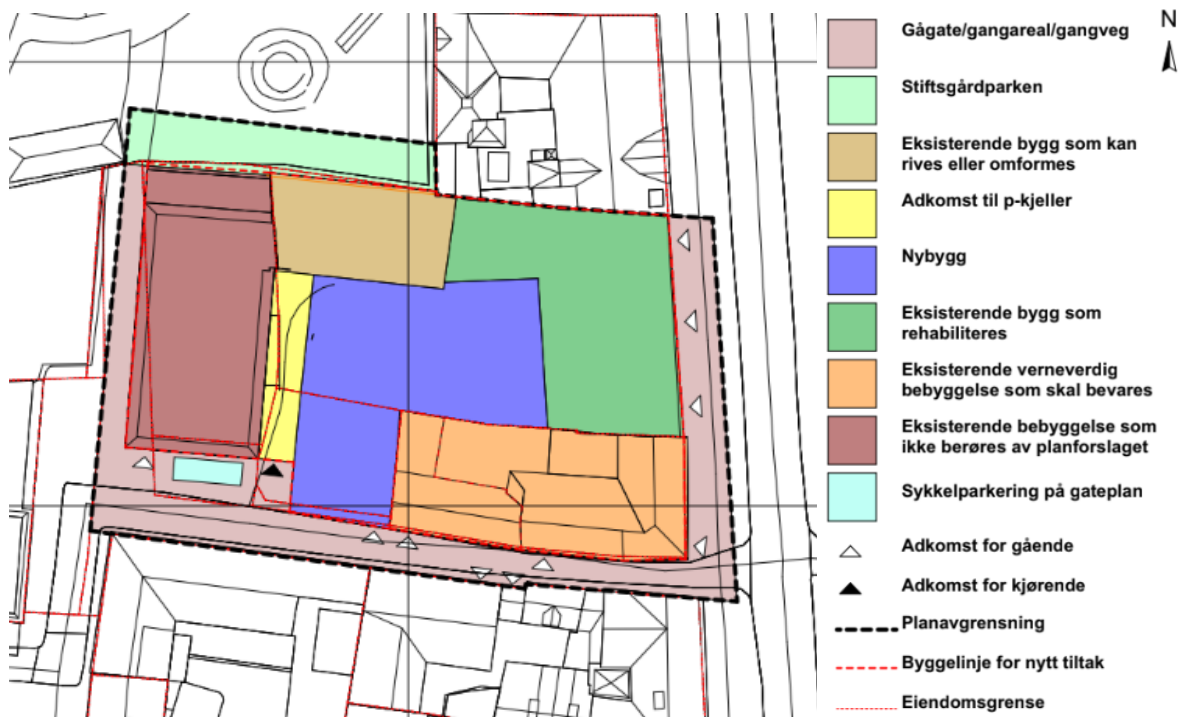
Formålet med planarbeidet er å utvikle Nordre gate 6, Schrødergården, gjennom renovering og nytt tilbygg, for å tilrettelegge for økt brukbarhet og større sammenhengende kontor- og forretningslokaler.



*Oversikt over planområdet og området rundt.*

### Beskrivelse av planforslaget

Det foreslås et nytt bygg i eksisterende bakgård, som skal bygges sammen med eksisterende bebyggelse i Nordre gate 6, Schrødergården. Bebyggelsen reguleres til bevertning, forretning og kontor. I første etasje skal det etableres et stort, sammenhengende areal i ny og eksisterende bebyggelse. I øvrige etasjer er Schrødergården og nytt bygg adskilt.



**Oversikt over de ulike bygningene innenfor planområdet. Innganger er vist med piler.**

**Første etasje reguleres til forretning og bevertning. Andre etasje reguleres til bevertning, kontor og forretning. Tredje, fjerde og femte etasje reguleres til kontor. Sjette etasje reguleres til bevertning, der det planlegges en restaurant med uteservering på takterrasse.**

### **Byggehøyder**

**Ny bebyggelse tillates oppført i inntil seks etasjers byggehøyde, som er samme antall etasjer som den eksisterende Schrødergården. Nytt bygg tilpasser seg også til Schrødergårdens etasjehøyder. Mot Stiftsgårdsparken økes byggehøyden fra tre til fem etasjer. Mot Sommerveita tillates det fem og seks etasjers byggehøyde. Det tillates rekkverk, tekniske anlegg og heishus over sjetten etasje.**

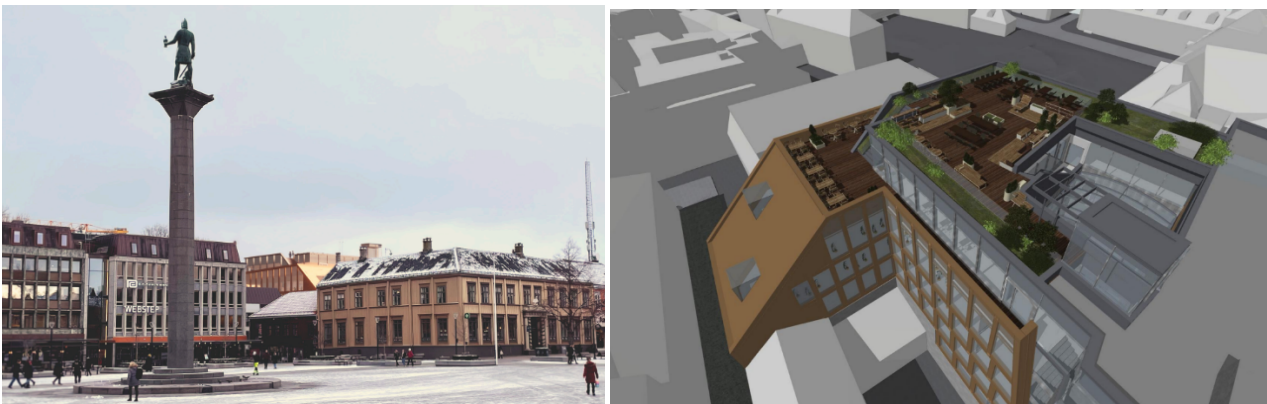
### **Utforming og volum**

**Mot Sommerveita foreslås det nye bygget oppført i seks etasjer, med formet tak fra gesims i tredje etasje, som slutter i et flatt tak over femte etasje. Skråtak på ny bebyggelse foreslås med samme takvinkel som den eldre småhusbebyggelsen i Sommerveita, men ny gesims følger ikke gesimslinjen til de eldre småhusene. Det tillates to kobbhus/takopplett i skråtak på ny bebyggelse.**



*Den eksisterende Schrødergården sett fra Nordre gate, med ny bebyggelse som en forlengelse i bakkant (til venstre). Fugleperspektiv av eksisterende og ny bebyggelse, sett fra sørøst (til høyre).*

**Den sjette etasjen er delvis tilbaketrasket og høyden trappes ned mot Sommerveita og Stiftsgårdsparken. Det etableres en takterrasse på deler av taket av femte og sjette etasje. For å sikre universell utforming til øverste takterrasse, reguleres det et heishus på inntil tre meter over sjette etasje.**



*Ny bebyggelse sett fra Torvet. Heishuset stikker opp over sjette etasje (til venstre). Taklandskap på ny bebyggelse, med takterrasser, gårdsrom og heishus (til høyre).*

**Mot Stiftsgårdsparken skal eksisterende bebyggelse i tre etasjer rives, og erstattes av et nytt bygg i fem etasjer, hvor de to øverste etasjene trekkes tilbake fra fasaden. Planforslagets illustrasjoner viser bygningsvolum med skrå vegger og skrått tak i bebyggelsens to øverste etasjer mot Stiftsgårdsparken. Planforslaget sikrer kun den maksimale byggehøyden mot parken. Skrå vegger og tak mot parken er ikke fastsatt i planforslaget. Videre utforming skal skje i dialog med Byantikvaren.**



*Fasadeutforming mot Stiftsgårdsparken, som foreslått av forslagsstiller.*

**Mellom nytt og eksisterende bygg foreslås det en glassoverbygget lyssjakt fra og med andre etasje og oppover. Det eksisterende gårdsrommet mellom de lave trehusene i Sommerveita og ny bebyggelse bevares.**

#### **Bruksareal og antall arbeidsplasser i eksisterende og ny bebyggelse**

**Planforslaget tilrettelegger tilsammen 1 619 kvadratmeter BTA forretning i ny og eksisterende bebyggelse. Dette vil gi 10-20 arbeidsplasser. Den eksisterende Schrødergården rommer 2 016 kvadratmeter BTA kontorareal, som utgjør 76 kontorarbeidsplasser. I ny bebyggelse tilrettelegges det for 1 920 kvadratmeter BTA kontorareal, som vil gi 116 kontorarbeidsplasser. Det planlegges videre for 313 kvadratmeter BTA for bevertning i ny bebyggelse, som vil gi 10 nye arbeidsplasser.**

#### **Bylogistikk og bilparkering**

**Kjøreadkomst til planområdet er via Munkegata, over Torvet og ned Sommerveita. Lastebiler må kjøre ned Sommerveita mot Stiftsgårdsparken, for deretter å rygge inn mot nedkjøringsrampe i Sommerveita. Lastebilene kjører ut igjen samme vei, via Torvet og Munkegata. Planforslaget er utformet slik at varelevering også kan skje fra Nordre gate.**



***Rød stiplet strek viser hvordan lastebiler må kjøre for å ankomme nedkjøringsrampen i planområdet (til venstre). Sporing av lastebilens ryggemanøver i Sommerveita (til høyre).***

**Planforslaget viderefører 15 parkeringsplasser for bil i kjeller, inkludert én parkeringsplass for HC. 19 eksisterende parkeringsplasser på bakkenivå i bakgården fjernes. Parkeringsdekning er i henhold til kommuneplanens arealdel 2012-2024.**

## **Utfordringer i planforslaget**

### **Utforming**

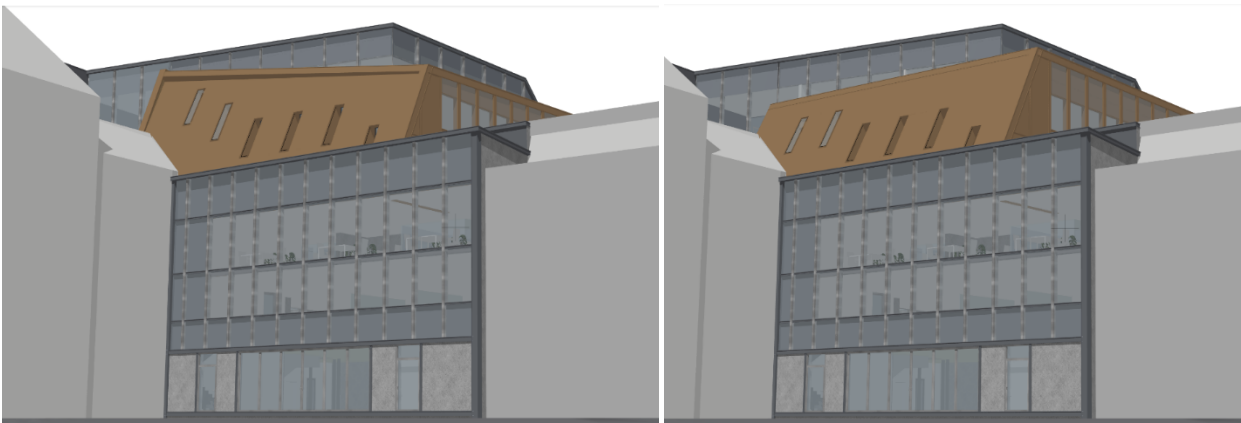
**Planforslaget legger opp til et heishus som stikker tre meter opp over sjettede etasje. Heishuset er nødvendig for å sikre universell tilgjengelighet til den øverste takterrassen. Kommunedirektøren har vært skeptisk til heishuset, da det er svært synlig i siktlinjen fra Torvet. Kommunedirektøren har anbefalt å fjerne takterrassen over sjettede etasje, slik at heishuset kan senkes én etasje. Forslagsstiller ønsker å beholde takterrassen over sjettede etasje og heishuset, siden takterrassen vil gi en uteservering med gode solforhold og utsikt, som vil være et positivt tilskudd til prosjektet og Midtbyen.**

**Mot Sommerveita er bygningens første etasje trukket inn ved hjørnet av bygget. Det inntrukne hjørnet er nødvendig for å sikre tilstrekkelig sikt ved utkjøring fra parkeringsrampen. Kommunedirektøren har i samråd med Byantikvaren anbefalt at ny bebyggelse møter bakken og følger den øvrige byggelinja i veita. Dette er viktig for å opprettholde det historiske veiteløpet i Sommerveita. Forslagsstiller har imøtekommet Kommunedirektørens forslag om å plassere en søyle i byggets hjørne, som gir en opplevelse av at bygget møter bakken, uten at sikten hindres.**



**Illustrasjonen viser en søyle ned fra det “hengende” hjørnet, som skal bidra til å opprettholde byggelinja langs veita.**

**Illustrasjonene viser ny bebyggelse mot Stiftsgårdsparken med skrå bygningsvolumer/gesimser, som ikke er tradisjonelt formede tak. Kommunedirektøren har anbefalt en mer rolig og enkel utforming av denne fasaden, for at ny bebyggelse ikke skal oppleves som et fremmedelement i eksisterende bygningsmiljø. Byantikvaren har sterkt frarådet fasade med skrå gesimser mot Stiftsgårdsparken. Forslagsstiller ønsker å beholde den illustrerte utformingen, da valgt utforming også skal bidra til begrenset innsyn og oversyn mot Stiftsgården.**



**Ny bebyggelse sett fra Stiftsgårdsparken med to ulike utforminger av taket: Skrå utforming, som illustrert i planforslaget (til venstre). Horisontal utforming, som anbefalt av Byantikvaren (til høyre).**



Forslagsstiller har, som et kompromiss, tatt ut en reguleringsbestemmelse som stiller krav om skrå utforming av denne fasaden. Planforslaget sikrer derfor kun femte etasjes øverste kotehøyde, men ikke hvorvidt gesimsen skal være horisontal eller skrå. Detaljert utforming av fasaden vil derfor avgjøres i videre prosjektering i byggesaken. Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at de øvrige illustrasjonene i planforslaget derfor ikke viser maksimal tillatt utnyttelse.

### Opplevd trygghet og kriminalitetsforebyggende utforming av byrom

Planforslaget viderefører dagens løsning med eksponert nedkjøringsrampe til tomtas parkeringskjeller. Kommunedirektøren er negativ til eksponerte nedkjøringsramper i Midtbyen, da dette er lite bymessig, og en utforming mot byrom som ikke bidrar til trygghet og kriminalitetsforebygging. Kommunedirektøren har derfor anbefalt at nedkjøringsrampen etableres med en port mot Sommerveita, eller at adkomst til kjeller løses som bil- og vareheis. Forslagsstiller har ikke ønsket å imøtekomme denne anbefalingen.

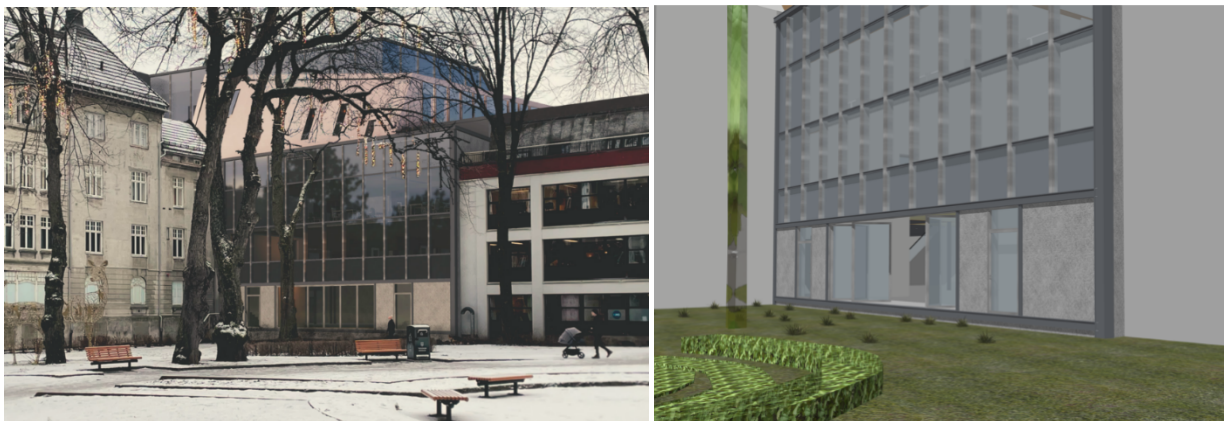


*Nedkjøringsrampe sett fra Sommerveita (venstre) og fra bunnen av rampen (høyre). Nede ved porten skaper svingen en "blindsone", der man ikke blir sett fra gaten eller virksomheten i første etasje.*

Kommunedirektøren ønsker å tilrettelegge for at Stiftsgårdsparken kan bli et tryggere og mer attraktivt byrom for alle. Resultater gjennom flere år fra bylivsundersøkelsen *Folk i byen* viser at det er få gående og syklende og lite opphold i parken, sammenlignet med andre byrom. Gjennom intervjuer er det kartlagt at de fleste trives godt i det grønne, stille byrommet. Det folk savner er *"flere sitteplasser"* og *"færre folk som ruser seg"*. Antallet rusmisbrukere kan gjøre at byrommet oppleves utrygt for mange.

Kommunedirektøren har derfor anbefalt å øke graden av åpne fasader i første etasje mot Stiftsgårdsparken, da dette kan bidra til sosial kontroll og kriminalitetsforebygging, og dermed bidra til økt opplevd trygghet. Forslagsstiller har imøtekommet denne anbefalingen ved å sikre åpningsbare vinduer mot parken, som ikke tillates foliert eller tildekket. Av hensyn til Stiftsgården og Hoffet, har forslagsstiller ikke ønsket å etablere innganger og adkomst mot parken.

**Kommunedirektøren mener at en inngang mellom virksomhet i ny bebyggelse og parken vil bidra til økt aktivitet og trygghet, og at dette vil være positivt for Stiftsgårdsparken som et sentralt byrom i Trondheim. Samtidig kan dette bidra til økt byliv i Midtbyen. Kommunedirektøren ønsker derfor å se på muligheten for å etablere en inngang mellom parken og ny bebyggelse, i dialog med Statsbygg og Kongehuset. Dette forutsetter også dialog med Riksantikvaren angående mulig inngrep i parken for opparbeidelse av adkomst.**



*Åpningsbare vinduer mot Stiftsgårdsparken.*

### **Parkering og biltrafikk over Torvet**

**Planforslaget legger til rette for 15 bilparkeringsplasser i kjelleren. Kommunedirektøren har anbefalt at all parkering for ordinære privatbiler tas ut av planen. Dette med bakgrunn i nullvekstmålet for personbiltrafikken og planområdets svært sentrale beliggenhet, men også for å hindre unødvendig biltrafikk over Torvet, som er et av byens viktigste byrom. Forslagsstiller ønsker å beholde antall parkeringsplasser for bil. Forslagsstiller peker på at planforslaget fjerner 19 eksisterende parkeringsplasser i eksisterende bakgård innenfor planområdet, og at planen derfor bidrar til å nå nullvekstmålet.**

### **Bylogistikk**

**Foreslått løsning for varelevering og renovasjon forutsetter kjøring over Torvet og rygging i Sommerveita, som er gågate. Dette bidrar til mer biltrafikk over Torvet, og kan utgjøre en trafikkrisiko for mange trafikanter. Forslagsstiller har etter tilbakemelding fra Kommunedirektøren vurdert andre alternativer for varelevering og renovasjon, blant annet dagens løsning med varelevering fra Nordre gate. Forslagsstiller vurderer foreslått løsning med ryggemanøver i Sommerveita som mest hensiktsmessig.**

### **Brannsikkerhet**

**Planlagt bygg er ikke forenlig med preakseptert ytelse, som angir at det mellom høye bygg med mindre enn åtte meters avstand skal oppføres brannvegg med brannmotstand REI 120-M A2-s1,d0 (betongvegg). Det har vært usikkerhet rundt brannkonseptet for planforslaget, og hvorvidt det oppfylder funksjonskravene i TEK. Forslagsstiller har utarbeidet en komparativ analyse for å dokumentere at funksjonskravene i TEK17 er oppfylt. Analysen dokumenterer i hovedsak at brannkravene kan oppfylles mot**

**Sommerveita 3 og Sommerveita 4-6. Det mangler likevel beskrivelse og dokumentasjon av brannskillene rundt det planlagte bygget, blant annet mot Sommerveita 2 og Nordre gate 4. Dette må dokumenteres til sluttbehandling.**

#### **Rekkefølgekrav**

**Sommerveita er i dag opparbeidet med delvis eldre brostein, og delvis universelt utformet, brent og skåret brostein. Etter byggearbeidene er avsluttet, ønsker forslagsstiller å reetablere Sommerveita slik den var før byggearbeidene startet. Kommunedirektøren har anbefalt at rekkefølgekravet endres, slik at hele Sommerveita opparbeides med universell utforming, og i henhold til Trondheim kommunes brosteinsveileder. Forslagsstiller har ikke imøtekommet denne anbefalingen.**

#### **Kommunedirektørens vurdering**

##### **Høyder**

**Kommunedirektøren vurderer at virkningene av ny bebyggelse i hovedsak er akseptable. Høyde på ny bebyggelse forholder seg til den eksisterende Schrødergården og til nabobebyggelsen.**

**Heishusets virkninger for fjernvirkning og siktlinjen fra Torvet vurderes som negative. Rekkverket til takterrassen over sjette etasje gir økt høydevirkning og en uheldig avslutning av takets form. Nytt taklandskap med heishus, trapp og rekkverk er svært synlig fra Torvet, og bør tilpasses bedre til det eksisterende taklandskapet i området.**

##### **Utforming og tilpasning til bygningsmiljø og antikvarisk bebyggelse**

**Kommunedirektøren vurderer utformingen av fasaden mot Stiftsgårdsparken som negativ. De skrå bygningsvolumene/gesimsene fremstår ikke som tradisjonelt formede tak, og oppleves som et fremmedelement i eksisterende bygningsmiljø. Foreslått utforming gir bygget en oppmerksomhetskrevenne form sett fra Torvet og Stiftsgårdsparken. Dette er uheldig i et kulturmiljø med viktige kulturminneverdier, som blant annet Stiftsgården med verneklasse A. All eksisterende bebyggelse som er i naboskap med Stiftsgården har i dag rolige takformer med rette gesimser og valm. Dette gjelder uavhengig av hvilken tidsepoke nabobyggene ble bygget i. Kommunedirektørens vurdering er at gesimsene på ny bebyggelse bør være horisontale og rolige for å tilpasse seg formspråket i bygningsmiljøet.**

**Kommunedirektøren vurderer ellers ny bebyggelse som godt tilpasset til kulturmiljøet i Sommerveita. Det er positivt at taket mot Sommerveita utformes med skråtak, at historisk gårdsrom bevares og at forslagsstiller har tilpasset ny bebyggelse slik at bygningen i større grad følger veiteløpet. Kommunedirektøren mener likevel at forslagsstiller bør innarbeide flere virkemidler for å styrke veiteløpet. Tiltak bør sikres i planforslaget.**

##### **Utforming av første etasje mot Stiftsgårdsparken**

**Kommunedirektøren vurderer det som positivt at planforslaget øker graden av åpne fasader mot Stiftsgårdsparken. Dette gir visuell kontakt mellom parken og virksomheten**

**i første etasje, som vil gi økt sosial kontroll og bruk av parken. Kommunedirektøren mener likevel at det ligger mer potensial i planforslaget til å øke trygghet og aktivitet i Stiftsgårdsparken som et sentralt og mer brukt byrom i Trondheim. Særlig med tanke på ambisjonen om flere byrom tilrettelagt for barn og barnefamilier i Trondheim sentrum, og økt byliv i Midtbyen.**

**Kommunedirektøren anbefaler derfor at forslagsstiller vurderer mulighetene for en inngang med adkomst via Stiftsgårdsparken. Dette må gjøres i dialog med Statsbygg, Hoffet og Riksantikvaren. Kommunedirektøren kan ta initiativ til denne dialogen.**

### **Utforming av første etasje mot Sommerveita**

**Kommunedirektøren mener at utformingen av nedkjøringsrampen vil bidra negativt til omgivelsene. Eksponerte nedkjøringsramper er lite bymessig og gir ikke god arealutnyttelse. Kommunedirektøren mener at det i Midtbyen bør stilles høye forventninger og krav til arkitektonisk utforming mot gater og byrom.**

**Kommunedirektøren er også kritisk til vist utforming på grunn av hensyn til kriminalitetsforebygging og opplevd trygghet i en svært viktig snarvei. Planforslaget bør bidra til å gjøre Sommerveita tryggere og mer attraktiv som gangforbindelse både på dagtid og nattestid.**

**Kommunedirektøren anbefaler at nedkjøringsrampen utformes med større hensyn til arkitektonisk utforming og trygghet i byrom. Parkeringsrampen bør derfor løses integrert i ny bebyggelse med en port mot Sommerveita, eller som en bil- og vareheis.**

### **Bylogistikk**

**Foreslått løsning med kjøring over Torvet og rygging i Sommerveita vurderes som problematisk da det kan utgjøre en risiko for myke trafikanter. Kommunedirektøren vurderer dagens løsning med varelevering fra Nordre gate som et tryggere alternativ, og anbefaler at varelevering fortsatt løses fra Nordre gate i planforslaget.**

**Kommunedirektøren vurderer det likevel som positivt at planforslaget og planløsningen i bygget er utformet slik at begge alternativene for varelevering er mulig.**

**Kommunedirektøren vurderer løsning for renovasjon som akseptabel.**

### **Parkering for ordinære privatbiler**

**Kommunedirektøren vurderer at antallet tillatte parkeringsplasser for bil er for høyt for denne planen. Planforslaget er sentralt lokalisert i Midtbyen, med svært god tilgjengelighet for gange, sykkel og kollektivtransport. Videreføring av 15 parkeringsplasser for bil vil bidra til å opprettholde privat personbiltrafikk i Midtbyen og over Torvet. Privat biltrafikk over Torvet vurderes som særlig negativt for bymiljøet.**

**For at Trondheim kommune skal klare nå målet om nullvekst i personbiltrafikken, anbefaler Kommunedirektøren at ordinære private bilparkeringsplasser tas ut av planen. Det bør kun tillates parkering for mennesker med nedsatt bevegelseevne, og kjøreadkomst til planområdet bør beholdes forflytningshemmede og nyttekjøretøy.**

### **Byvekstavtalen**

**Planforslaget er i tråd med byvekstavtalen med tanke på lokalisering av arbeidsplasser i sentrum, da det er lett å velge miljøvennlige transportformer. Sykkelparkering og servicestasjon for syklistertilrettelegger for økt reise med sykkel.**

**Planforslaget reduserer eksisterende 19 parkeringsplasser i bakgården, og er i så måte positivt for å redusere personbiltrafikken. Videreføring av 15 parkeringsplasser for bil vil likevel legge til rette for privat biltransport i sentrum. Kommunedirektøren**

**mener at en ytterligere reduksjon av antall parkeringsplasser for bil vil gjøre planforslaget mer i tråd med byvekstavtalen.**

### **Medvirkningsprosess**

**Igangsatt regulering ble varslet i kunngjøringsannonse i Adresseavisen 09.08.2021. Naboer og offentlige instanser i henhold til naboliste, og liste over offentlige instanser, ble varslet om igrangsatt reguleringsplan i brev av 29.07.2021. Oppstart av reguleringsarbeidet ble også kunngjort på plankonsulentens sin hjemmeside.**

**I varslingen ble det informert om at det ville bli avholdt informasjonsmøte hvor alle som ville kunne delta. Informasjonsmøtet ble holdt digitalt. I informasjonsmøtet ble prosjektet presentert av forslagsstiller, og alle naboer fikk mulighet til å komme med kommentarer, innspill og spørsmål.**

### **Konsekvenser for klima, samfunn og miljø**

**Planforslaget bidrar delvis til byveksttalen og nullvekstmålet for personbiltrafikk, gjennom å fjerne en andel av eksisterende bilparkeringsplasser, legge til rette for mer sykkelparkering, og ved etablering av flere arbeidsplasser i Midtbyen.**

**Planforslaget kan ha negative konsekvenser for klima, bymiljø og folkehelse ved at planforslaget legger til rette for parkering i Midtbyen og biltrafikk i byrom og gågatenettet.**

### **Konsekvenser for næringsutvikling**

**Planforslaget er vurdert å ha positive konsekvenser for næringsutvikling, fordi det legges til rette for flere kontorarbeidsplasser og mer forretningsareal i Midtbyen. Planforslaget bygger opp under sentrumsstrategien og vil bidra til at flere folk vil jobbe og oppholde seg lengre i sentrum.**

**Planforslaget er i tråd med byutviklingsstrategi ettersom den legger til rette for utvikling av næringsarealer i Midtbyen.**

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

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

### **Kommunedirektørens konklusjon**

**Kommunedirektøren anbefaler planforslaget med de endringene som er foreslått i innstillingen. Med disse endringene mener Kommunedirektøren at planforslaget vil være et flott tilskudd til Midtbyen, og bidra til foredling gjennom fortetting. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.**

**Kommunedirektøren i Trondheim, 18.09.2023**

**Ragna Fagerli  
Byplansjef**

**Maria Håbjørg Kingman**

saksbehandler

***Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift***

**Vedlegg som følger den politiske saken**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse**
- Vedlegg 2: Reguleringskart**
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser**
- Vedlegg 4: Merknader ved oppstart**

**Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring**

- Vedlegg 5: ROS- analyse**
- Vedlegg 6: Brann-notat**
- Vedlegg 7: Brann-notat, komparativ analyse**
- Vedlegg 8: Fotomontasje**
- Vedlegg 9: VA- notat**

***Kun beslutningsrelevante dokument legges ved***