

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 26.01.2017
Sak: 7/17

Tittel: **Saksprotokoll - Kjøpmannsgata 36 og 38, detaljregulering, sluttbehandling**

Resultat: Behandlet
Arkivsak: 14/19375

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Kjøpmannsgata 36 og 38 som vist på kart i målestokk 1:500, datert 12.12.2014, sist endret 28.9.2015, med bestemmelser senest datert 12.10.2015 og beskrevet i planbeskrivelsen senest datert 31.10.2016

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

Behandling:

Åge Halvorsen (H) fratrådte under behandling av saken, inhabil iht forvaltningsloven § 6, andre ledd. Rune Presthus (H) tiltrådte.

Tilleggsnotat fra rådmannen lagt ut på innsyn.

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Saksframlegg

Detaljregulering av Kjøpmannsgata 36 og 38, detaljregulering, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 14/19375

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Kjøpmannsgata 36 og 38 som vist på kart i målestokk 1:500, datert 12.12.2014, sist endret 28.9.2015, med bestemmelser senest datert 12.10.2015 og beskrevet i planbeskrivelsen senest datert 31.10.2016

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

Saksframstilling

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Oversiktskart med planområdet stiplet inn med hvit strek

Planområdet

Planområdet omfatter eiendommene Kjøpmannsgata 36 (401/311) og Kjøpmannsgata 38 (401/258). Planområdet er på cirka 870 kvm.

Trondheim kommune

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av *Trondheim kommune*, som alternativ til forslag fra forslagstiller *Faveo (nå WSP Norge AS)* på vegne av *Villaservice AS*.

Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for bygging av boliger i stedet for kontor, og med en annen form på bygningene enn hva gjeldende reguleringsplan fra 2012 gir mulighet for.

Bakgrunn

Planforslag for det samme området i Kjøpmannsgata 36 og 38 var opprinnelig sendt til behandling til bystyrets møte 10.12.2015 (PS0164/15), men forslagsstiller valgte å trekke forslaget like før møtet.

Planforslaget ble i 2015 lagt frem til bystyret i to alternativer. Forslagsstillers alternativ innebar blant annet riving av den verneverdige bebyggelsen i Kjøpmannsgata 36. For å belyse saken bedre, og åpne for å bevare bebyggelsen, benyttet rådmannen seg av muligheten til å legge frem et alternativt planforslag etter plan- og bygningsloven § 12-11. Forslagsstillers planforslag ble kalt alternativ 1 og var utarbeidet av Faveo, på vegne av tiltakshaver Villaservice AS. Rådmannens forslag ble kalt alternativ 2.

Nå ønsker forslagsstiller at rådmannens alternativ fremmes på nytt. Ettersom det er kort tid siden saken var på høring, har rådmannen vurdert at det ikke er nødvendig å sende planforslaget på ny høring. Saksfremlegget og planbeskrivelsen bygger på saksmaterialet fra da saken var til behandling i 2015. Rådmannen har ikke utarbeidet nytt plankart og reguleringsbestemmelser. Når saksmaterialet henviser til alternativ 2, er dette rådmannens alternativ, og det eneste alternativet som nå fremmes.

Beskrivelse av planen

Planforslaget innebærer at eksisterende verneverdig bebyggelse bevares. Forslaget er hovedsaklig i tråd med kommuneplanens arealdel. Sør-Trøndelag fylkeskommune har akseptert dette alternativet.

Planforslaget legger til rette for et nybygg på fem og seks etasjer, i tillegg til areal i eksisterende bebyggelse. Sum areal er cirka 2 400 kvm BRA.

Det legges opp til boliger med næringslokaler i første etasje. Det foreslås avvik fra bestemmelser i kommuneplanens arealdel om ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger. Dette tillates fordi det i dette området er vanskelig å gi alle boligene kvaliteten med syd- eller vestvendt retning. Det er en generell utfordring når det planlegges mange boliger i en tett bysituasjon. Rådmannen mener dette er akseptabelt i akkurat denne situasjonen fordi det i sentrum er mange kompensierende kvaliteter og et stort mangfold av tilbud som beboere kan benytte seg av. Det tillates også et litt lavere samlet uterom enn 30 kvm pr. 100 kvm BRA bolig. Forslaget vil bidra til flere boliger og gi flere gode næringslokaler i sentrum som bidrar til å styrke Midtbyen.

Trondheim kommune



Planforslaget tillater et tilbygg til kjøpmannsgården og ny bebyggelse bak

Kjøpmannsgata 36 er den siste intakte kjøpmannsgården i tre der bakgårdsbebyggelse er en integrert del av bygningsanlegget. Den største gevinsten med forslaget er at eksisterende verneverdig bebyggelse bevares samtidig som forslaget utnytter tomte på en akseptabel måte gjennom økt byggehøyde på deler av bygningsmassen.

Kjøpmannsgata er et av Trondheims viktigste kulturmiljø. I tillegg til å bevare tregården i Kjøpmannsgata 36, mener rådmannen det er svært viktig at bebyggelsen mot denne viktige gata holdes lav, blant annet slik at den historiske koblingen mellom bryggene og kjøpmannsgårdene fortsatt kan være lesbar. Dette prinsippet har vært retningsgivende for all ny bebyggelse i gata siden Midtbyplanen. Plassen Skipakrok er et viktig historisk sted og plassen danner en viktig forbindelse mellom Kjøpmannsgata og gågatenettet i Midtbyen.

Rådmannen mener planforslaget gir god utvikling for byen fordi det verner om Midtbyens historiske preg, sikrer det historiske Trondheim, øker Trondheims status som historisk sentrum og samtidig legger til rette for nye boliger og mer næringsareal i sentrum.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 24.5.2012. Den ytterste delen av bakgårdsbebyggelsen til Kjøpmannsgata 36 ble tillatt revet, mens hovedbygningen og den sammenhengende delen av bakgårdsbebyggelsen var planlagt bevart. Begge eiendommer ble regulert til forretning/ kontor. Kjeller var tillatt under de nye bygningene og under bakgården.



Illustrasjon av gjeldende plan (til venstre) og planforslaget (til høyre).

Forholdet til overordnet plan

Trondheim kommune

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er planområdet vist som eksisterende bybebyggelse. Planområdet ligger innenfor hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap, Midtbyen, og er omfattet av Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2013-2024. Rådmannen vurderer at planforslaget er i tråd med statlige retningslinjer om rett virksomhet på rett sted og høy tetthet. Planforslaget følger opp intensjonene i arealdelen om byomforming og fortetting i sentrale byområder. Planforslaget er i tråd med overordnede planer, men ivaretar i mindre grad bestemmelse i KPA om at ensidig østvendte og nordvendte boliger ikke tillates.

Tidligere politiske vedtak

I bystyrets møte 26.5.2016 var et privat forslag fra Trond Åm (V) om å tilbakeføre den opprinnelige Kjøpmannsgata 38 (Sak 0088/16) til behandling. I korte trekk innebar forslaget å tilbakeføre situasjonen slik det var før Kjøpmannsgata 38 brant, ved bygge igjen plassen Skipakrok. Bystyret fattet følgende vedtak:

Vedtak:

Det private forslaget vurderes som et mulig tiltak i forbindelse med den helhetlige planen for Kjøpmannsgata.

Dersom planforslaget for Kjøpmannsgata 36 og 38 nå vedtas vil det medføre at gjenbygging av Skipakrok mot Kjøpmannsgata, som foreslått i det private forslaget, ikke lenger vil være mulig. Et planvedtak vil imidlertid ikke være til hinder for å se nærmere på byrommet Skipakrok i forbindelse med områdeplanen for Kjøpmannsgata. Kjøpmannsgata 36 og 38, samt byrommet Skipakrok er omfattet av planomriset rådmannen foreslår i områdeplanen. Planprogrammet for områdeplan for Kjøpmannsgata er ferdigbehandlet av rådmannen, og sendt til fastsetting til bygningsrådet.

Relevante tema i Veileder for byform og arkitektur

- Det historiske viktige bygningsmiljø i Kjøpmannsgata bevares godt nok og legger premissene for utforming av ny bebyggelse i planforslaget.
- Bebyggelse med antikvarisk verdi blir tatt tilstrekkelig hensyn til.

Relevante tema i Midtbyveilederen

I Veileder for Midtbyen er høyder i Midtbyens ulike deler behandlet som tema. Om nordøstre del står det at "*Rekker av gjennomgående lave bygninger bør bevares. Det gjelder for eksempel langs hovedaksene i Cicignons plan; Munkegata og Kjøpmannsgata, hvor de lave husene forsterker aksenes uttrykk og refererer til da aksene ble anlagt.*"

- Den lave rekken av bebyggelse langs Kjøpmannsgata, der Ola Brun-gården (nr. 34) er eneste avvik, bevares i planforslaget.
- Den historiske trehusbebyggelsen blir viet spesielt hensyn i planforslaget
- Det legges stor vekt på å bevare bygningsmiljøet i Kjøpmannsgata i planforslaget

Risiko - og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Konklusjoner for tema i ROS-analysen er:

Støy: Støyfølsom bebyggelse (boliger) er ivaretatt gjennom bestemmelse.

Kulturminner: Trondheim beholder en sjelden og verdifull tregård og det lave bygningsmiljø langs Kjøpmannsgatas vestsida opprettholdes.

Trondheim kommune

Kulturminner i grunnen: Det automatisk fredete kulturminnet Middelalderbyen Trondheim er ivarettatt gjennom bestemmelser i planforslaget.

Kjøpmannsgata 36-38 ligger i en komplisert bysituasjon der mange hensyn, og til dels motstridende hensyn, skal avveies. Planforslaget bevarer og utvider den lave bebyggelsen i Kjøpmannsgata, og forsøker å finne en løsning som sikrer både vern og utbygging.

Avveining av konsekvenser

Bokvalitet

Det er en utfordring å få til god bokvalitet og sikre at alle krav og hensyn ivaretas fullt ut i en tett bysituasjon som denne. Derfor har rådmannen vurdert den konkrete situasjonen i et bredere folkehelseperspektiv. Planområdet ligger tilknyttet plassen Skipakrok og gågatenettet. Midtbyen tilbyr mange muligheter til å finne stille soner for både inne- og uteopphold med og uten sol og vegetasjon innenfor korte gangavstander. Sentrum tilbyr et rikt tilbud av opplevelser og sosiale møteplasser, og boligene vil både kunne bidra til økt aktivitet og økt trygghet i de nærliggende byrommene.

Rådmannen vurderer at planforslaget gir akseptable rammer for å bygge boliger over første etasje. Planen legger opp til at alle boenheter skal være sikret tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under Lden 55 dBA. Krav til uterom er satt til 20 m² per 100 m² BRA (boligformål), som er en reduksjon på 10 m² per 100 m² sammenlignet med kommuneplanens krav. Begrunnelsen for reduksjonen er at det innenfor en radius av få minutter finnes mange gode uteoppholdsarealer. Planen åpner også for at det kan etableres uterom på felles takterasse. Fordi planområdet er lokalisert inntil Skipakrok og Kjøpmannsgata, mener rådmannen at det kan tillates ensidig belyste boenheter mot nord og øst. Skipakrok og Kjøpmannsgata er rause byrom som gir god tilgang på luft og lys til boligene.

Det er lagt inn bestemmelse som sikrer tilfredsstillende støynivå for leilighetene, i tråd med bestemmelser i KPA.

Rådmannen er positiv til at det legges til rette for flere boliger i Trondheim sentrum. Dette bidrar til å styrke byliv og handel i Midtbyen, og bidrar til en bærekraftig byutvikling som gjør det lettere for flere å leve miljøvennlig. Planforslaget vil også bidra til å gi aktivitet til byrommet med næringslokaler på gateplan.

Kulturminnevern

Skipakrok er arnestedet for Trondheims mer enn tusen år lange historie. Skipakrok har derfor stor historisk betydning. Plassen er også en viktig forbindelse mellom bryggerekka i Kjøpmannsgata og gågatenettet i byen, og den har et potensial for økt bruk. Planforslaget vil gi noe mer skygge på plassen enn gjeldende plan, fordi avtrappingen av høyder er forskjøvet mot øst.

Rådmannen er opptatt av at Trondheims karakter og identitet som by styrkes. Byens verneverdige trehusbebyggelse er en viktig del av denne identiteten. Etter hvert som andelen av denne bebyggelsen synker, får de resterende objektene og kulturmiljøene økt verdi. Kjøpmannsgata er en spesiell gate i Midtbyen fordi sammenhengen mellom de store bryggene på den ene siden og bygårdene på den andre side av festningsvollen danner et unikt kulturmiljø. Planforslaget forsøker å bevare og komplettere den lave trehusbebyggelsen, og skape en sammenheng mellom bymiljøet

Trondheim kommune

i Kjøpmannsgata og byens øvrige bebyggelse. Resultatet er et mer mangfoldig bymiljø og mer i tråd med det som er typisk for Trondheims bybilde.

Konklusjon

Forholdet mellom vekst og vern er en balansegang i en historisk by som Trondheim. Rådmannen har valgt å tillegge hensynet til kulturminnevernet høy verdi i denne saken. Planforslaget er et kompromiss som søker å ivareta flere boliger i sentrum, samtidig som det sikrer vern av et anlegg med kulturhistorisk verdi som inngår i det unike kulturmiljøet i Kjøpmannsgata. Kjøpmannsgata står i en særstilling i å formidle byens historie, og er en helt sentral del av Trondheims identitet.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 4.11.2016

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Vidar Vollan
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse av alternativ 2
- Vedlegg 2: Reguleringskart av alternativ 2
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser til alternativ 2
- Vedlegg 4: Illustrasjoner til alternativ 2