

Saksframlegg

Detaljregulering av Nordre gate 18 og 20 og Thomas Angells gate 20, r20190004, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/79-17

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar Detaljregulering av Nordre gate 18 og 20 og Thomas Angells gate 20, r20190004, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket PLAN arkitekter AS senest datert 2.4.2020 med bestemmelser senest datert 16.4.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 16.4.2020.

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

Saken gjelder

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

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 forretningsarealer i 3. og 4. etasje til boliger.

Utfordringer i planforslaget

Planforslaget legger opp til høyere bebyggelse enn Midtbyplanens krav om maksimalt fire etasjer. Planforslaget fraviker fra flere bestemmelser i kommuneplanens arealdel som etablering av boliger uten stille side, ensidig belyste østvendte boliger og boliger med 15 m² uterom per 100 m² BRA boligformål, i stedet for 30 m². Planforslagets skyggevirksomhet på gågatene og nabobebyggelse er en utfordring. Planforslagets illustrasjonsprosjekt har tidligere vist at løsning for brannslukking og rømning må gjøres utenfor planområdet, og forslagsstiller har ønsket å sikre dette i planforslaget. Det vil gi redusert funksjonalitet i bygget for de med begrenset mobilitet, slik at man ikke oppnår full universell utforming. Kommunedirektøren forutsetter at videre prosjektering følger krav til brannsikring og universell utforming som gitt i teknisk forskrift.

Planområde

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



Tidligere vedtak og planpremisser

Bygningsrådet vedtok i sak 282/19 i sitt møte 17.12.2020 å sende planforslaget på høring og offentlig ettersyn. I vedtaket ble det angitt at tre punkter skulle vurderes før sluttbehandling:

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

Beskrivelse av planforslag til sluttbehandling

Til sluttbehandling legger planforslaget til rette for at det i Nordre gate 18-20 tillates etablert én ekstra etasje på eksisterende bebyggelse i fire etasjer, slik at fem etasjer tillates totalt. For Thomas Angells gate 20 tillates en ekstra etasje på eksisterende bebyggelse i fem etasjer, slik at seks etasjer tillates totalt. Planforslaget innebærer en reduksjon av forretningsarealer til fordel for økt andel bolig.

Bestemmelse som sikrer tette brannavler mot nabobebyggelse i nord er innlemmet.

Bestemmelse som begrenser balkongdybde på balkonger som vender mot Thomas Angells gate 20 til maksimalt 60 cm er innlemmet.

Etter offentlig ettersyn er grønne tak, som del av overvannshåndteringen og visuell forbedring av taklandskapet, lagt inn som en mulighet i bestemmelsene. Det tillates som følge av dette at maksimal kotehøyde kan overskrides tilsvarende dokumentert tykkelse på vegetasjonsdekket.

Vurdering

Kommunedirektøren mener hovedtrekkene i planforslaget viser en fortetting på eksisterende bygningsmasse som fungerer godt. Kommunedirektøren anbefaler imidlertid et forslag med redusert høyde på bebyggelse i Nordre gate 18-20, begrenset balkongdybde på bebyggelse i Thomas Angells gate 20 og tette brannavler på begge bygg til sluttbehandling. Dette er i tråd med punkt i vedtak fra offentlig ettersyn om å vurdere nevnte forhold og med innkomne merknader i høringsperioden.

Trondheim kommune



På illustrasjonen vises Nordre gate 18-20 med fem etasjer, og Thomas Angells gate med tillatt eksponert bærekonstruksjon. Illustrasjonen er laget av Skibnes arkitekter, og senere endret av Trondheim kommune.

Kommunedirektøren mottok i høringsperioden en merknad fra Trøndelag fylkeskommune, hvor det varsles innsigelse dersom redusert høyde ikke innarbeides til sluttbehandling. Trøndelag fylkeskommune støtter Kommunedirektørens forslag om balkongdybder og tette branngavler. Merknad fra berørt nabo i Thomas Angells gate 13 er gjennom endringen også hensyntatt.

Det er ikke oppnådd enighet med forslagsstiller om reduksjon av etasjer, og forslagsstiller har ønsket en videre mekling om høyder. Forslagsstiller har i en egen merknad under høringsperioden ønsket å synliggjøre at planforslaget har vært deres pilot for utbygging på tak. Deres opplevelse er at det er svært utfordrende å få til fortetting i denne konteksten. Det er mange føringer i form av overordnede styringsdokumenter og planer som begrenser mulighetene. Forslagsstiller mener dette fortettingsforslaget har lite negativ virkning på nabobebyggelse i form av skygger, og at en sjettede etasje på Nordre gate 18-20 ikke vil utgjøre en stor endring. Vinduer på branngavler er et annet aspekt som fremheves som positivt av forslagsstiller, at det aktiviserer fasaden. Forslagsstiller stiller også spørsmål ved om det er rimelig å begrense bruk av offentlig gaterom til oppstillingsplass, som del av brannkonsept, når det er ønske om å ta i bruk infrastruktur i eksisterende bygningsmasse.

Merknader fra forslagsstiller er ikke tatt til følge. Begrensninger på vinduer i branngavler handler ikke om brannkrav kun, men om byforming og branngavler som et kjent "språk" i sentrumskvartalene. Dette og gågatenes offentlige karakter må vektas over ønsket om økt balkongdybde og vinduer på branngavl. Det er enighet mellom Trøndelag fylkeskommune og Kommunedirektøren om høyder. Fylkeskommunen la inn innsigelse dersom høydene ikke ble redusert. Ytterligere redegjørelse for reduksjon av høyder finnes i planbeskrivelsen.

Trondheim kommune

Kommunedirektøren har vurdert at planforslaget har vist at fordelene ved å etablere sentrumsnære boliger tett på kollektivårer er større enn de negative konsekvensene av avvikene til bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Planforslaget kan bidra til en mer levende Midtby, gjennom å legge til rette for nye boliger i det mest sentrale byområdet i Trondheim. Planen legger ikke til rette for parkeringsplasser for bil. Samlet sett er det derfor vurdert at planforslaget er i tråd med nullvekstmålet av Byveksttalen (25.6.2019), som sier at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet ble varslet per e-post 18.10.2017 og kunngjort i Adresseavisen 19.10.2017. Det kom da totalt fem uttalelser, hvorav fire fra offentlige høringsinstanser og én er fra Thomas Angells gate 13 AS. Rammene for bebyggelsen ble endret etter varslingen, dels som følge av innspill og dels gjennom samarbeidsmøter med kommunen.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn fra 17.12.2019 til 15.2.2020. Det kom inn syv merknader til planen hvorav konkrete innspill kom fra Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Trøndelag brann- og redningstjeneste, Thomas Angells gate 13 AS samt fra forslagsstiller selv for punkter som skulle vurderes før sluttbehandling.

Merknaden fra Thomas Angells gate 13 AS dreide seg om negative virkninger for næringslokaler, i form av økte høyder og belastninger i anleggsfasen. Forslagsstiller ønsket å redegjøre ytterligere for deres synspunkt om høyder i lys av Kommunedirektørens anbefaling om å vurdere redusert høyde før sluttbehandling. De ønsket samtidig å vise til utfordringer ved tilpassing av eksisterende bebyggelse til krav i teknisk forskrift. Fra Fylkesmannen i Trøndelag forelå det innsigelse grunnet manglende krav til luftkvalitet samt faglige råd om forbedring av enkelte bestemmelser. Trøndelag fylkeskommune varslet at det ville bli fremmet innsigelse på høyder i Nordre gate 18-20 dersom de ikke ble redusert i tråd med vilkår i vedtak om offentlig ettersyn. Alle innspillene anses som godt besvart og ivaretatt i den videre prosessen. Det vises til Innspill til planforslaget i planbeskrivelsen. Fylkesmannen i Trøndelags innsigelse ble frafalt i et brev datert 2.3.2020.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 21.4.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Mia Anette Prøsch Stilson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 16.4.2020

Vedlegg 2: Reguleringskart, datert 25.2.19 sist endret 2.4.2020

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, datert 16.4.2020

Vedlegg 4: Illustrasjoner, uendret fra 1. gangs behandling, Skibnes Arkitekter AS, datert 4.10.2019

Vedlegg 5: Illustrasjoner, sol og skygge, Skibnes Arkitekter AS, datert 14.2.2020