

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Dronningens gate 10 og Thomas Angells gate 5, r20210009, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/73156 (105959/21)

---

#### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Dronningens gate 10, Thomas Angells gate 5 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Advansia AS avd. Midt-Norge på vegne av forslagsstiller Trondheim Postgård DA, datert 28.5.2021, og sist endret 28.5.2021, i bestemmelser sist endret 2.6.2021.

Før planen sendes til sluttbehandling skal:

Fasadematerialer og fargebruk på nye Hjorten teater avklares og sikres i bestemmelser.

Fasadematerialer og fargevalg skal harmonisere med den antikvarisk bebyggelsen i Postgården og Thomas Angells gate, og på en god måte bidra til å dempe høydevikningen av den nye bebyggelsen i kvartalet.

Bygningsrådet vedtar å legge planforslaget til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

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

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Advansia AS og Gottlieb Paludan Architects Norge som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Trondheim Postgård DA (E.C. Dahls Eiendom AS). Arkitekt er Skibnes Arkitekter AS for teaterbygget og Erik Langdalen Arkitektkontor AS for kunsthall i Postgården. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å legge til rette for kunsthall, Posten Moderne, i Postgården og nytt folketeater, Nye Hjorten Teater, med publikumsrettet aktivitet med sal og scene med over 600 sitteplasser. Planen inkluderer å rive bebyggelse i Apotekerveita 16 og del av Thomas Angells gate 5, og opparbeide et nytt tilbygg på den ubebygde tomten i bakgården. De kulturhistoriske verdiene i Trondheim postgård, Dronningens gate 10, skal ivaretas.

Komplett planforslag forelå 30.3.2021. Planforslaget er supplert 12.5.2021, 20.5.2021, 26.5.2021 og 28.5.2021.

## Trondheim kommune

### Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget tillater ny bebyggelse, Nye Hjorten teater, i kvartalet med fasade mot Apotekerveita. Teatersal og scenetårn ligger over teaterterget i nybygget. Ny kunsthall, Posten Moderne, blir tilrettelagt i Postgården. Ny universell hovedadkomst til Posten Moderne skal være en del av ny bebyggelse med adkomst fra fortau i Apotekerveita.

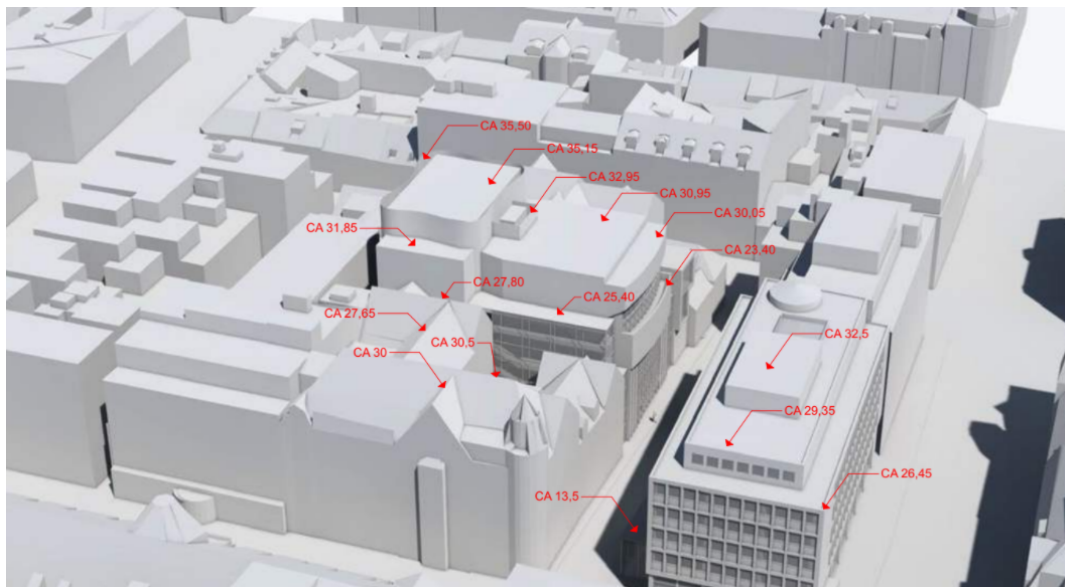
Planforslaget tillater et tilbygg til Søndre gate 12. Hensikten er å legge til rette for publikumsrettet aktivitet i veita.

### Utfordringer

Planforslaget utfordrer gjeldende praksis for høyder i Midtbyen. Tilpassing til høydene i kvartalet og den eksisterende antikvarisk bebyggelsen i Postgården og Thomas Angells gate har derfor vært diskutert i planprosessen. Det samme gjelder fasadeuttrykket og fargevalg på det nye teateret, ettersom det er et ønske om at ny bebyggelse bygger opp under den antikvariske bebyggelsen i kvartalet og harmoniserer med Postgården og andre viktige felleskapsbygg i Midtbyen. Samtidig tillates det at viktige felleskapsbygg kan ha større kontrast og skille seg ut i bybildet.

#### *Ny bebyggelse sin høyde*

Eksisterende bebyggelse i Postgården har en maksimal kotehøyde på ca + 30,5 med en høyde på 23 meter over bakkeplan. Det har fra oppstart av planarbeidet vært aksept for at scenetårnet og tilhørende sidetårn sin høyde blir liggende på kote + 34 med en høyde på 26,5 meter fra bakkeplan. Planforslaget som nå foreligger viser en høyde på scenetårn og tilhørende sidetårn på kote + 35,15 og + 35,50, som tilsvarer en høyde fra bakkeplan på 27,70 og 28,50 meter.



*Fugleperspektiv som gir oversikt over nytt utbyggingsvolum og eksisterende bebyggelse. Illustrasjonsplan kotehøydene i kvartalet. Se volumillustrasjoner på side 14 i [illustrasjonsheftet](#).*

#### *Ny bebyggelse sin materialbruk og farger*

Fargebruken på nytt bygg har vært et viktig tema. Det er utarbeidet to alternativer for material- og fargebruk på fasade. Begge alternativer sendes på offentlig ettersyn, slik at det kan konkluderes med et alternativ før sluttbehandling av planen.

Det ene alternativet tar utgangspunkt i grønnfargen på Postgården, for å skape en sammenheng mellom ny bebyggelse og eksisterende antikvarisk bebyggelse i kvartalet.

## Trondheim kommune



Fasade mot Apotekerveita og ny bebyggelse. Alternativ med grønn fasadekledning med patinert kobber. Se farge og materialvalg på side 18 i [illustrasjonsheftet](#).

Det andre alternativet har rød fasade. Det er en komplementærfarge til den grønne Postgården, og er foreslått for å skape synlighet. Rødfargen skal også uttrykke at dette er et samlingspunkt og en funksjon som skal være storslagen sammen med to ruvende bygg i Midtbyen: Postgården og Britannia.



Fasade mot Apotekerveita av ny bebyggelse. Alternativ med rød fasadekledning i murpuss. Se farge og materialvalg på side 21 i [illustrasjonsheftet](#).

### *Universell utformet adkomst til Posten Moderne*

Eksisterende bebyggelse i Postgården har ikke en universell utformet inngang i tråd med dagens forskrift. Grunnet de antikvariske verdiene i Postgården, har det ikke vært mulig å finne en løsning for universell utformet inngang til Posten Moderne fra Dronningens gate. Universell utforming til Posten Moderne er derfor løst med to likestilte adkomster. Eksisterende hovedadkomst med trapp fra Dronningens gate, suppleres med tydelig skiltet ny hovedadkomst fra Apotekerveita. Her skal det etableres både trapp og heis. Hovedadkomsten fra Apotekerveita knytter seg til det nye teateret sine lokaler. Dette er samtidig en åpen, uklimatisert skulpturgård. Det er krav om at den skal være godt opplyst, ha kunstinstallasjoner og en port som skal kunne lukkes.

### *Antikvariske interesser*

Det har vært tett dialog mellom forslagsstiller, Byantikvaren og Trøndelag fylkeskommune. Deler av planforslaget utfordrer antikvariske verdier, gjennom å rive bakfløyen til Postgården og deler av Thomas Angells gate 5. Se rive- og bevaringsplan på side 28 i [illustrasjonsheftet](#) og [kulturminnenotat](#).

## Trondheim kommune

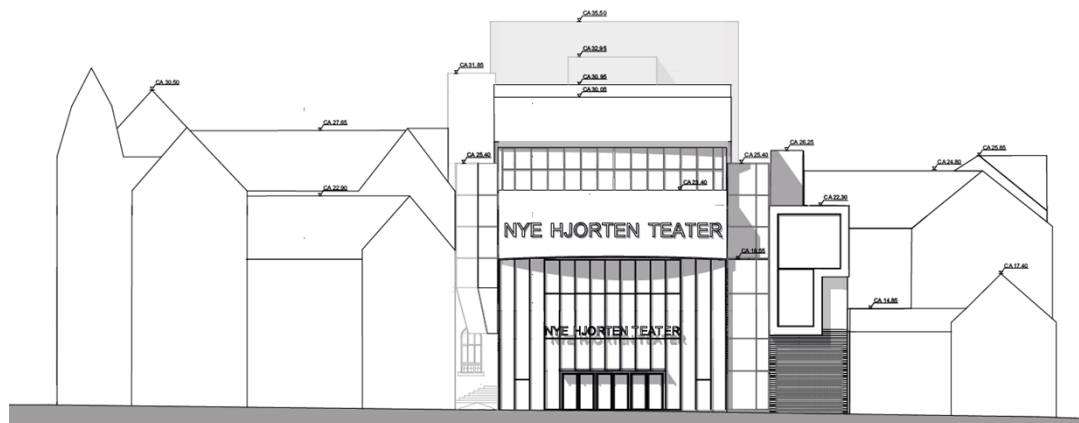
### Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren mener at den nye bebyggelsen bør framstå som et diskre signalbygg. Den bør i særlig grad hensynta den antikvariske bebyggelsen med svært høy verdi, Postgården, men også bebyggelse i Thomas Angells gate med høy verdi. Materialbruk og formuttrykket til ny bebyggelse bør fremheve og underbygge den antikvariske bebyggelsen på en god måte.

#### *Ny bebyggelse sin høyde*

Høyder skal ta hensyn til Midtbyens silhuett, gaterommets særpreg, og den antikvariske jugend- og trehusbebyggelsen i kvartalet. Den nye bebyggelsen vil bli dominerende i kvartalet ved at høyden på det nye teateret sitt scenetårn vil få en høyde som er cirka 5 meter høyere enn den maksimale mønehøyden til Postgården. Teateret sin største høyde ut mot Apotekerveita vil være cirka på samme høyde som det maksimale mønet til Postgården.

Kommunedirektøren er usikker på om det er riktig å tillate en høyde på den nye bebyggelsen som vil være vesentlig høyere enn eksisterende bebyggelse i kvartalet. Kommunedirektøren stiller spørsmål om det er akseptabelt for et fellesbygg at det utfordrer de tillate byggehøydene som skal hensynta antikvarisk bebyggelse innenfor kvartalene. Arealene skal utnyttes så godt som mulig, innenfor hensynet til verneverdiene. Det er likevel ønskelig at ny bebyggelse underordner seg den antikvarisk verdifulle bebyggelsen i kvartalet. Ny bebyggelse bør derfor utformes med materialer og en fargebruk som er kompenserende for den økte høyden på ny foreslått bebyggelse i kvartalet.



*Oppriss av høyder på eksisterende og ny bebyggelse fra Apotekerveita som viser at scenetårnet med tilhørende sidetårn vil få en høyde som er cirka 5 meter høyere enn maksimal mønehøyde til Postgården. Se høyder på side 13 i [illustrasjonsheftet](#).*

Det er positivt at den nye bebyggelsen er brutt ned i overganger til nabobebyggelsen i Postgården og mot Thomas Angells gate. Bebyggelsen viderefører få elementer og linjer fra eksisterende bebyggelse som danner nye, naturlige overganger og underordner seg den antikvarisk verdifulle bebyggelsen. Kommunedirektøren stiller derfor spørsmål om det vil være et godt grep mot sluttbehandling at den nye bebyggelsen tar opp i seg gesimslinjer og tilsvarende fra eksisterende, tilgrensende bebyggelse.

#### *Ny bebyggelse sitt uttrykk*

Den nye teaterbebyggelsen er gitt et moderne formuttrykk. Det er foreslått en utkraging mot Apotekerveita, som øker byggets synlighet i veita. Bygget vil framstå som en kontrast til den øvrige bebyggelsen i kvartalet med mye glass i fasaden, uavhengig om fasaden mot Apotekerveita blir en tilpasset grønnfarge som Postgården eller med en rød kontrastfarge. Materialer og fargevalg kan imidlertid være et avbøtende tiltak for høydevirkning av foreslått bebyggelse, ved at ny bebyggelse i større grad får et samlet fasadeuttrykk og blir en del av et helhetlig kvartal.

## Trondheim kommune

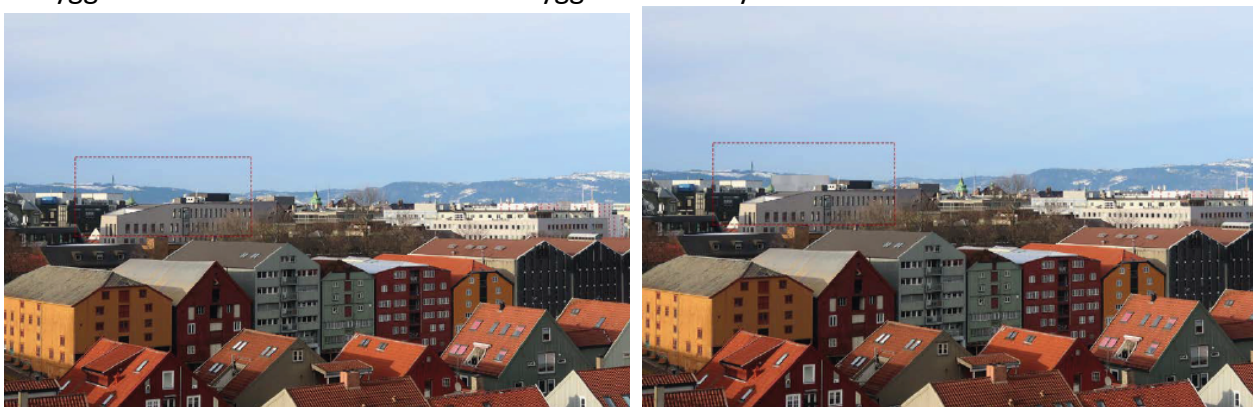
Kommunedirektøren anbefaler derfor at man går videre med et fargevalg og materialbruk som er tilpasset Postgården og øvrig historisk bebyggelse i Midtbyen, med grønn farge av patinert kobber, og at dette sikres i bestemmelser mot sluttbehandling. Bebyggelsen vil fremstå mer harmonisk og som en naturlig del av Midtbyens taklandskap om patinert kobber sikres som fasademateriale i kombinasjon med de åpne glassfeltene.

Virkingen av volumene til det nye teaterbygget vil bli synlig sett fra Thomas Angells gate og fra Dronningens gate. Scenetårnet vil i tillegg bli synlig fra Borkeplassen og fra Reimersgården i Thomas Angells gate. Det nye teateret vil og være delvis være synlig fra Søndre gate sett inn mot Thomas Angells gate.



Nærvirkning fra Reimersgården. Til venstre uten ny planlagt bebyggelse. Til høyre med ny planlagt bebyggelse. Se fjern- og nærvirkninger på side 76 og 77 i [illustrasjonsheftet](#).

Fjernvirkningene av den nye bebyggelsen i Midtbyen vurderes å være begrenset. Scenetårnet er synlig i bybildet fra både Port Arthur, Bispehaugen skole og Dyrborgveien, men den nye bebyggelsen vil ikke ruve over annen bebyggelse i Midtbyen.



Fjernvirkning fra Port Arthur. Til venstre uten ny planlagt bebyggelse. Til høyre med ny planlagt bebyggelse. Se fjern- og nærvirkninger på side 90 og 91 i [illustrasjonsheftet](#).

Det tillates solceller på fasader av scenetårnet som ikke er synlige fra de omkringliggende gatene. Kommunedirektøren er imidlertid usikker på om fjernvirkning av tiltaket med solceller vil være akseptabelt.

### *Bevaring av antikvariske interesser*

Kommunedirektøren mener at kvartalet tåler et større infillprosjekt som legger til rette for et fellesskapsbygg, selv om noe av den antikvariske bebyggelsen i bakgården til Dronnings gate 10 og Thomas Angells gate 5 må transformeres og rives.

## Trondheim kommune

### *Attraktive byrom for alle*

Planforslaget vil være positivt for Midtbyen. Arealbruk og utforming av ny bebyggelse skal bidra til attraktive byrom. Det nye teateret med tilhørende kunsthall og nye serveringsmuligheter i tilbygg til Søndre gate 12 vil gjøre at flere folk, også utover byens grenser, vil bruke og oppholde seg i Midtbyen. Det legges til rette for aktivitet og flere folk til sentrum, som er i tråd med kommunens ønsker og forslag om byutviklingsstrategi.

Kommunedirektøren vurderer at det er svært positivt at eksisterende bevaringsverdig bygninger i Postgården, som har mistet sin opprinnelige funksjon, blir tilgjengelig for alle gjennom etableringen av en ny kunsthall i Posten Moderne.

Intensjonen for planforslaget er at Dronningens gate skal bli et kulturelt tyngdepunkt for alle brukergrupper. Hovedsalen til teateret vil kunne brukes til barne- og ungdomsforestillinger. I tillegg er adkomstarealet og teatertorvet fleksibelt til å kunne ha framføringer og opptredener. I den nye kunsthallen planlegges det aktivitetsrom hvor det legges til rette for verksted og aktivitet for barn. Kommunedirektøren har tro på at planforslaget oppnår sine intensjoner og kommunens ønsker for økt byliv i Midtbyen gjennom forslaget som nå fremmes.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det ikke er noen store, kjente økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av planinitiativet. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

### **Konklusjon**

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

Kommunedirektøren i Trondheim, 8.6.2021

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Mari Mathisen Fasting  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Vedlegg som følger den politiske saken**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlegg
- Vedlegg 4: Oppsummering, innspill ved oppstart
- Vedlegg 5: Innkomne innspill ved oppstart

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

- Vedlegg 6: Illustrasjonshefte
- Vedlegg 7: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 8: ROS-analyse
- Vedlegg 9: Kulturminnenotat
- Vedlegg 10: VA-plan

## **Trondheim kommune**

Vedlegg 11: Overordnet ledningsplan

Vedlegg 12: Trafikknotat

Vedlegg 13: Brann notat

Vedlegg 14: Geoteknisk rapport