

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kulturminner

Trøndelag fylkeskommunes uttalelse:

Munkegata 35 – bygget fra før 1850:

Munkegata 35 er en bygård som i dag fremstår vesentlig endret. Etter utsagn er gesims mot gate samt deler av takstolen gjenværende bygningsdeler med aldersverdier. Gjeldende bygård vurderes å inneha vesentlig verdi i sammenheng med sin nabobebyggelse ved Munkegata 33 og 31, men også flere tilsvarende historiske bygårder innenfor kvartalet. Midtbyen med sin gjenværende trehusbebyggelse anordnet etter Cicignons byplan har nasjonal verdi (NB!-område) og er vernet etter plan ved hensynssone bevaring kulturmiljø. NB!-området Midtbyen er også et av flere prioriterte kulturmiljø i Regional plan for kulturmiljø 2022-2030, vedtatt 15.12.2021.

Tiltakene omsøkt for Munkegata 35 omfatter en tilbakeføring og nytolkning av fasaden mot Munkegaten, der historiske motiver blir gjenskapt og nytolket, selv om de ikke gjenspeiler nøyaktig byggets tidligere fasade.



Denne bygningen har i sin sammenheng i bybildet vesentlig regional eller nasjonal verneverdi. Overordnet vurderer vi forslagene for byggets endrede fremtreden mot Munkegaten som positiv. Likeså vurderes også tiltakene om å åpne kvartalet, skape en indre sammenheng og skape tilgang og opplevelse av gårdsrommene som positive. Vi har derfor ingen innvendinger til at bygningen endres vesentlig. Vi ber om at Byantikvaren involveres vedrørende utforming av detaljer, materialvalg og valg av farger ved fasaden mot Munkegata. Historiske materialer tilhørende bygården bør søkes bevart, men kan om nødvendig være innkledde i sine opprinnelige plasseringer.

Det følger av plan- og bygningsloven § 31-1, jf. 29-2 at kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre,

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kulturminner

så vidt mulig blir bevart. Bestemmelsen pålegger kommunen på selvstendig grunnlag å vurdere verdiene i bygget, og gir en avslagshjemmel for tiltak som endrer bygningens eksteriør. Kommunen skal i sin vurdering ta hensyn til hva som er rimelig å pålegge tiltakshaver ut fra praktiske og økonomiske hensyn, vurdert opp mot andre krav, for eksempel krav om universell utforming.

Munkegata 35 – videre tiltak ved eiendommen, omfatter gjenbygging og påbygging: Tiltakene ved byggesøknaden oversendt Trondheim kommune omfatter ved siden av tiltak for tilbakeføring/ historisering av gatefasaden mot Munkegata 35 også fjerning av nyere takvinduer ved bakgården, gjenbygging av nabobyggenes bakgårdsareal i stor grad samt et nybygg i 5 etasjer. Nybygget er tiltenkt en kobberfasade med moderne vindusinndeling og en maksimal bygningshøyde tilsvarende eller lavere enn bygningen med GBR 401/80-81, som er et bygg innenfor samme kvartal, men ikke direkte tilgrensende.

Kvartalet består i ved søndre halvdel av historiske bygårder i 2 etasjer med saltak, mens den nordre delen av kvartalet dannes av nyere bygg i 3 etasjer med et taklandskap som rommer 1- 2 etasjer. Gesimslinjen til den nyere bebyggelsen ligger høyere enn mønehøyden til de historiske trehusene.



Fylkeskommunen vurderer at forslaget til nybygget i kvartalet har en estetisk god fremtoning. Vi stiller oss dog kritisk til ønsket etasjetall på 5 etasjer. Ved senkning av bygget til 4 etasjer vil til-/ påbygget være innenfor Midtbyplanens rammeverk som gjeldende reguleringsplan. Bygget vil også i økt grad være tilpasset sine omgivelser innenfor kvartalet. Med bakgrunn i dette vil fylkeskommunen derfor fraråde og tillate mer enn 4 etasjer for nybygget.

Omfanget av tiltak innenfor kvartalet er omfattende tatt i betraktning tiltakene ved tilliggende eiendommer som vurderes å stå i en direkte eller indirekte sammenheng ved indre sirkulasjonsønsker, samvirke og felles bruk av tilkomst og arealer. Tiltakene er i stor grad å anse som positive, men skulle blitt vurdert behandlet og omfattet i en reguleringsplan for kvartalet eller de berørte eiendommer. Vi forstår at tiltakshaver har ført en lengre dialog og prosess med kommunen og at man ønsker å skape en fremdrift ved prosjektet som man i stor grad fra fylkeskommunal side vurderer som gode innenfor hensyn av tilbakeføring, fortetting og byutvikling.

Prosess reguleringsplan-byggesak med dispensasjon

Tiltaket er av et slikt omfang at det burde vært gjennomført en reguleringsplan for å sikre helheten i området og ikke dispensert fra plankravet i KPA, særlig med utgangspunkt i en rekke pågående parallelle fortettingsprosjekter i Midtbyen. Når det legges opp til dispensasjon kreves det likefult god dokumentasjon som belyser endringene i området som grunnlag for en dispensasjon. Dette gjelder en rekke forhold som bl.a. arealformål, samfunns/næringsutvikling, tetthet, stedstilpasning til antikvarisk bebyggelse. Denne uttalelsen omfatter vurderinger etter kulturminneloven. Av hensyn til helheten anbefaler Fylkeskommunen å løfte blikket og gjøre en planfaglig og helhetlig vurdering av konsekvensene av tiltaket mht. arealformål, tetthet, sol/skygge, uterom, ferdsel, trafikk, støy mm. Fylkeskommunen har et **faglig råd** om at det i fellesskap med Trondheim kommune avklarer dokumentasjonskravet tilnærmet samme nivå som ved en reguleringsplan jfr. plan- og bygningsloven og at medvirkningsomfanget i saken vurderes.

Fylkeskommunen vil understreke at dersom kommunen fatter vedtak i strid med fylkeskommunens kulturminnefaglige uttalelse hva angår høyder for nybygg i bakgården vil fylkeskommunen kunne klage på vedtaket.

Kopimottakere:

Bodil Aalberg
Byantikvar
BYGGESAKSKONTORET

Med vennlig hilsen

Heike Schmidtko
Seniorrådgiver/arkitekt

Dette dokumentet er godkjent med elektronisk signatur

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kulturminner

Kopimottakere:

Bodil Aalberg

Byantikvar

BYGGESAKSKONTORET