

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Munkegata 35, Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41 og Nedre Enkeltskillingsveita 4, r20220050, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 22/12391 (11462/23)

---

---

#### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Munkegata 35, Olav Tryggvasons gate 37, 39, 41 og Nedre Enkeltskillingsveita 4, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:500, merket Pir II AS, datert 11.11.2022, sist endret 11.11.2022, i bestemmelser sist endret 24.01.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 24.01.2023.

Før planen sendes til sluttbehandling skal:

- a) Olav Tryggvasons gate 39 sin øverste og femte etasje ha skrått tak ut mot Olav Tryggvasons gate. Takvinkel for Olav Tryggvasons gate 39 skal sikres i bestemmelsene.

Før planen sendes til sluttbehandling skal følgende vurderes:

- b) Bylogistikk og varelevering for eksisterende og ny bebyggelse i Nedre Enkeltskillingsveita videreføres, men løsningen er ikke i henhold til gjeldende lovverk. Det må vurderes om dette er en akseptabel løsning også i framtiden, og eventuelle tiltak må sikres i bestemmelsene.

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

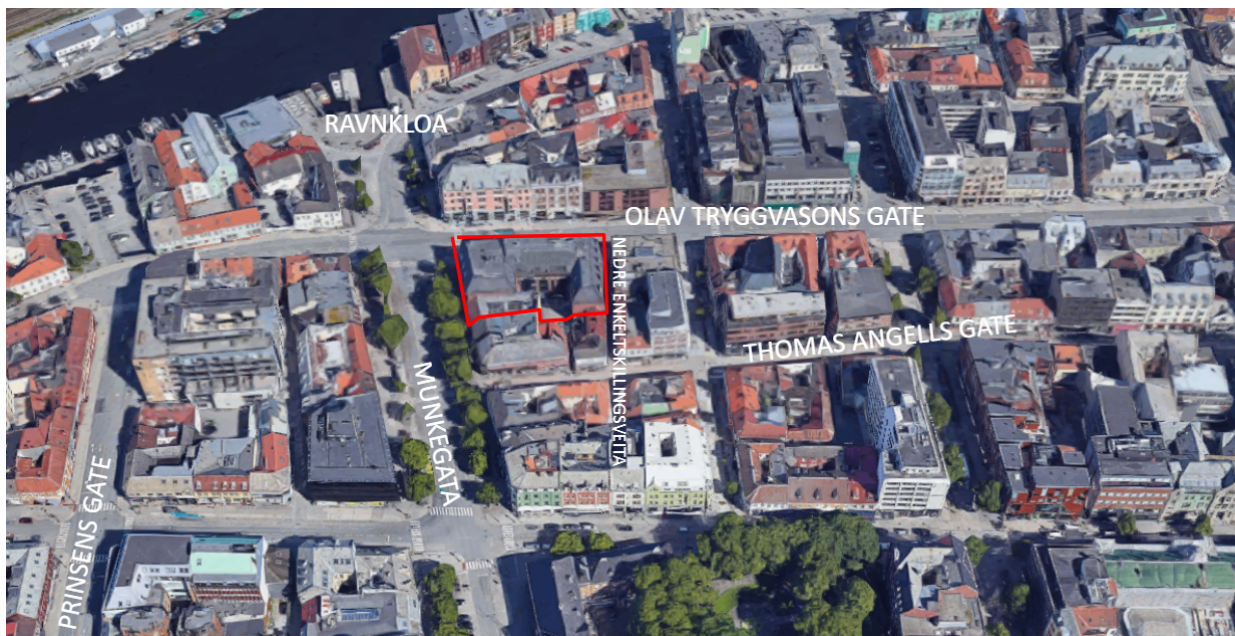
#### Saken gjelder

Planforslaget er en del av en helhetlig utvikling av kvartalet, som avgrenses av Munkegata, Olav Tryggvasons gate, Nedre Enkeltskillingsveita og Thomas Angells gate. Målet er å legge til rette for oppgradering av den eksisterende bebyggelsen og tilføre nye arealer for å oppnå mer attraktive, sammenhengende og fleksible næringslokaler. Samtidig er det ønskelig å ta vare på de antikvariske verdiene i kvartalet.

Forslagsstiller og Kommunedirektøren er ikke kommet til enighet om bebyggelsens utforming når det kommer til takformen og de synlige virkning av dette mot Olav Tryggvasons gate. Det er også tvil om varelevering og bylogistikk for ny bebyggelsen i Nedre Enkeltskillingsveita er god nok og det er ønskelig at dette vurderes nærmere.

Planlagte tiltak i tilgrensende eiendommer i kvartalet, Munkegata 31 og 33, er tidligere godkjente byggesaker som fikk igangsettingstillatelse 29.10.2021.

## Trondheim kommune



Planområdet ligger i bykjernen Midtbyen, grenser til Munkegata og Olav Tryggvasons gate og er vist innenfor rødt heltrukket område.

### Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Pir II AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller NRH Trondheim AS.

Komplett planforslag forelå 15.11.2022.

### Hensikt

Hensikten med planen er å tilføre nye arealer og oppgradere eksisterende bygningsmasse for å oppnå attraktive, sammenhengende og fleksible næringslokaler. Den nye bebyggelsen skal få en form og et fasadeuttrykk som gir attraktive byrom og som passer inn i bygningsmiljøet i to av Midtbyens viktige hovedgater, Munkegata og Olav Tryggvasons gate. Antikvariske hensyn knyttet til den gamle bygården i Munkegata 35 med tilhørende gårdsrom er sikret med hensynssone bevaring. For tiltak under grunnen gjelder båndlegging etter lov om kulturminner.

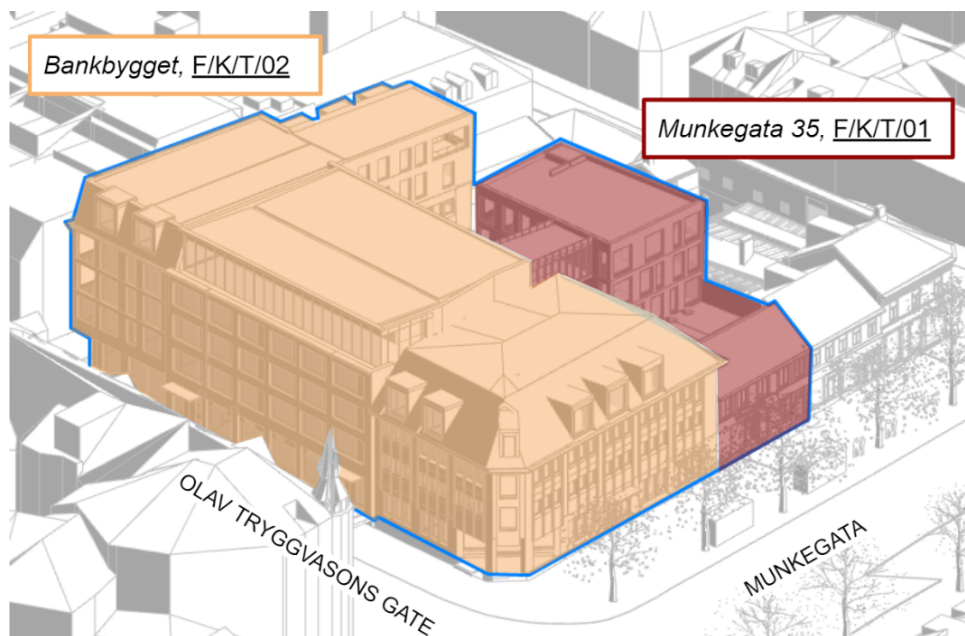
### Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for inngrep i to bygninger, *Bankbygget* og *Munkegata 35*, som omfattes av fem adresser. *Bankbygget* er et sammenhengende bygg fra 1980-tallet, som omfattes av Olav Tryggvasons gate 37, 39, 41 og Nedre Enkeltskillingsveita 4. Innenfor *Bankbygget* legger en til rette for påbygg og takopplett. *Munkegata 35* er en lav tregård fra 1840-tallet. I *Munkegata 35* endres bakgårdsbebyggelsen ved at det legges til rette for tre nye etasjer oppe på eksisterende bebyggelse i to etasjer og et glassoverdekket klimatisert gårdsrom.

Ny bebyggelse har et samlet bruksareal på cirka 1 700 m<sup>2</sup>. Arealet reguleres til blandet bebyggelse av forretning, kontor og tjenesteyting. Ny bebyggelse skal underordne seg den historiske konteksten i Midtbyen, og ta hensyn til verneverdig nabobebyggelse. Store deler av dagens

## Trondheim kommune

bebyggelsesstruktur bevares. Deler av dagens bebyggelse tillates endret for at arealer skal bli attraktive i bruk.



Aksonometri sett fra nordvest. Planområdet er markert med blå avgrensning. Bankbygget, felt F/K/T02 er markert med orange og Munkegata 35, F/K/T01 med rødt.

Planforslaget legger opp til en utbygging av *Bankbygget*. Olav Tryggvasons gate 41 beholder dagens form, men får nye takopplett på taket som er byggets øverste og fjerde etasje. I Olav Tryggvasons gate 39 og 37 fjernes taket og ny bebyggelse blir utformet med fem etasjer. Olav Tryggvasons gate 39 sin øverste og femte etasje utformes med flatt tak, noe intrukket. Olav Tryggvasons gate 37 sin øverste og femte etasje utformes med skrått tak med takopplett. Nedre Enkeltskillingsveita 4 får to ekstra etasjer og får totalt fem etasjer med skrått tak mot deler av Nedre Enkeltskillingsveita.



Oppriss av eksisterende bebyggelse og fasader i Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41, bygget på 1980-tallet. De nye høydene er vist med fiolett strek..

I *Munkegata 35* bevares hovedvolumet med to etasjer og saltak mot Munkegata. Fasaden mot Munkegata skal bygges opp på nytt, og delvis tilbakeføres til tidligere utforming. Inn mot bakgården tillates bebyggelsen utvidet fra to til fem etasjer og et glasstak etableres over gårdsrommet.

## Trondheim kommune

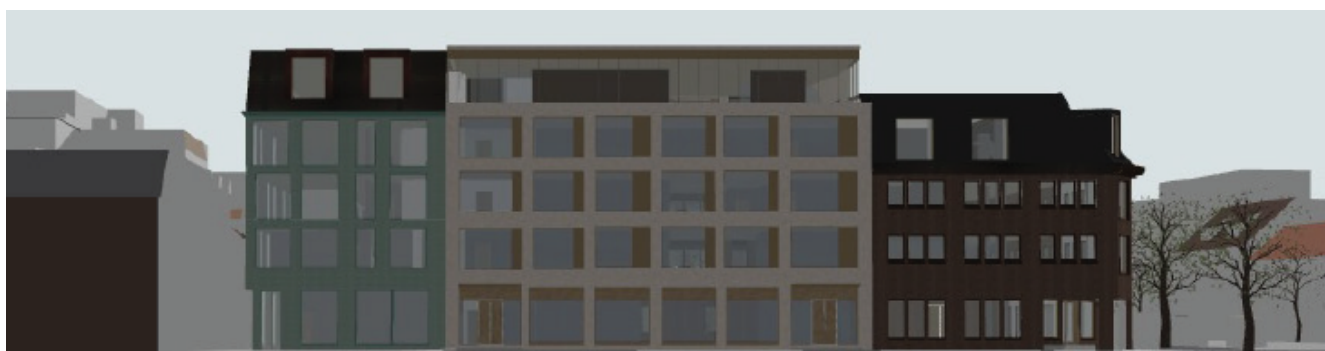
### Utfordringer

Hovedutfordringen i planen er de synlige virkningene av ny bebyggelse og da spesielt takformen mot Olav Tryggvasons gate og hensyn til omkringliggende antikvariske bebyggelse. Forslagsstiller foreslår skrått tak på Olav Tryggvasons gate 37 og 41, men ønsker at Olav Tryggvasons gate 39 skal ha inntrukket flatt tak. Kommunedirektøren mener at all bebyggelse mot Olav Tryggvasons gate, Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41, skal ha skrått tak.

Videre er det ønskelig å videreføre eksisterende varelevering og bylogistikk for ny bebyggelsen innenfor planforslaget i Nedre Enkeltskillingsveita. Dagens løsning er ikke innenfor gjeldende lovverk og forskrifter.

### Utformingen av eksisterende og ny bebyggelse mot Olav Tryggvasons gate

Nye fasadene mot Olav Tryggvasons gate er foreslått utformet med ulike karakterer med varierende fasade- og gesimshøyde, materialbruk og takform. Løsningen gir en tydelig tredeling av bebyggelsen mot Olav Tryggvasons gate og gjenspeiler den historiske eiendomsstrukturen.



*Illustrasjon av ny foreslått bebyggelse i Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41, som viser vertikal inndeling av fasader.*

I det midterste partiet, i Olav Tryggvasons gate 39, er det foreslått en inntrukket toppetasje med flatt tak. Takformen og plassering av gesims mot gate for den nye bebyggelsen for *Bankbygget* er sikret innenfor bestemmelsesområde #1 for Olav Tryggvasons gate 41, #2 for Olav Tryggvasons gate 39, #3 for Olav Tryggvasons gate 37 og #4 for Nedre Enkeltskillingsveita 4.



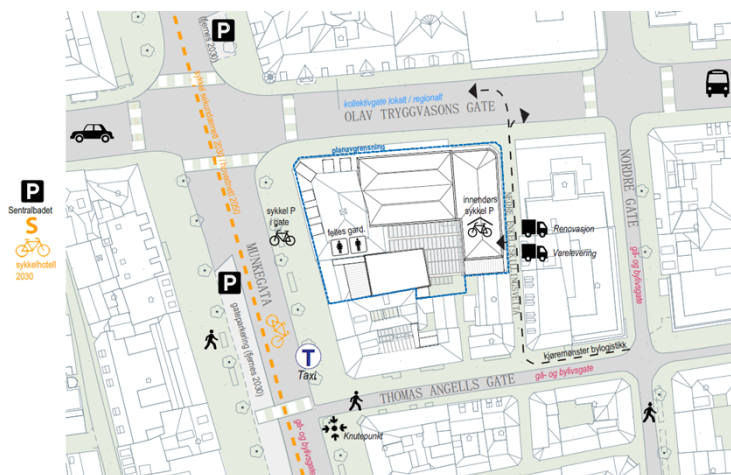
*Takform og plassering av gesims mot gate er sikret i bestemmelsene innenfor bestemmelsesområdene #1- #4.*

### Bylogistikk og varelevering

Løsninger for bylogistikk, varelevering og manøvreringsareal gjennom Nedre Enkeltskillingsveita viderefører dagens løsning, som ikke er innenfor gjeldende lovverk. *Bankbygget* sin eksisterende

## Trondheim kommune

varelevering fra Nedre Enkeltskillingsveita er godt tilrettelagt og har et velfungerende varemottak. Om det finnes andre løsninger for bylogistikk og varelevering som er i henhold til dagens lovverk er ikke nærmere utredet.



*Mobilitetsplan som viser adkomst for gående, syklende og biler, samt kjørevei for varelevering og renovasjon.*

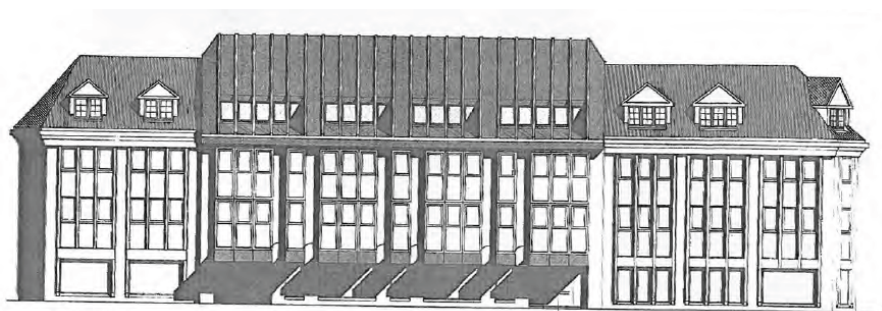
### Kommunedirektørens vurdering

#### Utformingen av eksisterende og ny bebyggelse mot Olav Tryggvasons gate

Den historiske trehusbebyggelsen med skrått tak i Olav Tryggvasons gate 37, 38 og 41 fra 1840-tallet og inndelingen av fasadene gjenspeiler den opprinnelige eiendomsstrukturen. Dagens bebyggelse fra 1980-tallet, *Bankbygget*, som omfatter de samme eiendommene er utformet med et stort skrått tak, er høyere, tyngre og fremstår som en samlet bygg.



*Foto fra 1972 av historisk trehusbebyggelse i Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41, bygget på 1840-tallet.*



*Oppriss av eksisterende bebyggelse og fasader i Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41, bygget på 1980-tallet.*

Midtbyens eiendomsgrenser har lang historikk og forteller mange steder om bygårdenes opprinnelige størrelser og volum. På 1970- og 1980-tallet kom det flere nye bygg med til dels store skråtak, i Midtbyen. Den rådende tilpasningstanken var at de skrå takene sto bedre til både den gamle lave trehusbebyggelsen og gårdene fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet.

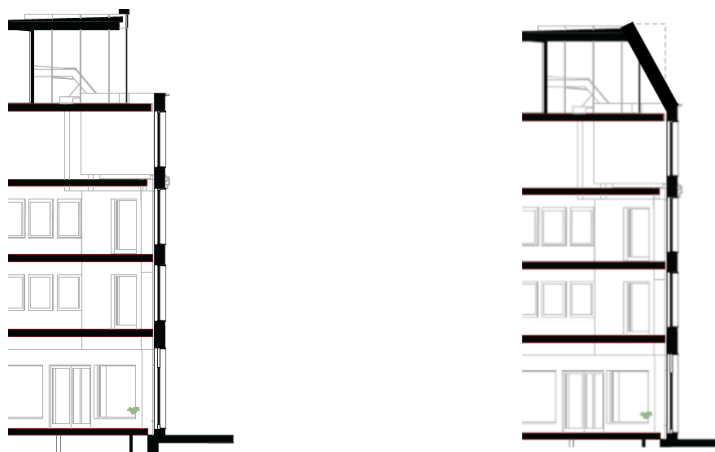
## Trondheim kommune

*Bankbygget* er et slikt bygg, og selv om bygget ikke har saltak fremstår det slik sett fra gaten. Denne takformen spiller godt sammen med den eldre bebyggelsen i Olav Tryggvasons gate, men takene kan oppleves som tunge og fasadene på bygget lukkede.

Å fjerne de store, tunge og mørke takene og gjøre fasadene åpnere, vil være positiv for gatebildet. Åpne fasader vil gjøre byrommet mer interessant å bevege seg i og attraktivt å oppholde seg.

En inntrukket toppetasje i Olav Tryggvasons gate 39 utformet med flatt tak vil på den ene siden gi god utnyttelse av arealene, gode dagslysforhold og gode næringslokaler. På en annen side vil brukbarheten av arealene i toppetasjen ikke bli dårligere, eller nytt bruksareal bli mindre om en velger skråtak med en takvinkel på cirka 60 grader. Krav til dagslys kan eksempelvis løses med glassareal på hele eller deler av den skrå takflaten slik det er gjort i Kongens gate 60, eller ved å etablere flere takopplett.

Endring av taklandskapet i Olav Tryggvasons gate 37, 39 og 41 er en ombygging, og det bør løses på bakgrunn av eksisterende bebyggelse sitt formuttrykk. Skrått tak i Olav Tryggvasons gate er et hovedprinsipp som bør følges og legges til grunn for ny bebyggelse mot Olav Tryggvasons gate. Det er en stor endring å bruke flate tak i denne gata. Flate tak gir et større brudd med den eksisterende lave trehusbebyggelsen. Planforslagets bestemmelser må sikre at takflater for Olav Tryggvasons gate, #2, utformes med skrått tak. Takvinkelen må ta hensyn til både eksisterende skrått tak i Olav Tryggvasons gate 37 og nytt skrått tak i Olav Tryggvasons gate 41, og bør utformes med en takvinkel som ligger mellom nabobyggenes takvinkler.



*Til venstre: Forslagsstiller sitt forslag for Olav Tryggvasons gate 39. Takform med en inntrukket toppetasje på minimum 1,2 meter og plassering av gesims mot gate som illustrasjonen viser.*

*Til høyre: Kommunedirektøren sitt forslag for Olav Tryggvasons gate 39. Takformen bør være skrå mot Olav Tryggvasons gate. Foreslått tak er vist med 60 graders takvinkel med mulighet for takopplett illustrert med stiplet grå strek.*

### Utformingen av bebyggelsen i Munkegata 35

Utformingen av bebyggelsen innenfor *Munkegata 35* har vært diskutert med antikvarisk myndighet ved Riksantikvaren, Fylkesantikvaren i Trøndelag fylkeskommune og Byantikvaren. Byggets fasade mot Munkegata skal bygges opp på nytt, og delvis rehabiliteres. Ny bebyggelsen som tilføres mot bakgården i fem etasjer og glasstak over gårdsrom var avklart før oppstart av planarbeidet. De nye næringsarealene som tilføres vil binde arealene sammen og styrke kvartalet.

### Virkningen av bebyggelsen

Det eksisterende *Bankbygget* er et enkelt bygg der man forsøkte å skille de fire adressene det står

## Trondheim kommune

på, ved å gi bygget oppdeling med ulike fasader og ulike gesimshøyder. Fargen og materialpaletten er lik for hele bygget og bygget fremstår helhetlig.



*Perspektiv av eksisterende situasjon sett mot vest i Olav Tryggvasons gate til venstre og mot øst i Olav Tryggvasons gate til høyre.*

Virkningen av ny bebyggelse mot Olav Tryggvasons gate vil endre opplevelsen av gateløpet. For planforslaget ønsker en at oppdelingen av bygget blir forsterket. Grepet for å få til dette, er å gi de tre delene av bygget mot Olav Tryggvasons gate ulike takform og ulike fasade. Virkningen av dette er positiv for forståelsen av bebyggelsesstrukturen i Midtbyen.



*Forslagsstiller ønsker at Olav Tryggvasons gate 39 har en inntrukket toppetasje på 1,2 meter med flatt tak. Illustrasjoner sett mot vest i Olav Tryggvasons gate til venstre og mot øst i Olav Tryggvasons gate til høyre.*

Kommunedirektøren ønsker at det skrå taket videreføres for hele *Bankbygget* mot Olav Tryggvasons gate. Å etablere skrå takflater på alle takflatene mot gata påvirker gateløpet og ny bebyggelse tar hensyn til og tilpasser seg den eksisterende antikvariske bebyggelsen innenfor kvartalet og på motstående side av gateløpet. Virkningen av ny bebyggelse sitt formuttrykk og takflatene vil variere om en oppholder seg nær den nye bebyggelsen, da virkningene er størst, eller på god avstand, der virkningen er mindre. Fra avstand mot øst eller vest i Olav Tryggvasons gate vil en primært se hjørne bebyggelsen i kvartalet mot Munkegata og Nedre Enkeltskillingsveita.

## Trondheim kommune



*Kommunedirektøren mener at Olav Tryggvasons gate 39 og bør være utformet med skrått tak. Illustrasjoner sett mot vest i Olav Tryggvasons gate til venstre og mot øst i Olav Tryggvasons gate til høyre.*

Fra Munkegata vil ny bebyggelse som etableres oppå eksisterende bebyggelse i gårdsrommet være synlig. Planforslaget sikrer at ny bebyggelse skal ha enkle klare former og et rolig og dempet uttrykk. Ny bebyggelse underordner seg den antikvariske bebyggelsen i Munkegata 35. De nye næringsarealene i bakgården vil gjøre at kvartalet blir mer attraktivt og binder bebyggelsen sammen. Kommunedirektøren har derfor vurdert virkningen av bebyggelsen i kvartalet som akseptabel.



*Perspektiv fra Munkegata. Eksisterende bebyggelse til venstre og ny foreslått bebyggelse til høyre.*

### Plassering av tekniske installasjoner og heisoppbygg over maks kotehøyde

Tekniske installasjoner som heisoppbygg, solceller og adkomst for drift tillates over maks kotehøyde, men er ikke illustrert i planforslaget. De tekniske installasjonene skal ikke være synlig fra de omkringliggende gatene, Munkegata og Olav Tryggvasons gate eller gårdsrommet og tilpasses taklandskapet og den arkitektoniske løsningen for ny bebyggelsen. Kommunedirektøren mener dette er akseptabelt.

### Bylogistikk og varelevering

Kommunedirektøren mener at en må se nærmere om eksisterende løsning for bylogistikk og varelevering i Nedre Enkeltskillingsveita er holdbar også i fremtiden eller om løsningen medfører framtidig risiko. Disse vurderingene må gjøres før sluttbehandling og eventuelle tiltak må sikres i planbestemmelsene.



## Trondheim kommune

### Avgrensningen av planområdet

Trøndelag fylkeskommune har kommet med innspill om at planområdet må omfatte hele kvartalet. De påpeker at det er viktig med samhandling på tvers av eiere for å sikre gode kvaliteter i bebyggelsen, form, uterom og arealbruk. Kommunedirektøren har vurdert at det ikke er nødvendig ettersom byggetillatelse for eiendommene i kvartalet som ikke omfattes av planforslaget, Munkegata 31 og 33, ble godkjent ved byggesak og gitt igangsettingstillatelse 29.10.2021.

Kvaliteter for hele kvartalet blir nå og sikret gjennom kommunens områdeplan *Nordøstre kvadrant i Midtbyen*, som er på offentlig høring fram til og med 15. februar. Pågående områdeplanlegging, allerede godkjente byggetillatelse og planforslagets detaljregulering baserer seg på den [kulturhistorisk DIVE-analysen for nordøstre kvadrant](#) og området "Trehusmiljøet nord og vest i Midtbyen, og Nordre gate sør" som kvartalet omfattes av.

### **Medvirkningsprosess**

Oppstartsmøte ble avholdt 17.06.2022. Det ble anbefalt oppstart av planarbeidet i tilbakemeldingsbrev etter møte. Planarbeidets oppstart ble kunngjort i Adresseavisen 09.07.2022, og på internett 06.07.2022. Berørte parter ble varslet med brev 05.07.2022, med frist for innspill 19.08.2022. Det kom inn ni innspill til planforslaget. Innspillene omfattet i hovedsak brannkonseptet for planforslaget, at planområdet burde utvides til å omfatte hele kvartalet, om økt byggehøyde og igjen-bygging var utformet i sammenheng med det historiske og antikvariske miljøet, om klima og miljøhensyn var ivaretatt.

I forbindelse med byggesak, BYGG-21/84451, Munkegata 35 med bakgård, ble det gjennomført samrådsprosess med Byantikvaren med befaring og to arbeidsmøter i juni 2021 og mars 2022. Møte med Fylkesantikvaren 25.03.2022 og møte med Riksantikvaren 23.03.2022.

Det ble gjennomført samrådsmøter med Byantikvaren 21.09.2022 og 07.10.2022 med hovedfokus på utformingen av *bankbygget* og gaterommet i Olav Tryggvasons gate. Ny bebyggelse innenfor Munkegata 35 var avklart før oppstart av planarbeidet.

Det ble avholdt møte med Trøndelag brann- og redningstjeneste 17.03.2022 der brannkonseptet ble diskutert.

### **Konsekvenser for klima og det ytre miljø**

Oppgradering og bedre utnyttelse av eksisterende bebyggelse vil bidra positivt til å redusere klimafotavtrykket til bebyggelsen. Ny bygningsstruktur tilpasser seg den eksisterende bebyggelsen ved å oppgradere, bygge til og på, framfor å rive. Håndtering og fordøyning av overvann og løses primært som grønne tak innenfor ny bebyggelse. Eldre og eksisterende bebyggelse innenfor Munkegata 35, vil i hovedsak måtte rives og det vil medføre bygningsavfall.

Planforslaget bidrar positivt til byvekstavtalen av 25.06.2019 og nullvekstmålet for personbiltrafikken. Planforslaget fjerner seks eksisterende parkeringsplasser i bakgården som erstattes av et klimatisert gårdsrom. Det legges til rette for sykkelparkering for ansatte i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel. Planforslaget legger også opp til at besøkende og ansatte innenfor planområdet skal gå, sykle og bruke kollektivtransport.

## Trondheim kommune

### Konsekvenser for næringsutvikling

Planforslaget bygger opp under kommunens overordnede mål om å styrke Midtbyen som regionens kultur- og handelssentrum. Det legges til rette for cirka 60 nye kontorarbeidsplasser, og kapasitet for service- og forretningslokaler utvides. Dette vil bidra til at flere jobber i sentrum, og at flere vil handle og oppholde seg i sentrum.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av planforslaget. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

### Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget med de endringene som er foreslått i innstillingen. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 27.01.2023.

Bente Næverdal  
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

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

- Vedlegg 4: Illustrasjonsvedlegg
- Vedlegg 5: ROS- analyse
- Vedlegg 6: Grunnundersøkelser
- Vedlegg 7: Geoteknisk vurdering, Munkegata 35
- Vedlegg 8: Overordnet Vann- og avløpsplan
- Vedlegg 9: Brannteknisk vurdering
- Vedlegg 10: Byggteknisk vurdering
- Vedlegg 11: Riksantikvaren sin tilbakemelding på utvikling av kvartal med bakgård, 25.03.22
- Vedlegg 12: Trøndelag Fylkeskommune sin uttalelse til tiltak Munkegata 35

### Kun beslutningsrelevante dokument legges ved