

Saksfremlegg

Olav Tryggvasons gate 30, detaljregulering - offentlig ettersyn

2024/29083

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Olav Tryggvasons gate 30 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før sluttbehandling skal den sjuende etasjen på bebyggelsen som vender inn mot bakgården, fjernes, slik at denne delen får maksimal kotehøyde lik k+26,7 meter.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:250, merket Bergersen arkitekter AS, datert 21.11.2023, sist endret 03.04.2024, i bestemmelser sist endret 24.09.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 24.09.2024.

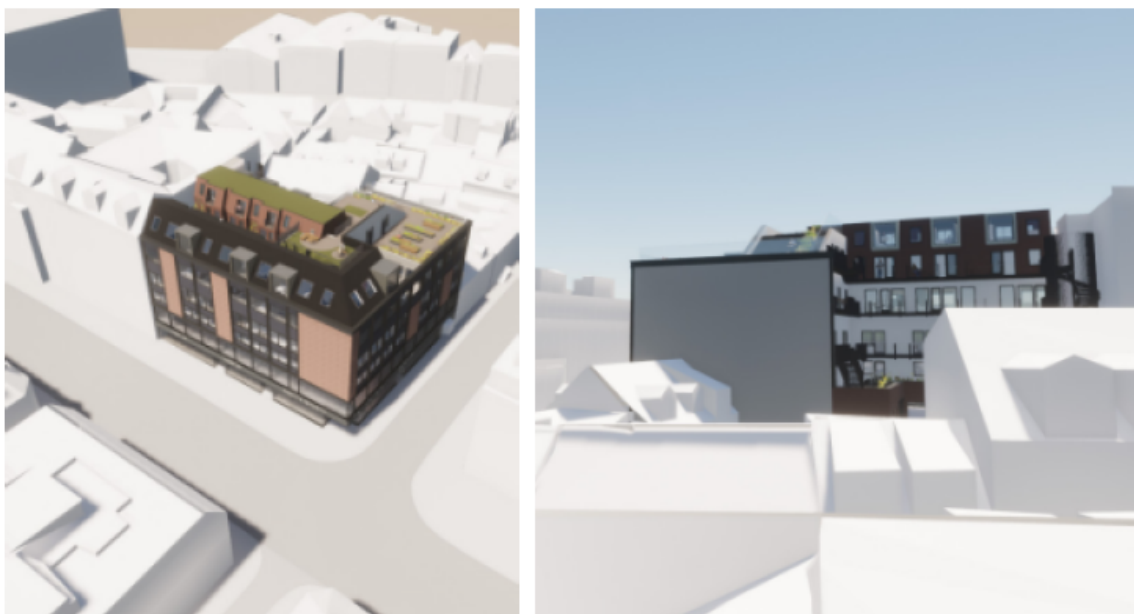
Vedtaket fattes i henhold til plan og bygningsloven § 12-11

Sammendrag

Hensikten er å fortette eiendommen Olav Tryggvasons gate 30. Det er foreslått boliger på tak, nytt kontorareal i de øvrige etasjene og bevertning. Utfordringer med planen er at det er et tettbygd og trangt kvartal i dag. Fortetting vil gi negative konsekvenser for de eksisterende boligene i kvartalet. Byrådet er positive til planen og mener det er et godt fortettingsprosjekt i Midtbyen, men at høyden må reduseres for å ivareta solforhold på nabobebyggelsen.

Bakgrunn

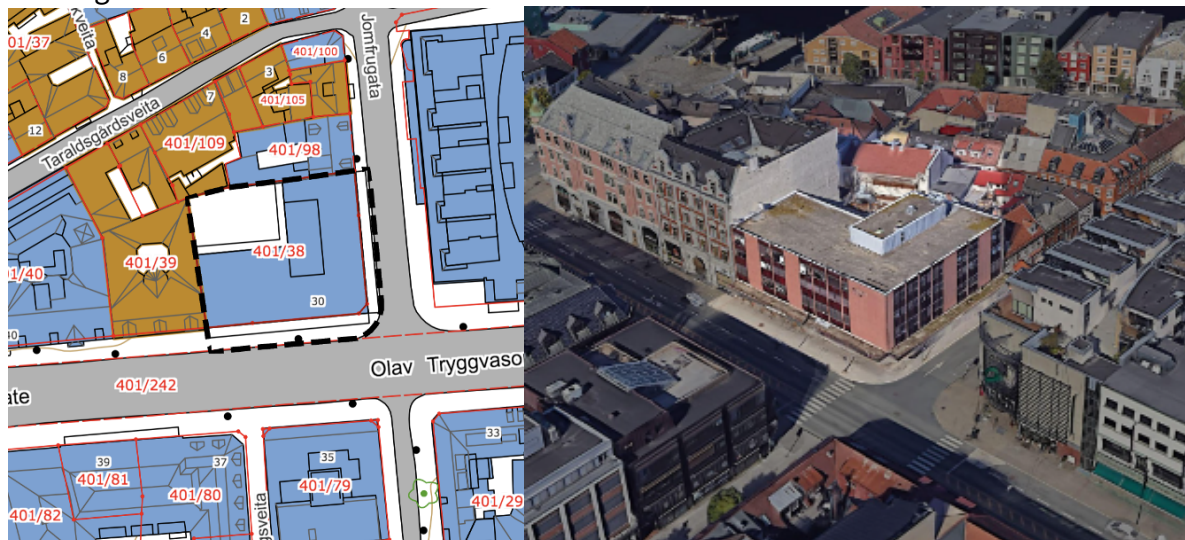
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Bergersen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Nidelven Eiendomsselskab AS. Endelig komplett planforslag forelå 24.09.2024. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Oversiktsbilde av planforslaget sett fra Olav Tryggvasons gate til venstre og fra Taraldsgårdsveita til høyre

Fakta

Planområdet ligger i et kvartal avgrenset av Olav Tryggvasons gate, Jomfrugata, Taraldsgårdsveita og Munkegata. Planområdet er 1222 kvm.



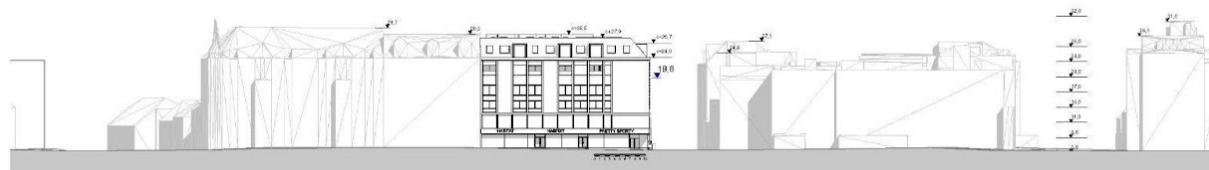
Kartutsnitt med planavgrensning i stort til venstre og i lysere farge i bildet til høyre

Eksisterende bygg er på fire etasjer + teknisk rom på tak. Planforslaget viderefører eksisterende byggelinje. Byggehøyden økes med tre etasjer til totalt syv etasjer. Den syvende etasjen er en tilbaketrukket etasje.



Fasade Sør - eksisterende

1:750



Fasade Sør - planlagt

1:750

Fasadeoppriss av planforslaget sett fra sør i Olav Tryggvasons gate.

Eksisterende bebyggelse består av 16 leiligheter fordelt på tredje og fjerde etasje. Forslaget inkluderer 12 nye leiligheter. Leilighetene er fra 35 kvm til 107 kvm store. Flere av leilighetene er planlagt over to plan. Byggets andre etasje utvides med 136m² BTA inn mot gårdsrommet og skal brukes til kontor.

I gårdsrommet er det planlagt ny avfallsløsning og sykkelparkering. Næringsarealene er sikret levering til lasterampe med varebil i gårdsrommet.

Utfordringer

Renovasjon

I Trafikkrapporten som er utarbeidet kommer renovasjonsbilen fra vest i Olav Tryggvasons gate, men i dag er det skiltet at bare buss får kjøre der. Rapporten viser også at en liten bit av fortuet ut i Fjordgata vil bli påvirket av lastebilens svingradius og at parkeringsplassen nederst i Jomfrugata må fjernes.

Universell utforming

Adkomsten til takterrassen i 7. etasje er ikke universelt utformet og det settes ikke av areal til HC-parkering.

Bokvalitet til eksisterende boliger

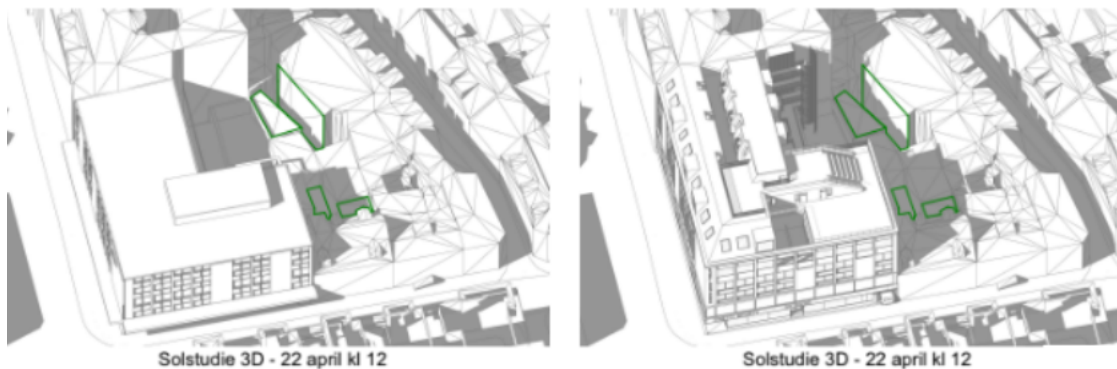
Eksisterende boliger i Jomfrugata 14, Taraldsgårdsveita 3 og Taraldsgårdsveita 7 mister det meste av sol på uteoppholdsarealet, og vil få redusert bokvalitet. Boliger i Taraldsgårdsveita 7 vil også miste noe sol på fasade/svalganger.

I illustrasjonsunderlaget og argumentasjonen fra forslagsstiller vises det til at det er få soltimer som påvirkes med foreslåtte høyder, og at denne endringen er «tålbar». Byplankontoret mener

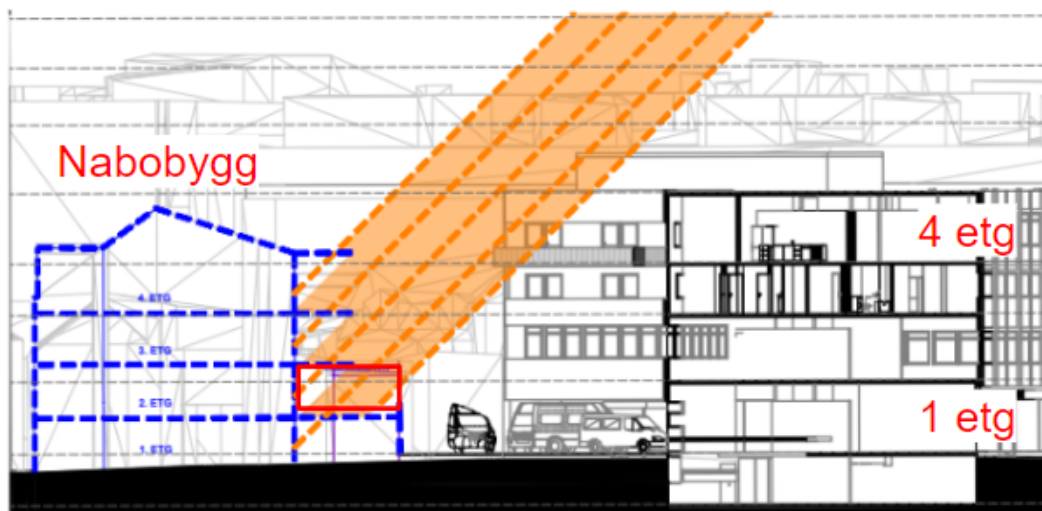
imidlertid at noen få soltimer i tette bysituasjoner har stor verdi for beboerne. Slike kvaliteter bør ivaretas samtidig som sentrumsområdene fortettes.



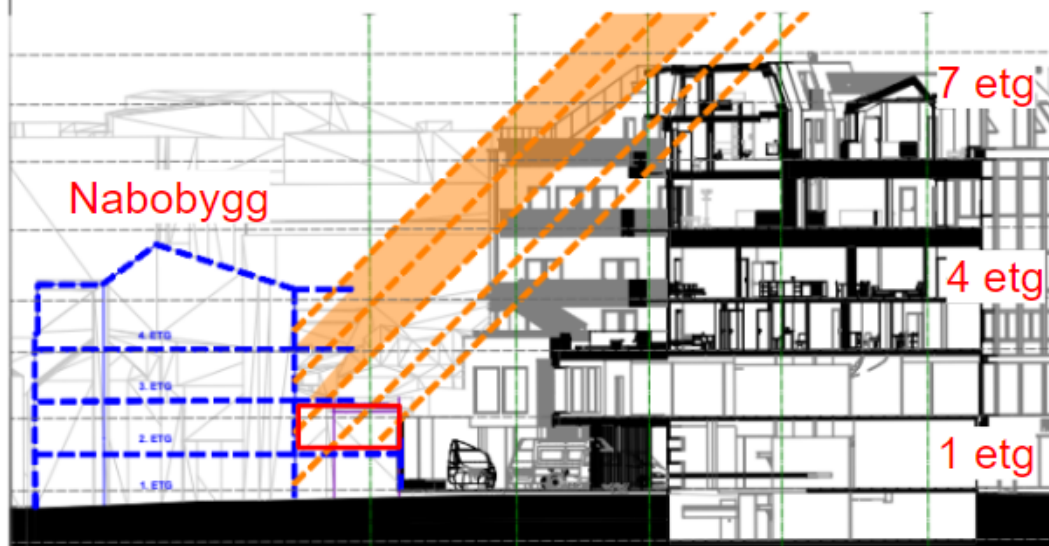
Nabobebyggelsen i kvartalet som vil bli mest berørt av planforslaget. Felles terrasse i Taraldsgårdsveita 7 mister sollys.



Eksisterende uteoppholdsareal markert med grønt, solforhold for eksisterende situasjon til venstre, med planlagt bebyggelse til høyre den 22. april kl 12.00.



Snitt gjennom Taraldgårdsveita 7 - eksisterende status



Snitt gjennom Taraldgårdsveita 7 - planlagt status

Illustrasjonen viser solforhold i eksisterende og planlagt situasjon for Taraldgårdsveita 7. Tilføring av sjettede og syvende etasje i planforslaget gjør at felles uteoppholdsareal i andre etasje (rød firkant) mister alt sollys.



Foto fra uteoppholdsarealet for eksisterende boliger i Taraldsgårdsveita 7.

Byrådets vurdering

Økt fortetting i Midtbyen er positivt, da det er her det er lettest å benytte sykkel, gange og kollektiv til daglige gjøremål. Planforslaget støtter opp under strategiene om økt fortetting i Midtbyen og gir store leiligheter med god bokvalitet. Fortetting må likevel skje på en måte der vi tar vare på kvalitetene som gir Trondheim identitet og historisk preg, og skje på en hensynsfull måte overfor omgivelsene. Bokvalitet og solforhold for eksisterende bebyggelse vurderes som viktig. Selv om uteplassen har begrenset med sol i dag, er det viktig å ivareta denne kvaliteten for beboerne. Byrådet foreslår derfor at saken legges ut på høring med en begrensning i høyde som vil ivareta solforholdene på den felles uteplassen, i tråd med byplankontorets anbefaling.

Den nye bebyggelsens størrelse fremstår som godt tilpasset den eksisterende bebyggelsen i området og passer godt inn i kvartalet. Endelig utforming og arkitektonisk kvalitet må følges opp i byggesaken.

Det er et mål om at det tilføres ca 1800 nye boliger i året og dette planforslaget vil tilføre 12 nye leiligheter i Midtbyen. Leilighetene er fra 35 kvm til 107 kvm store nye boliger. Byrådet anbefaler at planen legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Det er positivt at eksisterende bebyggelse bevares, og økt fortetting i Midtbyen er positivt for klima. Det er ingen vegetasjon i planområdet i dag, og tilrettelegging for vegetasjon på taket vil bidra positivt til overvannshåndtering og i noe grad for biologisk mangfold.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Planforslaget vil i liten grad endre næringsarealene, men flere kontorplasser og flere boliger vil kunne øke kundegrunnelaget til eksisterende næringer i bygget og Midtbyen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Det er ikke skolekapasitet i hele grunnskoleløpet da Rosenborg ungdomsskole ikke har kapasitet.

Byrådets konklusjon

Byrådet er positiv til planforslaget. Det er ønskelig med fortetting i midtbyen og prosjektet tilrettelegger for 12 nye leiligheter. Fortetting må skje på en måte som ikke medfører store ulemper for omkringliggende bebyggelse. I dette tilfellet må prosjektet redusere høyden noe slik at solforholdene for det felles uterommet for nabobebyggelsen ivaretas.

Byrådet i Trondheim, 07.10.2024

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat - Olav Tryggvasons gate 30, detaljregulering
- 2 Olav Tryggvasons gate 30, detaljregulering, planbeskrivelse
- 3 20240403_Olav_Tryggvasonsgate 30_Plankart-Detaljregulering A3
- 4 Olav Tryggvasons gate 30, detaljregulering, Reguleringsbestemmelser
- 5 Merknader naboer med kommentarer fra plankonsulent