

Saksframlegg

Detaljregulering av Dronningens gate 10 og Thomas Angells gate 5, r20210009, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/73156-59

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Dronningens gate 10, Thomas Angells gate 5 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Advansia AS avd. Midt-Norge og Gottlieb Paludan Architects Norge på vegne av forslagsstiller Trondheim Postgård DA, senest datert 22.11.2021 med bestemmelser senest datert 22.11.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 22.11.2021.

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

Saken gjelder

Hensikten med planen er å legge til rette for museum i Postgården, Posten Moderne, og nytt folketeater, Nye Hjorten Teater, med publikumsrettet aktivitet med sal og scene med mer enn 600 sitteplasser. Planforslaget innebærer å rive deler av Postgården sin bakgårdsbebyggelse i Apotekerveita 16, som er antikvarisk regulert, og del av Thomas Angells gate 5. Det foreslås et nytt tilbygg på den ubebygde tomten i bakgården og et mindre påbygg på Postgårdens bakgårdsbebyggelse i 2. etasje. Det legges i tillegg til rette for et tilbygg i Søndre gate 12. De kulturhistoriske verdiene i Postgården, Dronningens gate 10, skal ivaretas.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Advansia AS avd. Midt-Norge 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 museum i Postgården.

Komplett planforslag med suppleringer forelå 10.11.2021.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring 22.6.2021. I bygningsrådets vedtak står det at:

Trondheim kommune

“Bygningsrådet støtter at nytt bygg for teatret kan skille seg ut, og ønsker en løsning som viser den antikvarisk verdifulle Postgården og Nye Hjorten Teater som to separate kulturinstitusjoner, samtidig som det er et samspill mellom de to fasadene. Scenetårnet bør utformes slik at høydevirkningene reduseres.”

Beskrivelse av planforslaget til sluttbehandling

Planforslaget tillater ny bebyggelse, Nye Hjorten teater, i kvartalet med fasade mot Apotekerveita. Teatersal og scenetårn ligger over teaterterget i nybygget. Ny museum, Posten Moderne, blir tilrettelagt i Postgården. Det sikres tverrforbindelse fra Borkeplassen gjennom Postgårdens bakgårdsbebyggelse, Dronningens gate 10B, og opparbeidet passasje og skulpturgård der kunst blir eksponert mellom Posten Moderne og Nye Hjorten teater. Universell hovedadkomst til Posten Moderne er etablert i skulpturgården med adkomst fra fortau i Apotekerveita.

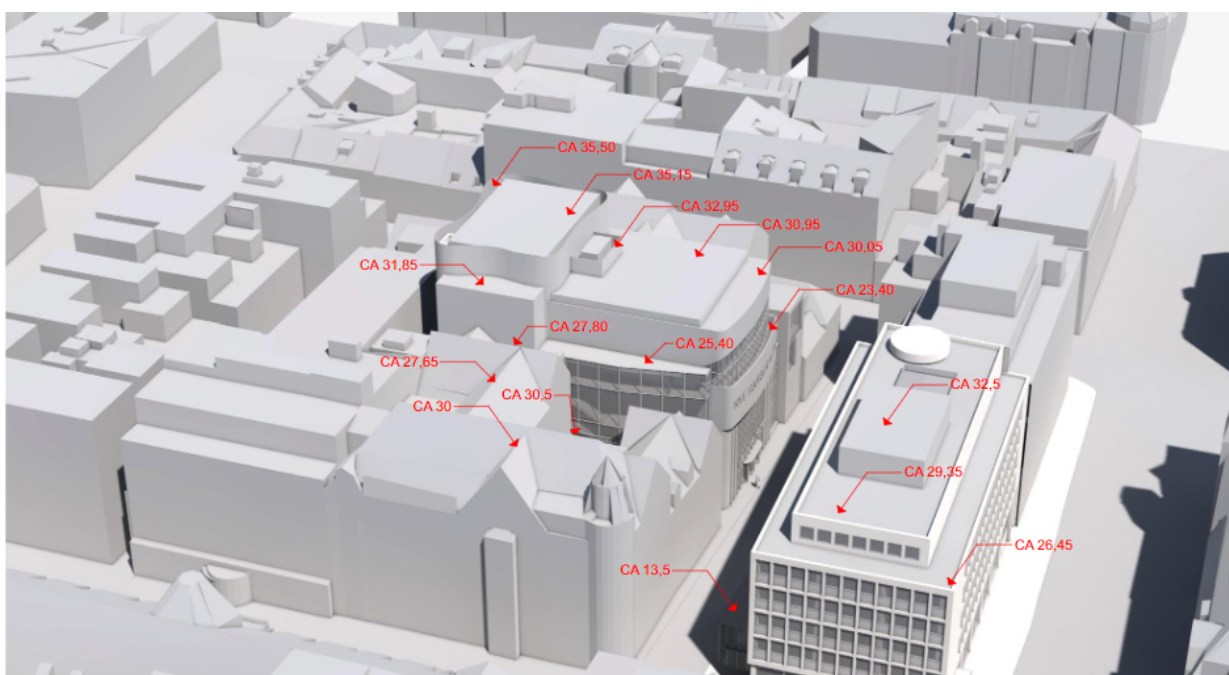
Planforslaget tillater et tilbygg til Søndre gate 12. Hensikten er å legge til rette for publikumsrettet aktivitet i veita.

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 vært diskusjonstema. Det samme gjelder fasadeuttrykket og fargevalg på det nye teateret. Videre har det vært lagt vekt på å aktivisere Apotekerveita og sikre en tverrforbindelse og passasje fra Borkeplassen til Apotekerveita.

Høyde på ny bebyggelse

Eksisterende bebyggelse i Postgården har en maksimal kotehøyde på cirka + 30,5 og en høyde på cirka 23 meter over bakkeplan. Ny foreslått bebyggelse viser en høyde på scenetårn på kote + 35,50 som tilsvarer en høyde fra bakkeplan på cirka 28,20 meter. Teateret sin største høyde ut mot Apotekerveita vil ligge på kote + 30,50 som er tilnærmet samme kote som maksimal mønehøyde i Postgården.



Fugleperspektiv som gir oversikt over utbyggingsvolum og eksisterende bebyggelse. For å vurdere virkning av volumet, henvises det til volumillustrasjoner på side 18 i [illustrasjonsheftet](#).

Trondheim kommune

Formuttrykk, materialbruk og farger på ny bebyggelse

Planforslaget foreslår et rødt teaterbygg med dempede farger av hensyn til Postgården, skulpturgården og bebyggelsen mot Thomas Angells gate. Teaterbygget sitt formuttrykket er bearbeidet ved at det nå møter bakken og fremstår som et sluttet volum ved at det er separert fra Postgården. Tak og scenetårn foreslås i materialer og farger som viderefører farge- og materialbruk i det eksisterende taklandskapet. Materialbruk skal vurderes i byggesaken og utarbeides i samråd med antikvarisk myndighet.



Fasade mot Apotekerveita og ny bebyggelse. Se farge og materialvalg på side 22 i [illustrasjonsheftet](#).



Illustrasjon av hvordan ny bebyggelse vil oppleves i Apotekerveita sett fra nord og fra sør. Se volumillustrasjoner på side 56 (bilde til venstre) og 5 (bilde til høyre) i [illustrasjonsheftet](#).

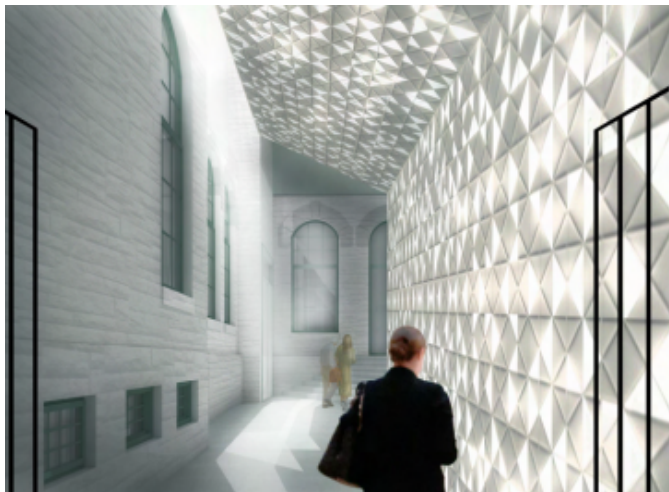
Universell utformet adkomst til Posten Moderne

En viktig diskusjon i planprosessen har vært å sikre en universell utformet og likestilt inngang til Postgården. 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 løses med to likestilte adkomster, ved at det suppleres med en ny hovedadkomst fra Apotekerveita, med tydelig skilting hvor det etableres både trapp og heis.

Trondheim kommune

Tverrforbindelse fra Borkeplassen til Apotekerveita

Det legges til rette for en tverrforbindelse og passasje fra Borkeplassen til Apotekerveita gjennom ny foreslått bebyggelse, via bestemmelsesområde #1 "Skulpturgård og passasje" og #2 "Publikumsrettede arealer", som foreslås åpen i teateret og museets åpningstid.



Konsept som viser mulig utformingen av glassgården der kunst skal eksponeres. Se side 53 i [illustrasjonsheftet](#).

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 26 til 29 i [illustrasjonsheftet](#).

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren mener at den nye bebyggelsen har fått en utforming som hensyntar den antikvariske bebyggelsen, Postgården, og bebyggelsen i Thomas Angells gate. Postgården og Nye Hjorten Teater fremstår som separate kulturinstitusjoner ved at ny bebyggelse har et moderne formuttrykk med høy arkitektonisk kvalitet og materialbruk som fremhever den antikvariske bebyggelsen på en god måte.

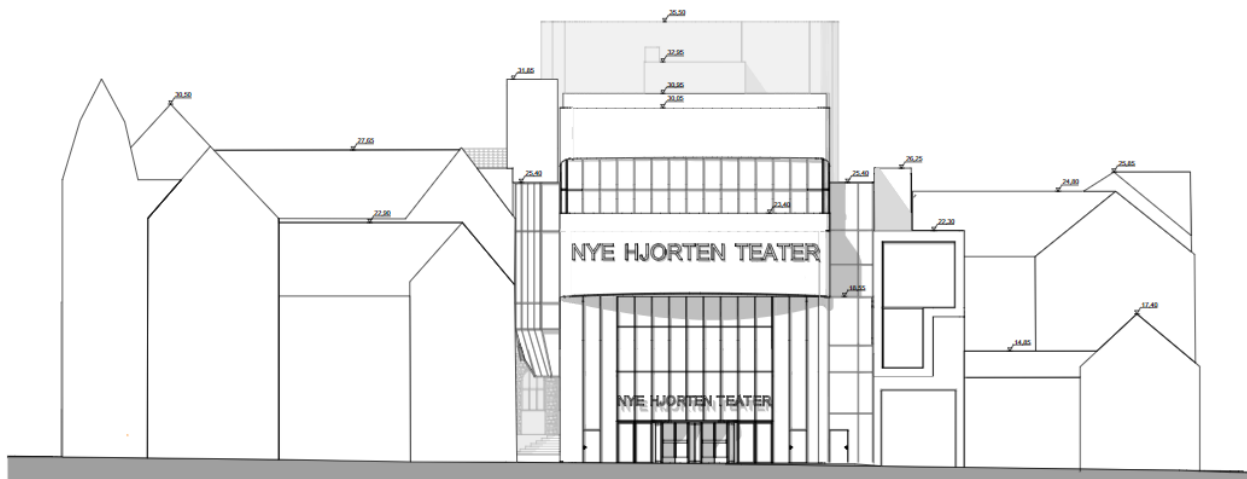
Høyde på ny bebyggelse

Den nye bebyggelsen vil bli dominerende i kvartalet ved at høyden på det nye teateret sitt scenetårn vil bli cirka fem meter høyere enn den maksimale mønehøyden til Postgården. Kommunedirektøren anser det som akseptabelt å tillatte foreslått høyde på den nye bebyggelsen som er vesentlig høyere enn eksisterende bebyggelse inne i kvartalet ettersom bebyggelsens funksjon er et teater og spesifikke krav til scenetårn stiller krav til bebyggelsens høyde.

Det er vurdert at de tillate byggehøydenes hensyntar den antikvarisk bebyggelse innenfor kvartalet. Arealene utnyttes godt, innenfor hensynet til verneverdiene. Teateret sin største høyde ut mot Apotekerveita vil være på cirka samme høyde som det maksimale mønet til Postgården. De høyeste bygningsdelene på det nye bygget er i tillegg sikret utformet med materialer og fargebruk som kompenserer for den økte høyden.

Den nye bebyggelsen er brutt opp i flere deler mot nabobebyggelsen i Postgården og Thomas Angells gate. Ny bebyggelse mot Thomas Angells gate viderefører byggelinjer fra bebyggelsen som rives i Apotekerveita 16, og danner en ny overgang til den antikvarisk bebyggelsen. Det er sikret at ny bebyggelse mot Thomas Angells gate 1 skal ha fargepalett og materialbruk tilpasset omkringliggende bebyggelse i veita.

Trondheim kommune



Oppriss av høyder på eksisterende og ny bebyggelse fra Apotekerveita. Scenetårnet vil få en høyde som er cirka fem meter høyere enn den maksimale mønehøyden til Postgården. Se høyder side 17 i [illustrasjonsheftet](#).

Formuttrykk, materialbruk og farger på ny bebyggelse

Den nye teaterbebyggelsen er gitt et moderne formuttrykk. Det er foreslått en utkraging mot Apotekerveita, som øker byggets synlighet. Bygget vil fremstå som en kontrast til den øvrige bebyggelsen i kvartalet med mye glass i fasaden. Den røde fargen på den nye teaterbebyggelsen med sine vertikale fasadepartier kan leses som et teaterteppe som åpner og lukker når du ferdes i veita. Den nye bebyggelsen viderefører få byggelinjer og elementer fra Postgården.

Kommunedirektøren anser dette som akseptabelt da dette er i tråd med de politiske føringene om at Postgården og Nye Hjorten Teater skal fremstå som to separate kulturinstitusjoner.

Materialer og fargevalg på scenetårnet og øvrige takflater skal skape en sammenheng med Postgården, og det øvrige taklandskapet i kvartalet.

Virkningen 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 fra side 60 til 88 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.

Trondheim kommune



Fjernvirkning fra Port Arthur. Til venstre uten ny planlagt bebyggelse. Til høyre med ny planlagt bebyggelse. Se nær- og fjernvirkninger fra side 60 til 88 i [illustrasjonsheftet](#).

Bevaring av antikvariske interesser

Den mest betydelige negative konsekvensen er at deler av antikvarisk verdifull bebyggelse rives, blant annet bakgårdsfløyen av Postgården. Dette er en vesentlig reduksjon av kulturminneverdien i denne delen av Midtbyen. Planforslaget tilfører samtidig to nye attraksjoner, Nye Hjorten teater og Posten Moderne. Kommunedirektøren mener at kvartalet tåler et større infillprosjekt som legger til rette for et felleskapsbygg. 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 et nytt museum. De positive virkningene av planforslaget ved etablering av et nytt felleskapsbygg og oppnåelse av kommunens mål for Midtbyen og Trondheim sentrum i den vedtatte [sentrumsstrategien](#), veier opp for tapet av kulturminneverdier.

Attraktive byrom og tverrforbindelse fra Borkeplassen til Apotekerveita

Planforslaget vil være positivt for Midtbyen. Det nye teateret, museet, tverrforbindelsen og nye serveringsmuligheter i tilbygg til Søndre gate 12 vil gjøre at flere mennesker, også utover byens grenser, vil besøke, bruke og oppholde seg i Midtbyen. Intensjonen for planforslaget er at Dronningens gate skal bli et kulturelt tyngdepunkt for alle brukergrupper.

Kommunedirektøren mener det er viktig å ivareta og styrke tverrforbindelsene i kvartalet og aktivisere Borkeplassen og Apotekerveita. Det er positivt at arealbruk og utforming av ny bebyggelse bidrar til å øke attraktiviteten av byrommene. Å etablere en tverrforbindelse fra Borkeplassen til Apotekerveita med utadrettede funksjoner i bebyggelsens første etasje, med foreslått skulpturgården og passasje som skal holdes åpen for publikum i teaterets og museets åpningstid, vil være positivt for kvartalet.

Medvirkningsprosess

Bygningsrådet vedtok 22.6.2021 å legge planforslaget ut på høring. Høringsfrist var 22.8.2021. Trøndelag fylkeskommune og Riksantikvaren fikk utsatt frist til 16.9.2021. Det kom inn totalt syv merknader fra åtte offentlig høringsinstanser. Det ble også varslet om utvidet plangrense med frist 16.9.2021. Det ble mottatt ytterligere tre merknader til utvidelsen av plangrensen.

Det er gjennomført flere møter med antikvariske myndigheter, Trøndelag fylkeskommune og Byantikvaren, i høringsperioden og ved bearbeiding av planforslaget etter høring. Riksantikvaren har kommet med merknader underveis, og har gitt uttalelse i en samordnet merknad fra Trøndelag fylkeskommune.

Trøndelag fylkeskommune har vurdert innsigelse av planen ettersom de anser at vesentlige regionale og nasjonale kulturminneverdier ikke er tilstrekkelig ivarettatt. De er uenige i at riving av

Trondheim kommune

bakgårdsflyen i Postgården er akseptabel. Postgårdens bygningsmiljø, byrom, tålegrense og tap av kulturhistoriske verdier i nasjonal sammenheng, gjør at planforslaget er ikke er i tråd med KPA og regionale føringer. Trøndelag fylkeskommunen ønsker på bakgrunn av dette å bli mer involvert i den videre bearbeiding av planarbeidet og prosjektet.

Innspill og faglige råd fra fylkeskommunen er fulgt opp i planforslaget og tilhørende bestemmelser.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Det legges til rette for aktivitet og et levende bysentrum, i tråd med kommunens [sentrumsstrategi](#). Posten Moderne og Nye Hjorten vil skape flere arbeidsplasser og attraktive byrom. Å skape attraktive møteplasser i sentrum kan ha positive virkninger for byens befolkning når det gjelder trivsel og folkehelse.

Å etablere nytt fellesskapsbygg i Midtbyen vil redusere transportbehovet ved at flere kan gå, sykle eller ta kollektivtransport til de kulturelle tilbudene, som er i samsvar med byveksttalen. Utbygging vil generere klimagassutslipp både i bygg- og anleggsfasen. Den verneverdige bebyggelsen sikres nytt innhold og store deler av bebyggelsen bevares. Materialer og bygningselementer skal gjenbrukes der det er mulig.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Kommunaldirektørens konklusjon

Kommunedirektøren har tro på at planforslaget vil oppnå forslagsstillers intensjoner og kommunens ønsker for økt byliv i Midtbyen gjennom forslaget som nå fremmes. Kommunaldirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 29.11.2021

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 av merknader ved offentlig høring og varsel om utvidet plangrense

Det er dokumenter som følger plansaken som ikke skal behandles politisk. Disse finnes i kommunens sakssystem, arkivnummer 20/73156-60.