

Saksfremlegg

Erling Skakkes gate 3 og 5 og St Jørgensveita 5A, detaljregulering

Arkivsak 20/31105

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Erling Skakkes gate 3-5, gnr./bnr. 400/66, 400/108, og deler av 400/93, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Plan arkitekter, datert 28.05.2021, senest endret 27.09.2021, med bestemmelser senest datert 20.10.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 20.10.2021.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12. Test 2.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Plan arkitekter AS som plankonsulent i samarbeid med Skibnes arkitekter AS, på vegne av forslagsstiller Thomas Angells stiftelser. Pilar eiendom AS er forslagsstillers prosjektleder.

Beskrivelse av planforslaget

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av et leilighetsbygg i Erling Skakkes gate 3 og 5, og St Jørgensveita 5A, slik at kvartalet kan kompletteres. For å kunne ivareta uteoppholdsareal og adkomst til andre bygg i kvartalet dekker planen både gnr./bnr. 400/66, 400/108, og deler av 400/93. Eksisterende bebyggelse på 400/66 «Fabrikken» skal bevares. Det legges opp til innkjørsel fra Erling Skakkes gate og portrom fra gårdsrom til Kannikestrete.

Boligene planlegges som utleieboliger knyttet til Thomas Angells stiftelse. Formålet er utleie av boliger til eldre til redusert pris og legge til rette for at eldre kan bo lenger selvstendig. Planforslaget sikrer ikke dette.

Skibnes arkitekter AS har laget et illustrasjonsprosjekt som viser ny bebyggelse i to-tre etasjer organisert rundt et felles gårdsrom, med to etasjes fasader mot Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita. Planforslaget som nå fremmes er tilsvarende alternativ A, slik det forelå ved førstegangsbehandling i bygningsrådet 12.11.2020.

Den vedlagte planbeskrivelsen beskriver planforslaget mer utfyllende. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse, men Kommunedirektøren har gjort endringer for å forkorte og belyse planforslaget bedre. Kommunedirektørens syn på reguleringsplanforslaget framgår av dette saksfremlegget.

Planområdet

Planområdet er på cirka 1,3 daa og ligger cirka 250 meter sørøst for Trondheim torg.

Planområdet er avgrenset av Erling Skakkes gate i nord, Kjøpmannsgata i øst, Kannikestrete i sør og St. Jørgensveita i vest. Med unntak av eksisterende bygg «Fabrikken» i Erling Skakkes gate 3, som ligger mot Kannikestredet og St. Jørgensveita 5 og Erling Skakkes gate 5A, er planområdet ubebygd, og brukes i dag til parkering. Planområdet ligger innenfor Midtbyplanens «Verneområde B» som regulerer hele området til bevaring. Svært mye av bebyggelsen i nærområdet har antikvarisk verdi. Erling Skakkes gate 5A har verneklasse B og «Fabrikken» har verneklasse C.



Planavgrensning er vist med svart stiplet linje.

Bebyggelsens utforming

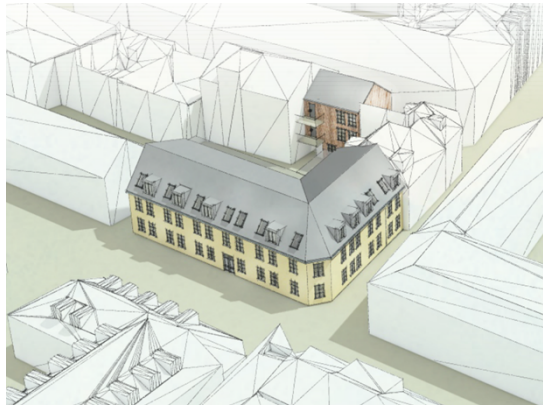
Bebyggelsen er planlagt sammenhengende i eksisterende byggelinje langs Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita. Bestemmelser sikrer at det nye bygg bygges langs gatene og veitene. Svalganger og branntrepper i gårdsrom tillates over byggegrensen. Bebyggelsen tilpasser seg den historiske bebyggelsen. Siktlinjer i gater og veier opprettholdes og Nidarosdomen forblir dominerende i bybildet. Planens foreslåtte arealformål, bygningshøyder og byggegrense er i tråd med Midtbyplanen og kommuneplanens arealdel (KPA).

De to eksisterende byggene i planområdet forutsettes bevart. Bebyggelsen organiseres rundt et felles gårdsrom, som er åpent mot eksisterende bakgård. Mot Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita skal ny bebyggelse framstå som toetasjes volum med saltak. Mot Kannikestredet kan bebyggelsen framstå som treetasjes volum med saltak. Inn mot gårdsrommet og svalganger er taket løftet opp, og bygget fremstår fra gårdsrommetsom et treetasjes bygg. Det er foreslått innslag av kobbhus og takvinduer ut mot Erling Skakkes gate/St. Jørgensveita for å muliggjøre boliger i loftsetasjen. Disse er plassert på linje med veggvinduer, og er i siste versjon av skisseprosjektet samlet og redusert i antall.

Fasader mot Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita skal utføres i puss. Øvrige fasader skal oppføres i puss eller trekledning. Det tillates svalgang mot gårdsrom, men ikke mot Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita. Fasadeporsjoner, materialbruk og detaljering utformes i samspill med og med hensyn til tradisjonell Trondheimsbebyggelse. For områder avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal alle tiltak utføres i samråd med Byantikvaren.

TRONDHEIM KOMMUNE

Maks tillatte grad av utnyttning er 1 880 m² BRA. Det kan etableres minimum 25 og maksimum 30 boenheter innenfor planen, hvorav tre boenheter er eksisterende i Erling Skakkes gate 5A, seks i «Mineralvannfabrikken» i Erling Skakkes gate 3, tre i Kannikestrete og 13-18 er nye boenheter i Erling Skakkes gate 5.



Til venstre: Illustrasjonsprosjektet viser bebyggelsen som toetasjes volum med saltak mot Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita. Mot Kannikestrete kan bebyggelsen framstå som treetasjes volum med saltak. Til høyre: bebyggelsen sett fra Vår Frue gate med Nidarosdomen i bakgrunnen. Takvinduer og takvinkel er endret fra alternativ A slik det forelå ved førstegangsbehandling, men bygningshøyde og byggets plassering er likt.

Uterom

Planforslaget stiller krav til 15 m² uterom per 100 m² bolig BRA, i stedet for kravet i KPA på 30 m² bolig BRA. Krav til 50 prosent solbelyst uteareal midtsommer er oppfylt, men krav for solbelyst uteareal for vårjevndøgn er ikke oppfylt. Bestemmelsene sikrer at bakgården skal anlegges med sitteplasser og beplantning. Beboere har kort vei til byområder med gode uteromskvaliteter. Eksisterende boliger har per i dag ikke har noe opparbeidet uteoppholdsareal. Disse får tilgang til et nytt, felles uteoppholdsareal og eksisterende boenheter er inkludert i uteromsregnskapet.

Renovasjonsløsning

Renovasjon løses med beholdere på hjul, i stedet for kravet i KPA om nedgravde containere. Middelaldergrunnen i Midtbyen setter begrensninger for nedgravde løsninger, og fremkommelighet for søppelsugbil er utfordrende i alle gater rundt planområdet. Valget om beholdere på hjul er resultat av grundig avveining og er løst slik at henting skaper minst mulig konflikt. Planforslaget legger opp til plassering av beholdere og hentested fra Kannikestrete ved portrom hvor det også i dag hentes beholdere for Kannikestrete 2 og 4.

Rekkefølgekrav om brosteinsfelt langs Erling Skakkes gate

Planforslaget sikrer tilstrekkelig frisikt fra avkjørselen i Erling Skakkes gate til kjøreveg og sykkelfelt, men ikke til fortau. Dersom det skal sikres tilstrekkelig frisikt til fortau uten brosteinsfelt, må hjørnet kuttes og antall boenheter reduseres. Det skal derfor opparbeides et brosteinsfelt ved innkjøringen til planområdet fra Erling Skakkes gate, som et kompensierende tiltak for manglende frisikt til fortau. Tiltaket vil lede gangtrafikken ut fra fasaden og gi bedre frisikt og økt trafikksikkerhet. Utkjøring mellom bygningene er smal, noe som vil bidra til å redusere fart.

Kommunedirektøren mener at trafikksikkerhetstiltaket i tilknytning til utkjøringen må inngå i et helhetlig brosteinsfelt som følger veggsonen på sørsiden av Erling Skakkes gate fra St. Jørgensveita til Kjøpmannsgata, slik det beskrevet i rekkefølgebestemmelse

§ 7.2 Trafikksikkerhetstiltak. Et slikt sammenhengende brosteinsfelt langs fasaden styrer gangtrafikken ut fra fasadelivet og øker trafikksikkerheten, samtidig som det sørger for at det nødvendige trafikksikkerhetstiltaket inngår i en helhetlig gateutforming som tar hensyn til det verneverdige kulturmiljøet.

Kommunedirektøren sitt forslag til rekkefølgebestemmelse er i tråd med vedtaket som ble fattet i bygningsrådet 12.11.2020 ved førstegangsbehandling av plansaken: «*Før saken sluttbehandles skal det tas inn et rekkefølgekrav som sikrer brostein langs veggen på sørsiden av Erling Skakkes gate fra krysset Erling Skakkes gate/St. Jørgensveita til krysset Erling Skakkes gate/Kjøpmannsgata. Utstrekning og utforming må utredes før sluttbehandling.*»

Forslagsstiller er ikke enig i Kommunedirektørens innstilling til rekkefølgebestemmelse § 7.2 Trafikksikkerhetstiltak. Forslagsstiller mener det er tilstrekkelig at det opparbeides et brosteinsfelt på minimum ti meters utstrekning og en meters dybde i direkte tilknytning til utkjøringen. Forslagsstiller mener Kommunedirektørens krav om utstrekningen av brosteinsfeltet langs hele fasaden først og fremst er begrunnet i estetikk og at tiltaket ikke står i en slik sammenheng med utbyggingen at det vil være nødvendig å utsette utbyggingen – eventuelt bruken – til tiltaket er etablert. Det derfor ikke er grunnlag for å stille dette som et vilkår for gjennomføring. Forslagsstiller påpeker at tiltaket vil pålegge prosjektet unødige kostnader. Kommunedirektøren mener tiltaket er nødvendig, og at det historiske miljøet tåler et helhetlig grep i gatestrekket, men ikke en punktrepasjon.

Støy

Krav til stille uterom kan oppfylles. Alle boliger får en fasade mot stille side, enten mot gårdsrommet eller mot veita. Støyutredningen viser inntil 64 Lden på fasade mot Erling Skakkes gate. Dette tilsvarer øvre del av gul støysone. Ny retningslinje T- 1442 punkt 4.1 skjerper krav til støyfølsomt bruk mot fasade i øvre del av gul støysone.

Kommunedirektøren mener soverom mot fasade i øvre del av gul støysone må unngås og at planen må sikre at alle boenheter mot Erling Skakkes gate skal ha minst ett soverom mot stille side. Soverom mot stille side vil si mot bakgård og svalgang. Dette er i henhold til Statsforvalteren i Trøndelag sitt faglig råd gitt ved offentlig ettersyn.

Forslagsstiller mener det er tilstrekkelig at planen sikrer at alle boenheter har oppholdsrom mot stille side. Dette vil tilfredsstille krav til støyfølsomt bruksformål i gul støysone.

Støykonsulent og arkitekt mener begge at soverom mot gate er den beste løsningen. Dette begrunnes med at oppholdsrom mot svalgang og gårdsrom tilrettelegger for mer sosial interaksjon enn soverom mot svalgang. Forslagsstiller hevder at støyen fra Erling Skakkes gate primært vil forekomme på dagtid, og at støy fra personbiler er mer forutsigbar og mindre forstyrrende enn uventet støy fra naboer. Forslagsstiller peker på at tomtens forutsetninger gir lite fleksibilitet i utforming og mulighet for alternative løsninger.

Kommunedirektøren stiller seg bak Statsforvalterens faglige råd om soverom mot stille side, og mener at bestemmelse § 4.1.7 Støy må sikre at alle boenheter langs Erling Skakkes gate skal ha minst ett soverom mot stille side med maksimalt støynivå på 55 dB.

Hjørneleilighetene, som er vist i illustrasjonene til planforslaget, har kun entré mot stille side. Dette gir et avvik fra KPA og T-1442. Planforslaget sikrer at hjørneleiligheten minimum skal ha inngangsdør mot stille side og at soverom skal plasseres lengst mulig sør i St. Jørgensveita.

Mobilitet

Det tillates ikke etablert bilparkering innenfor planområdet. Det skal anlegges sykkelparkeringsplasser med en høy andel under tak. Planområdet ligger sentralt og kollektivtilbudet er svært godt.

Grunnforhold og forurensede masser

Planområdet ligger delvis innenfor en registrert kvikkleiresone, «Prins Carls Bastion», med faregradsklasse middels og konsekvensklasse alvorlig. I den geotekniske rapporten kommer det fram at det ikke er påvist kvikkleire ved tomta, og at tomta følgelig ikke ligger innenfor løснеområde for områdeskred. Tomta ligger heller ikke i utløpsområdet for sonen. Topografien i området tilsier at skred i bratt terreng ikke vil være en aktuell problemstilling.

Naboene har meldt sin bekymring angående kvikkleire, og har blant annet bedt om tredjepartskontroll. Forholdene tilsier ikke at det skal være nødvendig.

Fjernvarmenett

KPA stiller krav om tilkobling til fjernvarmenettet. Planforslaget stiller ikke krav om dette da det er lang avstand til nærmeste påkoblingspunkt og et slikt tiltak krever inngrep i fredet bygrunn. Det er konkludert med at tiltaket ikke står i forhold til nytteverdien.

Kulturminner i grunn

Planområdet ligger i «Trondheims middelalderbygrunn», som er et automatisk fredet kulturminne. Inngrep kan kun skje på dispensasjon fra Riksantikvaren. Området forventes å inneholde intakte automatisk fredede kulturlag fra middelalderen. Det er utført avklarende arkeologiske undersøkelser for planområdet, og etablert et femårig miljøovervåkningsprogram for å følge tiltakets innvirkning på bevaringsforhold for automatisk fredete kulturlag over tid. En riggplan for anleggsarbeidet og en plan for avbøtende tiltak for sikring av kulturlag skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for byggetiltak gis.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget bygger opp under ønsket utvikling om flere boliger i allerede utbygde sentrumsområder hvor det er kort vei til kollektivholdeplasser, hovedferdselsåre for syklist, sammenhengende gangsystem og et bredt tilbud av offentlige og private tjenester. Planforslaget medfører å fjerne eksisterende parkeringsplasser og vil bidra til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikken.

Utbygging vil genere klimagassutslipp både i bygg og anleggsfasen. Planforslagets bestemmelser stiller krav til tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Alternativt må det dokumenteres at grunnen ikke er forurenset.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Ved gjennomføring av planforslaget vil «Fabrikken» bli ombygget til bolig og alle arbeidsplassene i bygget utgår fra planområdet. Det samme gjelder parkeringsplassene til utleie. Konsekvensen vil være færre tilgjengelige parkeringsplasser og kontorlokaler i Midtbyen, men et økt tilbud av boliger. Det er ikke mangel på kontorlokaler i sentrum, og aktiviteten i dagens bebyggelse er ikke stedsavhengig. Konsekvensene for næringsinteresser vurderes derfor til å være minimale som følger av planforslaget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det forventes ingen økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av planforslaget.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren mener planforslaget er en meget viktig byreparasjon i Midtbyen. Planforslaget viser en fortetting som tar hensyn til det eksisterende kulturminnemiljøet og stedets egenart, og tilrettelegger for et helhetsmiljø ved at en ny bebyggelse supplerer den tradisjonelle og eksisterende bygningsstrukturen. Foreslått arealformål, bygningshøyder og byggegrense er i tråd med Midtbyplanen og KPA. Planforslaget bygger opp under sentrumsstrategiens virkemiddel om å: *“Ta vare på Midtbyens skala og historiske kvaliteter, og prioriter tett utbygging av boliger og arbeidsplasser i sentrumsområdene rundt Midtbyen. Viktige kulturmiljø, herunder verneklasse B, A og fredning, skal hensyntas i nærliggende reguleringsplaner i sentrumsområdet.”*

Planforslaget tilrettelegger for boliger i gul støysone, men sikrer soverom mot stille side. Kravet til uterom og solbelyst uterom vårjevndøgn er ikke tilfredsstillt. Planforslaget legger opp til ønsket fortetting av boliger i Midtbyen, hvor attraktive byrom og parker, offentlig og privat tjenesteyting, og kollektivtrafikk enkelt kan nås til fots eller med sykkel. Nærheten til slike bylivskvaliteter og de begrensningene tomten legger for utforming og plassering av bebyggelsen gir grunnlag for å akseptere avvik til krav i overordnede planer, og vurdere bokvaliteten helhetlig.

Planforslaget sikrer flere gode arkitektoniske grep. Pusset mur i fasadene mot Erling Skakkes gate og St. Jørgensveita sikrer at bebyggelsen på en harmonisk måte tilpasser seg eksisterende bebyggelse i området, samtidig som det blir synlig at bebyggelsen er et moderne tilskudd til kvartalet.

Konklusjon

Kommunedirektøren mener planforslaget må sikre soverom mot stille side for boliger langs Erling Skakkes gate. Kommunedirektøren mener rekkefølgekravet om brosteinsfelt langs Erling Skakkes gate fra St. Jørgensveita til Kjøpmannsgata må sikres for å ivareta trafikk-sikkerheten og et helhetlig gatemiljø som tar hensyn til de eksisterende kulturminneverdier i området. Disse to punktene er derfor lagt inn i planens bestemmelser.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 25.10.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Ellen Aga Kildal
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

TRONDHEIM KOMMUNE

Vedlegg:

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 4: Behandling av merknader etter offentlig ettersyn

Det er dokumenter som følger plansaken som ikke skal behandles politisk. Disse finnes i kommunen sitt sakssystem, arkivnummer 20/31105-41.