



Detaljregulering av Kongens gate 87 m.fl., sluttbehandling Planbeskrivelse alternativ 1 og 2

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 04.01.2022

Dato for godkjenning av bystyret : 03.03.2022

Innledning

Planforslag, alternativ 1 er utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Entra ASA.

Planforslag, alternativ 2, er utarbeidet av Kommunedirektøren.

Komplett planforslag med suppleringer forelå 02.11.2021.

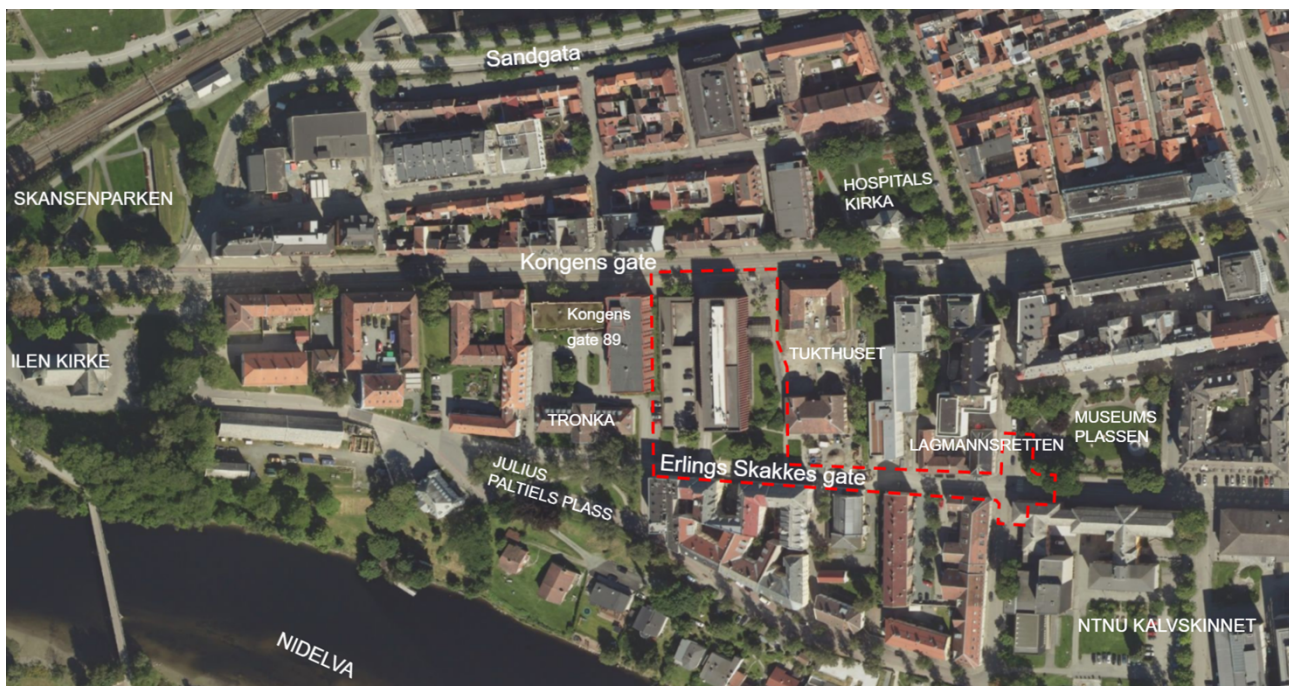
Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for tilbygg og påbygg til eksisterende bygningsmasse i Kongens gate 87. Hovedformålet er kontor med mulighet for forretning, bevertning og tjenesteyting. Det skal etableres utadrettede funksjoner på gateplan mot Kongens gate, hvor første etasje kan benyttes til tjenesteyting, bevertning og forretning. Planen legger til rette for nytt fortau mot nord i Erling Skakkes gate.

Det er uenighet knyttet til regulert formål og eierform for arealet nord for byggegrense mot Kongens gate, og uenighet om eierform for gang- og sykkelvegen mot øst fra Kongens gate til Erling Skakkes gate. Forslagsstiller ønsker at areal nord for bebyggelsen mot framtidig metrobussholdeplass i Kongens gate reguleres som privat uteoppholdsareal. Kommunedirektøren vil regulere arealet som er nødvendig i forbindelse med metrobussholdeplassen, til offentlig samferdselsareal, torg, og resterende areal til privat samferdselsareal, torg, dette for å ivareta allmenn tilgjengelighet i Kongens gate. Videre ønsker forslagsstiller selv å stå ansvarlig for vedlikehold av gang- og sykkelvegen og regulere den som privat. Kommunedirektøren kan ikke sikre at gang- og sykkelvegen er tilgjengelig for allmennheten eller nødvendig vedlikehold dersom den ikke reguleres til offentlig areal.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre. Beskrivelsen er felles for begge alternativene. Der det er ulikheter, kommer det tydelig frem hva som er forskjellen på alternativ 1 og 2.

Utredninger for alternativ 1, er lagt til grunn for alternativ 2.



Planområdet er angitt innenfor rød stiplest avgrensning.

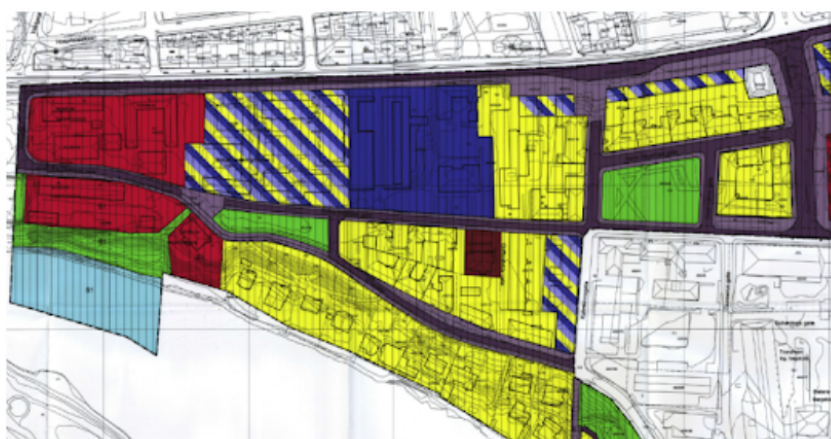
PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

Statlige føringer og retningslinjer

Planforslaget er i tråd med statlige føringer og planretningslinjer.

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) med hensynssone *bevaring kulturmiljø og kulturlandskap*. Parkering- og uteromskrav tilhører Midtbysonen. Eksisterende bygningsmasse i Kongens gate 87 er ikke oppført med antikvarisk verdi i byantikvarens aktsomhetskart.



Til venstre: Utsnitt av kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024.

Til høyre: Utsnitt fra reguleringsplan for Kalvskinnet. Blått felt midt på utsnittet markerer Kongens gate 87.

Veileder for byform – utdyping av KPA

Planområdet går inn under området omtalt som Midtbyen, der tiltak skal innordne seg de historiske strukturene med tanke på kulturminnevern og der det skal legges vekt på kvalitet. Stedets karakter, tiltakets volum, plassering og høyde skal vurderes.

[Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi](#)

Hovedformålet med strategien er å få flere folk i sentrum. Flere skal bo og jobbe i sentrum, og flere skal besøke og oppholde seg lengre i sentrum. Flere skal gå, sykle og ta kollektivtransport, og færre skal kjøre personbil i sentrum.

[Gatebruksplan for Midtbyen](#)

Gatebruksplan for Midtbyen sitt hovedmål er at langt flere skal gå, sykle og reise kollektivt i Trondheim, og at Midtbyen skal være attraktivt, levende og tilgjengelig. Planen ble vedtatt 25.03.21.

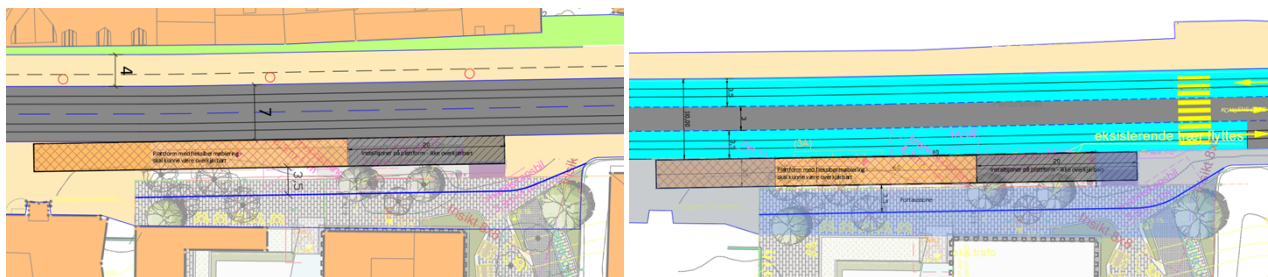
[Gjeldende reguleringsplan](#)

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er r0118ap, Kalvskinnnet, og vedtatt 24.04.2008. Eiendommen i Kongens gate 87 er regulert til spesialområde bevaring og kontorformål. Erling Skakkes gate er i planen regulert med fortau på begge sider av gaten. Fortau på nordsiden av gaten er ikke opparbeidet i dag. Reguleringsplanens hovedformål er å bevare og utvikle Kalvskinnnet i samsvar med bydelens historiske karakter, særpreg og helhetsmiljø som en levende del av Midtbyen. Det er spesielt lagt vekt på å ivareta området åpne grønne preg omkring bygningene.

[Gateprosjekt Kongens gate](#)

Miljøpakken planlegger oppgradering av Kongens gate i forbindelse med ny metrobusstrasé. Kongens gate er i dårlig stand, delvis på grunn av utfordrende grunnforhold, og hovedhensikten med prosjektet er å heve standarden på gata. Prosjektet skal også legge til rette for et urbant gate- og bomiljø, der gående og syklende, gateliv, handelsvirksomhet og historiske verdier er godt ivaretatt.

Avklaring av prinsipper for utforming av Kongens gate ble behandlet i Bystyrets møte 09.02.2021 og Fylkesutvalgets møte 07.09.2021. Bystyret vedtok at Kongens gate skulle ha en utforming med to kjørefelt og plassering av metrobussholdeplassen, Hospitalsløkkan sør, rett nord for Kongens gate 87. Fylkesutvalget besluttet at flere forhold måtte utredes for å se om tofelts- eller trefeltsløsning i Kongens gate var beste løsning. Fylkesutvalget skal fatte et endelig vedtak om to- eller trefeltsløsning og plassering av metrobussholdeplass som tidligst vil foreligge i januar 2022. Forskjellen på plassering av metrobussholdeplassen i forhold til eiendomsgrensa mot Kongens gate 87 er ikke så stor og utgjør cirka 1,1 meter på to- og henholdsvis trefeltsløsning, fordi det er planlagt med bredere fortau på nordsiden av Kongens gate ved tofeltsløsning.



Tofeltsløsning og famtidig plassering av metrobussholeplassen Hospitalsløkkan sør nord for Kongens gate 87, til venstre. Trefeltsløsning og famtidig plassering av metrobussholeplassen Hospitalsløkkan sør nord for Kongens gate 87, til høyre.

PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger i vestre del av Midtbyen. Cirka 630 meter fra Trondheim torg langs Kongens gate.

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr.: 403/227, 403/294, 403/295 og 403/244, 403/228 og 403/251. Reguleringsplanforslaget omfatter totalt 7,1 daa. Selve utbyggingsområdet omfatter Kongens gate 87, gnr./bnr.: 403/227, på 4,4 daa. Samferdselsareal i plansaken utgjør 2,7 daa.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Eksisterende eiendom i Kongens gate 87 benyttes i dag til kontorformål. Bygningsmassen ble oppført i 1974 for Trondheim politikammer. Arealet hvor tilbygget søkes oppført benyttes i dag til parkering for eiendommen og areal til drift av bygget.

Bebyggelsen i Kongens gate 87 er tegnet av arkitekt Herman Krag. Krag var opptatt av å fremheve teglmaterialets egenskaper det arkitektoniske uttrykket er inspirert av *strukturalismens* bruk av moduler og er preget av gode håndverksmessige løsninger.

Eksisterende bygning er i fire etasjer, med sokkeletasje delvis bygget inn i terrenget og underliggende kjeller og en inntrukket teknisk toppetasje. De ordinære kontoretasjene har en grunnflate på 1 110 m² BRA og det samlede arealet av kontorbygget utgjør om 5 525 m² BRA inkludert areal delvis over terreng og teknisk takoppbygg. I tillegg kommer kjeller på 1 105 m² BRA. Parkeringshuset vest for bygget er på om lag 840 m² BRA.

Mot vest grenser eiendommen mot Kongens gate 89, en bygning som tilhører Vår Frue menighets aldersboliger. Bygningskomplekset som grenser mot planområdet er i fem etasjer samt sokkel under terreng med fasade eksponert mot planområdet og Kongens gate. Østfasaden som vender mot Kongens gate 87 ligger cirka 4 meter fra nabogrensen. De fem etasjene er utleieboliger på om lag 40 m² for seniorer.

Adkomst til parkeringsarealene er fra Erling Skakkes gate, mot vest, og er ikke tilgjengelig fra Kongens gate, da denne siden er avstengt med port og mur. Østre del av eiendommen er et opparbeidet grøntdrag som forbinder Kongens gate og Erling Skakkes gate. Her er også hovedinngang til eksisterende kontorbygg. Sør for eksisterende bygg er det delvis parkmessig opparbeidelse mot Erling Skakkes gate.

Stedets karakter; struktur, estetikk, byform, eksisterende bebyggelse.

Strøkskarakteren i området mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate fra og med Kongens gate 85 og vest mot Ila kirke preges av enkeltstående bygninger. Arkitektonisk uttrykk varierer, fra lav trehusbebyggelse på to etasjer til høyere murbygg på seks etasjer. Omkringliggende bebyggelse i området er oppført i pusset mur, tegl og tre. Fargepalett på bygningsmassen er i hovedsak rød- og gultoner med innslag av grønt og grått.

Erling Skakkes gate har en rolig karakter med lite gjennomgangstrafikk og god kontakt med grøntdraget langs Nidelvkorridoren. Det åpne grønne preget i området understrekes av de offentlige, grønne lungene og parkene, blant annet Julius Paltiels plass, vest for planområdet. Søndre og østre del av eiendommen i Kongens gate 87 inngår som en del av Erling Skakkes gates offentlig tilgjengelige, grøntareal.

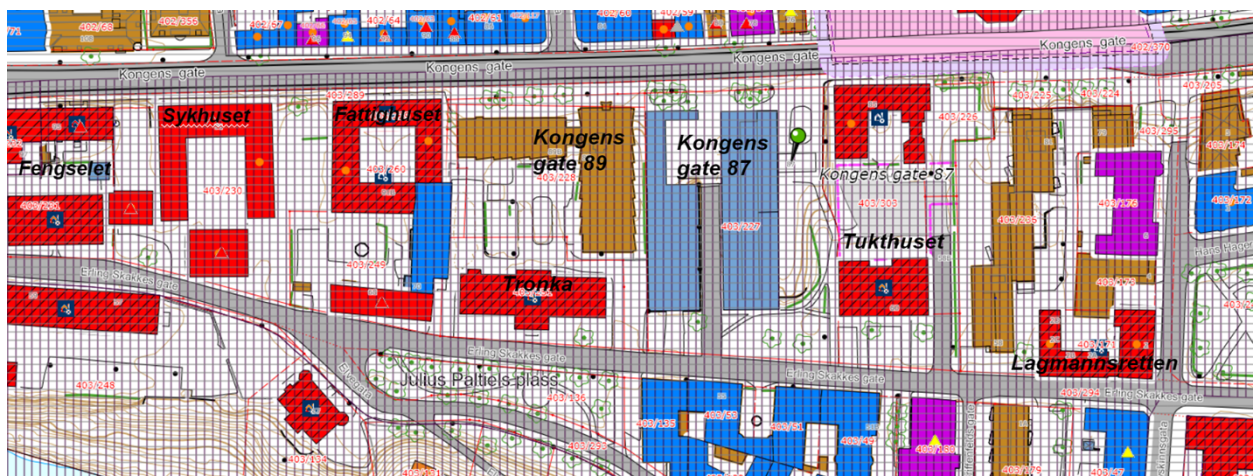
Landskap; topografi, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Planområdet er en opparbeidet tomt som heller nedover mot nord. Helningen er på en etasje fra sydfasade til nordfasade på eksisterende bygg. Fallet tas opp av i byggets sokkeletasje. Solforholdene betraktes som gode mot sør og øst.

Østlig og sørlig del av tomten er dekket av gressplen. Mellom Erling Skakkes gate og bygningsmassen er det etablert en rekke med fem lønnetrær. På fortauet ut mot Kongens gate er det en gruppe på fire trær nord for parkeringshuset og tre lønnetrær nord for kontorbygget. Øst for kontorbygget er det i tillegg plantet fire lønnetrær og syrinbusker.

Kulturminner og kulturmiljø

Eksisterende bygning i Kongens gate 87 er ikke vist med antikvarisk verdi. Tre nabobygninger til eiendommen har status som fredet. Kongens gate 85 som omfatter Tukthuset fra 1733-88 og Lagmannsrettsbygningen fra cirka 1772, (ombygget i 1920), Erling Skakkes gate 66, Tronka og Trondhjems Hospitals Pleiestiftelse for Sindssvage fra 1836-42, og Erling Skakkes gate 60, Lagmannsretten. Flere bygninger tilgrensende planområdets veiarealer er fredet eller er klassifisert med antikvarisk verdi.



Trondheim kommunes aktsomhetskart for kulturminner. Fredet og svært verneverdige bygninger i rødt. Kongens gate 89 og 87 er tilbaketrasket i forhold til disse bygningene.

Natur og miljøverdier

Det foreligger ingen registreringer med hensyn til truede eller fredede arter som berører Kongens gate 87. Kornkråke er observert i området og utgjør en nær art truet i Norsk Rødliste.

Planområdet består i hovedsak av bearbejdet tomte- og samferdselsareal og grøntarealer.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Østre og søndre del av eiendommen inngår i en grønn forbindelse mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate og har rekreasjonsverdi. Områdene er ikke opparbeidet for opphold, men brukes som gjennomgangsårer for gående og syklende.

Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkesituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud

Kongens gate er en av hovedinnfartsårene med metrobusstrasé inn til Midtbyen og er sterkt trafikkert. Gråkallbanen passerer også i denne gaten. I Kongens gate er det fortau på begge sider.

Adkomst med bil til eiendommen er fra Erling Skakkes gate. Erling Skakkes gate har lite biltrafikk, men er en mye brukt sykkel- og gangåre til Midtbyen fra vest selv om det kun er fortau på sørsiden av gaten.

Dagens parkeringsareal i Kongens gate 87 er tilrettelagt for 59 bilparkeringsplasser, 34 på bakkeplan og om lag 25 i parkeringsgarasjen. Langs Erling Skakkes gate er det boligsoneparkering for boliger i området.

Kongens gate har fartsgrense 50 km/t fra vest fram til og med planområdet, deretter 40 km/t videre østover. Trafikkmengde for Kongens gate er redusert de siste seks årene og ÅDT i 2020 er 4900. Det er registrert flere ulykkespunkt i nærheten av planområdet.

Erling Skakkes gate har fartsgrense 30 km/t. Trafikkmengden for gata er redusert på strekningen de siste seks årene fra 800 ÅDT til 579 ÅDT. Det er registrert to ulykkespunkt i nærheten av planområdet.

Kollektivtilbudet i Kongens gate er svært godt. Kongens gate 87 ligger i umiddelbar nærhet til holdeplassen «Hospitalskirka» og 150 meter unna holdeplassen «Kalvskinnnet».

Barn og unges bruk av området

Arealer innenfor eiendommen Kongens gate 87 er ikke i bruk av barn og unge i dag. Det antas at barn og unge benytter Erling Skakkes gate som ferdselsvei og skolevei til Ila skole.

Universell tilgjengelighet

Planområdet er i dag ikke tilrettelagt for universell tilgjengelighet.

Vann og avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi og fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Rett utenfor planområdet finnes både VA-ledninger, strøm- og telekabler. Bygningen innen planområdet er knyttet til ledningssystem både i Kongens gate og Erling Skakkes gate.

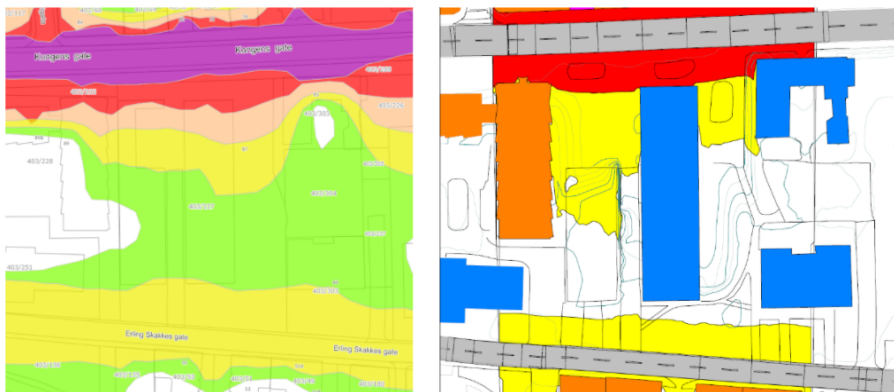
Gråkallbanen med tekniske installasjoner går i Kongens gate.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger og rasfare

Det er lav til moderat forekomst av radon innenfor planområdet. Det er ikke registrert ustabile grunnforhold eller rasfare i området. Området ligger under marin grense. Planområdet ligger ikke innenfor registrert kvikkleiresone. Eiendommen ligger ikke i dambruddsone og er ikke utsatt for flomfare.

Støyforhold

Planområdet ligger i rød støysone i nord mot Kongens gate, grønn midt på tomten og gul i sør mot Erling Skakkes gate.



Dagens støysituasjon til venstre. Forventet støysituasjon i 2027 uten planlagt utbygging til høyre.

Forurensning

Området er registrert med byjord, som antas å være forurenset. Miljøteknisk grunnundersøkelse vil bli gjennomført i forbindelse med søknad om byggetiltak. Tilgjengelige data ved Trondheim torg viser at luftforurensningen ligger godt under helsemyndighetenes anbefalinger. Luftforurensningen har gått ned i Trondheim de siste årene.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

ROS-analyse tilhørende plansaken har i fareidentifikasjonen avdekket følgende relevante uønskede hendelser:

- Mulig forurenset grunn
- Mulig oppstuvning nedbør
- Støy fra trafikk
- Dagslys i eldreboligene
- Kulturminner/kulturmiljø
- Forhold i bygge- og anleggsfasen

ROS-analysen beskriver risiko- og sårbarhetsreducerende tiltak for disse hendelsene. Tiltakene forutsettes fulgt opp i prosjektgjennomføringen.

Næring

Eiendommen har frem til nylig vært i bruk som kontorarealer med tilhørende parkering for ansatte. Leietaker har den siste tiden vært Skatt Midt-Norge.

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Reguleringsplanen legger til rette for et tilbygg og påbygg med kontorformål til eksisterende bebyggelse, med anledning til å benytte første etasje til tjenesteyting, bevertning og forretning.

Planområdet er inndelt i følgende arealformål og hensynssoner:

Alternativ 1

Bebyggelse og anlegg

- Kontor (BK)
- Uteoppholdsareal (BUT)
- Bolig/forretning/kontor (BKB)

Samferdselsanlegg

- Kjøreveg (SKV, SKV)

Alternativ 2

Bebyggelse og anlegg

- Kontor (BK)
- Uteoppholdsareal (BUT)
- Bolig/forretning/kontor (BKB)

Samferdselsanlegg

- Kjøreveg (SKV, SKV)

<ul style="list-style-type: none"> - Fortau (SF) - Gang- og sykkelveg (SGS) - Annen veggrunn, grøntareal (SVG) <p>Hensynssone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frisikt (H140) <p>Bestemmelsesområde</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestemmelsesområde for oppstilling varebil (#1) 	<ul style="list-style-type: none"> - Fortau (SF) - Gang- og sykkelveg (SGS) - Annen veggrunn, grøntareal (SVG) - Torg (ST) <p>Hensynssone</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frisikt (H140) <p>Bestemmelsesområde</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestemmelsesområde for oppstilling varebil (#1)
---	--

Arealer

Arealer i planen		Kontor (BK)	Uteopp- hold (BUT)	Sum alle samferdsels- formål
Grunnareal planformål, alternativ 1		2,8 daa	1,5 daa	2,8 daa
Grunnareal planformål, alternativ 2		2,8 daa	1,2 daa	3,1 daa
Planlagt ny bebyggelse, likt for alternativ 1 og 2	Sum planlagt ny bebyggelse over/ delvis over terreng	4 950 m²		
	Nye kontorarealer, inkludert 527 m ² utvidelse av 6.etg i eksist. bygg.	3 777 m ²		
	Ny sokkeletasje, inkl 285 m ² glassgård	1 180 m ²		
	Parkeringskjeller, uten rampe	1 263 m ²		
	Sykkelparkering under terreng, utenfor eksisterende bygg	150 m ²		
Eksisterende bebyggelse som beholdes	Sum eksisterende over/delvis over terreng	5 815 m ²		
	Eksisterende kjeller	1 105 m ²		
Sum BRA	Eksisterende og planlagt bebyggelse uten kjeller	10 765 m²		
	Eksisterende og planlagt bebyggelse inkl kjeller under terreng	13 285 m ²		

Det planlegges nytt bebygd areal på 4 950 m². Nye kontorarealer med utvidelse av eksisterende kontorarealer i og oppå eksisterende bebyggelse har et samlet areal på 3 777m². Eksisterende og planlagt bebyggelse uten kjeller har et samlet areal på 10 765 m².

Utforming og plassering av ny bebyggelse

Nytt tilbygg foreslås utformet som en selvstendig langsgående lamell parallelt med det eksisterende kontorbygget. Volumene bindes sammen med en glassgård. Første etasje mot Kongens gate vil inneholde vestibyle og utadrettede funksjoner for ansatte og andre besøkende.

Denne etasjen vil på grunn av terrenghelningen ligge under terreng mot Erling Skakkes gate. Nedkjøring til parkeringskjeller foreslås vest for nytt tilbygg, med delvis overbygd grøntareal.

Nytt tilbygg vil være trukket tilbake fra Kongens gates og følger samme byggelinje som Kongens gate 87. Kongens gate sin hovedfasadelinje, som markeres av de fredede og verneverdige institusjonsbygningene i Tukthuset, Fengselet, Sykehuset og Fattighuset ligger cirka 5,5 til 7 meter nærmere Kongens gate enn ny bebyggelse.

Fasadene i eksisterende kontorbygg mot sør-, øst- og nord bevares i størst mulig grad, og er sikret i bestemmelsene.



Illustrasjon av planforslaget i fugleperspektiv sett fra nordøst.

Tilbyggets vestfasade får en avstand til nabobygg i vest på 8 til 9 meter, i tråd med prinsippsnitt som følger som vedlegg til bestemmelsene. Avstand mellom byggene på plan 5 vil være på cirka 11 meter. Eksisterende parkeringsgarasje sin murvegg ligger i eiendomsgrensen, 4 meter fra nabobygget. De nye avstandene vil gi boligene i Kongens gate 89 nok dagslys i henhold til dagens tekniske krav.



Illustrasjon av nytt tilbygg, sett fra sør og Erling Skakkes gate.



*Illustrasjon av planforslag sett fra nordøst og Kongens gate, til venstre.
Illustrasjon av nytt tilbygg sett fra sørvest og Erling Skakkes gate, til høyre.*



Nærvirkning av nytt tilbygg sett fra nord og Kongens gate.

Det skal benyttes materialer som bidrar til å gi ny bebyggelse et lettere arkitektonisk uttrykk som en kontrast til de massive teglbygningene. Illustrert ny bygning har glassfasader med utenpåliggende, vertikale lameller. De vertikale linjene tar igjen vertikaliteten i eksisterende bygning og bidrar til en arkitektonisk helhet.

Glassgården mellom eksisterende og nytt tilbygg gir gjennomsyn, gjennomgang og dagslys inn i eksisterende kontorlokaler. Den muliggjør minst mulig inngripen i vestfasaden på eksisterende bygg.

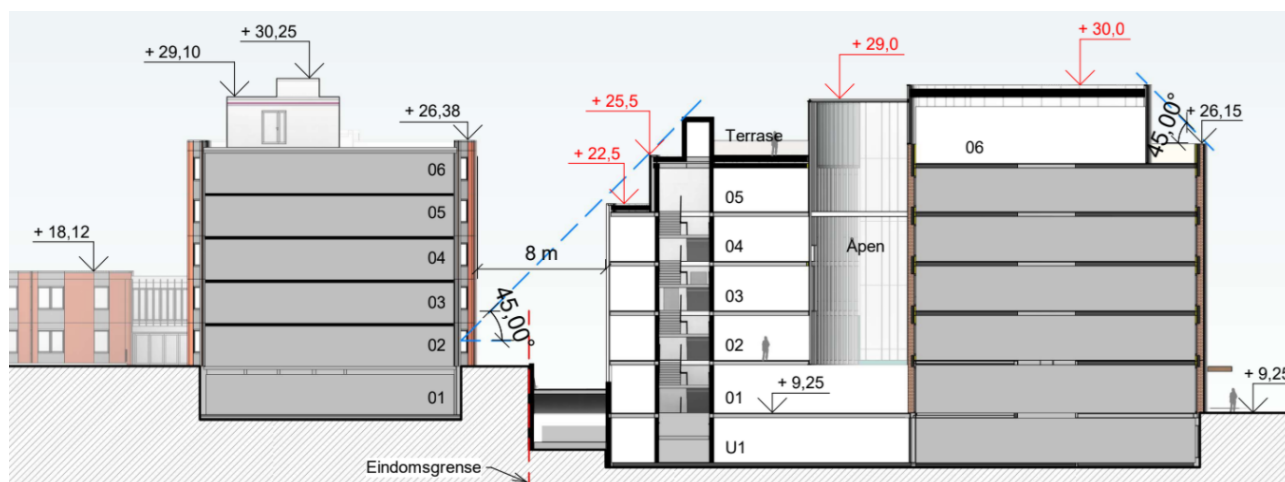
Bruk av glass er nødvendig for å slippe dagslys inn i kontorlokalene. Vestfasaden i nytt bygningsvolum skal bestå av et utformingskonsept med tette felt i de deler av fasaden som vender direkte mot vinduer i Kongens gate 89. Det tillates glass i de åpne feltene som ikke direkte vender mot vinduer i nabofasaden. På de åpne feltene skal det benyttes dype lameller eller liknende som skjermingstiltak. En dypere karm med utenpåliggende lameller på glassfasaden vil hindre utsyn fra kontorlokalene.



Illustrasjoner av fasademateriale og utforming av fasade på tilbygg til Kongens gate 87 som består av utenpåliggende lameller som kan plasseres i tette felt der fasaden vender direkte mot Kongens gate 89 sine vinduer.

Bebyggelsens høyder

Nytt tilbygg foreslås med en maksimal kotehøyde på +29,0. Vestre del av nytt tilbygg vil få en kotehøyde på 22,5. Dette gir en ny bebyggelse med fem etasjer, inkludert sokkel i første etasje og kjeller. Det foreslås at dagens toppetasje på eksisterende kontorbygg utvides i høyde og bredde. Ny total høyde økes fra kote 28,16 til kote 30,0. Mot nord fra Kongens gate og øst fra Erling Skakkens gate vil toppetasjen være inntrukket fra fasadelivet og dermed bli mindre synlig fra gateplanet.



Principssnitt som viser ny bebyggelse sin foreslåtte høyder.

Grad av utnyttning

Planforslaget gir cirka 4 950 m² nytt BRA, og et totalt samlet BRA på cirka 10 765 m² for planområdet.

Dagens parkeringsgarasje blir revet, og det graves ut cirka 1 300 m² BRA for ny parkeringskjeller. Over dette legges en sokkeletasje, delvis under terreng som kan benyttes til vestibyle, cafe og kantine med tilgang for både ansatte og offentligheten. Nye kontorarealer i nytt tilbygg og en utvidet toppetasje på eksisterende bebyggelse omfatter cirka 3 800 m² BRA. Eksisterende kontorlokaler og tilhørende støttefunksjoner og tekniske rom er cirka 5 800 m² BRA. I tillegg til kjeller på 1 100 m² BRA som benyttes til lager og tekniske rom.

Antall arbeidsplasser

Planforslaget gir om lag 200 nye arbeidsplasser. Totalt vil det legges til rette for cirka 470 arbeidsplasser, fordelt på eksisterende og ny bebyggelse.

Parkering

Det legges opp til bilparkering i kjelleretasje under bakken og dermed fjerning av eksisterende overflateparkering. I ny parkeringsetasje under bakken er det lagt til rette for 27 bilparkeringsplasser for nytt og eksisterende kontorarealer som er 10 756 m² BRA. Kommuneplanens arealdel tillater inntil 0,25 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA kontorareal for Midtbyen. Eksisterende parkeringsplasser for planområdet halveres som følge av dette. Det skal avsettes minimum to parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Oppstillingsplass for varelevering er lagt inn på egen tomt, og vist som bestemmelsesområde i plankartet. Det er dimensjonert for bil i henhold til Luks bransjestandard. Varebil skal ikke rygge, men ha dedikert innkjøring og utkjøring som for øvrige biler til området.

Oppstillingsplass for renovasjonsbil er i på samme sted som for varelevering.

Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy er vurdert tilfredsstillende ved inngangene i nord og i sør.

Det legges opp til sykkelparkering i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Minimum 70 prosent av sykkelparkeringsplassene plasseres i parkeringskjeller.

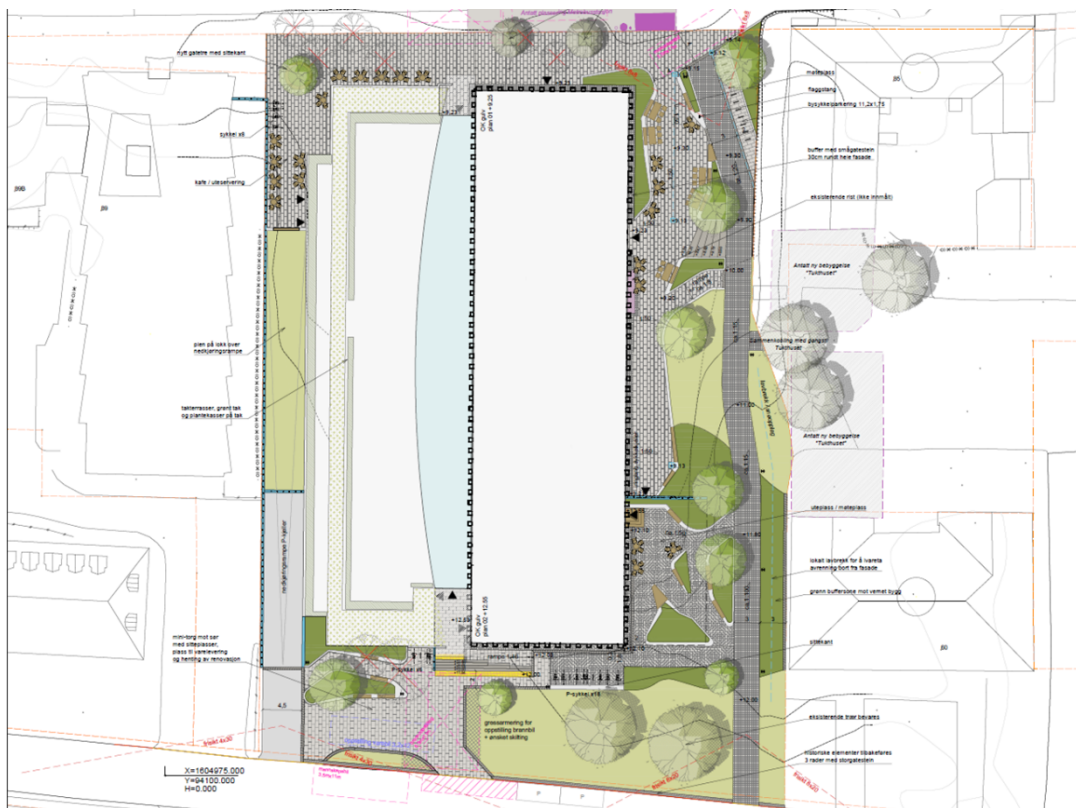
Universell utforming

Krav til universell utforming løses internt i bygningsmassen. Gang- og sykkelvei mellom Kongens gate 85 og 87 vil bli universelt utformet.

Uteoppholdsareal for alternativ 1 og 2

Tomteareal som ligger utenfor byggegrenser og ikke benyttes til samferdselsformål, vil bli opparbeidet som uteoppholdsareal, merket f_BUT på plankartet. Uteoppholdsarealet dekker et areal på 1,5 daa for *alternativ 1* og et areal på 1,2 daa for *alternativ 2*. I tillegg har de ansatte adgang til cirka 400 m² takterrasse. Det er svært gode solforhold på disse områdene.

Illustrasjonsplan for *alternativ 1* viser hvordan f_BUT er tenkt utformet. I nord, øst og vest vil arealet ha et dekke av belegningsstein og bruk av plantefelt, trær og grønn plen mot Erling Skakkes gate. Adkomst til hovedparkering for sykkel i parkeringskjeller blir sør på østfasaden. Uteområdet skal oppgraderes og tilrettelegges for opphold i mye større grad enn det er i dag. Det legges opp til et areal med utadrettet virksomhet mot Kongens gate.

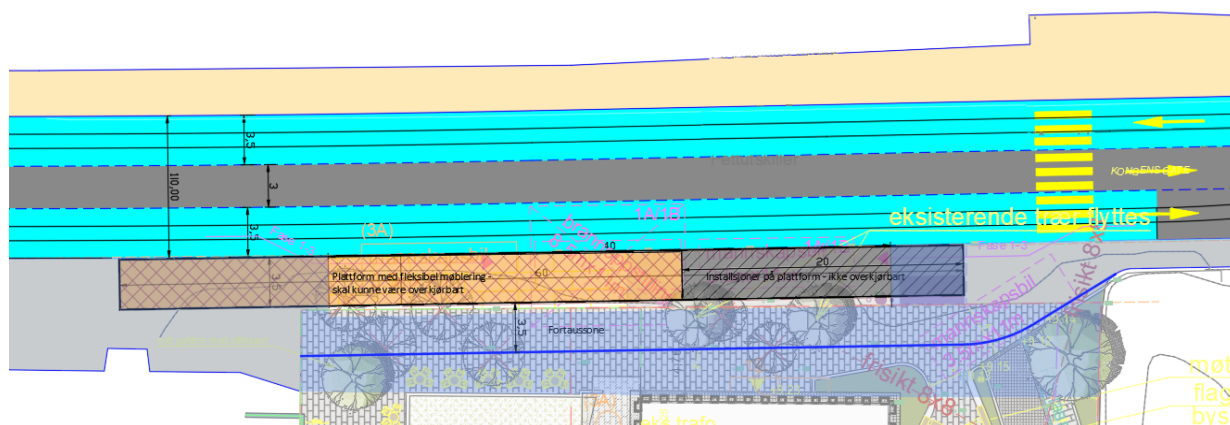


Illustrasjonsplan for alternativ 1 som viser hele eiendommen Kongens gate 87.

Langs vestfasaden vil det legges lokk over deler av nedkjøringsrampen til parkeringsskjelleren. Lokket vil få et grønt dekke, som flukter med allerede etablerte grøntområder på eiendommen til Kongens gate 89. Dette bidrar til en 4 meter økt bredde på det grønne mellomrommet.

Alternativ 2 vil sikre at arealet nord for bebyggelsen mot Kongens gate blir offentlig tilgjengelig. Fremtidig fortaussone og ferdselsareal på 3,5 meter bak planlagt metrobussholdeplass blir regulert til offentlig torg. Det resterende arealet mot nytt tilbygg og Kongens gate 87 bli regulert til privat torg. Areal regulert til privat torg legger til rette for at det kan etableres utdrettet virksomhet som utendørservering og opphold på lik linje som *alternativ 1*. Det er viktig at arealet regulert til torg opparbeides med et helhetlig bymessig preg, med robust utforming med høy kvalitet på materialbruk og design.

For begge planforslagene er det sikret at trær ut mot Kongens gate og Erling Skakkes i størst mulig grad skal bevares. Eksisterende to trær rette sør for framtidig metrobussholdeplass må flyttes, fortrinnsvis innenfor planområdet. Eventuelt tillates det at trær fjernes etter godkjenning av Trondheim kommune.



Illustrasjonsplan mot Kongens gate for alternativ 2 som viser framtidig trefeltsløsning for Kongens gate og plassering av metabussholdeplass, Hospitalsløkkan sør. Holdeplassen plasseres nord for forslagstillers eiendom, og forutsetter fri ferdsel for allmennheten bak holdeplassen innenfor framtidig fortaussone på 3,5 meter.

Dagslys, sol-skyggeforhold og utsyn/innsyn.

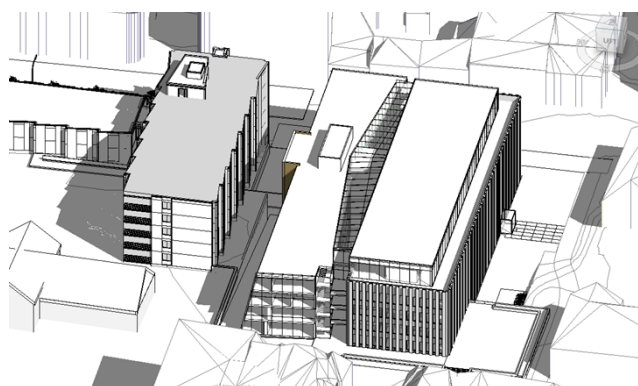
Utsyn- og dagslysforholdene for aldersboligene er behandlet i en egen utredning som fulgte planforslaget til førstegangsbehandling, "Dagslysforhold." Planforslagets utforming er revidert siden utarbeidelse av rapporten. Blant annet er vestveggen rettet opp og trappet ned mot vest. Trappehuset er flyttet inn i bygningsmassen. Endringene påvirker likevel ikke konklusjonen i rapporten:

«Beregninger etter prosentmetoden iht. TEK17 viser at vurderte rom i Kongens gate 89 har et vindusareal som ligger mellom 29 % og 94 % over minimumsnivå. Metoden forutsetter at det ikke er noe som skjermer til horisonten i en vinkel på mer enn 45 grader målt fra horisontalplanet midt i vinduet, 0,8 meter over gulvet, noe som er lagt til grunn ved utforming av Kongens Gate 87. Alle stuer har i tillegg minst 1 vindu som ikke får skjerming fra tilbygget. (...)

Dagslysforholdene i Kongens Gate 89 vurderes som tilfredsstillende iht. TEK17 både før og etter tilbygget. Med tilbygget vil tilgang til dagslys bli noe mindre enn uten tilbygg. Imidlertid viser beregningen av Kongens Gate 89 etter at tilbygg er realisert, at en fortsatt er innenfor gjeldende dagslyskrav iht. TEK17. Snittet viser at det ikke er noe som skjermer sikten til horisonten i en vinkel på mer enn 45 grader målt fra horisontalplanet midt i vinduet, 0,8 meter over gulvet».

Det er lagt inn egen bestemmelse i planforslaget som sikrer at nytt tilbygg ikke skal skjerme for horisonten i en vinkel på mer enn 45 grader målt fra horisontalplanet midt i vinduet, 0,8 meter over gulvet. I tillegg et prinsippnitt som illustrerer vinkelkravet bygningskroppen må holde seg innenfor.

Solinnfall på fasaden på formiddagen endres for de østvendte leilighetene i Kongens gate 89. Ved sommervinter har fasaden full direkte solbelysning kl. 08.00 om morgenen. Dette tidspunktet vil forskyves til kl. 10.30. Fra 13.30 ligger østfasaden i sin egen skygge. For vårsolvintervall forskyves tidspunktet for full direkte solbelysning fra kl. 09.30 til kl. 11.00. Fra 12.30 ligger østfasaden i sin egen skygge. Østfasaden i Kongens gate 89 vil få reduksjon av full direkte solbelysning i tidsrommet ved foreslått utbygging, men fortsatt er dagslysforholdene akseptable og i tråd med teknisk forskrift.



Solinnfall på østfasade i Kongens gate 89 kl. 10.30 21.juni. (Illustrasjonen viser tidligere utgave av planforslaget, men sol- og skyggevirkningene vil bli tilnærmet likt)

Utsyn fra aldersboligene er i dag mot en parkeringsplass og Kongens gate 87 sin vestfasade. Arealet mellom byggene har ikke verdi som oppholdsareal hverken for beboere eller forbipasserende. Dagens parkeringsanlegg i Kongens gate 87 avsluttes med en 4,3 meter høy murvegg mot Kongens gate 89. Denne muren ligger på eiendomsgrensen 4 meter unna fasadelivet.

I ny situasjon legges nedkjøringsrampen i eiendomsgrensen. Tilbyggets vegglov er trukket lenger mot øst slik at ny fasade ligger 8 til 9 meter unna Kongens gate 89. I det nye mellomrommet blir det beplantning med grønt lokk over nedkjøringsrampen og mulighet for en fortauskafe mot nord og Kongens gate.



Illustrasjon fra midtre leilighet i nederste etasje i Kongens gate 89 mot Kongens gate, til venstre.

Illustrasjon fra midtre leilighet i nederste etasje i Kongens gate 89 mot Erling Skakkes gate, til høyre.

Kulturminner

Det er ikke fredede bygg på eiendommen, men den befinner seg innenfor hensynsone bevaring i gjeldende reguleringsplan. Siden det ikke er verneverdige bygg eller anlegg på Kongens gate 87 er det ikke lagt inn hensynsone i plankartet.

Den generelle hensynssonen som gjelder for området er ivaretatt i planforslaget ved at siktlinjen til «Tronka» fra Erling Skakkes gate er sikret. Det er ikke etablert ny bebyggelse på østsiden av eksisterende kontorbygg som vender ut mot de fredede eiendommene i Kongens gate 85, Tukthuset. En forhage mot Erling Skakkes gate og grønndrag mellom Kongens gate 85 og Kongens gate 87 ivaretar hensyn til de vernede bygningene. Bestemmelsene sikrer og at den karakteristiske arkitektoniske utformingen av eksisterende bebyggelse blir ivaretatt i størst mulig grad.



Illustrasjon fra Erling Skakkes gate mot Tronka som viser siktlinje langs Erling Skakkes gate mot vest og «Tronka».

Trafikk og samferdselsareal for alternativ 1 og 2

Ved høring og offentlig ettersyn var gang- og sykkelvegen mellom Kongens gate og Erling Skakkes gate regulert til offentlig formål. Forslagsstiller ønsker nå at gang- og sykkelvegen reguleres felles (privat), som *alternativ 1* legger til rette for, ettersom forslagsstiller mener at de bedre vil kunne ivareta drift og vedlikehold av gang- og sykkelvegen.

Planforslagets *alternativ 2* legger til rette for offentlig gang- og sykkelveg for å sikre at gang- og sykkelvegen blir allment tilgjengelig og for å sikre tilfredsstillende drift og vedlikehold. Forslagsstillerens behov for høyere kvalitet på drift og vedlikehold kan sikres gjennom egne avtaler.

Adkomst med bil til eiendommen er fra Erling Skakkes gate hvor det er nedkjøring til parkeringskjeller. Det legges og til rette for enveis innkjøring for vare- og renovasjonsbil fra Erling Skakkes gate. Dette foreslås for å unngå rygging i Erling Skakkes gate. Utrykningsbil vil også kunne bruke denne innkjøringen.

Planforslaget omfatter regulering av nytt fortau med 2 meters bredde på nordsiden av Erling Skakkes gate øst for Lagmannsretten, Erling Skakkes gate 60 til krysset Erling Skakkes gate X Kalvskinnsgata.

Etter førstegangsbehandling er ny sykkelløsning i Erling Skakkes gate vurdert, og som følge av dette endring av gatesnitt i Erling Skakkes. Etter nærmere vurdering er dagens sykkelløsning i blandet trafikk opprettholdt i gata. Erling Skakkes gate har lav trafikkmengde, lav fart og liten andel tungtrafikk og det er ikke mulig å utvide fortau på sørsiden av gata ettersom det ikke er plass til dette.

Planen legger til rette for eventuell fremtidig sykkelløsning på nordsiden av Erling Skakkes gate der det i dag er gateparkering.

Kollektivtilbud

Det er svært godt kollektivtilbud i Kongens gate med både metrobuslinje, vanlig buss og trikk.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Alle faser i utførelsen av byggeprosjektet skal gjennomføres ved planlegging og kvalitetssikring av omgivelsene. Byggearbeider er forutsatt gjennomført slik at det ikke blir skader på eksisterende bebyggelse.

Forslagsstiller har som målsetning å oppnå lavest mulig utslipp for bygningsmassen og anleggsfasen. Bestemmelsene sikrer at tiltak for å redusere klimautslipp i byggefasen skal beskrives i plan for anleggsfasen.

Vann- og avløpsplan

Bebyggelsen er i dag tilknyttet vannledning, spillvannsledning og overvannsledning som krysser Kongens gate. Det ligger i dag ledning på nordsiden av Kongens gate som forsyner byggene med vann. Denne ledningen kan ikke forsyne et nytt sprinkleranlegg. Det foreslås å ta ut sprinklervann fra vannledning i Erling Skakkes gate. Det settes ned ny kum med avgrensning for sprinkler og eventuelt forbruksvann om det viser seg mest hensiktsmessig med ny forsyningsledning til bygget.

Bebyggelsen vil kreve tilgjengelig brannvann fra Kongens gate eller Erling Skakkes gate. I tillegg til eksisterende brannvannskummer, etableres ny kum i Erling Skakkes gate som brannkum. Spillvann tilknyttet eksisterende ledning som krysser Kongens gate.

Håndtering av overvann tas i samarbeid med Trondheim kommune ut fra kapasitetsvurderinger i forbindelse med detaljprosjektering og hvor det er mulig å lede overvannet. Tekniske planer for vann og avløp skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann og denne skal godkjenning før igangsetting av relevant tiltak.

Renovasjonsløsning

I revidert planforslag er det lagt opp til at renovasjonsbiler får samme oppstillingsplass som varelevering, på terreng innenfor egen tomt med adkomst fra Erling Skakkes gate. Rygging tillates ikke.

VIRKNINGER AV PLANFORSLAG ALTERNATIV 1 OG 2

Virkningene av de to alternativene er ulike for tema *forholdet til uteoppholdsareal, trafikk og samferdselsareal*. Der virkningen er ulik, er dette beskrevet. Andre virkninger er felles for begge alternativene.

Forholdet til kommuneplanens arealdel 2012-2024

Fremtidig arealbruk er i samsvar med KPA som regulerer tomten til sentrumsformål. Fortetting i sentrum med kontorbygg og nye arbeidsplasser er i tråd med ønsket utvikling for Midtbyen. Kongens gate 87 ligger i umiddelbar nærhet til kollektivtilbud og det er derfor i tråd med gjeldende politiske målsettinger at tomten får en høyere utnyttingsgrad.

Planforslaget er i tråd med intensjonene i gjeldende reguleringsplan. Reguleringsplanen legger vekt på god kontakt med grøntdraget langs Nidelvkorridoren og bevaring av det åpne grønne preget i området som understrekes av de offentlige, grønne lungene. Denne delen av Kalvskinnet er markert som spesialområde bevaring og hensynet til vernet bebyggelse veier tungt.

Planforslaget bidrar til å bevare bydelens grønne preg og historiske karakter med følgende:

- Bevarer siktlinjen mot «Tronka» og forhage mot Erling Skakkes gate.
- Bevarer og forsterker grøntdrag mot «Tukthuset» og «Lagmannsretten».
- Bygningsmasse er tilbaketrukket i Kongens gate i forhold til fredede bygningers fasadelinje.
- Eksisterende fasade til Kongens gate 87 skal i størst mulig grad ivaretas.

Forholdet til landskap

Planforslaget opprettholder og forsterker de grønne arealer på eiendommen. De grønne arealene er viktige for å ivareta Kalvskinnets grønne preg. Planforslaget kan medføre at trær langs Erling Skakkes gate ved dagens parkeringsplass og trær ut mot Kongens gate ved etablering av framtidig metrobussholdeplass flyttes.

Mellomrommet mellom Kongens gate 87 og 89 blir grønnere enn dagens situasjon, fordi det legges opp til grønt lokk over deler av nedkjøringsrampen.

Forholdet til stedets karakter

Området rundt eiendommen består av blandet bebyggelse med tre-, tegl- og murfasader fra ulike tidsepoker og for ulike formål. Eiendommene mellom Kongens gate og Erling Skakkes gate er i stor grad bebygget med enkeltstående bygninger fremfor bygninger i kvartalsstruktur. Nybygget vil binde sammen eksisterende bebyggelse og utgjøre et av flere enkeltstående volumer med sitt eget særpreg fra byggetidspunkt.

Forholdet til byform, estetikk og kulturminner

Nytt tilbygg vil få byggehøyder og en utstrekning som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Nybyggets vestfasade vil ikke være høyere enn naboeiendommen Kongens gate 89. Påbygd toppetasje på eksisterende bebyggelse er inntrukket og nærvirkningen vil i liten grad bli synlig fra bakkeplan. Fjernvirkning av påbygget vil være tydelig i bybildet, men Kommunedirektøren vurdert den som akseptabel. Påbygget er ikke høyere enn eksisterende tekniske installasjoner på Kongens gate 89, og fremstår som et helhetlig og sluttet volum. Påbygget vil være mest fremtredende fra Erling Skakkes gate, og ikke fra Kongens gate.

Forhagen på nordsiden av Erling Skakkes gate ivaretas og utgjør et viktig byrom i denne delen av Kalvskinnet. Det samme gjelder siktlinje fra Erling Skakkes gate mot «Tronka», byens første fredede bygg. Forhagen bærer i dag preg av slitasje, dette vil utbedres ved realisering av nytt tilbygg.

Mot den lavere trehusbebyggelse i Tukthuskvartalet vil det bli etablert et grøntdrag med gang- og sykkelveg som vil fungere som en buffer mot den verneverdige bebyggelsen.

Eksisterende bygg i Kongens gate 87 og 89 er bygget i tegl. For å variere fasadeuttrykket i gateløpet og gi bebyggelsen et moderne preg er det lagt opp til bruk av glass, sammen med en lamellkonstruksjon av bestandige materialer.

Planforslaget tar hensyn til omkringliggende kulturminner og kulturmiljø. På selve eiendommen Kongens gate 87 er det ingen vernebestemmelser for bebyggelsen, kun for fornminner i grunnen. Reguleringsbestemmelsene sikrer at eksisterende fasade til Kongens gate 87 i størst mulig grad skal ivaretas.

Forholdet til uteoppholdsareal

Alternativ 1 legger til rette for 1 500 m² uteareal for opphold. Både arealet på nordsiden av ny og eksisterende bebyggelse mot Kongens gate, sydsiden mot Erling Skakkes gate og på østsiden mot Tukthuset vil bli opparbeidet som privat uteoppholdsareal. Areal nord for bebyggelsen mot Kongens gate opparbeides med utadrettede funksjoner med blant annet uteservering.

Alternativ 2 legger til rette for offentlig torg mot Kongens gate og framtidig metrobussholdeplass. Ettersom plassering av metrobussholdeplassen er bestemt må det legges til rette for offentlig samferdselsareal som sikrer framtidig fortaussone bak metrobussholdeplassen. Det legges til rette for privat torg nord for bebyggelsen mot fortaussonen så forslagsstiller får opprettholdt sin mulighet til å opparbeide utadrettede funksjoner med blant annet uteservering, benker og beplantning.

Forholdet til trafikk og samferdselsareal

Både i *alternativ 1* og *2* oppgraders gang- og sykkelvegen mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate. Det er positivt at gang- og sykkelvegen får universell utforming. Det er ønskelig fra både forslagsstiller og Kommunedirektøren å legge til rette for en tilgjengelig gang- og sykkelveg som er godt driftet og vedlikeholdt.

Kommunedirektøren vil ikke kunne sikre allmenn ferdsel på gang- og sykkelvegen og nødvendig drift og vedlikehold om den ikke reguleres offentlig, som *alternativ 2* legger til rette for og framfor privat (felles) som *alternativ 1* regulerer. Selv om forslagsstiller og dagens eier har samme intensjoner som Kommunedirektøren, kan eiendommen få en annen eier som ikke ønsker å holde gang- og sykkelvegen åpen for allmennheten, og sikre tilstrekkelig drift og vedlikehold. Derfor må gang- og sykkelvegen reguleres som offentlig areal for å sikre dette.

Gang- og sykkelvegnettet i området vil bli forbedret ved nytt fortau på deler av nordsiden av Erling Skakkes gate.

Planforslaget vil ikke medføre endringer for kollektivtransport eller bilveger. Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller flyttes cirka 20 meter mot vest i forhold til dagens nedkjøringsrampe, men trafikkforholdene i gaten vil ikke endres på grunn av dette. Frisiktsoner er regulert inn i planen.

Forholdet til barns interesser

Erling Skakkes gate brukes som skolevei for barn til Ila skole. Barns interesser vil bli styrket ved at det anlegges nytt fortau langs Erling Skakkes gates nordøstre side. Ny gang- og sykkelveg mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate vil styrke trygg ferdsel for barn i området.

Forholdet til universell utforming

Gang- og sykkelveg mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate oppgraders og bli universelt utformet. Bakkeparkering for handikappede ved ny inngang fra Erling Skakkes gate vil bidra til å styrke universell utforming på eiendommen. Nybygget som oppføres vil være i tråd med gjeldende teknisk forskrift med hensyn til universell utforming.

Forholdet til risiko og sårbarhet (ROS)

ROS-analysen avdekker mulige uønskede hendelser som følge av ønsket utbygging. De aktuelle hendelsene er ivaretatt gjennom avbøtende tiltak i plankartet eller i bestemmelsene.

Forholdet til teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur for vann og avløp for planforslaget skal være godkjent av kommunen og foreligge før tillatelse til planforslaget gis.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune ut over eventuell framtidig opparbeiding av fortau langs Erling Skakkes gate, og driftskostnader knyttet til offentlig gang- og sykkelveg mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate.

Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget vil være gunstig med tanke på næringsutvikling i sentrum. Flere arbeidsplasser i sentrum vil øke aktiviteten og skape ringvirkninger i form av økt handel. Det legges til grunn at det vil være positivt for nærområdet om det etableres kafé med bord og stoler både inne og ute som betjener både naboer og de som jobber i bygget.

Interessekonflikter

Det er interessekonflikter mellom utbygging av nytt tilbygg i Kongens gate 87 og naboenes interesser. Dette gjelder i særlig grad naboer i Kongens gate 89, hvor utsyn og dagslys påvirkes. Dette temaet er derfor behandlet i egen utredning. «Detaljregulering av Kongens gate 87; Vurdering av dagslysforhold og utsyn for naboer i Kongens gate 89.» datert 08.06.2018 som er vedlagt plansaken. Bygningskropp er endret siden rapporten ble laget, men er utviklet i henhold til rapportens konklusjoner.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Utbyggingen som er beskrevet i planforslaget antas å gi en gunstig effekt med hensyn til Trondheims utslipp av klimagasser siden planen legger til rette for fortetting i sentrumskjernen. Flere arbeidsplasser i Midtbyen med en halvering av antall parkeringsplasser for bil vil øke antall

arbeidsreiser med kollektive transportmidler og støtter opp under sentrumshandel som ikke er bilbasert.

Avveining av virkninger

Planforslaget legger til rette for en ønsket utvikling i Midtbyen med økt antall arbeidsplasser og positive ringvirkninger av dette. Planforslaget opprettholder og videreutvikler grønne uterom og vegetasjon på eiendommen, og benytter kun «grå arealer» i form av parkeringsplasser og asfalterte flater som byggegrunn.

Hensynet til kulturminner i området er ivaretatt ved at nybygget er lagt på vestsiden av eksisterende bygg. Arealer på sydsiden av eksisterende bygning bebygges ikke siden denne delen av tomten utgjør en viktig del av forhagelandskapet på Kalvskinnnet og ivaretar siktlinjen til «Tronka». På østsiden av eksisterende bygning bevares det grønne åpne draget mot «Tukthuset» og «Lagmannsretten», som vil bli utviklet med offentlig tilgjengelighet og universell utforming. Ny bygningsmasse vil tilpasse seg høyder og volumer i nærområdet og få god arkitektonisk utforming.

Flere oppholdsmuligheter i grøntdraget og utadrettet fasade med servering på gateplan vil bidra til økt utendørs byliv på Kalvskinnnet.

Naboer i Kongens gate 89 er bekymret for virkningen nytt bygg vil ha på dem med tanke på innsyn/utsyn mellom byggene og dagslysforhold. Det nye bygget vil ha en avstand på 8 til 9 meter fra Kongens gate 89. Planforslaget er underveis i planprosessen blitt bearbeidet med reduserte høyder, materialbruk og nedtrapping av vestfasaden. Vestfasaden, som vender mot nabobebyggelse, har som kompenserende tiltak for innsyn tette felt rett ovenfor Kongens gate 89 sine vinduer. På de åpne feltene skapes en økt dybde i fasaden ved bruk av lameller eller liknende. Dette foreslås som et konkret krav til skjermingstiltak mot naboene. I tillegg legges det opp til økt innslag av grønt i mellomrommet mellom nytt bygg og Kongens gate 89 ved at det etableres beplantning på lokk over nedkjøringsrampen. Støylvurdering viser at nytt tilbygg vil redusere støynivået langs østfasaden til Kongens gate 89, som i dag er i gul støysone.

Planlagt gjennomføring

Det er mål om oppstart av detaljprosjektering så snart planforslaget er ferdigbehandlet og vedtatt, i starten av 2022. Planlagt oppstart for anleggsarbeid i 2023 med ferdigstilling i løpet av et par år.

Innspill til planforslaget

Varsel om planoppstart

Planforslaget ble varslet i brev til naboer, berørte parter og offentlige og private høringsinstanser 19.09.2017 og kunngjort i Adresseavisen 19.09.2017.

Før og etter oppstart av planarbeidet ble det avholdt samrådsmøter for naboer i Kongens gate 89 hvor formålet var å motta innspill fra naboer til hvordan tilbygget til Kongens gate 87 kunne utformes best mulig med tanke på påvirkning for naboene i Kongens gate 89, og hvordan fremtidig dagslysforhold for naboer i Kongens gate 89 vil kunne bli som følge av tilbygget.

Etter oppstart kom det inn åtte innspill til planen, fem fra offentlig aktører og tre fra private aktører.

Offentlig høring og ettersyn

Planen ble vedtatt og lagt til offentlig ettersyn samtidig som det ble sendt på høring den 19.11.2020. Ved fristens utløp 16.01.2021 var det kommet ni merknader. Statsforvalteren i

Trøndelag fikk utsatt høringsfrist til 23.01.2021. Merknadene har i hovedsak omhandlet bokkvalitet og innsynsproblematikk for beboere i aldersboligene i Kongens gate 89. Utforming av planforslagets tilbygg og påbygg, samt stedstilpasning til kulturmiljøet som Kongens gate er en del av.

Statsforvalteren fremmet innsigelse om at antall parkeringsplasser i planforslaget var for høy i forhold til krav gitt i KPA. Trøndelag fylkeskommune hadde innsigelse til planforslaget siden uteoppholdsarealene, langs Erling Skakkes gate, og gategrunn innenfor planområdet kan omfatte automatisk fredete kulturminner. Derfor forutsatte fylkeskommunen at bestemmelser som ivaretar dette forholdet legges til i planforslaget. Fylkeskommunen fremmet også innsigelse om at gang- og sykkelvegen måtte flyttes 3 meter fra husveggen til Tukthuset for at det ikke skulle komme skader på den fredede bygningen under vedlikehold.

Alle innsigelsene er imøtekommet og endringer er innarbeidet i planforslaget som nå foreligger sluttbehandling.

I planprosessens siste fase har Trøndelag fylkeskommune kommet med tydelige faglige råd om at det bør innlemmes offentlig samferdselsareal nord for byggegrensa mot Kongens gate, ettersom plassering av framtidig metrobussholdeplass skal ligge der og behov for offentlig fortausareal vil være nødvendig innenfor forslagsstillers eiendom.

Under følger oppsummering av merknadene og Kommunedirektørens behandling av merknadene:

Statens vegvesen, brev datert 25.11.2020:

Statens vegvesen oppfordrer til å utarbeide aktive bestemmelser knyttet til støyskjerming ved å være konkret vedrørende støy fra fylkesveg 6650.

Behandling av merknad:

Det vil ikke være behov for egen støybestemmelse i og med at planforslaget ikke åpner for støyfølsomt bruksformål. Krav til støynivå sikres gjennom TEK17 og Norsk standard NS 8175.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, brev datert 30.11.2020:

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har ikke hatt kapasitet til å gå inn i plansaken og gjør oppmerksom på at det er Statsforvalteren i Trøndelag som følger opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt.

Behandling av merknad:

Innspillet er tatt til orientering.

Tukthuset, Kongens gate 85 og Erling Skakkes gate 60, brev datert 07.12.2020:

Tukthuset er Norges eldste institusjonsbygg. Anlegget ble oppført i perioden 1733-1788, og er også av de eldste bevarte trebygningene i Trondheim. Tukthuset ble fredet i 1934.

Vestfasaden til Erling Skakkes gate 60 har en spesiell takkonstruksjon der langveggene er bygd opp uten forsterkende laften over til å stive av veggen, men bindes sammen av strekkfisker som er boltet på ut- og innsiden. Bygget er fundamentert på en grunn tørrsteinsmur, og terrenget inn mot fasaden ligger tett oppunder bunnstokken. Konstruksjonen er derfor ekstra sårbar overfor ytre påkjenninger og inngrep.

Det må settes av en buffer på 3-4 meter på siden av den offentlige gang- og sykkelvegen, slik at den kan vedlikeholdes uten å skade tiliggende eiendommer.

Høydesettingen og profilen på gang- og sykkelvegen må utformes slik at den hindrer avrenning inn

mot den fredete bygningen. Det må sørges for fall i terrenget ut fra Tukthuset.

Behandling av merknad:

Gang- og sykkelveg er i revidert planforslag er flyttet 3,0 meter fra vegglivet til Lagmannsrettens bebyggelse i Erling Skakkes gate 60. Det er også lagt inn bestemmelse om fall i terrenget ut fra Tukthuset og Lagmannsretten og at arealet skal utarbeides med grønn beplantning som hensyntar bebyggelsen.

Trøndelag brann- og redningstjeneste, brev datert 07.01.2021:

Trøndelag brann- og redningstjeneste gjør oppmerksom på en rekke tiltak for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektivt rednings- og slokkearbeid i anleggsperioden. Det må i arbeidet med reguleringsplanen hensyntas at flere av nabolagene er fredet og har verneverdig status. Ut over dette må brannsikkerheten i bygningene, og til nabobygninger, være i henhold til forskriftskrav. Disse forutsetningene må være avklart, og i henhold til TEK17, før reguleringsplanen vedtas.

Behandling av merknad:

Brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektivt rednings- og slokkearbeid iht. TEK17. Det er ikke nødvendig å presisere dette i egne bestemmelser, siden en må følge allerede etablerte forskriftskrav. I planprosessen har brannrådgiver vurdert oppstillingsplass for brann- og stigebil fra både nord og sør for eksisterende og ny bebyggelse som vil være tilgjengelig. I revidert planforslag er oppstillingsplass markert i illustrasjonsplanen.

Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS), brev datert 07.01.2021:

LUKS vurderer at vare- og godstransport ikke er tilstrekkelig omtalt i planen. Det må legges til rette for varemottak på egen grunn da Kongens gate er planlagt for metrobuss og Erling Skakkes gate skal legges til rette for sykkeltrafikk. LUKS mener nødvendig areal må sikres slik at varetransporten kan foregå forsvarlig. Vareleveringslommer må etableres innenfor sykkelfelt slik at det ikke oppstår farlige situasjoner mellom syklist og varelevering. Avstand fra biloppstilling eller varemottak til varens plassering kan ikke overstige 50 meter for enkeltleveranser.

Behandling av merknad:

Oppstillingsplass for varelevering er i revidert planforslag lagt inn på egen tomt, og vist som bestemmelsesområde i plankartet. Se også illustrasjonsplan for løsning. Det er dimensjonert for bil iht. LUKS bransjestandard; 12,0 + 3,0 meter lengde og 2,6 + 0,6 meter bredde. Varebil skal ikke rygge, men ha dedikert innkjøring og utkjøring. Etersom varelevering er sikret innenfor vegareal for syklist og biler anses trafiksikkerheten som ivaretatt.

Vår Frue Menighets Aldersboliger, brev datert 13.01.2021:

Aldersboligene blir sterkt berørt av planforslaget som er sendt på høring. Dagslys Forholdene er allerede marginale, og vil halveres dersom planforslaget realiseres. Det bes om at kommunen vektlegger menneskelige hensyn foran matematiske beregninger av minimumskravene i TEK17. Planforslaget oppfyller ikke hovedhensynene i plan- og bygningsloven, jf. § 1.1. Aldersboligene støtter seg til kommuneoverlegens vurdering om at planforslaget må avvises på grunn av reduserte bokvaliteter for Vår Frue Menighets Aldersboliger. Det bes på bakgrunn av merknadene om at bygningsrådet avviser planforslaget. Aldersboligene mener hovedregelen om tilfredsstillende tilgang på dagslys vil ikke være oppfylt om reguleringsplanen vedtas slik den foreligger. Dokumentasjonskravene til TEK17 § 13-7 vedrørende tilfredsstillende dagslys er ikke oppfylt, og kan derfor ikke legges til grunn.

Aldersboligene gjør oppmerksom på at det vises til tabell 2 i dagslys rapporten som ikke er lagt ved rapporten. Videre ønsker de en oppklaring i hvorfor kjøkken ikke er regnet som rom for varig opphold, samt ytterligere dokumentasjon på lystransmisjon.

Planforslaget vil medføre innsyn til aldersboligene. I ytterste konsekvens vil ikke Kongens gate 89 lenger oppfylle de krav som kreves for å huse aldersboliger. Konsekvensen ved utbygging i tråd med planforslaget vil uansett medføre stor fraflytting fra de 40 berørte leilighetene, noe som vil medføre at aldersboligene ikke lenger vil være drivverdige.

Aldersboligene mener romlighetsnormen, fastsatt i kommuneplanens arealdel, ikke er imøtekommet.

Behandling av merknad:

I revidert planforslag er vestfasade bearbeidet i samråd med byantikvaren og byplankontoret. Det foreslås et fasadekonsept med tett vegg i de deler av fasaden som vender direkte mot Kongens gate 89 sine vinduer. I slissene mellom de tette feltene vil det være glass, men her vil det være en dypere karm som hindrer utsyn fra kontorlokalene. En slik løsning vil være akseptabel, både for de ansatte og beboerne i Kongens gate 89 mht. innsyn- og utsyn.

TEK17 setter høye krav til dagslys i oppholdsrom for boenheter. Ved å imøtekomme kravene etter TEK17s vil dagslys være godt ivaretatt etter. Tabell 2 i rapporten er en skrivefeil. Korrekt henvisning skal være tabell 1, som er vist på s. 11 i rapporten.

Kjøkkenarealet i leilighetene til Kongens gate 89 ligger så langt inn i rommene at det ikke vil komme vesentlig med dagslys her slik dagens situasjon er. Det er derfor valgt å se bort fra kjøkkenarealet i beregningene. Lystransmisjon er forutsatt til 80 %, som tilsvarer to-lags glass.

Rommelighetsnormen er en retningslinje for avstand mellom boligblokker på motstående sider av et felles uteoppholdsareal. Det er vurdert at denne retningslinjen ikke er like aktuell for avstanden mellom Kongens gate 89 og 87, hvor det ikke eksisterer oppholdsareal for boligformål.

Sameiet Erling Skakkes gate 53 og 55, brev datert 16.01.2021:

Sameiet er bekymret for trafikk nivået i Erling Skakkes gate. De erfarte da bygget til Skatteetaten var i drift at biler kjørte til og fra bygget i uansvarlig høy fart, spesielt om morgenen og på ettermiddagen. Nullvekstmål for personbiltrafikk innebærer at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykling og gange. Å etablere en parkeringskjeller i et nytt bygg virker ikke å være i tråd med dette. Det er også lagt godt til rette for parkering i umiddelbar nærhet, på Leutenhaven. Med bakgrunn i dette ber sameiet om revurdering av planene for påbygg og tilbygg i Kongens gate 87, som i større grad tar hensyn til miljøet på Kalvskinnet og beboerne. Helt konkret ønsker de ikke at innkjøringen til parkeringshuset skal gå fra Erling Skakkes gate på grunn av økt trafikk. De ønsker

heller ikke et nytt kontorbygg som fortetter området, fremfor andre samfunns- og helsemessige tiltak som en park, lekeplass eller annet som verner om beboerne og de fredede byggene i det historiske og unike området ved Kalvskinnet.

Behandling av merknad:

Planforslaget innebærer en reduksjon av bilparkeringsplasser fra dagens 59 til 27. Biltrafikk nivået i Erling Skakkes gate vil som følge av dette med stor sannsynlighet reduseres og ikke øke som følge av foreslått tiltak i planforslaget. Adkomst til eiendommen fra Kongens gate er ikke aktuelt på grunn av det høye trafikknivået i gata.

Realisering av planforslaget vil bidra til en oppgradering av eksisterende grøntarealer på eiendommen. Dette mener vil bidra positivt til den visuelle opplevelsen av området. Grøntarealene vil være tilgjengelig for forbipasserende, da det er lagt opp til et allment tilgjengelig grøntdrag fra Erling Skakkes gate til Kongens gate. Valg av materialer skal hensynta den historiske konteksten og de fredede bygningene i området.

Trøndelag fylkeskommune, brev datert 18.01.2021:

Fylkeskommunen mener det bør komme bedre frem at det er to separate bygningsvolum med et mellombygg som binder de sammen. Enten ved å gjøre mellombygget bredere eller ved å sideforskyve bygget slik at det får en mer sentrisk plassering.

Fylkeskommunen mener utkragingen mot Kongens gate gir et uryddig gatebilde. Ny bebyggelse må ikke komme nærmere Kongens gate enn politihuset. Fylkeskommunen gir et faglig råd om at det må reguleres byggelinje som er lik eksisterende bebyggelse.

Gang- og sykkelveg mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate, o_SGS, er plassert helt inntil vegglivet til det fredede Tukthuset. Fylkeskommunen vurderer at det vil oppstå skader på den fredede bygningen under vintervedlikehold. Med bakgrunn i nasjonale kulturhistoriske verdier må traséen til o_SGS flyttes vekk fra Tukthuset. Fylkeskommunen har innsigelse til planforslaget inntil dette blir endret i plankartet. Ved å anlegge ny gang- og sykkelvei noen meter mot vest for foreslåtte plassering, vil man kunne gi den fredede bygningen en sikringszone.

I grøntarealene langs Erling Skakkes gate, samt gategrunn innenfor planen, kan det finnes urørt grunn som kan romme automatisk fredete kulturminner. Reguleringsplan for Kalvskinnet (r118ap) har i § 5.2 bestemmelser om bevaring av kulturminner i grunnen med unntaksbestemmelser for graving i allerede omrotede arealer. Fylkeskommunen ber om at bestemmelser med tilsvarende innhold føyes til denne planen. Fylkeskommunen har **innsigelse** til planforslaget frem til dette er endret.

Trøndelag fylkeskommunes forslag til bestemmelse:

Melding om tiltak skal sendes Trøndelag fylkeskommune i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendig gransking belastes tiltakshaver jf. kulturminneloven § 10.

Unntak:

- Graving innenfor eksisterende grøftetraseers bredde og dybde for vedlikehold av alle eksisterende typer ledninger/rør og kabler.
- Graving for vedlikehold av eksisterende trafikkområder som veier, gangstier med mer i en dybde tilsvarende moderne påført bærelag.
- Graving og vanlig vedlikehold av grønt- og friområder, bakgårder med mer, til en dybde av 0,3 m. under dagens overflate.
- for drenering eller lignende rundt bygg med full kjeller inntil 1 m. fra ytterkant av grunnmur.

Påvises automatisk fredete kulturminner i forbindelse med gravearbeider som nevnt over skal arbeidet stoppes og dispensasjon vurderes etter kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Arkeologisk gransking belastes tiltakshaver jf. kulturminneloven § 10.

Det er ikke vist siktlinjer for gang- og sykkelveg som munner ut i Kongens gate. Fylkeskommunen har et sterkt faglig råd om at dette legges inn i plankartet. Videre må det ikke forutsettes bruk av Kongens gate i anleggsfasen på en slik måte at trafiksikkerhet, fremkommelighet for kollektivtrafikken og myke trafikanter påvirkes negativt.

Behandling av merknad:

I revidert planforslag er byggelinje trukket tilbake og flukter nå med eksisterende bebyggelse på eiendommen. Innsigelse er imøtekommet ved at gang- og sykkelveg fra Konges gate til Erling Skakkes gate er trukket 3,0 meter unna Erling Skakkes gate 60.

Fylkeskommunens bestemmelser om bevaring av kulturminner i grunnen med unntaksbestemmelser for graving i allerede omrotede arealer er tatt inn i sin helhet. Siktlinje fra gang- og sykkelvegen mot Kongens gate er tatt inn i planforslaget, med den konsekvens at gang og sykkelvegen også er flyttet noe mot vest for å oppnå akseptabel frisikt.

Statsforvalteren i Trøndelag, brev datert 11.01.2021 og 21.01.2021:

Statsforvalteren ser at parkeringsbestemmelsene ikke setter krav til maksimalt antall parkeringsplasser, selv om det i planbeskrivelsen er beskrevet at det tillates etablert 27 parkeringsplasser i parkeringskjeller. Statsforvalteren fremmer som klima, - miljø- og landbruksmyndighet **innsigelse** til planen, inntil bestemmelsene sikrer at det tillates maksimalt antall bilparkeringsplasser, i tråd med KPA, ut fra beregningen 0,25 bil parkeringsplasser per 100 m2 kontor.

Behovet for skjerming ved stell av beboerne i nummer 89 er en stor utfordring og vil, hvis utsyn fra nummer 87 ikke kan forhindres, kreve bruk av vindusskjerming i beboerleilighetene. Vindu med trespiler i nummer 87 er nevnt som tiltak for å bevare utsyn og forhindre innsyn, men vil likevel ikke forhindre utsyn. For beboere i nummer 89 kan opplevelsen bli at de ikke ser personer i vinduene i nummer 87, men vet at de likevel kan være der. Fortetting er ønsket av flere grunner, men må balanseres mot bokvalitet, også i sentrum. Flater som ikke bebygges i sentrum er svært verdifulle og gir mulighet for etablering av uterom for aktivitet, opplevelser og sosial omgang. Slike betraktninger må være en del av de helhetlige vurderingene før endelig beslutning om arealbruk. Alternativt kan det for denne konkrete saken være et avbøtende tiltak å øke avstanden til ny bebyggelse/reducere byggehøyden uten at det løser alt, spesielt ikke innsyn.

Statsforvalterens samlede vurdering, som sektormyndighet for folkehelse, er at de negative virkningene for folkehelsen overstiger de positive. Statsforvalterens faglige vurderinger er i stor grad sammenfallende med kommuneoverlegens. Fordi det kan forventes klart redusert bokvalitet for beboere i Kongens gate 89 gis det et faglig råd om å vurdere arealbruk og planlagt bebyggelse i Kongens gate 87. Hvis planen videreføres gis det faglig råd om redusert byggehøyde og fotavtrykk, slik at avstanden til ny bebyggelse øker. Tiltak for å forhindre innsyn bør kvalitetssikres.

Behandling av merknad:

Innsigelse er imøtekommet. Bestemmelse om maks antall p-plasser er i tråd med KPA, da det viser seg at totalt bruksareal innenfor planområdet med eksisterende og ny bebyggelse er 10 765 m2 og ikke 9 8000m2 som først antatt. Derfor tillates det etablert 27 bilparkeringsplasser.

Økt avstand mellom Kongens gate 89 og 87 er ikke en ønskelig løsning, ettersom gjenstående arealer i tilbygget vil bli vesentlig smalere om avstand mellom bebyggelsen vil bli markant bedre og medføre bedre utsiktforholdene for Kongens gate 89. De resterende arealene i tilbygget vil som følge av dette bli for små til kunne benyttes til kontor. Glassgården er man avhengig av for å hente inn dagslys til eksisterende kontorarealer. Planforslaget har gått ned på høyde mot Kongens gate 89 for å imøtekomme dagslyskravet til aldersboligene.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plankart og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget fremgår av saksfremlegget.