

Saksframlegg

Detaljregulering av Kongens gate 87, r20180011, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/74-47

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar alternativ 2, Kommunedirektørens forslag, til detaljregulering av Kongens gate 87, som er vist på kart i målestokk 1:1000, merket *Trondheim kommune, Alternativ 2*, datert 21.12.2021, sist endret 4.1.2022, i bestemmelser sist endret 4.1.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 4.1.2022.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Entra utleie AS. Komplette planforslag med suppleringer forelå 2.11.2021. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

Kommunedirektørens syn på reguleringsplanforslaget framgår av dette saksfremlegget.

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 langs nordsiden av Erling Skakkes gate.

Bakgrunn

Etter høring og offentlig ettersyn er det utarbeidet to alternative forslag til reguleringsplan. Det som skiller forslagene er at Alternativ 1 regulerer areal nord for eksisterende og planlagt bebyggelse mot Kongens gate og framtidig metrobussholdeplass til privat uteoppholdsareal, og at gang- og sykkelvegen mellom Kongens gate og Erlings Skakkes gate settes av som privat areal. Alternativ 2 setter av arealet mellom bebyggelsen og den framtidige metrobussholdeplassen i Kongens gate til offentlig og privat torg, og gang- og sykkelvegen mellom Kongens gate og Erlings Skakkes gate til offentlig gang- og sykkelveg.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 12.11.2020, og sendt på høring med følgende vedtak:

“Under høring og før sluttbehandling skal følgende vurderes:

- a) *Om utkraging ut mot Kongens gate skal fjernes slik at nytt tilbygg følger byggelinjen til den eksisterende bygningen i Kongens gate 87.*
- b) *Løsninger som sikres at planforslaget sin fasadeutforming i størst mulig grad begrenser innsyn til boligene i Kongens gate 89.*
- c) *Om påbygget på den eksisterende bygningen i Kongens gate 87 skal endres i samråd med*

Trondheim kommune

Byantikvarens innspill, og pergola på tilbygg fjernes.

Nytt punkt. Det tas inn en bestemmelse om at det kan opparbeides sykkelveg, -felt e.l. i o_SKV, som del av mulig framtidig sykkeltrasé i Erling Skakkes gate."

Punkt a), b) og c) er endret og fulgt opp i planforslaget. Punktene er vurdert og anses godt nok ivare tatt slik planforslaget nå foreligger til sluttbehandlinger. Nytt punkt er innarbeidet i planbestemmelsene.

Beskrivelse av planforslaget til sluttbehandling

Det nye tilbygget er utformet som en selvstendig langsgående lamell parallelt med det eksisterende kontorbygget i Kongens gate 87. Volumene bindes sammen med en glassgård. Et nytt bygg oppå eksisterende bygning i Kongens gate 87 er inntrukket og illustrert som en kontrast til eksisterende bebyggelse.

Den åpne grønne passasjen mellom Tukthuset (Kongens gate 85) og Kongens gate 87 videreutvikles, og mellom Kongens gate og Erlings Skakkes gate legges det til rette for en universelt utformet gang- og sykkelvei med oppholdssoner. Dette ivaretar og forbedrer åpenheten og tilgjengeligheten mellom Erling Skakkes gate og Kongens gate.

Utfordringer i planforslaget

Utfordringene i planforslaget har i hovedsak omhandlet reduksjon av bokvalitet og innsynsproblematikk for aldersboliger i nabobygning mot vest, Kongens gate 89, som følge av planforslaget.

Videre er det uenighet mellom forslagsstiller og Kommunedirektøren om eierform og formål for arealene nord for bebyggelsen, mot Kongens gate. Forslagsstiller ønsker arealet regulert til privat uteoppholdsareal, mens Kommunedirektøren mener arealet skal reguleres til offentlig samferdselsareal for å sikre offentlig tilgjengelig fortau bak metrobussholdeplassen i Hospitalsløkkan. Videre er det uenighet om eierformen for gang- og sykkelforbindelsen mellom Kongens gate og Erling Skakkes gate. Forslagsstiller ønsker privat areal, mens Kommunedirektøren vil at forbindelsen skal være offentlig for å sikre tilgjengelighet til arealet for alle, også på lang sikt.



Planområdet er vist med stiplet rød linje.

Trondheim kommune



Illustrasjon mot sør av planforslaget.

Boligkvalitet for Kongens gate 89

Stiftelsen Vår Frue Menighets Aldersboliger har lokaler i Kongens gate 89. Beboerne i aldersboligene er eldre mennesker, og noen er pleietrengende. Det er 40 østvendte ensidige leiligheter som vender direkte mot planområdet. Avstanden mellom tilbygget og aldersboligene er fra åtte til ni meter. Mange av beboerne i aldersboligene må på grunn av helseutfordringer oppholde seg mye innendørs, og som derfor har et stort behov for dagslys. Planforslaget medfører at antall timer med direkte sol halveres. I mars vil solbelysningen forskyves fra kl. 09.30 til kl. 11.00. Fra 12.30 ligger østfasaden til Kongens gate 89 i skygge. Dagslysregningene viser likevel at dagslysinnsnittet er i henhold til krav i teknisk forskrift.

Innsyn fra tilbygget til de eksisterende aldersboligene i Kongens gate 89 har vært en annen utfordring. Det har etter høringen blitt gjort tiltak for å begrense dette. Vestfasaden i tilbygget skal utformes med et skjermingstiltak som består av tette felt i de delene som vender direkte mot vinduer i Kongens gate 89, mens det tillates glass i de åpne feltene som ikke vender direkte mot vinduer i nabofasaden. Videre skal det på de åpne feltene benyttes lameller eller liknende, og en dypere karm, som vil hindre utsyn fra kontorlokalene. Løsningen vil skape variasjon i fasaden og dempe innsynsproblematikken.



Illustrasjoner av fasademateriale og utforming av fasade på det nye bygget består av utenpåliggende lameller plassert i tette felt der fasaden vender direkte mot Kongens gate 89 sine vinduer.

Offentlig eller privat areal

Forslagsstiller ønsker fortsatt at arealet nord for byggegrensen mot Kongens gate reguleres til felles (privat) uteoppholdsareal, slik planforslaget var lagt fram ved offentlig ettersyn og høring, og som alternativ 1 legger til rette for. Forslagsstiller opprettholder dermed sine private interesser, for å kunne disponere arealet som de ønsker, med blant annet uteservering. I

Trondheim kommune

Kommunedirektørens alternativ 2 er det foreslått samferdselsareal, torg, nord for byggegrense mot Kongens gate, bak framtidig metrobussholdeplass. Det legges til rette for offentlig areal i en bredde på 3,5 meter bak planlagt leskur, som ivaretar 2,5 meter fortausareal, og mulighet for vegetasjon og muligens snøopplag. Videre legges det til rette for privat torgareal mot regulert byggegrense og Kongens gate 87. Der vil forslagstiller kunne legge til rette for uteservering.



Til høyre: Forslagsstillers alternativ 1.

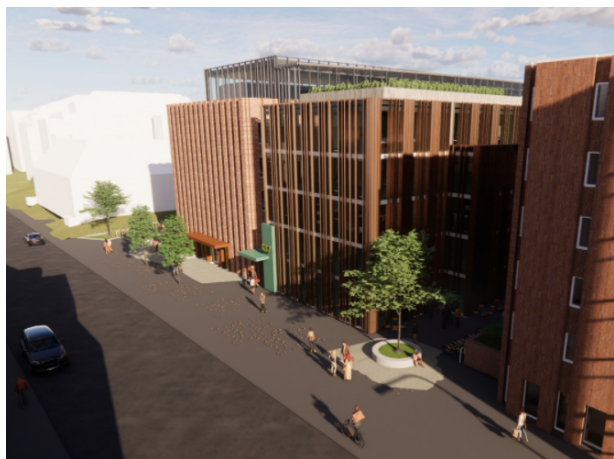


Til venstre: Kommunedirektørens alternativ 2.

Gang- og sykkelvegen mellom Kongens gate og Erling Skakkes gate var regulert til offentlig formål ved høring og offentlig ettersyn. Til sluttbehandling ønsker forslagsstiller at dette arealet reguleres til felles (privat), som i alternativ 1. Forslagsstiller mener de i bedre grad ivaretar drift og vedlikehold av gang- og sykkelvegen enn Trondheim kommune. Kommunedirektørens opprettholder anbefalingen om å regulere gang- og sykkelvegen til offentlig formål for å kunne sikre allmenn tilgjengelighet og ferdsel for gående og syklende.

Utforming av ny bebyggelse og stedstilpasning

Kongens gate er en av Trondheims viktigste historiske gater og tre av nabobygningene til Kongens gate 87, Tronka, Tukthuset og Lagmansretten, er fredet. Nytt tilbygg følger Kongens gate 87 sin fasadelinje og er trukket tilbake fra Kongens gates søndre hovedfasadelinje, og underordner seg de fredede og kulturhistoriske betydningsfulle bygningene.



Til venstre: Illustrasjon fra Kongens gate som viser at tilbygget følger fasadelinjen til Kongens gate 87.

Til høyre: Illustrasjon fra Erling Skakkes gate mot Tronka viser siktlinje langs Erlings Skakkes gate mot vest og "Tronka".

Trondheim kommune

En generell hensynssone gjelder for området. Hensynssonen er ivaretatt i planforslaget ved at siktlinjen til «Tronka» fra Erling Skakkes gate opprettholdes. Det er ikke etablert ny bebyggelse på østsiden av eksisterende kontorbygg som vender ut mot de fredede eiendommene i Kongens gate 85, Tukthuset, men det etableres/opprettholdes et grøntdrag mellom av hensyn til de vernede bygningene.

Arkitektoniske utforming

Den arkitektoniske utformingen av tilbygget er endret og nå framstår eksisterende og ny bebyggelse som to separate bygningsvolum med et mellombygg i glass som binder dem sammen. Fasadene på ny bebyggelse skal ha et vertikalt arkitektonisk uttrykk som harmonerer med Kongens gate 87. Videre skal den nye bebyggelsen tilpasses eksisterende bygning sin materialbruk og fargevalg, slik at det oppstår en arkitektonisk helhet tilpasset omgivelsene.



Til venstre: Illustrasjon av nytt gatetverrsnitt i Kongens gate og nytt tilbygg fra Kongens gate.

Til høyre: Illustrasjon av nytt gatetverrsnitt i Kongens gate og nytt tilbygg fra Erling Skakkes gate.

Kommunedirektørens vurdering

Bokvalitet for beboere i Kongens gate 89

Kommuneoverlegen anbefaler ut fra hensyn til bokvalitet for aldersboligene i Kongens gate 89 å avvise planforslaget slik det foreligger, se notat fra kommuneoverlegen *helsefaglig vurdering av bokvalitet/folkehelse*, som følger saksfremlegget. Kommuneoverlegen mener at dagslysforholdene og kravene i teknisk forskrift ikke sikrer god nok bokvalitet for en gruppe bosatt i små ensidige leiligheter, der avstanden til ny bebyggelse vil være fra åtte til ni meter. Kommunedirektøren deler kommuneoverlegens bekymring om at bokvaliteten for aldersboliger vil forverres av planforslaget og de uønskede helseeffektene planforslaget kan medføre. Beboerne vil få redusert dagslys ved at de kun har direkte solbelysning i en og en halv time i døgnet på vår- og høstjevndøgn, samtidig som mulighet for utsyn for mange boenheter blir redusert.

Endringene i planforslaget legger til rette for skjermingstiltak for tilbyggets vestfasade, som vil dempe innsynet fra kontorlokalene til de østvendte leilighetene i Kongen gate 89.

Skjermingstiltakene vil ikke hindre alt av innsyn, men en vil oppnå en akseptabel situasjon så beboere ikke vil føle behov for å trekke for gardinene i leilighetene for å verne om privatlivet.

Kommunedirektøren har vurdert at en økt avstand mellom nytt tilbygg og Kongens gate 89 vil gi minimale positive virkninger sett i forhold til de negative konsekvensene redusert areal for kontor vil medføre om kontorarealet tas ned i tilbygget. En betydelig økt avstand mellom byggene vil ikke øke dagslysforholdene for Kongens gate 89 i vesentlig grad. I en tett bysituasjon er det vanlig med åtte meter mellom bebyggelse der det er boligformål, kontor og forretningsvirksomhet.

Kommunedirektøren har vurdert at skjermingstiltak i tilbyggets fasade i tilstrekkelig grad vil hindre innsyn til aldersboligene i Kongens gate 89. Samtidig vil krav til dagslys i kontortilbygget ivaretas.

Trondheim kommune

Offentlig eller privat areal

Forslagsstiller ønsker å regulere areal nord for bebyggelsen mot Kongens gate, inkludert framtidig metrobussholdeplass, som privat uteoppholdsareal. Forslagsstiller ønsker å avsette et *bestemmelsesområde for fri ferdsel* bak framtidig metrobussholdeplass som sikrer et allment tilgjengelig ferdselsareal for syklist og gående. Kommunen har på generelt grunnlag ikke hjemmel til å sikre allmenn bruk av et privat areal i henhold til plan- og bygningsloven. Foreslåtte løsning vil dermed ikke være lovlig sikret og bestemmelsesområde for fri ferdsel er derfor tatt ut av planforslaget alternativ 1.

Det må legges til rette for offentlig samferdselsareal for å sikre allment tilgjengelig ferdselsareal for gående og syklist innenfor planlagt framtidig fortaussone bak metrobussholdeplassen. Dette legger alternativ 2 legger til rette for. Om arealet bak metrobussholdeplassen blir privat bestemmer den private eieren hvem som kan ferdes på arealet, og når drift og vedlikehold skal utføres. I verste fall kan dette medføre at arealet stenges helt av og at kommunen ikke kan sikre allmennheten tilgjengelig passasje til metrobussholdeplassen.

Det er ikke praksis å regulere privat grøntareal mot offentlig gate i bysituasjon med bakenforliggende utadrettet virksomhet og kontorlokaler. Areal regulert til privat torg mot bebyggelsen, som alternativ 2 legger til rette for, vil gi forslagsstiller de samme mulighetene for å ivareta sine interesser med utadrettet virksomhet med uteservering og beplantning som privat uteoppholdsareal vil gi. Det er viktig at arealet regulert til torg opparbeides med et helhetlig bymessig preg, med robust utforming og høy kvalitet på materialbruk og design. Kommunedirektøren har forståelse for at det har tatt tid å avklare at metrobussholdeplassen skal etableres i Hospitalsløkkan sør, og ulempen dette har medført forslagsstiller. Det vil imidlertid være svært uheldig om dette skal ha innvirkning på om fortaussonen bak den framtidige metrobussholdeplassen skal tilrettelegges for allmenn ferdsel eller ikke.

For å sikre en allmenn tilgjengelig gang- og sykkelveg fra Kongens gate til Erling Skakkes gate mot øst må gang- og sykkelvegen reguleres som offentlig, slik Kommunedirektørens alternativ 2 legger til rette for.

Det er få eksisterende snarveier mellom Kongens gate og Erling Skakkes gate og det er derfor ekstra viktig å sikre snarvegen som en offentlig forbindelse. En offentlig gang- og sykkelveg sikrer og offentlig drift og vedlikehold av arealet. Forslagsstillerens behov for høyere kvalitet på drift og vedlikehold kan sikres gjennom egne avtaler.

Utforming av ny bebyggelse og stedstilpasning

Kommunedirektøren mener at endringene i planforslaget etter offentlig ettersyn og høring har gitt en tilfredsstillende stedstilpasning til det verdifulle kulturmiljøet i Kongens gate. Utkraving av tilbygget mot Kongens gate og pergola mot Kongens gate 89 er fjernet, og det gjør at ny bebyggelse tilpasser seg området og at den antikvariske bebyggelsen fortsatt vil være fremtredende i gateløpet. Vernehensyn i gjeldende reguleringsplan er videreført og sikret ved at siktlinjen til «Tronka» fra Erling Skakkes gate videreføres, og at fasaden til Herman Krags bygg i Kongens gate 87 i størst mulig grad skal ivaretas.

Arkitektoniske utforming

Kommunedirektøren vurderer at det nye tilbygget nå er tilpasset eksisterende bebyggelse ved at utkravingen er fjernet og et vertikalt arkitektonisk uttrykk for ny bebyggelse er sikret. Vertikaliteten i Kongens gate 87 blir tatt igjen og nytt tilbygg harmonerer med eksisterende bebyggelse. Kongens gate består hovedsakelig av eldre bygg i tegl, puss og malt treverk. Materialbruk og fargevalg tilpasset omgivelsene er sikret i bestemmelsene. Det er viktig at en

Trondheim kommune

arkitektonisk helhet er sikret, så oppmerksomheten fortsatt vil være på den eldre bevaringsverdige bebyggelsen i gateløpet.

Høyden på påbygget til Kongens gate 87 har vært diskutert. Kommunedirektøren mener høyden er akseptabel, men det er sikret i bestemmelsene at både påbygg og tilbygg skal utformes i samråd med Byantikvaren.

Fortetting i Midtbyen og historiske kvaliteter

Et av de overordnede målene for [sentrumsstrategien](#) er å ta vare på Midtbyens skala og historiske kvaliteter, og prioritere tett utbygging av boliger og arbeidsplasser i sentrumsområdene rundt Midtbyen. Å oppnå fortetting med kvalitet i Midtbyen er krevende ettersom det er flere interessekonflikter som skal vurderes.

Kommunedirektøren mener ut fra en totalvurdering at det er riktig å legge til rette for mer kontorvirksomhet i planområdet og at økt aktivitet veier tyngre enn reduksjonen av bokkvalitet beboere i Kongens gate 89 vil få som følge av planforslaget. Prosjektet vil totalt sett gi et løft til området og bidra til en ønsket by- og sentrumsutvikling.

Medvirkningsprosess

Før førstegangsbehandling var det avholdt to samrådsmøter med naboer i Kongens gate 89, Vår Frue Menighets Aldersboliger, for å innhente innspill til planforslagets utforming og orientere om dagslysforhold som følge av planforslaget. Varsel om oppstart ble sendt i brev 19.9.2017 til berørte naboer, gjenboere og myndigheter og kunngjort i Adresseavisen 19.9.2017. Frist for å gi merknad var 20.10.2017.

Etter oppstart kom det åtte innspill til planforslaget, fra fem offentlige aktører og tre private aktører.

Planforslaget var på høring fra 19.11.2020 til 16.1.2021, og det kom inn totalt ni merknader. Merknadene har i hovedsak omhandlet bokkvalitet og innsynsproblematikk for aldersboligene i Kongens gate 89, utforming av planforslagets tilbygg og påbygg, og stedstilpasning til kulturmiljøet som Kongens gate er en del av.

Statsforvalteren fremmet innsigelse om at antallet bilparkeringsplasser i planforslaget var for høyt i forhold til krav gitt av 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 tre 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 er bestemt og behov for offentlig fortausareal vil være nødvendig innenfor forslagsstillers eiendom.

Konsekvenser for klima og miljø

Planforslaget bygger opp under ønsket utvikling om flere arbeidsplasser i Midtbyen og er i tråd med [sentrumsstrategien](#). Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til hovedkollektivtrasé med

Trondheim kommune

Metrobuss og hovedsykkeltrasé, og miljøvennlig transport vurderes å være det foretrukne transportalternativet til planområdet. Planforslaget reduserer antallet parkeringsplasser i planområdet fra 59 til 27, og vil bidra til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikken.

Utbygging vil genere klimagassutslipp både i bygge- og anleggsfasen. Tiltak for å redusere klimautslipp i byggefasen skal beskrives i plan for anleggsfasen, og følges opp i byggesaken.

Konsekvenser for næringslivet

Planforslaget har positive konsekvenser for næringslivet i Midtbyen ved at det legger til rette for kontorarealer med 200 nye arbeidsplasser.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke store, kjente økonomiske konsekvenser for kommunen ved realisering av tiltaket. Opparbeidelse av offentlig veg, offentlig gang- og sykkelveg og offentlig fortau i Erling Skakkes gate er sikret gjennom rekkefølgekrav. Driftskostnader vil følge dersom kommunen overtar ansvaret for drift.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at bystyret vedtar planforslaget merket alternativ 2 med tilhørende kart og bestemmelser.

Kommunedirektøren i Trondheim, 8.1.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Mari Mathisen Fasting
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse begge alternativ
- Vedlegg 2: Reguleringskart alternativ 1
- Vedlegg 3: Reguleringskart alternativ 2
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser alternativ 1
- Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser alternativ 2
- Vedlegg 6: Helsefaglig vurdering av bokvalitet/folkehelse av kommuneoverlegen

Det er dokumenter som følger plansaken som ikke skal behandles politisk. Disse finnes i kommunen sitt sakssystem, arkivnummer 20/74-48.