

Saksframlegg

Detaljregulering av Olav Tryggvasons gate 21 og 23 og Thomas Angells gate 12B, 14 og 16, r20160012, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/46 (242345/21)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Olav Tryggvasons gt. 21, 23, Thomas Angells gate 12b, 14 og 16 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket ARC arkitekter AS, datert 19.8.2021, sist endret 30.11.2021, i bestemmelser sist endret 13.12.2021, og beskrevet i planbeskrivelse, sist endret 13.12.2021.

Før saken sluttbehandles skal:

- a) Høyden på ny bebyggelse i Olav Tryggvasons gate 21 reduseres med én etasje, til kote c+26,0.
- b) Bestemmelsene sikre den arkitektonisk kvaliteten og materialbruken for ny bebyggelse så den hensyntar eksisterende, bevaringsverdige trehusbebyggelse i større grad.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av ARC arkitekter AS plankonsulent, på vegne av forslagsstiller E.C. Dahls Eiendom AS. Komplette planforslag med nødvendige suppleringer forelå 3.12.2021.

Formål

Hensikten med planen er å legge til rette for opprusting av eksisterende lokaler i kvartalet som avgrenses av Olav Tryggvasons gate, Søndre gate, Thomas Angells gate og Nordre gate, kalt "Midtbykvartalet", og ny bebyggelse i gårdsrom med nye forretnings- og kontorlokaler. Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende, bevaringsregulerte bebyggelsen i Olav Tryggvasons gate, Thomas Angells gate og Søndre gate i høyder og materialvalg. Olav Tryggvasons gate 21 skal rekonstrueres.

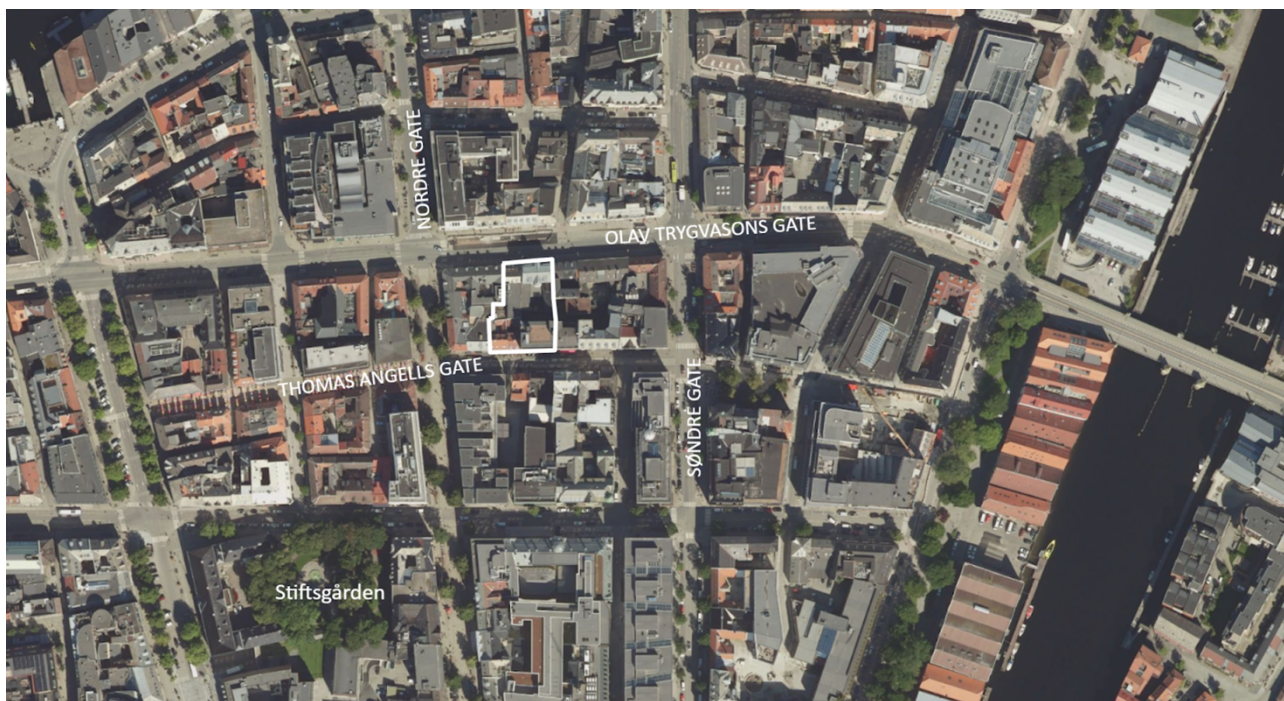
Bakgrunn

Planforslaget er redusert i omfang og omfatter kun halve planområdet som var lagt fram til første gangs behandling i 2018. Høydene på ny bebyggelse innenfor planområdet er redusert med cirka én etasje, fra sju til seks etasjer, etter innsigelse fra Riksantikvaren under den forrige høringen i 2018. I tillegg er boligformål byttet ut med næringsformål for å få et tilfredsstillende brannkonsept i det nye planforslaget. Forslagsstiller ønsker en fortetting som omfatter et økt bruksareal på 2 650 m² innenfor planområdet. Det er 650 m² mer enn det gjeldende plan legger til rette for.

Trondheim kommune

Forslagsstiller og Kommunedirektøren er ikke kommet fram til enighet om utformingen av planforslaget. Forslagsstiller ønsker at ny bebyggelse i gårdsrommet i Olav Tryggvasons gate 21, etableres med seks etasjer. Kommunedirektøren anbefaler at ny bebyggelse får en maksimal høyde på fem etasjer, i tråd med Riksantikvarens innsigelse til planforslaget og gjeldende reguleringsplan.

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



Planområdet er vist innenfor hvit strek.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planforslaget var ble lagt ut til offentlig ettersyn sendt på høring 12.6.2018 med følgende vedtak:

“Bygningsrådet er positiv til at det legges til rette for mer næringsareal og flere boliger i midtbyen. Bygningsrådet mener derimot at prosjektets uttrykk må tilpasses omkringliggende bygg og strøkskarakter. Bygningsmassens høyde, fasade og volum bør vurderes slik at Midtbykvartalet ikke blir et dominerende element i Olav Tryggvasons gate. Bygningsrådet mener en bred høringsrunde som gir innspill til prosjektets utforming vil være hensiktsmessig slik at planen har et godt utgangspunkt for bearbeidelse før sluttbehandling. Bygningsrådet forutsetter at tiltakshaver sørger for at prosjektet tilfredsstiller krav til brannsikkerhet før sluttbehandling.”

Gjeldende plan ble vedtatt i 2013. Den er et akseptabelt kompromiss mellom vekst og vern. Gjennom arbeidet med gjeldende plan gikk man langt i å akseptere riving av verneverdig bakgårdsbebyggelse for å få til økt fortetting. Det ble akseptert nybygg i opptil fem etasjer. Det ble lagt inn to gårdsrom med passasjer ut til tilstøtende gater for å bevare den historiske bebyggelsesstrukturen med bakgårder samtidig som det ble akseptert nybygg i opptil fem etasjer i kvartalet.

Trondheim kommune

Utfordringer i planforslaget

Utfordringene i nytt planforslag for Midtbykvartalet er fortsatt ønsket om økt fortetting og vern av eksisterende antikvarisk bebyggelse.

Den nye bebyggelsen sin høyde og tilpassing til den eksisterende antikvarisk bebyggelse har forslagsstiller og Kommunedirektøren ikke blitt enige om. Kommunaldirektøren mener at planforslaget bør få maksimalt fem etasjer. Brannkonsept for ny boligbebyggelse inne i kvartalet har ikke vært mulig å løse. Boligformål har derfor blitt byttet ut med næringsformål for å få et brannkonsept som er akseptabelt.

Høyde på ny bebyggelse

Forslagsstiller fremmer et planforslag der ny foreslått bebyggelse, i bakgården i Olav Tryggvasons gate 21, strekker seg over seks etasjer. Kommunedirektøren ønsker at høyden på den bakenforliggende bebyggelsen i Olav Tryggvasons gate 21 reduseres med én etasje, og at den sjettede etasjen tas ut av planforslaget. Ny bebyggelsen vil da få en maksimal høyde på fem etasjer, i tråd med Riksantikvarens innsigelse til planforslaget i 2018.



Forslagsstiller sitt planforslag med ny bebyggelse på seks etasjer (til venstre). Se "gateperspektiv mot øst" i [illustrasjoner](#). Kommunedirektørens sitt forslag med ny bebyggelse på maksimalt fem etasjer (til høyre).

Tilpasning til eksisterende kulturmiljø og arkitektonisk kvalitet

Midtbykvartalet består av en større andel toetasjes trehusbebyggelse. Den lave trehusbebyggelsen er en av de viktige identitetsbærerne i Midtbyen. Det er rettet spesiell oppmerksomhet mot de godt bevarte og unike rekkene av lav bebyggelse fra 1700- og 1800-tallet som en finner i Olav Tryggvasons gate og Kjøpmannsgata i [Veileder for plan- og byggesaker i Midtbyen](#). I Olav Tryggvasons gate brytes rytmen av toetasjes trehusbebyggelse med murbebyggelse i tre til fire etasjers høye Falstergården i Olav Tryggvasons gate 21. Thomas Angells gate er i større grad dominert av høyere og moderne bygninger i fire til fem etasjer.



Oppriss av rekken av lave trehus i den aktuelle delen av Olav Tryggvasons gate. Falstergården i nr. 21 er eneste avvik.

Trondheim kommune

[Den kulturhistoriske stedsanalysen av nordøstre del av Midtbyen i Trondheim](#) fremhever at "Midtbykvartalet" er en del av et pressområde hvor eksisterende trehusbebyggelsen er "sårbar for brann og for alle nye tiltak som vil endre eller dominere trehusbebyggelsen, og at opplevelsen mot gate og inne i kvartalene er vesentlig".

Rekonstruksjon av Olav Tryggvassons gate 23

Det skal sikres en rekonstruksjon av fasaden i Olav Tryggvassons gate 23. Byantikvaren har utarbeidet en illustrasjon som viser en rekonstruksjon av bebyggelsen. Rekonstruksjonen av Olav Tryggvassons gate 23 er sikret i bestemmelsene med nødvendige tilpasninger for tekniske krav som brannskille og trinnfri inngang fra gateplan.



Rekonstruksjon av Olav Tryggvassons gate 23.
Illustrasjon: Byantikvaren i Trondheim kommune

Brann

Brannkonsept for det nye planforslaget og foreslått næringsbebyggelse med kontor og forretning anses nå som akseptabelt. Forslagsstiller har avholdt møte med Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT). De har gitt uttrykk for at det fortsatt er noen usikkerheter i brannkonseptet for planforslaget, men at de anser planforslaget som gjennomførbart. TBRT har kommet med følgende supplerings i saken:

"Vi har ingen innvendinger mot at Byplankontoret nå tar planen videre til behandling, såfremt kommunen fortsatt har mulighet til å stoppe prosessen senere (i byggesaken) dersom det viser seg at de tekniske kravene i plan- og bygningsloven ikke kan dokumenteres oppfylt."

Brannkonseptet for planforslaget anses derfor som tilfredsstillende, men foreslåtte plassering av ventilasjonsanlegg kan gi uønskede konsekvenser for naboer. Det er derfor likevel ønskelig å få innspill til planforslagets brannkonsept i høringsperioden.

Tette gavlvegger mot øst og vest

Brannsmitte er en stor risiko for Midtbyen. Historisk har branngavler i Midtbyen vært tette uten vindus- og døråpninger, noe som tydelig kan observeres flere steder i byen. Ny bebyggelse skal ikke ha vinduer i vegg som grenser mot eksisterende trehusbebyggelse mot øst og vest. Dette for å hindre begrensninger for utviklingen av naboeiendommen og sikre et tilfredsstillende brannkonsept.

Grad av utnyttning ved ny bebyggelse på fem og seks etasjer

Ny foreslått bebyggelse innenfor planområdet utgjør cirka 2 650 m² BRA, og gir et økt areal på 650 m² BRA sammenlignet med gjeldende reguleringsplan. Det nye planforslaget består av forretningsareal i første og andre etasje, kontorareal i tredje til sjette etasje, og gir en høyere og mer sammenhengende arealutnyttelse enn gjeldende plan. Forslagsstiller argumenterer for at det er viktig å videreutvikle bebyggelsen slik at det tilbys forretnings- og kontorarealer som er

Trondheim kommune

sammenhengende, attraktive og fleksible, og dermed legger til rette for flere gode arbeidsplasser i Midtbyen, som bidrar til å vitalisere Midtbyen som et viktig handels- og opplevelsessentrum.

Ny bebyggelse i planforslaget er foreslått over seks etasjer. Kommunedirektøren anbefaler at ny bebyggelse får en maksimal høyde på fem etasjer. Som følge av dette vil graden av utnyttelse for foreslått kontorareal reduseres med cirka 154 m².

Planforslagets konsekvenser for gjeldende plan mot øst

Planforslaget er redusert i omfang, og omfatter kun halve planområdet som var lagt fram til første gangs behandling i 2018. Planforslaget er gjennom en lengre prosess med forslagsstiller tilpasset til del av gjeldende plan, slik at denne fortsatt er gjennomførbar. I gjeldende plan er det regulert boligbebyggelse i andre til femte etasje rett øst for planforslaget. Boligbebyggelse i gjeldende plan er sikret dagslys fra et planlagt indre gårdrom i Olav Tryggvasons gate 21, som planforslaget nå bygger igjen. Dette medfører økt skyggevirksomheter som følge av planforslagets nye bakgårdsbebyggelse.



Kommunedirektøren sin sammenstilling av planforslaget og gjeldende plan sin femte etasje.

Bygge- og anleggsfasen

En av utfordringene i planen er å løse bygge- og anleggsfasen og sikre gjennomføringen av planforslaget. Det er mulig å gjennomføre rekonstruksjonen av Olav Tryggvasons gate 23 innenfor planområdet og i tilgrensende arealer til Olav Tryggvasons gate 23, men det vil ikke være gjennomførbart å etablere et større anleggsområde for resten av planforslaget i Olav Tryggvasons gate. Dette betinger at anleggsområdet må kunne løses i Thomas Angells gate. Plan for større anleggstrafikk og logistikk knyttet til rive-, bygge- og anleggsfasen vil bli utarbeidet i den videre detaljprosjekteringen, og er sikret gjennom krav i reguleringsbestemmelsene.

Kommunedirektørens vurdering

Høyden på ny bebyggelse

Høyder på ny bebyggelse bør ikke medføre at trehusmiljøet får en svekket visuell plass i gatebildet. En sjettede etasje vil ha en negativ virkning fordi ny bakgårdsbebyggelse da vil fremstå som fremtredende i bybildet, og i opplevelsen fra gateplan. Samtidig vil en sjettede etasje ha negativ virkning for naboeiendommen mot øst og fremtidige bebyggelse inne i kvartalet.

Trondheim kommune



Gateopprikk mot Olav Tryggvasons gate. Ny bebyggelse vist med beige farge på seks etasjer (maksimal kotehøyde +29,6). Se "situasjonssnitt/opprikk" i [illustrasjoner](#).



Alternativ 2: Gateopprikk mot Olav Tryggvasons gate. Ny bebyggelse vist med beige farge på fem etasjer i tråd med Kommunedirekteørens anbefalinger om maksimal kotehøyde +26,0.

De nye høydene bør fastsettes ut fra eksisterende byggehøyder innenfor kvartalet som i dag er på fem etasjer, i samsvar med gjeldende plan, veileder for plan- og byggesaker og praksisen for saksbehandlingen i Midtbyen i dag. Høydene er også i tråd med Riksantikvarens krav for å trekke innsigelsen.

Tilpasning til eksisterende kulturmiljø og arkitektonisk kvalitet

Det er et gjentakende problem at ny bebyggelse dominerer over den historiske og verneverdige bebyggelsen i for stor grad. Den nye bebyggelsen må spille mer sammen med den eksisterende bebyggelse, både i høyder, volum og materialbruk. Ny bebyggelse inne i kvartalet må derfor nedtones, for at oppmerksomheten i større grad skal rettes mot trehusene i Olav Tryggvasons gate og bebyggelsen som danner rammene rundt Midtbykvartalet.

Bakgårdsbebyggelsens fasader bør være hovedsaklig av tette materialer, og ikke bestå av glassvolum eller større glassfelt, som gjennom belysning og "lanterneeffekt" vil ta fokus fra opplevelsen av trehusbebyggelsen.

Den historiske utviklingen og etablering av ny bebyggelse har en tydelig inndeling innad i kvartalene, og følger i stor grad dagens tomtegrenser. De arkitektoniske grepene bør derfor i større grad svare til tomtestrukturen i kvartalet slik at man oppnår en tydelig visuell oppdeling av volumet i bakgården.

Det er ønskelig at ny bebyggelse skal tilpasse seg og underordne seg eksisterende kulturmiljø og bevart bebyggelsesstruktur. Bestemmelsene må sikre den arkitektoniske kvaliteten og materialbruken for ny bebyggelse, så den tar hensyn til eksisterende bevaringsverdig trehusbebyggelse i større grad før sluttbehandling.

Brann

Brannkonseptet for ny planlagt bebyggelse anses som tilfredsstillende. Reguleringsbestemmelsene sikrer at det utarbeides en samlet brannstrategi for eksisterende og ny bebyggelse innenfor hele planområdet og tilgrensende bebyggelse. Ny bebyggelse skal ikke forringe brannsikkerheten for eksisterende bebyggelse innenfor kvartalet. Denne dokumentasjon skal foreligge ved søknad om tillatelse til byggetiltak.

Trondheim kommune

Grad av utnytting ved ny bebyggelse på fem og seks etasjer

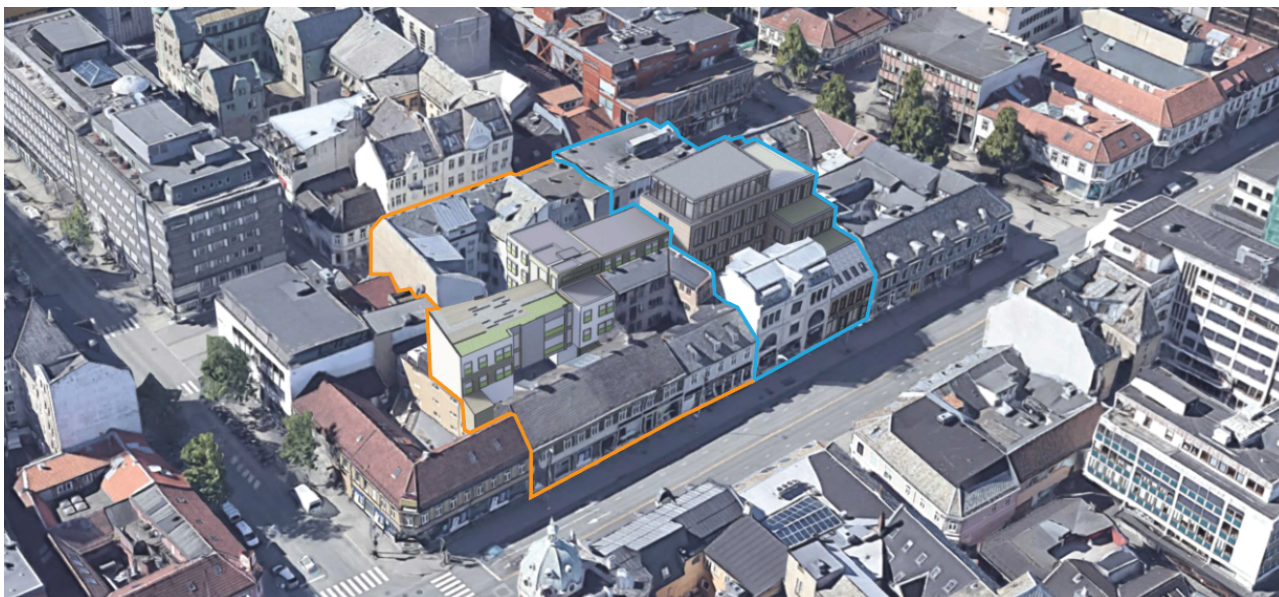
Kommunedirektøren anbefaler å redusere foreslått bebyggelse fra seks til fem etasjer. Planforslagets bruksareal vil som følge av dette reduseres med 154 m². Reduksjonen av bruksareal er liten, mens nær- og fjernvirkningen som følge av at bebyggelsens høyde tas ned en etasje vil ha stor betydning for opplevelsen av gateløpet i Olav Tryggvasons gate, Nordre gate, og Søndre gate.

Kommunedirektøren er enig med forslagsstiller om at ny foreslått bebyggelse vil gi mer fleksible og sammenhengende arealer som vil være mer attraktivt for forretnings- og kontorvirksomheten i kvartalet enn gjeldende plan.

Planforslagets konsekvenser for gjeldende plan mot øst

Dette er viktig å beholde Midtbyens historiske karakter, og det er ønskelig å bevare ett av de opprinnelige gårdsrommene i kvartalet. Det opprinnelig gårdsrommet øst for planforslaget i Thomas Angells gate 10B innenfor gjeldende plan er intakt, har stor antikvarisk, romlig og funksjonell verdi.

For at de negative konsekvensene fra planforslaget skal være minimale for gjeldende plan bør ny bebyggelse inne i kvartalet være fem etasjer og ikke seks etasjer. Planforslagets tette gavler mot eksisterende og regulert nabobebyggelse mot øst er sikrer brannsmitte mellom bebyggelsen.



Fugleperspektiv av sammenstilt bebyggelse. Blå avgrensning angir forslagstiller sin ønsket utbygging på seks etasjer. Oransje avgrensning angir utbygging for gjeldende plan fra 2013 med bebyggelse på fem etasjer. Se "Illustrasjoner m volum Kjeldsberg" i [illustrasjoner](#).

Bygge- og anleggsfasen

Gjennomføringen av bygge- og anleggsfasen er sikret gjennom vilkår gitt i reguleringsbestemmelsene om krav til plan for anleggsfasen. Anleggsområdet må kunne løses i Thomas Angells gate, noe som kan ha konsekvenser for næringsvirksomhet i gata i en periode. Til sluttbehandling bør det vurderes å sikre dialog med berørte næringsdrivende ved anleggsvirksomheten. Framkommelighet for syklister og fotgjengere i Thomas Angells gate er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslagets forslag til fortetting i eksisterende sentrumsområder er i tråd med [sentrumsstrategien](#). Planforslaget vil bidra til areal for flere arbeidsplasser og styrke

Trondheim kommune

handelstilbudet i Midtbyen. Reisevaneundersøkelser viser at langt flere velger å gå, sykle og ta kollektivtransport når de jobber eller handler i Midtbyen enn andre steder i byen. Planforslaget vil dermed bidra positivt til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikken i tråd med [gatebruksplan for Midtbyen](#).

Utbyggingen vil genere klimagassutslipp både i bygg- og anleggsfasen. Rekonstruksjon av Olav Tryggvasons gate 23 betinger at en bevarer og gjenbraker materialer og bygningselementer. Det gjør også bevaring av bygningsdeler innenfor planområdet som er sikret i bestemmelsene.

Konsekvenser for næringslivet

Planforslaget har positive konsekvenser for næringslivet i Midtbyen ved at det tilrettelegger for mer areal til forretning og kontor.

Medvinningsprosess

Oppstart av planarbeidet ble varslet 12.12.2015. Det kom inn totalt ni innspill til planforslaget. Innspillene omhandlet foreslått utbyggingsvolum i forbindelse med kulturminnevern og Riksantikvaren hadde innsigelse til planforslaget om at gjeldende plan på fem etasjer er maksimal utnyttelse. Brannsmitte mellom eiendommene var heller ikke tilstrekkelig løst i planforslaget.

Den første førstegangsbehandlingen av planforslaget lå ute til offentlig høring fra 15.6.2018 til 18.8.2018. Det kom totalt inn åtte merknader fra offentlig og private aktører. Merknadene til planforslaget fra 2018 er fulgt opp. Planforslaget er redusert i omfang, tidligere boligformål er byttet ut med næringsformål for å få et tilfredsstillende brannkonsept, og høydene på ny bebyggelse er redusert etter innsigelse fra Riksantikvaren.

Innspill og merknader er fulgt opp i planforslaget og tilhørende bestemmelser.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget, med følgende vilkår: Høyden på ny bebyggelse i Olav Tryggvasons gate 21 skal reduseres med én etasje, og den arkitektoniske kvaliteten og materialbruk for ny bebyggelse skal hensynta eksisterende bevaringsverdig bebyggelse i større grad og sikres i bestemmelsene til sluttbehandling.

Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 17.12.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Mari Mathisen Fasting
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Oppsummering av innspill til planoppstart og merknader til planforslag som var på offentlig høring 2018

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring på kommunens nettsider.

Vedleggene finnes også i kommunen sitt sakssystem (arkivsaksnr. 20/46-21)

- Vedlegg 5: Illustrasjoner
- Vedlegg 6: ROS-analyse
- Vedlegg 7: Brannkonsept og branntegninger
- Vedlegg 8: Brannkonsept tilleggsnotat, 2021
- Vedlegg 9: Historisk studie av Midtbykvartalet
- Vedlegg 10: Tilstandsrapport av Olav Tryggvasons gate 23
- Vedlegg 11: Miljøtekniske grunnundersøkelser for Midtbykvartalet
- Vedlegg 12: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 13: Merknader til planforslag 2018, samlet