

# Saksframlegg

## Detaljregulering av Kongens gate 9 og 11, Munkegata 22 og Tinghusplassen 3 og 15, m.fl., r20220002, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 2023/8233

---

### Forslag til innstilling:

#### Alternativ 1:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Kongens gate 9 og 11, Munkegata 22 og Tinghusplassen 3 og 15, med flere, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket ARC arkitekter AS senest datert 09.10.2023, med bestemmelser senest datert 31.10.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 31.10.2023.

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

#### Alternativ 2:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Kongens gate 9 og 11, Munkegata 22 og Tinghusplassen 3 og 15, med flere, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket ARC arkitekter AS senest datert 09.10.2023, med bestemmelser senest datert 31.10.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 31.10.2023.

Bestemmelsenes § 5.5. og § 5.6 endres i tråd med forslagsstillers ønsker om å kunne fjerne eksisterende innganger mot Torvet og Erling Skakkes gate, og slik at det tillates å helfoliere vinduene i første etasje i hele kvartalet.

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

### SAKSFRAMSTILLING

#### Saken gjelder

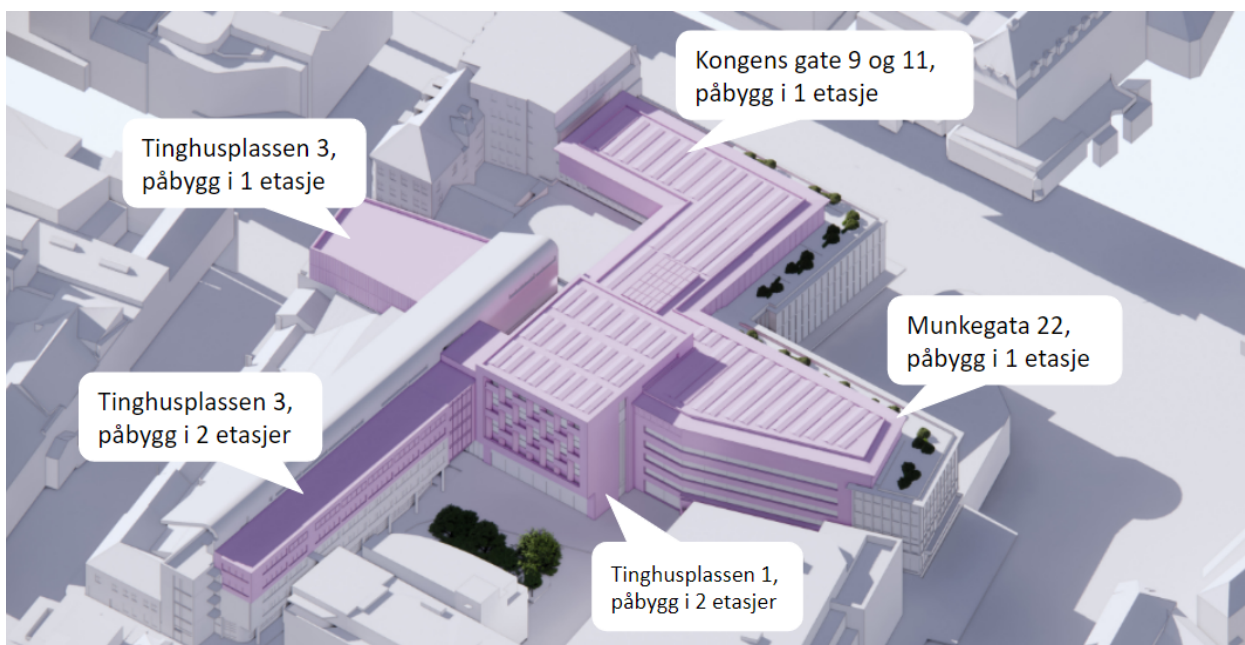
Detaljregulering av Trondheim Torg, som utgjør eiendommene Kongens gate 9 og 11, Munkegata 22 og Tinghusplassen 3 og 15 med flere. Forslagsstiller DNB Næringseiendom AS ønsker å legge til rette for flere kontorarbeidsplasser på Trondheim Torg ved å bygge oppå eksisterende bebyggelse i én til to etasjer, og ved å utvide og bruksendre arealer i eksisterende bygningsmasse. Eiendommene utgjør deler av Trondheim kommunens nåværende kontorarealer, og Trondheim kommune har inngått ny leieavtale som trer i kraft etter at planforslaget er gjennomført.

## Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av ARC Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller DNB Næringsseiendom AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsforslag for Kongens gate 9 og 11, Munkegata 22 og Tinghusplassen 3 og 15 med flere, var til offentlig ettersyn i perioden fra 21.04.2023 til 05.06.2023.

*Planområdet ligger i Midtbyen, og grenser til Munkegata, Prinsens gate, Kongens gate og Torvet i Trondheim. Planområdet er vist innenfor hvit heltrukket område i kartet til høyre.*



*Ved offentlig ettersyn så forslaget ut som på bildet over, med ny bebyggelse vist i lilla farge. Det ble foreslått å bygge på eksisterende bebyggelse på Trondheim Torg, mot Torvet, Tinghusplassen og Prinsens gate. Bebyggelse mot Prinsens gate, Tinghusplassen 3, ble tatt ut til sluttbehandling.*

## Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for større sammenhengende kontorareal gjennom utvidelse, bruksendring og påbygg på eksisterende bygninger. Forhold for varelevering og adkomst for ulike trafikantgrupper skal gjennom planforslaget bedres fra eksisterende situasjon. Forøvrig skal dagens virksomhet med offentlig parkering, hotell og kjøpesenter videreføres.

## Tidligere vedtak

I bygningsrådets sak 75/23 ble det vedtatt å legge forslag til detaljregulering av Kongens gate 9 og

11, Munkegata 22 og Tinghusplassen 3 og 15, med flere, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det ble sendt på høring. Det ble samtidig vedtatt følgende oppfølgingspunkter:

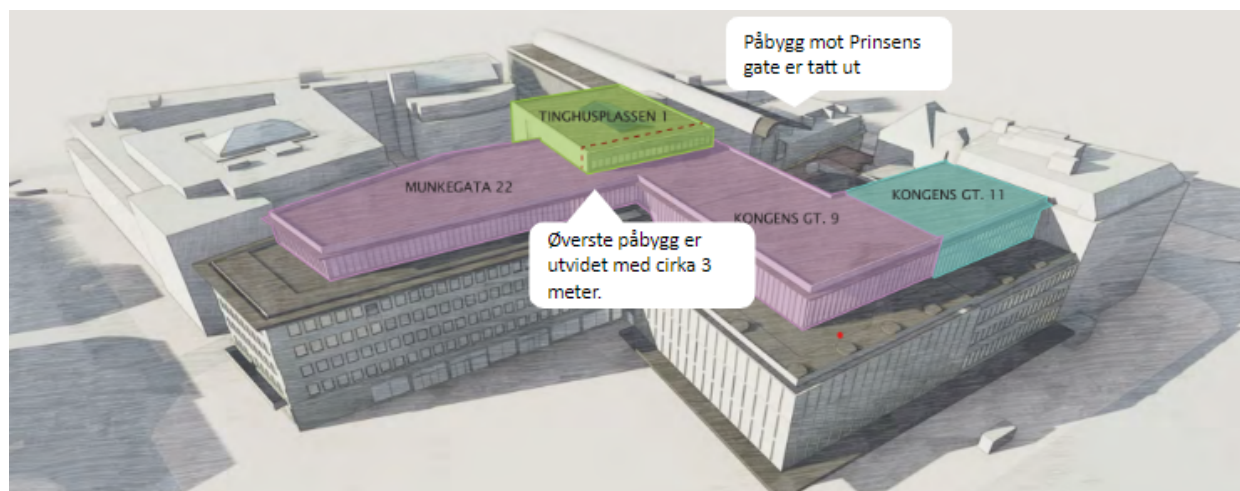
“Før sluttbehandling skal følgende endres i planforslagets reguleringsbestemmelser og plankart:

- Ny bebyggelse i Tinghusplassen som vender mot Prinsens gate skal tilpasses bedre det eksisterende bygningsmiljøet
- En trafiksikker og helhetlig løsning for fotgjengere som ferdes gjennom Tinghusplassen etableres, med et fysisk og tydelig merket skille mellom kjørebane og arealet for myke trafikanter i Danielsveita, fra Erling Skakkes gate fram til Munkegata. Utforming i tråd med kommunens brusteinsveileder sikres for dette arealet.
- Parkeringsbehov for personbil løses hovedsakelig i parkeringskjeller i stedet for oppå Tinghusplassen, med unntak av plasser nødvendig for Tinghusets virksomhet.
- Det må legges inn rekkefølgekrav som sikrer etablering av publikumsadkomst til kontorlokaler.”

Kommunedirektørens forslag om å tilrettelegge for bylogistikksentral inne i kvartalet ble samtidig tatt ut.

Etter offentlig ettersyn er følgende endret:

- **Påbygg** mot Prinsens gate er fjernet. Påbygget i sjuende etasje mot Kongens gate er utvidet cirka 3 meter nordover
- Aktiviserende **inngangspartier** mot Torvet og Munkegata er sikret i større grad.
- **Samferdselsarealer**, inkludert eksisterende areal til gående under overbygget gangpassasje langs Danielsveita, er detaljert i plankart.
- Kun **parkering** nødvendig for Tinghusets virksomhet tillates på bakkeplan
- **Bylogistikksentral** utgår, og erstattes av to lastesoner og vareheis langs Danielsveita, og parkformål på eksisterende grønt i kvartalet
- **Nettstasjon** kan ved behov etableres i eksisterende bebyggelse
- **Rekkefølgekrav** om publikumsadkomst er sikret. Det samme gjelder tilbakeføring av park og etablering av fortau over Danielsveita



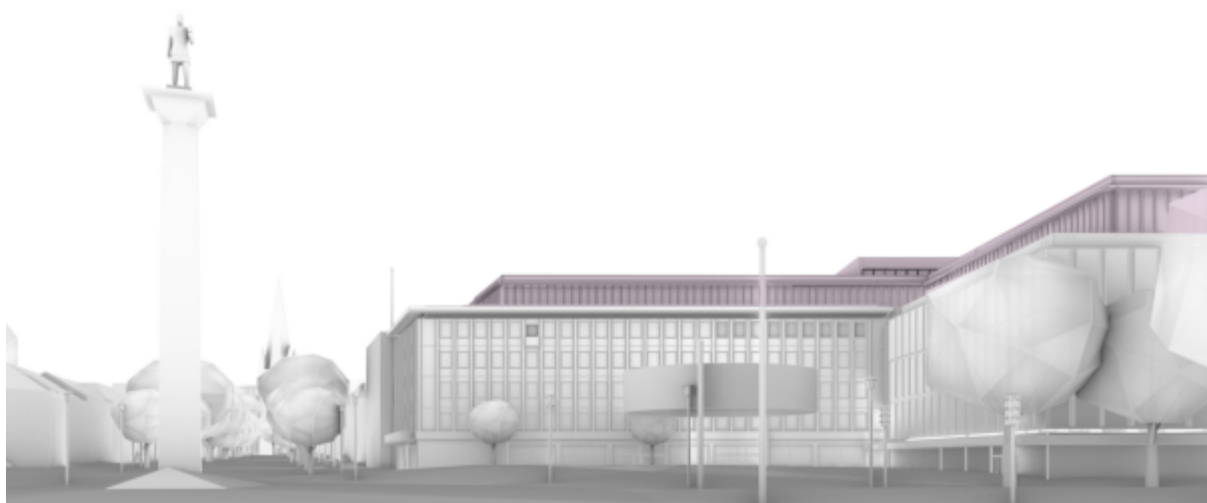
Illustrasjonen viser endringer i foreslått påbygg fra førstegangsbehandling og høring.

### Utforming, volum og bruksareal

Planforslaget legger til rette for ekstra areal på cirka 5 220 m<sup>2</sup> BRA, fordelt slik:

- Mot Tinghusplassen foreslås et påbygg på cirka 780 m<sup>2</sup> BRA på Tinghusplassen 3.
- På taket av Tinghusplassen 1, Munkegata 22 og Kongens gate 9 og 11 foreslås et sammenhengende påbygg i én og to etasjer på cirka 4 440 m<sup>2</sup> BRA, tilbaketrukket fra eksisterende gesims mot Torvet, Munkegata og Kongens gate.

I dag utgjør cirka 1 250m<sup>2</sup> av dette arealet tekniske rom av eldre dato på tak med varierende høyde. Disse er både arealkrevende og visuelt skjemmende. Planforslaget legger opp til å erstatte disse anleggene med nyere installasjoner, som integreres i de nye påbyggene. Nye takflater kan benyttes til en kombinasjon av grønne tak, oppholdsareal og solcellepanel. Det er også sikret hekkeplass for truede fuglearter i taklandskapet.



*Påbygget sett fra Torvet, fra nord mot sør.*

Planforslaget legger også til rette for flere mindre tilbygg og større fasadeendring mot Tinghusplassen samt større grad av aktive fasader mot Torvet og Munkegata.

### Endringer fra Kommunedirektøren til sluttbehandling

Kommunedirektøren har sikret enkelte forhold fra gjeldende plan (R118k), som skal videreføres i framtidig situasjon. Det gjelder passasjen i Repslagerveita og areal som skal videreføres som kjøpesenter. Det er også sikret visse kvalitetsbestemmelser for utforming av førsteetasjer og innganger.

Aktive fasader, der man kan se inn på aktiviteten inne, og at det er tett mellom innganger mot offentlige rom, er viktige virkemiddel for å skape attraktive, interessante og aktive fasader. Det fremmer både byliv, trygghet og en by i øyehøyde i tråd med byutviklingsstrategien. Mot Torvet er dette særlig viktig.

Det er stor sannsynlighet for at Trondheim kommune leier arealene i første etasje for et publikumsmottak på hjørnet mot Munkegata. Mot Erling Skakkes gate, Prinsens gate, Kongens gate, Torvet og Munkegata var innganger kun delvis sikret i forslagsstillers planforslag til offentlig ettersyn. En åpen og imøtekommende profil er særlig viktig ut mot Torvet, som grep for å styrke aktive førsteetasjer.

Kommunedirektøren har derfor lagt inn forslag i bestemmelse § 5.5 om innganger og helfoliering av vinduer i alternativ 1:

*«(...) Det tillates ikke å stenge eksisterende innganger mot disse gatene. Helfoliering av vinduer tillates ikke på gateplan.»*

Kommunedirektøren har også lagt inn forslag i bestemmelse § 5.6 i alternativ 1 om at:

*«(...) Det skal etableres minst en inngang mot øst i Munkegata (o\_GT2). På fasaden som vender mot nord på Torvet (o\_TO) skal det være minst to innganger til virksomheter. (...)*

*Eksisterende hoved- og sekundærinnganger skal opprettholdes.»*

#### Forslagene er forelagt forslagsstiller

Det er ikke oppnådd enighet. Forslagsstiller uttaler at de generelt sett ønsker rom for å gjøre mer individuelle vurderinger av forholdet til virksomhet på innsiden, både når det gjelder innganger, men også foliering av vinduer på gateplan. Forslagsstiller ønsker av den grunn at bestemmelser vist over utelates fra § 5.5 og §5.6, og at følgende ordlyd i stedet benyttes i § 5.5, merket med rødt:

*«(...) I første etasje i Munkegata 22 skal det etableres publikumsmottak på gatenivå for besøkende til kontorvirksomhet i øvrige etasjer i KBA1 og KBA2. Det kan i tilknytning til arealet etableres utadrettet virksomhet med publikumsrettede funksjoner, som bevertning og tilsvarende.*

*Publikumsmottaket skal være universelt utformet og ha et areal på minimum 300m<sup>2</sup>, slik at det også fungerer som en hovedinngang for besøkende, med inngangssone, resepsjon, vrimleareal og vente- og oppholdssone. Publikumsmottaket skal henvende seg mot Torvet (o\_TO) og Munkegata (o\_GT2) med tanke på åpenhet for inn- og utsyn. Fasadene i første etasje skal være visuelt åpne med høy grad av transparens og inviterende med godt markerte og belyste inngangssoner i nord mot Torvet (o\_TO) og/eller i øst mot Munkegata (o\_GT2).»*

og i §5.6:

*«Eksisterende hoved- og sekundærinnganger kan opprettholdes.»*

## Visuelle konsekvenser av alternativ 2



Alternativ 2: Forslagsstiller ønsker konkret å fjerne denne inngangen ut mot Torvet, slik at eneste inngang til lokalene som kommunen skal leie i første etasje blir mot Munkegata. Forslaget til bestemmelse åpner for å fjerne også de andre inngangene til kvartalet. Det inkluderer inngangene fra Prinsens gate til trehusrekka i Trondheim Torg.

Alternativ 2: Forslagsstiller ønsker å tillate helfoliering av vinduer i hele kvartalet. Eksempelbildet viser mindre grad av foliering, men viser hvordan folie gir mer lukkede, innadvendte lokaler.

Kommunedirektøren vil påpeke at Trondheim kommune i denne saken både er leietaker og planmyndighet. Som planmyndighet er det viktig for kommunedirektøren å understreke at å stenge innganger mot Torvet og å helfoliere vinduer i Midtbyen ville vært problematisert i alle planforslag i Midtbyen. Her er likebehandling og presedensvirkning vesentlige aspekter.

### Medvirkning

Det kom inn sju merknader i løpet av høringsperioden fra 21.04.2023 til 05.06.2023:

- Statsforvalteren i Trøndelag ga faglig råd om at mest mulig vegetasjon må bevares ved gjennomføring av tiltaket. Det er derfor sikret rekkefølgekrav til reetablering av parken.
- Riksantikvaren ga faglig råd om endring av bestemmelser knyttet til arkeologisk utgraving i forbindelse med gjennomføring av tiltak. Dette er tatt til etterretning.
- Statens vegvesen viser til merknad ved oppstart av planarbeid, hvor de tar det som en selvfølge at det legges til rette for myke trafikanter i tråd med prinsipper for universell

utforming.

- Merknad fra Tensio førte til at mulighet for ny nettstasjon på bakkeplan ble sikret.
- Fra Trøndelag fylkeskommune er det gitt faglig råd om å sikre balkongen mot Torvet, som er tatt til etterretning. De ga også innspill om behov for større plass til varemottak og sikring av myke trafikanter fra Erling Skakkes gate, som er en kommunal veg, spesielt med tanke på sykkeltiltak i gata, men også med tanke på byggets plassering, og de anbefalte også rekkefølgekrav knyttet til oppgradering av fortau. Dette er delvis sikret, gjennom at nytt fortau over Danielsveita er tatt inn som rekkefølgekrav.
- Trøndelag brann- og redningstjeneste bemerker at tjenesten må kunne utføre effektiv redning- og slokkeinnsats, og at tiltaket må tilrettelegge for nettopp dette.
- Statsbygg er som eier av Tinghusplassen tilfreds med hvordan merknader er fulgt opp gjennom kart og bestemmelser. Statsbygg bemerker at de har leid ut eiendommen slik den er, og har verken behov eller interesse av å endre på Tinghusplassen. Kommunedirektøren tolker det siste til å gjelde fjerning av arbeidsplassparkering på bakkeplan.

Mot sluttbehandling har det kommet innspill fra Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS) om at bylogistikken i Danielsveita vil bli en voksende utfordring for framtida. LUKS støtter fylkeskommunens innspill om behov for større plass til varemottak og bedre forhold for både leverandører og myke trafikanter. Tiltak for å bedre bylogistikken som er sikret i planen vil i sum ikke gi vesentlige endringer fra dagens situasjon.



**Til venstre:** Illustrasjon som viser dagens kjørebane og park på Tinghusplassen. **Til høyre:** Planforslagets anbefalte løsning for bylogistikk på Tinghusplassen. Blå linje viser sone for kjøreveg, med mørkeblå soner for varelevering/ventesone. Bokser markert H1-4 viser mulig plassering av ny vareheis. Rød stiple linje viser dagens gangpassasje langs Tinghusplassen 3.

I lys av innspillene fra LUKS og Trøndelag fylkeskommune om bylogistikk har Kommunedirektøren drøftet problemstillingen med forslagsstiller, som gir følgende uttalelse:

*“Vi er fortsatt av den oppfatningen at det er for mange konflikter mellom flere interesser på Tinghusplassen til at det vil være gjennomførbart å etablere en bylogistikkterminal her. Det må også veie tungt at et slikt tiltak vil i hovedsak havne på Statsbyggs eiendom, der grunneier motsetter seg denne typen bruk. Vi mener Statsbygg har gode argumenter imot etablering av en bylogistikkterminal med grunnlag i økt trafikk og støyforhold for Tinghusets virksomhet, og da spesielt på grunn av begrensede muligheter for avbøtende tiltak som følge av et veldig strengt bygningsvern. Argumentet forsterkes av at Tinghusets virksomhet er svært støysensitivt da det avholdes rettsaker i bygget. (...) Det skal også legges til at Statsforvalteren fremmet et faglig råd*

*om å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon ved gjennomføring av tiltaket, noe som må forstås som dagens park på Tinghusplassen da det ikke er andre områder i planforslaget som har noe særlig vegetasjon å snakke om. Vi mener derfor at plassering av bylogistikkterminal på Tinghusplanen må utgå i videre behandling av planforslaget.”*

I tråd med bygningsrådets vedtak i sak 75/23 opprettholdes forslagsstillers løsning for bylogistikk i planforslaget som sendes til sluttbehandling.

#### Ulemper ved planforslaget

Planforslagets påbygg fører til økt skyggelegging på uteservering i Kongens gate og i Munkegata på enkelte tidspunkt. Høyere bebyggelse vil gi mindre opplevelse av himmel og horisont på Tinghusplassen. Flere kontorplasser vil få dårligere dagslysforhold enn i dag.

Bylogistikken vil få noe bedre forhold med bedre svingradier, og kortere vei til vareheis. Løsningen skaper imidlertid dårligere forhold for gående som benytter Danielsveita, med arealkonflikt med leveranser i samme areal som ferdsel. Eksisterende arealkonflikten løses derfor ikke.

Sammenheng og orientering i komplekse bygninger kan være utfordrende for nye brukere. Det er derfor svært viktig at måten vi utformer førsteetasjer på veileder og hjelper brukerne å finne vei og sammenheng. Trondheim Torg er et slikt komplekst bygg. Kommunedirektøren mener det er vesentlig at mange og gode innganger til bygget sikres i reguleringsplanen. Dette styrker lesbarheten og bruken av bygget. Kommunedirektørens anbefaler at Kommunedirektørens forslag til bestemmelse § 5.5 og § 5.6 sikres som avbøtende tiltak.

Forslagsstiller argumenterer med at bestemmelser med krav om å opprettholde dagens innganger etter § 5.6 vil være utfordrende med tanke på gjennomføring. Dette på bakgrunn av brukermedvirkning med Trondheim kommune som leietaker og deres ønsker for bruk av arealene på innsiden av bygget.

#### **Vurdering**

Planforslaget er i tråd med overordnede planer, byutviklingsstrategien og byvekstavtale av 06.09.23. I tillegg er anbefalinger fra [den kulturhistoriske stedsanalysen for nordøstre kvadrant](#) i stor grad hensyntatt i forslaget som nå sendes til sluttbehandling.

#### Miljømessig bærekraft

Planforslaget sikrer opprusting og mer bruk av eksisterende bygningsmasse. Den sikrer reduksjon av antall parkeringsplasser for arbeidsplasser på Tinghusplassen. Tiltakets plassering nært de viktigste kollektivlinjene og sykkelrutene i Trondheim gir et stort potensial for miljøvennlige reiser. Samtidig er tiltaket innenfor gangavstand for en stor andel av befolkninga.

#### Sosial bærekraft

Flere arbeidsplasser i sentrum kan føre til at flere går og sykler til arbeidsplassen sin. Det er positivt for folkehelsen. Ivaretagelse av Midtbyens historie og identitet er viktig når byen skal bygges videre på. Planforslaget gir et positivt bidrag til dette, ved at bygninger med aldersverdier sikres sterkere vern. Det arkitektoniske grepet bidrar til å rydde opp i et kvartal som i dag kan sees som komplekst og vanskelig lesbart.

Kommunedirektøren vurderer alternativ 1 som det beste for bylivet i Midtbyen, gjennom styrking av aktive og åpne fasader på gateplan.



### Økonomisk bærekraft

For Midtbyen er flere arbeidsplasser et viktig bidrag til verdiskaping og næringsutvikling. Kommunedirektøren mener at planforslagets samlede positive virkninger for byutviklinga i sentrum er større enn de negative virkningene.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det er ingen kjente, store økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Gjennomføring av anleggsfasen for tiltaket vil skje samtidig med gjennomføring av Ski-VM. Dialog mellom forslagsstiller og arrangør er etablert.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget vil være et positivt tilskudd til Midtbyen, og bidra til foredling gjennom fortetting. Kommunedirektøren anbefaler alternativ 1 av hensynet til bylivet i Midtbyen generelt og Torvet spesielt. Kommunedirektøren anbefaler at planforslagets alternativ 1 vedtas. Dersom bystyret ønsker å vedta alternativ 2, er et alternativ kun å tillate fjerning av inngangen mot Torvet.

Kommunedirektøren i Trondheim, 03.10.2023

Bente Næverdal  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
Byplansjef

Mia Anette Prøsch Stilson  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Vedlegg**

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

***Kun beslutningsrelevante dokument legges ved***