

Saksfremlegg

Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6 - detaljregulering til sluttbehandling

2025/7627

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Bergersen arkitekter AS senest datert 18.12.2024 med bestemmelser senest datert 20.12.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 04.02.2025.

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

Sammendrag

Planforslaget åpner for mer areal for forretning, kontor og bevertning i Midtbyen, gjennom rehabilitering og nybygg. Fortetting og flere kontorarbeidsplasser som bidrar til mer liv og aktivitet i Midtbyen vurderes som positivt av Byrådet. utfordringer i planarbeidet har vært å sikre en utforming som tar hensyn til Stiftsgården som et nasjonalt viktig kulturmiljø, hoffets interesser og naturverdier i Stiftsgårdsparken, samt uenigheter om parkeringsdekning. Det foreligger en innsigelse på bakgrunn av sistnevnte fra Statsforvalteren. Byrådet innstiller til bystyret at planforslaget vedtas som foreslått, uten parkering for bil.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Bergersen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Nordre gate 6 AS/Barga AS.

Komplett planforslag til sluttbehandling forelå 23.10.2024. Fremdriften etter førstegangsbehandling har vært lav, fordi forslagsstiller ikke har hatt anledning til å levere materiale som var nødvendig for å løse innkomne innsigelser, og på grunn av behov for begrenset høring.

Tidligere vedtak i saken:

Ved førstegangsbehandling i bygningsrådet 5.10.2023, i sak 246/2023, ble følgende vedtakspunkt vedtatt:

- Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller vurderes integrert i bebyggelsen med port, eller løses som vare- og bilheis.

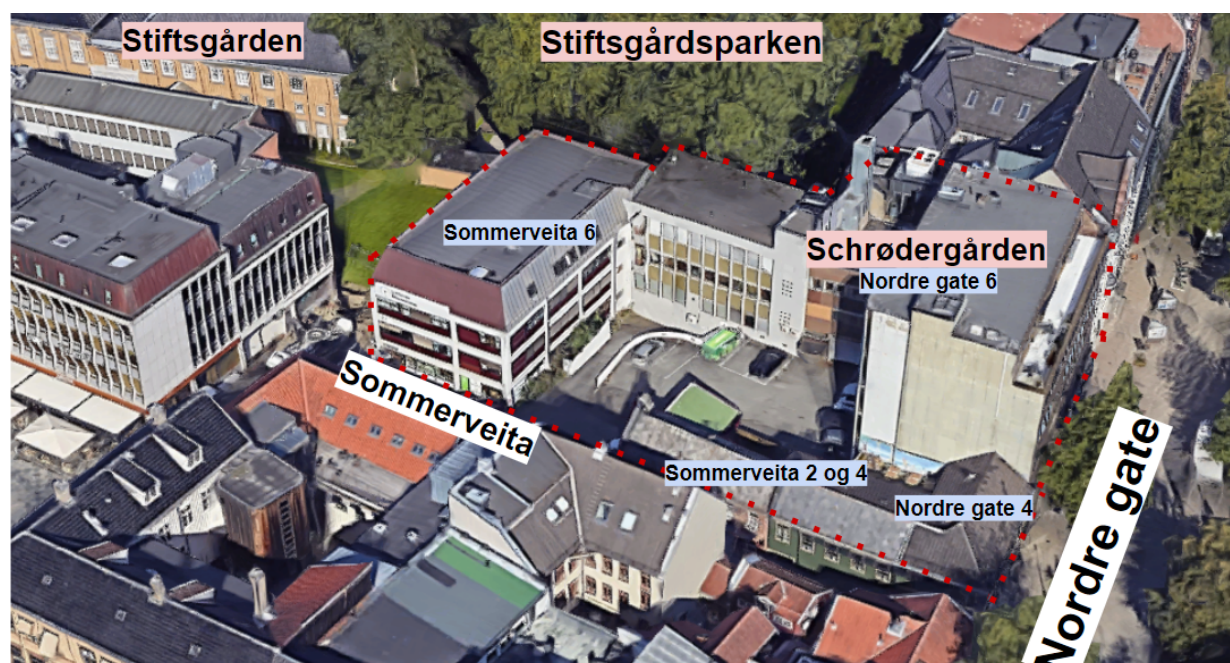
- Nytt taklandskap og fasader som vender mot Stiftsgårdsparken og Torvet skal tilpasses bedre til det eksisterende bygningsmiljøet.
- Sommerveita skal reetableres med skåret, brent brostein, i henhold til Trondheim kommunes brosteinsveileder.
- Det skal vurderes å etablere en inngang med adkomstmulighet fra Stiftsgårdsparken i første etasje mot parken.
- Det skal vurderes å redusere antall ordinære private bilparkeringsplasser.

Endringer i planforslaget etter høring:

- Nedkjøringsrampe til P-kjeller utformes med port
- Heishus over sjette etasje er tatt ut av planen
- Takterrasse over sjette etasje er tatt ut av planen
- Fasadeutforming mot Stiftsgårdsparken er strammet opp
- Rekkefølgekrav om reetablering av Sommerveita med skåret og brent brostein er tatt inn
- Bilparkering er tatt ut av planen
- Trafo er flyttet til fasade mot nedkjøringsrampe
- Trær innenfor formål park er regulert til bevaring, og sikret beskyttelse i anleggsfasen
- Flere mindre justeringer av bestemmelsene

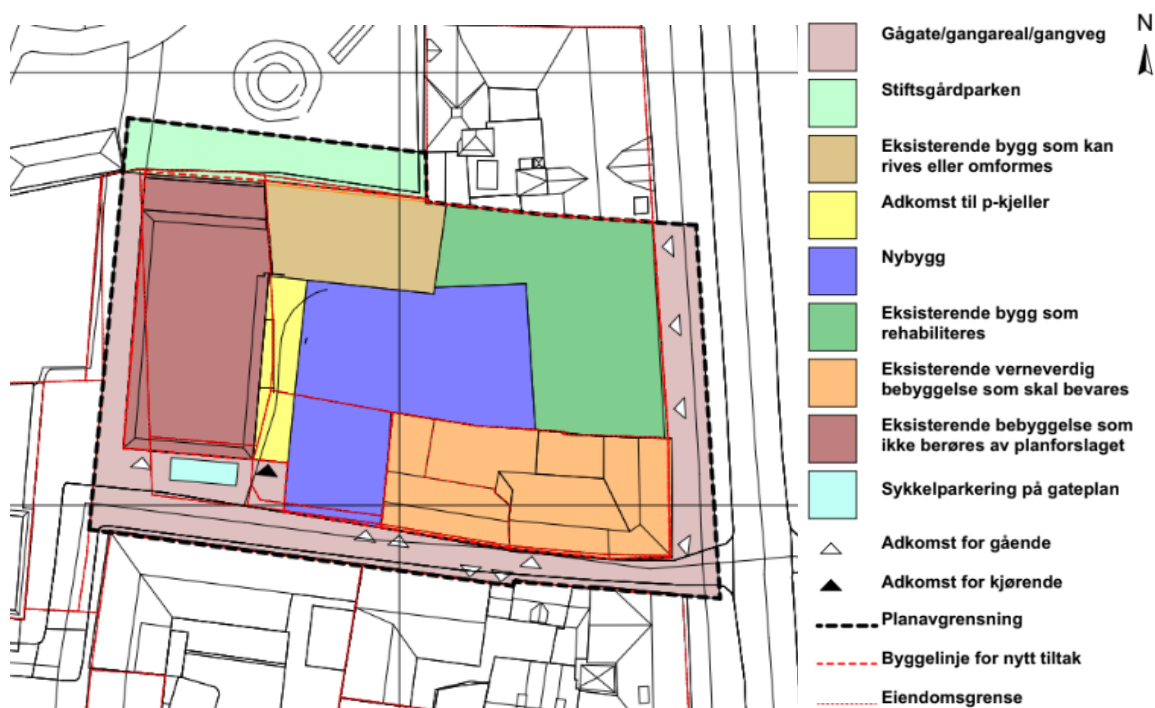
Fakta

Formålet med planarbeidet er å utvikle Nordre gate 6, Schrødergården med bakgård, gjennom renovering og nybygg, for å tilrettelegge for økt brukbarhet og større sammenhengende kontor- og forretningslokaler.



Oversikt over planområdet og området rundt. Bebyggelsen som inngår i planområdet er markert med rød stiplet strek.

Det foreslås et nytt bygg (vist med lilla farge i skissen under) i eksisterende bakgård, som bygges sammen med eksisterende bebyggelse i Nordre gate 6, Schrødergården (vist med mørk grønn farge). Bebyggelsen reguleres til bevertning, forretning og kontor. Det tillates ikke kontor i bebyggelsens første etasje. I første etasje planlegges et stort, sammenhengende areal i ny og eksisterende bebyggelse. I øvrige etasjer er Schrødergården og nytt bygg adskilt.



Oversikt over de ulike bygningene innenfor planområdet. Innganger er vist med piler.

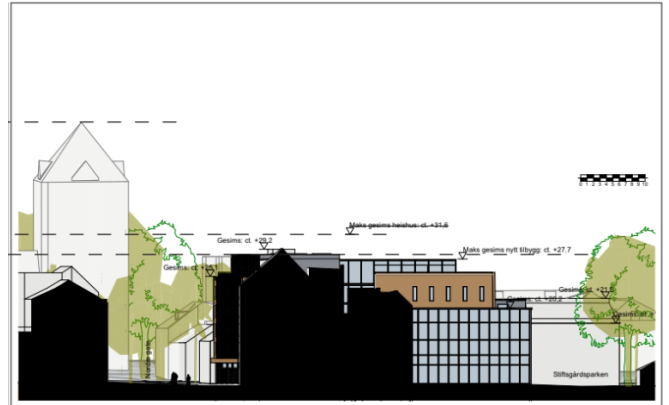
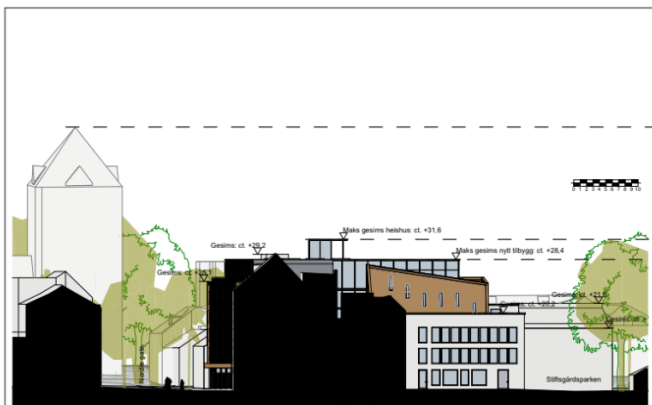
Byggehøyder og utforming

Ny bebyggelse tillates oppført i inntil seks etasjers byggehøyde, som er samme antall etasjer som den eksisterende Schrødergården. Nytt bygg tilpasser seg også til Schrødergårdens etasjehøyder.

Mot Stiftsgårdsparken skal eksisterende bebyggelse i tre etasjer rives, og erstattes av et nytt bygg i fem etasjer, hvor de to øverste etasjene trekkes tilbake fra fasaden. Ny fasade mot Stiftsgårdsparken utformes i glass og metall. Mot Sommerveita tillates det fem og seks etasjers byggehøyde, med skråtak ut mot Sommerveita.



Den eksisterende Schrødergården sett fra Nordre gate, med ny bebyggelse som en forlengelse i bakkant (til venstre). Til høyre sees fugleperspektiv av eksisterende og ny bebyggelse med skråtak ut mot Sommerveita.



Illustrasjonen viser situasjonssnitt, sett fra nord mot sør, ned Nordre gate. Til venstre sees fasadeutformingen av tiltaket mot Stiftsgårdsparken slik den var til høring. Til høyre sees det endrede tiltaket etter høringa, etter dialog med Riksantikvaren. Utformingen vist til høyre fremmes til sluttbehandling.



Til venstre: Ny bebyggelse sett fra Torvet. Tidligere heishus og takterrasse over sjette etasje er tatt ut av planen.

Bruksareal og antall arbeidsplasser i eksisterende og ny bebyggelse

Planforslaget tilrettelegger for tilsammen cirka 1500 m² BRA forretning i ny og eksisterende bebyggelse. Dette vil gi cirka 10-20 arbeidsplasser. Den eksisterende Schrødergården rommer 1900 m² BRA kontorareal, som utgjør 76 kontorarbeidsplasser.

I ny bebyggelse tilrettelegges det for 1800 m² BRA kontorareal, som vil gi cirka 116 kontorarbeidsplasser. Det planlegges videre for 280 m² BRA for bevertning i ny bebyggelse, som vil gi cirka 10 nye arbeidsplasser.

Bylogistikk og parkering

Kjøreadkomst til planområdet er via nordre del av Munkegata, over Torvet og inn Sommerveita. Lastebiler må kjøre ned Sommerveita mot Stiftsgårdsparken, for deretter å rygge inn mot nedkjøringsrampe i Sommerveita. Lastebilene kjører ut igjen samme vei, via Torvet og Munkegata. Planforslaget er utformet slik at varelevering også kan skje fra Nordre gate, med trilling av paller via Sommerveita. Det er sikret at Sommerveita skal reetableres med skåret og brent brostein, slik at paller kan trilles gjennom Sommerveita.

Det legges til rette for sykkelparkering, varelevering og renovasjon i eksisterende kjeller. Eksisterende kjeller tillates utvidet (bestemmelsesområde #1). Nedkjøringsrampe til kjeller beholdes som i dag, men får en port ut mot Sommerveita. Eksisterende parkeringstilbud for biler fjernes.

Naturmangfold

Planforslaget berører to trær i Stiftsgårdsparken. Trærne er av typen ask og alm, og begge er kritisk truede arter. Trærne skal beskyttes i anleggsfasen, gjennom blant annet stammevern og beskyttelse av rotsonen. Kronen på trærne må beskjæres, fordi grenene går over en bygning som får økt byggehøyde gjennom planforslaget. Det er utarbeidet en fagrapport som identifiserer tiltak i anleggsfasen, og det skal utarbeides en tiltaksplan for beskyttelse av trærne i byggesaken.

Arborist fra Trondheim Bydrift vurderer at økt byggehøyde kan få konsekvenser for lysforhold og vekstforhold for trær i Stiftsgårdsparken. Spesielt om våren (blomstring og løvsprett) vil kronene ikke få sollys før utpå ettermiddagen. Trærne som står nærmest bygget vil bli mest berørt av dette, men lysforholdene for trærne lenger nord i parken vil også endre seg. Det kan forventes at trærne vil reagere på dette ved å avstøte de grenene som ikke lenger får tilstrekkelig med lys. Det kan ta lang tid før eventuelle konsekvenser viser seg. Virkningen av endrede lysforhold er ikke ytterligere utredet i fagrapport om trær.



Trærne i Stiftsgårdsparken som blir særlig berørt av planforslaget.

Vesentlige utfordringer i planarbeidet og hvordan forskjellige hensyn er vektlagt

Det har vært en utfordring å tilpasse den nye bebyggelsen til kulturmiljøet i Midtbyen. Planforslaget har etter høring blitt justert i dialog med Riksantikvaren, både når det gjelder høyder som er redusert noe, men også utforming av fasader og taklandskap, som har fått et

roligere estetisk uttrykk. Riksantikvaren har gitt aksept for utforming av bebyggelsen slik den foreligger til sluttbehandling. En konsekvens av dette er til dels detaljerte bestemmelser om utforming.

Hensynet til hoffets eiendom, Stiftsgården og tilhørende park har vært en annen utfordring i arbeidet med planforslaget. Ved offentlig ettersyn skrev Hoffet at takterrasser utgjorde en sikkerhetsutfordring for kongefamiliens bolig i Stiftsgården. Videre var hoffet negativ til en inngang mot Stiftsgårdsparken og til at del av parken inngikk i planavgrensningen. Hoffet var kritisk til økt byggehøyde på grunn av endrede lysforhold i parken, og eventuelle konsekvenser dette kunne ha for trær i Stiftsgårdsparken. Hoffet var også uenig i plassering av ny trafo i fasaden mot Stiftsgården.

Byplankontoret har tatt kontakt med Statsbygg angående hoffets høringsuttalelse. Statsbygg har ikke svart på disse henvendelsene. Statsbygg/hoffet sin høringsuttalelse er i stor grad imøtekommet, blant annet ved å ikke tilrettelegge for inngang eller annen form for aktivitet mot Stiftsgårdsparken, fjerning av øverste takterrasse og flytting av trafo. Takterrasse over femte etasje er imidlertid videreført etter høring. Se for øvrig merknadsbehandling i planbeskrivelsen.

Planområdet er dessuten svært tett på kritisk truede arter. I Stiftsgårdsparken står både ask og alm, som vil påvirkes negativt av tiltaket. Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget fordi hensyn til naturmangfold ikke var ivaretatt. Planforslaget er supplert med utredninger av trærne som står nærmest planområdet i Stiftsgårdsparken og en vurdering etter Naturmangfoldsloven §8-12. Statsforvalteren har trukket innsigelsen. Det er ikke utredet hvordan trærne vil reagere på endrede lysforhold.

Statsforvalteren fremmet dessuten innsigelse til planforslaget fordi “planleggingen ikke i stor nok grad bidrar til å styrke gange og sykkel som transportform, og heller ikke i tilstrekkelig grad bidrar til å redusere utslipp av klimagasser ved for lavt antall sykkeloppstillingsplasser og for høyt antall bilparkeringsplasser og gjennom dette redusert tilrettelegging for myke trafikanter.”

Statsforvalteren bekrefter i brev at én løsning på innsigelsen kan være at all bilparkering tas ut av planforslaget, men innsigelsen er ikke formelt trukket. Byplankontoret har endret bestemmelsene i tråd med dette. Forslagsstiller er uenig i dette og ønsker 15 parkeringsplasser for bil. Forslagsstillers argumentasjon for parkeringsbehovet er vedlagt.

Vesentlige virkninger

Planforslaget vil få virkninger for det totale antallet parkeringsplasser i Midtbyen og nullvekstmålet, ved at parkeringsplasser for bil er tatt ut av planen. Planforslaget vil få negative virkninger for trærne i Stiftsgårdsparken, fordi lysforholdene blir dårligere som følge av økt byggehøyde i sør. Planforslaget vil få virkninger for bybildet sett fra viktige standpunkt (Torvet og Stiftsgården) og Cicignons barokke byplan, men det er avklart med Riksantikvaren at disse virkningene er akseptable. Planforslaget kan få virkninger for fredet middelalderbygrunn, som følge av utvidet kjeller, men Riksantikvaren har gitt dispensasjon for tiltak i planen.

Byplankontorets vurdering

Byplankontoret mener at planforslaget er blitt bedre tilpasset situasjonen med de justeringene som har blitt gjort etter offentlig ettersyn. Hensynet til viktig kulturmiljø (den barokke byplanen, antikvarisk trehusbebyggelse og veiteløp) vurderes som ivaretatt.

Planforslaget vil bidra til å gjøre dette sentrale området av Midtbyen tryggere og mer attraktivt, ved at en uoversiktlig og grå parkeringsplass, med åpen parkeringsrampe, erstattes av et nybygg med åpne og aktive fasader i første etasje, og en port til parkeringskjelleren. Dette gir økt trygghet og kan virke kriminalitetsforebyggende.

Fjerning av parkeringsplasser for bil vil gi redusert biltrafikk over Torvet. Dette vil gi økt samfunnssikkerhet ved at pullerter i Munkegata i større grad kan forbli oppe/aktivert, slik sperreplanen for Torvet forutsetter. Redusert biltrafikk over Torvet og i Sommerveita vil også gi bedre trafiksikkerhet for myke trafikanter. Antall parkeringsplasser for sykkel kan vurderes økt i Byrådets behandling.

Hensynet til trærne i Stiftgårdsparken i anleggsperioden vurderes som ivaretatt. Solstudiene viser at økt byggehøyde i sør gir en mindre endring av solforhold i parken. Dårligere lysforhold kan gi langsiktige og uønskede konsekvenser for trærne i Stiftgårdsparken. Det gir dårligere forutsigbarhet for skjøtsel av trærne at konsekvenser og virkninger av tiltakene ikke kan angis mer konkret.

Løsning for bylogistikk som forutsetter rygging i Sommerveita er ikke optimal. Byplankontoret vurderer likevel løsningen som akseptabel, fordi planforslaget også tilrettelegger for varelevering fra Nordre gate. Det er også bruk av denne siste løsningen byplankontoret har anbefalt i planprosessen. Det meste av arealet i planen (kontorareal) krever ikke omfattende varelevering. Renovasjonsbilen må fortsatt rygge i gågaten Sommerveita, men det vil ikke være ofte.

Planforslaget er i tråd med nullvekstmålet. Dette gjelder særlig dersom man legger foreslått parkeringsdekning med null parkeringsplasser for bil til grunn. Prosjektets plassering legger til rette for arbeidsplasser og handel der det er svært lett å velge miljøvennlige transportformer som kollektiv, gange og sykkel. Planforslaget sikrer at det skal legges til rette for enkel sykkelSERVICE og parkering av lastesykler i parkeringskjelleren.

Kommunale enheter som har merknader/er uenig i saken

Det er ingen faglige uenigheter med andre kommunale enheter. Arborist hos Bydrift påpeker at endrede lysforhold kan få konsekvenser for trær i Stiftgårdsparken. Byarkitektens og Byantikvarens innspill til høring er ivaretatt med revidert utforming etter høring.

Prosess og medvirkning

Reguleringsforslag for Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6 var til offentlig ettersyn i perioden fra 12.10.2023 til 27.11.2023. Det kom inn 11 merknader til planforslaget.

Trøndelag fylkeskommune fikk utsatt høringsfrist til 13.12.2023, fordi saken skulle behandles i Fylkestinget. Fylkestinget gjorde vedtak i strid med fylkesdirektørens kulturminnefaglige tilrådning, og saken ble derfor sendt til Riksantikvaren. Riksantikvaren fikk utsatt frist til 01.03.2024, og deretter ny utsatt frist til 03.05.2024. Forslagsstiller, Byplankontoret og

Riksantikvaren hadde i denne perioden en dialog om justering av planforslaget, slik at Riksantikvaren ikke skulle reise innsigelse til planforslaget.

Det kom inn tre innsigelser til planforslaget. Innsigelsene gjaldt biologisk mangfold, støy/luftkvalitet i anleggsfasen og parkeringsdekning/nullvekstmål/klimagassutslipp. Innsigelsen om parkeringsdekning er ikke formelt løst.

Planforslaget var på begrenset høring til Statsforvalteren, Statsbygg og Riksantikvaren fra 12.01.2025 til 03.02.2025 for at konsekvensene for trær i Stiftsgårdsparken skulle være tilstrekkelig hørt. Merknader er innarbeidet i øvrig merknadsbehandling i planbeskrivelsen.

Byrådets vurdering

Byrådet mener det er viktig at man får på plass flere sentralt plasserte arbeidsplasser i Midtbyen. Dette er med på å sikre aktivitet, handel og folk i sentrum. Leangenerklæringen fastslår at det skal fortettes med kvalitet og på en hensynsfull måte overfor omgivelsene. Dette gjelder også Midtbyen, som er det er viktig at vi forvalter og videreutvikler på en god og bærekraftig måte. Planforslaget legger opp til både å rehabilitere eksisterende bygg og noe nybygg, noe byrådet synes er svært positivt og i tråd med ønsket utvikling. Planforslaget har med de endringene som er gjort fått en god tilpasning.

Det er en uenighet mellom forslagsstiller og fagenheten når det gjelder parkeringsdekning. Dagens parkeringskjeller medfører at privatbiler kjører inn via torget og at to pullerter i Munkegata nord blir stående nede på dagtid for å ivareta tilkomst. Pullerter for å hindre innkjøring til torget er et sikkerhetstiltak og det skal innhentes tillatelse for at disse skal senkes og tillate nødvendig tilkomst. Dette er et viktig tiltak for å ivareta sikkerhetsregimet på torget.

Planområdet har svært god beliggenhet for at reiser kan tas med sykkel, kollektiv og gange. Parkeringsbehovet kan dekkes av eksisterende parkeringstilbud i midtbyen. Byrådet har som mål å redusere antall parkeringsplasser ved nybygg. Det er ønskelig å opprettholde sikkerhetsnivået på torget og ikke tilrettelegge for mer kjøring enn det som er nødvendig. Planforslaget fremmes derfor uten parkeringsplasser for virksomhetene til sluttbehandling. Løsningen for renovasjon forutsetter fortsatt kjøring over Torget og rygging i Sommerveita som er en gågate. Dette vil imidlertid være svært avgrenset og vurderes som akseptabelt for å tilrettelegge for næringsvirksomhet.

Byrådet mener det er viktig å pleie, fornye og plante flere bytrær i Trondheim. Planforslaget kan ha virkninger for trær i Stiftsgårdsparken. Det er gjort tilpasninger i planen for å ivareta trærne best mulig, men det er uklart hvordan endrede solforhold vil påvirke trærne. Byrådet mener de avbøtende tiltakene som er tatt inn i planen vurderes som tilfredsstillende.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget er positivt for folkehelse ved at det legges opp til sentralt lokaliserte arbeidsplasser, som tilrettelegger for helsebringende transportformer som sykkel og gange.

Eksisterende bebyggelse i tre etasjer mot Stiftsgården planlegges revet på grunn av dårlig bæreevne i eksisterende konstruksjon. Rivingen gir negative virkninger for klima. Mulig utvidelse av kjeller i tillegg kan gi behov for massetransport.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Planforslaget har positive virkninger for næring, da det legges til rette for mer forretnings-, serverings-, og kontorareal, med flere arbeidsplasser i sentrum. Tilgrensende nærlingsliv kan bli påvirket i bygge og anleggsfasen, ved for eksempel tungtrafikk og støy.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen store eller kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Reetablering av Sommerveita med skåret og brent brostein er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Byrådets konklusjon

Byrådet innstiller til bystyret om å vedta planforslaget for Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2,4 og 6. Planforslaget fremmes uten parkering for å imøtekomme Statsforvalterens innsigelse og for å redusere kjøring forbi pullertene og inn på torget. Planen legger til rette for flere arbeidsplasser i sentrum og legger opp til rehabilitering av eksisterende bebyggelse og nybygg, noe som er i tråd med ønsket sentrumsutvikling.

Byrådet i Trondheim, 31.03.2025

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat, Detaljregulering av Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, r20230020, Sluttbehandling
- 2 Planbeskrivelse, Detaljregulering av Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, r20230020, Sluttbehandling
- 3 Reguleringsbestemmelser, Detaljregulering av Nordre gate 4 og 6 og Sommerveita 2, 4 og 6, r20230020, Sluttbehandling
- 4 Plankart r20230020_sluttb_18122024
- 5 Solstudier
- 6 Endring utforming og høyder

- 7 Forslagsstillers argumentasjon for parkeringsdekning
- 8 Rapport Trefolk, Identifisering, vurdering og tiltak til bevaring av dagens vegetasjon
- 9 Riggplan - Revidert med kommentar fra Bergersen arkitekter