

Saksframlegg

KONGENS GATE 30 (PRINSEN HOTELL)

REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 07/40813

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Kongens gate 30 (Prinsen hotell) som vist på kart i målestokk 1:500, merket pka ARKITEKTER, senest datert 26.05.10 med bestemmelser senest datert 26.05.10.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

[... Sett inn saksutredningen under denne linja](#)

Sammendrag

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en utvidelse av Prinsen hotell med ca. 70-80 hotellrom og en konferansedel ved utbygging i bakgården i Prinsenkvartalet og mot Holstveita.

Utvidelsen av hotellet er foreslått inne i kvartalet mellom det høye Bøndernes Hus og den lave, verneverdige bebyggelsen i St. Olavs gate og Holstveita. I forespørselssak i bygningsrådet 29.07.08 ble det anbefalt igangsetting av planarbeidet innenfor rammene i Midtbyplanen.

Hovedutfordringen i planarbeidet har vært å finne et volum som innordner seg høydebestemmelsen i Midtbyplanen på en god måte. Rådmannen mener at det foreslåtte volumet på inntil 5000 m² BRA i 3-6 etasjer er tilstrekkelig tilpasset den eksisterende bebyggelsen i kvartalet. Det er lagt vekt på at fasadeuttrykket ikke skal være ekspressivt. I vedtak i forespørselssaken i bygningsrådet 29.07.08 ble viktigheten av å ta vare på Kieglekroa og stedets historiske verdi understreket. Det er nå sikret gjennom en reguleringsbestemmelse som sier at området skal nyttes til bevertning. Plassen utenfor Kieglekroa fremstår i liten grad som en offentlig plass med gode oppholdskvaliteter. Det er anbefalt at plassen kan bebygges med et toetasjers trehus med saltak for å komplettere veitestrukturen som ligger innenfor verneområdet Sanden i Midtbyplanen.

Ved offentlig ettersyn hadde naboene i Holstveita borettslag merknad til planforslaget. Det medførte at det ble utført beregninger av dagslysforholdene for leilighetene som ligger ut mot veita.

Rapporten viste at to leiligheter har dagslysforhold som ikke tilfredsstiller teknisk forskrift i dag og at dagslysforholdene etter utbygging blir noe mer redusert. Dagslysforholdene sammen med problematiske innkjøringer til garasjeporter i Holstveita, medførte at forslagsstiller endret planforslaget på del som vender mot Holstveita. Fasadelivet på den østlige delen av den nye bebyggelsen i Holstveita er trukket tilbake slik at den flukter med gavlen til Bøndernes hus og maksimal byggehøyde er redusert med én etasje. Holstveita borettslag ønsker likevel ikke en slik løsning ettersom den foreslåtte utbyggingen vil forverre lysforholdene. Rådmannen mener at det justerte planforslaget i stor grad tar hensyn til dagslysforholdene i Holstveita og viser til at det også finnes andre avbøtende tiltak. Rådmannen anbefaler å godkjenne planforslaget.

Bakgrunn

Komplett planforslag er mottatt 04.05.09. Planforslaget er utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS, på vegne av tiltakshaver AS Bøndernes Hus v/Basale AS. Planforslaget er utført i samsvar med kommunens reguleringsveileder og avtaler gjort i oppstartsmøte 21.12.07.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

Gnr./bnr. 402/1, 76, eid av Trondheim kommune

Gnr. /bnr. 402/75, 141, 144, 190, 191, eid av AS Bøndernes Hus

Planstatus

Forholdet til kommuneplanens arealdel

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til bybebyggelse. Trondheim kommune har en strategi om å fortette byen innenfor eksisterende bebygde områder, samt retningslinjer om at bebyggelsen skal utformes med respekt for omgivelsenes særpreg med hensyn til volum, form og materialbruk.

Trondheim kommune

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er Midtbyplanen, vedtatt 28.08.81. Planområdet er i gjeldende reguleringsplan avsatt til byggeformålene forretning/kontor og til offentlig plass ved Holstveita. Planområdet grenser inntil spesialområde for bevaring (Sanden-området) som trehusene ut mot St. Olavs gate i samme kvartal er en del av.

Formålet med Midtbyplanen er blant annet å sikre en gradvis fornyelse av bebyggelsen på en måte som bevarer og videreutvikler midtbyens særpreg og helhetsmiljø. Det er spesielt viktig å beholde Trondheims karakter som treby.

I forhold til bebyggelsesstruktur uttrykker bestemmelser i Midtbyplanen at ny bebyggelse skal gis en form og dimensjon som passer inn i eksisterende miljø. I forhold til høyde på bebyggelse angir bestemmelsen i Midtbyplanen at maksimal byggehøyde er 4 etasjer (gesimshøyde 14 meter). Det kan gjøres unntak fra høydebestemmelsen i kvartaler hvor det fra før er høyere bebyggelse og hvor det anses som en fordel for helhetsbildet at det blir en mykere overgang til den lavere bebyggelsen innenfor samme kvartal.

Andre planer

Gatebruksplanen for Midtbyen ble vedtatt av Bystyret 14.06.07. Gjennomføring av gatebruksplanen innebærer blant annet etablering av et nytt av-/påstigningspunkt for buss og trikk i området rundt Prinsenkrysset. Avklaring om eventuell stenging av Prinsenkrysset for ordinær biltrafikk avventes til nye trafikkanalyser er gjennomført.

Avvik fra gjeldende planer

Planforslaget avviker fra Midtbyplanen i forhold til at offentlig plass i Holstveita er foreslått til byggeområde.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Tomten ligger svært sentralt i Midtbyen i Trondheim. Planområdet omfatter store deler av AS Bøndernes Hus' eiendom i Prinsenkvarialet som avgrenses av Prinsens gate i øst, Kongens gate i sør, St. Olavs gate i vest og Holstveita i nord. Planen omfatter også deler gategrunnen i Holstveita, Prinsens gate og Kongens gate. Planen ligger inntil og delvis innenfor den verneregulerte bebyggelsen i St. Olavs gate, som er en del av bevaringsområdet "Sanden" i Midtbyplanen.

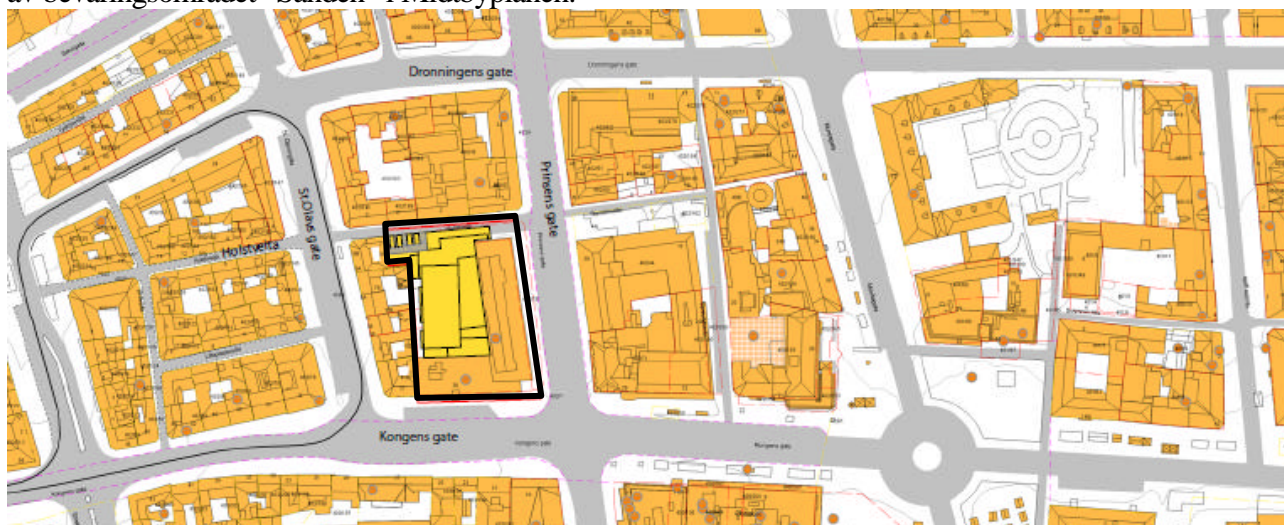


Fig. 1: Oversiktskart med planomriss

Trondheim kommune

Dagens arealbruk

Planområdet benyttes i dag til forretninger, kontor, bevertning og hotellvirksomhet, samt til parkering og gate med fortau. Prinsen Hotell disponerer i dag 81 hotellrom.

Eksisterende bebyggelse

Kvartalet består i dag av Bøndernes Hus, et hotell, konferanse- og bevertningsbygg i 7-9 etasjer mot Prinsens gate og Kongens gate, lavere bebyggelse i 2½ - 4 etasjer mot Holstveita, bakgårdsbebyggelse med inngang fra Holstveita, samt lav trehusbebyggelsen i 2½ etasjer mot St. Olavs gate. Kieglekroa er Trondheims eldste pub og ligger inne i bakgårdsbebyggelsen.

Bøndernes Hus ble bygd i 1958 og er oppført i betong med karakteristiske gesimser. Hovedfasadene mot Prinsens gate og Kongens gate samt begge gavlene gjennomgikk en fasadeopprusting i 2002.

Kvartalet er i dag todelt. Bøndernes Hus ruver i øst og sør, mens småskala trehusbebyggelse, henvender seg mot gateløpene St. Olavs gate i vest og Holstveita i nord. Denne todelingen markerer også skillet mellom den historiske trebyen, omtalt som Sanden-området, og det nyere bysentrum.

Verneverdi

Trehusbebyggelsen langs St. Olavs gate og langs Holstveita har antikvarisk verdi. Bebyggelsen her inngår i bevaringsområdet Sanden. Kieglekroa betraktes som et bykulturminne.

Dagslysforhold i Holstveita

Boligene i Holstveita er sørvendte og ligger inn mot et veit med høyere bybebyggelse på motsatt side. To av leilighetene i Holstveita borettslag har eksisterende lysforhold som etter dagslysmålinger som er gjennomført i forbindelse med plansaken for Prinsen hotell, viser seg å være dårligere enn anbefalingene i teknisk forskrift.

Trafikkforhold

Planområdet ligger inntil Prinsens gate og Kongens gate som er trafikkerte gater på henholdsvis 10 550 ÅDT (2005), og ca 7000 ÅDT. St. Olavs gate er mindre trafikkert med trafikkmengde 4200 ÅDT. Holstveita gir adkomst til parkering i bakgård og i p-kjellere. I tillegg fungerer den som en servicegate for varelevering og søppeltømming. Bøndernes Hus disponerer i dag totalt 130 p-plasser fordelt på 20 p-plasser i bakgården og 110 p-plasser i parkeringskjeller.

Støy og luftforurensning

Planområdet er utsatt for trafikkstøy. Prinsen hotell skjermer i stor grad for bakenforliggende bebyggelse, men både Kongens gate og St. Olavs gate har forholdsvis mye trafikk. Den nye bebyggelsen i planforslaget ligger i gul støysone, dvs. med støynivå mellom 55 – 65 dBA. Når det gjelder luftkvaliteten overskrides grenseverdiene for NO₂, men ikke for svevestøv PM₁₀.

Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet er godt med mange bussruter som trafikkerer Kongens gate og Prinsens gate, og holdeplasser i Prinsens gate i umiddelbar nærhet. Gråkallbanen har holdeplass i St. Olavs gate.

Energiforsyning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Planprosess

Igangsetting av planarbeidet

Trondheim kommune

Reguleringsarbeidet er lovlig kunngjort ved annonse i Adresseavisen 08.08.08 samtidig med at naboer, berørte parter, offentlige og private instanser ble varslet direkte med brev.

Tidligere vedtak i saken

Forespørsel om igangsetting av planarbeid ble behandlet i møte 29.07.08, der Bygningsrådet vedtok:

”Bygningsrådet/Det faste utvalget for plansaker anbefaler at det igangsettes en reguleringsplan for Prinsenkvartalet, Kongens gate 30. Bygningsrådet/Det faste utvalget for plansaker kan anbefale den foreslåtte planavgrensningen. Det kan vurderes utbygging av området som er avsatt til offentlig plass i gjeldende reguleringsplan. For øvrig bør bebyggelsen utformes innenfor rammene i Midtbyplanen. Forslag til utbygging er ikke realitetsbehandlet i denne forespørselssaken. Konkrete forhold må vurderes i planprosessen.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 30-1.

Flertallsmerknad - H, Ap, Sp, MDG, V og FrP:

Merknadsstiller ser behovet for igangsetting av reguleringsplan med tanke på å øke hotellkapasiteten i området, og ser positivt på tiltakshavers ønske om å videreutvikle hele kvartalet til å bli en større del av byen med nye veier og snarveier og åpne opp for gårdsrom som er lite tilgjengelige i dag. Merknadsstiller understreker likevel viktigheten av å ta vare på Kieglekroa og stedets historiske verdi. Merknadsstiller er derfor glad for at tiltakshaver gir uttrykk for å gi Kieglekroa en sentral plass i planene.”

Ved førstegangsbehandling av planen ble følgende innstilling enstemmig vedtatt i møte 03.06.09:

”Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan med planbestemmelser for Kongens gate 30 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Planforslaget bør bearbeides som beskrevet i saksfremstillingen. Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket pka ARKITEKTER, datert 17.12.08, sist endret 30.04.09 og i bestemmelser sist endret 11.05.09. Vedtaket fattes i henhold til pbl. § 27-1.”

I saksfremstillingen anbefalte rådmannen at følgende bearbeides før sluttbehandling:

- Små volumjusteringer, blant annet i overgangen mellom nytt og eksisterende hotell.
- Fasadeuttrykket må dempes ytterligere ned i forhold til ekspressivitet og at materialbruken i større grad bør tilpasse seg Bøndenes hus i forhold til illustrasjonsmaterialet.
- Bestemmelse om at det ikke tillates takterrasser som vender ut mot offentlige gater i felt D og E.
- Fasadeopprikk på bebyggelse i Holstveita.

Som svar på dette, er det i § 4.4 gitt bestemmelser om fasadeuttrykket og takterrasser. I § 4.5 er det gitt nærmere bestemmelser for fasaden på bebyggelse mot Holstveita. Fasadeopprikket mot Holstveita er ikke justert før sluttbehandling av reguleringsplanen, og må derfor følges opp videre i byggesaken.

Volumjusteringer kan også diskuteres videre i byggesaken.

Merknader til planforslaget før første gangs behandling

Samrådsmøte ble avholdt 10.09.08. I forbindelse med oppstart av reguleringsplanen kom det inn tre merknader som er ivaretatt i planen. Fylkeskommunen påpekte at bygninger som skal rives må fotodokumenteres før riving og dette er ivaretatt i bestemmelse § 8.3. Politiet minnet om viktigheten av en god trafikkavviklingsplan på en så sentral tomt, og det er ivaretatt i bestemmelse § 5.3. Maja Eiendom AS var bekymret for tilgjengeligheten i byggeperioden til deler av deres bebyggelse som har inngang fra Holstveita. Tilgjengeligheten er sikret i bestemmelse § 8.1.

Trondheim kommune

Merknader til planforslaget ved offentlig ettersyn

1) Sør Trøndelag fylkeskommune, brev datert 23.06.09

Ettersom planområdet er bebygd, er det vanskelig å få gjort arkeologiske undersøkelser i forkant av planvedtaket. Dette innebærer at nødvendige arbeider i grunnen må overvåkes av arkeologisk myndighet, som må varsles i god tid før arbeidene igangsettes. Dersom funn gjøres i forbindelse med byggearbeidene skal arbeidet stanses omgående. Fylkeskommunen stiller ingen vilkår for egengodkjenning, men anbefaler at bestemmelsenes § 3.4 justeres for å understreke de arkeologiske undersøkelsene.

Rådmannens kommentar: Bestemmelsene § 3.4 er justert i tråd med merknad fra fylkeskommunen.

2) Statens vegvesen, Region Midt, brev datert 01.07.09: Ingen merknader

3) Foreningen til Norske Fortidsminnemerkeres Bevaring, DTA, brev datert 02.07.09

Fortidsminneforeningen mener at St. Olavs gate kan vurderes som byens kanskje vakreste gate hvis målestokken både er enhetlighet og at bygningene hver for seg har betydelige kvaliteter. Samme høye kvalitet har Holstveita som representant for veitene. Følgende tiltak like utenfor vernereguleringen kan slå hardt mot de verdiene som skal beskyttes for byfelleskapet slik som;

- Riving av Kiegla-bygningen og gjenbygging av hotellets fløy langs Holstveita.
- Oppføring av nytt fireetasjes bygg i Holstveita.
- Oppføring av nytt 6-7 etasjes bygg parallelt med hotellets østfløy.

Fortidsminneforeningen mener nytt bygg i 4 etasjer i Holstveita utgjør den største trusselen mot strøkets kvaliteter, og foreslår at ny bebyggelse reises med samme form og volum mot veita som de opprinnelige bygningene i Holsveita 5 og 3 jfr. et vedlagt bilde som viser den opprinnelige bebyggelsen her. Hotellets østfløys nordfasade mot Holstveita bør bevares som eksempel på bybebyggelse fra de første etterkrigsårene.

Rådmannens kommentar: Rådmannen har med støtte i byantikvarens uttalelse vurdert at den østlige nybygdelen kan betraktes som en del av Bøndernes hus og at denne delen bør gis et formspråk som harmonerer godt med denne delen. Bebyggelsen er trukket tilbake til gavnl på Prinsen hotell. Den vestlige nybygdelen i Holstveita skal formidle overgangen til det verneverdige tømmerhusmiljøet i Løkkansandenområdet, og planen angir at nybygg skal være et trehus i to etasjer med saltak og bebyggelsen skal ha god strøksmessig tilpasning.

4) Holstveita Borettslag, brev datert 28.06.09

Borettslaget har følgende merknader til planforslaget:

- Har ikke blitt invitert til informasjonsmøte 08.09.08. Ønsker nytt møte.
- De har innkjøring til garasje i veita, og veita sperres ofte av varelevering, renovasjon med mer.
- Bekymret for tilkomst og støyplager i anleggsperioden.
- Ønsker at kommunen krever søppelsug for å fjerne renovasjonstrafikken hver dag kl. 06.00.
- Fasader i deres verneverdige bygninger i den østlige delen av Holstveita må tas mer hensyn til.
- Løsninger i fasade på konferanserommene må ikke gi direkte innsyn i leiligheter i Holstveita.
- Høyt volum i Holstveita vil mørklegge leilighetene som ligger vendt mot veita. Ønsker derfor at den østlige fasaden trekkes tilbake og mykes opp, ved for eksempel skrått tak som i resten av Holstveita. Den foreslåtte løsningen forringer noen av leilighetene i borettslaget, og de ønsker at utbygger gir økonomisk kompensasjon for dette.
- Ønsker at det ikke åpnes for nattklubblignende etablissementer mot veita. Vil gjerne ha Kieglekroa slik den fremstår i dag som nabo, og er redd at den som en del av fasadeløftet vil endre målgruppe og stil, og dermed mer støy.

Trondheim kommune

Etter offentlig ettersyn er det utarbeidet dagslyssrapport som viser at to leiligheter har lysforhold som er under kravet til dagslys i bolig. Beregningene viser at en utbygging vil gjøre lysforholdene enda verre, og borettslaget har på bakgrunn av denne kommet med ny merknad. De kan ikke akseptere nytt forslag til utbygging mot Holstveita fordi de mener at det vil gjøre boligene ubeboelige med lysforhold langt under kravet. Begge merknadene er vedlagt saken.

Rådmannens kommentar: Kommunen har kun mulighet til å pålegge næringslivet at oppsamling av avfall skjer på egen grunn og i lukket rom, men spørsmålet om næringslivet kan pålegges løsninger som søppelsug er til utredning i regi av Avfall Norge og KS og kan foreløpig ikke kreves. Det er imidlertid muligheter for å gi restriksjoner i forhold til støy, og rådmannen har derfor i bestemmelse § 4.7 foreslått at støyende virksomhet i Holstveita, som avfallshenting og varelevering skal skje kl 07 -19. I bestemmelse § 8.1 er det sikret at naboeiendommer skal ha god tilgjengelighet under byggeperioden, og det er krav om godkjent plan for anleggstrafikk i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Ved politisk behandling ble viktigheten av å ta vare på Kieglekroa understreket.

Det er ikke anledning til å fastsette at Kieglekroa i seg selv skal tas vare på i de juridisk bindende bestemmelsene. Det er derfor i bestemmelsene satt at felt E på plankartet skal inneha bevertningssted på gateplan med inngang fra Holstveita. Eier har intensjoner om å drive Kieglekroa videre i eksisterende og nye lokaler. Uteserveringen er planlagt flyttet til bakgården i kvartalet. Intensjonene er at ny bebyggelse i størst mulig grad skal ta hensyn til problemer med innsyn for både boliger og hotellrom. Når det gjelder dagslysforhold og vurdering av verneverdi, viser rådmannen til beskrivelse av konsekvenser av planforslaget og rådmannens vurdering.

Oversikt over endringer etter offentlig ettersyn

Plankart:

- Felt for offentlig fortau T2 er utvidet på bekostning av byggeområde for forretning/kontor/hotell/bevertning mot Holstveita.
- Maksimale byggehøyder på felt D er redusert fra c +25,0 til c +22,0
- Maksimale byggehøyder for felt B og E er redusert fra c +22,5 til c +22,0.

Bestemmelser:

- § 3.4: Krav om arkeologiske undersøkelser.
- § 3.5: Tillegg om at bilparkering skal skje i parkeringskjeller.
- § 4.3, takterrasse: Ny bebyggelse skal i hovedsak ha flate tak. Det kan etableres takterrasser på felt B og D. Rekkverk skal være tilbaketrukket minimum 2 meter fra gesims.
- § 4.3, utforming: Vestfasadene med henvendelse til bakgårdsrommene i felt C skal ha et dempet uttrykk. Toppetasjen og gesims i felt C skal også ha et dempet uttrykk. Utkraging, slankhet og farge på gesims skal vurderes særskilt ved byggesøknad. Materialbruken og omfanget av glass i fasade skal vurderes særskilt ved byggesøknad. Tillegg om at fasaden ut mot Holstveita skal ha lys farge.
- § 4.4: Tilføyd at fasade mot Holstveita skal gå fra gategulv til gavl. Ny bygning vest i Holstveita skal ha skråtak med markert gesims og med en materialbruk tilpasset eksisterende trehusbebyggelse i området. Tillegg om at fasaden ut mot Holstveita skal ha lys farge. Eventuelle kobbhus skal ikke gå frem til gesims og skal være i om lag samme størrelse som kobbhus på omkringliggende bebyggelse. Uttrykk, antall og utforming av kobbhus, materialbruk og fargevalg skal vurderes særskilt ved byggesøknad. Materialbruken og omfanget av glass i fasade skal også vurderes særskilt ved byggesøknad.
- § 4.6: Ny bestemmelse om at støyende virksomhet i Holstveita, som avfallshenting og varelevering

Trondheim kommune

- skal skje kl 07 – 19.
- § 5.3 Ny bestemmelse om opparbeidelsesplan: Søknad om byggetiltak for ny bebyggelse skal inneholde opparbeidelsesplan for offentlige trafikkarealer. Opparbeidelsesplanen skal vise: gatebelegg på gate og fortausareal, høydeangivelser ved inngangsparti, vegetasjon, gatebelysning.
- § 6.2 Tidligere bestemmelse om eksteriør utgår, da bestemmelsen i varetas gjennom bestemmelse 6.2 om utforming.
- § 7.1 Opparbeidelse av Holstveita. Endret ordlyd til: Offentlige trafikkarealer i Holstveita skal være opparbeidet i samsvar med godkjent opparbeidelsesplan før brukstillatelse for byggetiltak gis.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planlagt arealbruk

Planområdet foreslås regulert til kombinerte formål som hotell, bevertning, forretning og kontor. Det foreslås at eksisterende bygning i Bøndernes Hus gis bevaringsformål. Det er også tatt inn noen tilgrensende offentlige trafikkområder. Formålene fra gjeldende reguleringsplan foreslås i stor grad at videreføres i det nye planforslaget, men plassen utenfor Kieglekroa i Holstveita er foreslått omregulert fra offentlig trafikkområde til byggeområde.

Planlagt bebyggelse

Deler av bakgårdsbebyggelsen til Bøndernes Hus og bebyggelse mot Holstveita foreslås revet og erstattet av et tilbygg på ca. 900 m² i grunnflate. Maksimalt bruksareal for nybygg er 5000 m².

Ny bebyggelse er foreslått i 3-6 etasjer og maksimale gesimshøyder for de enkelte områdene er vist på plankartet. Tilbygget skal inneholde hotell-, konferansefunksjoner, kontor, restaurant og bar.

Tilbygget tar opp i seg dimensjonene til Bøndernes Hus og avtrappes mot nord for å tilpasse seg høydene til trehusbyen. På denne måten skaper det en overgang mellom det store eksisterende Bøndernes Hus og den småskala, historiske trebyen og bebyggelsen tilpasser seg dimensjonene til begge bygningstypologiene. Orienteringsvedlegg nr. 4a-g viser hvordan den nye bebyggelsen danner et bakteppe for den historiske trebyen, og i begrenset grad tar av sikt- og himmelrommet.

Nybyggets fasade mot St. Olavs gate består av rette flater med en noe inntrukket øverste etasje. Det er foreslått vertikale spalter mellom bygningsvolumene og den øverste etasjen og spaltene er tenkt gitt en ensartet utforming. Fasaden mot Holstveita er inndelt i to volumer. Volumet nærmest trebebyggelsen tar opp i seg vestfasadens skråflater og materialbruk, og er på den måten tilpasset nabobygget, St. Olavs gate 9. Det andre volumet tar opp i seg formspråket og materialbruken til Bøndernes Hus.

Verneregulering

Byantikvaren betrakter bakgårdsbebyggelsen til eiendommene langs østsiden av St. Olavs gate som et kulturminnemiljø med krav på bevaring, ikke minst som et potensial for en positiv utnyttelse av arealet mellom planlagt nybygg og randbebyggelsen langs St. Olavs gate. Byantikvaren påpeker også at de to hovedfløyene til Bøndernes Hus, langs Prinsens gate og langs Kongens gate, har antikvarisk interesse som typiske eksempler på moderne bybebyggelse fra de første etterkrigsårene. De to fløyene er derfor foreslått regulert til bevaring av bygning.

Uterom/byrom

Byggegrensen for felt C er trukket tilbake fra eksisterende trehusbebyggelse langs St. Olavs gate. Sammen med gårdsrommene danner mellomrommet et intimt uterom, som kan tilrettelegges for uteservering både for Kieglekroa og hotellet. På sikt ønsker Bøndernes Hus å videreutvikle hele kvartalet til å bli en del av

Trondheim kommune

byen, med nye veiter som snarveier og åpne opp til de i dag lite tilgjengelige, historiske gårdsrommene. Dette planforslaget regulerer ikke dette. Det foreslås takterrasser i felt B og D på plankartet som kan benyttes av hotellgjester.

Dagslysforholdene i Holstveita

Planforslaget gir rammer for å øke byggehøyden med 1,5 meter på den østlige delen av bebyggelsen i Holstveita og gjenbygge den offentlige plassen med et toetasjers trehus med saltak. Det vil medføre at dagslysinnsippet i leilighetene i Holstveita reduseres noe. Seks rom i to leiligheter i Holstveita borettslag vil få lysforhold som er under anbefalingene på 2% i veileder til teknisk forskrift. En gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet på 2% er i veileder til teknisk forskrift anbefalt som nedre grense for tilfredsstillende dagslysforhold. Kun ett av rommene har lysforhold over 2% i eksisterende situasjon.

Parkering

Bilparkering skal i skje i kjellerplan med innkjøring fra Holstveita, slik som i dag. Hotellet har i dag tilgang til 110 p-plasser i kjeller. Antallet ansatte vil i stor grad forbli uendret fra i dag. Det er også sykkelparkering på fortau ved Egon restaurant i dag.

Infrastruktur

Tiltaket antas ikke å bidra til økt trafikk da parkeringskapasiteten blir noe redusert fordi det kun tillates bilparkering i kjeller og ikke i plan 1 som i dag. Prinsenkvartalet ligger ved et trafikknutepunkt og all kollektivtrafikk er lett tilgjengelig. De aller fleste hotellgjestene ankommer med flybuss eller taxi. Den mest hensiktsmessige atkomsten til planområdet med bil er fra Prinsens gate, og med utgangspunkt i forslag til gatebruksplan legger planforslaget opp til atkomst fra Prinsens gate og til at Holstveita blir enveiskjørt. Varelevering og søppelhåndtering vil foregå som i dag, med av- og pålesing fra Holstveita. Hotellet er tilknyttet det offentlige vann- og avløpssystemet, samt fjernvarmenettet. Bebyggelsen skal tilrettelegges for vannbåren varme.

Miljøforhold

- Støy: Nybygg skal tilfredsstillende støykrav i T 1442.
- Luftkvalitet: Nybygg skal tilfredsstillende krav i NS 8175.
- Avfallshåndtering: Prinsen hotell har innendørs avfallsrom i eksisterende bebyggelse. Løsningen ønskes videreført i nye planer. Søppelbiler oppstilles i Holstveita.

Planlagt gjennomføring

Tidspunkt for utbyggingen er ikke oppgitt.

Vesentlige konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser for byrom, bybildet og fjernvirkning

Perspektiver viser at utvidelse av Bøndernes Hus har høyder som i begrenset grad er aktivt i siktrommet og i liten grad bryter silhuetten. Tilbygget fremstår som et bakteppe for den historiske trebyen, og høydene anses som akseptable for karakteren i St. Olavs gate.

Konsekvenser for kulturmiljøet

Kulturmiljø ved Kieglekroa og offentlig plass i Holstveita vil forsvinne som følge av planforslaget. Den delen av Kielgekroa som vender ut mot offentlig plass består av trehus og trekonstruksjoner som har noe antikvarisk verdi, noe som vil gå tapt ved en utbygging. Begrensninger i volum og høyde gjør at ny bebyggelse ikke vil dominere gaterommet i St. Olavs gate slik at trehusene får beholde sin funksjon som

Trondheim kommune

vegger i byrommet. I Holstveita skal ny bebyggelse mot vest tilpasses verneverdi bebyggelse i Sandenområdet og Holstveita.

Konsekvenser for sosiale forhold og rekreasjonsinteresser

Den offentlige plassen ved Kieglekroa er nordvendt og fremstår i dag som lite attraktivt uterom med liten grad av offentlig karakter. Tiltaket vil ikke ha konsekvenser for barn- og unges interesser.

Publivirksomheten i Kieglekroa vil ved gjennomføring av planforslaget bli mer innadvendt i kvartalet, noe som bedrer støysituasjonen fra slik virksomhet for beboerne i Holstveita, men som kan gi økt støy for noen beboere i St. Olavs gate. Trafikkmengden i Holstveita antas å bli uforandret, og naboene vil ikke utsettes for mer trafikkstøy pga. tiltaket.

Konsekvenser for sol- og dagslysforhold

Ny bebyggelse vil på grunn av gjenbygging av åpen plass og 1,5 meter høyere bebyggelse på den østlige delen, kaste mer skygge på eksisterende bebyggelse på nord for Holstveita enn i dag. Deler av den nye bebyggelsen i Holstveita er foreslått trukket tilbake, noe som gjør at skyggeeffekten ikke blir like stor som for planforslag som lå på offentlig ettersyn.

Etter utbygging vil til sammen seks rom i Holstveita borettslag få dagslysforhold som er under anbefalte dagslysforhold i teknisk forskrift. Reduksjonen av dagslys i fem av disse rommene er 0,1 – 0,2% i dagslysfaktor eller en reduksjon på mellom 5,6 – 16,7%. Det sjette rommet (soverom) har en reduksjon på 22,2%. Se vedlagte tabell med dagslysforhold i vedlegg 9.

Bebyggelsen i Holstveita har gode solforhold på dagtid midtsommers når solen står høyt på himmelen. Boligene har ikke ettermiddags- og kveldssol, men ny bebyggelse ved Prinsen hotell er ikke årsaken til det.

Konsekvenser for trafikk, støy og forurensning

Tiltaket antas ikke å føre til økt trafikk, støy eller forurensning ettersom planforslaget ikke tilrettelegger for flere parkeringsplasser enn i dag. Et økt antall gjester til hotellet ankommer i all hovedsak med buss eller taxi. Planområdet ligger svært sentralt til i forhold til kollektivtransport.

Ved å regulere Holstveita til enveiskjørt gate får man en ryddig trafikksituasjon.

Konsekvenser i anleggsperioden

Anleggsperioden vil medføre økte støy og støvplager for hotellet og andre arbeidsmiljø innenfor planområdet, samt tilgrensende boligbebyggelse og fotgjengere og syklistene i området.

Avveining av konsekvenser

En konsekvens av planforslaget er at noe trehusbebyggelse i Trondheim forsvinner ved utbygging på offentlig plass utenfor Kieglekroa. Flere har også uttrykt at Kieglekroa vil bli savnet i sitt opprinnelige miljø selv om bevertningsformålet vil bestå. Tiltaket kan også være problematisk i forhold til innsyn mellom hotellet og boliger i Holstveita, men dette er et forhold som må tas nærmere hensyn til ved detaljprosjektering av hotellet. Dårligere lysforhold i boliger nord for Holstveita vurderes som den mest negative konsekvensen av utvidelsen av Prinsen hotell. Det er viktig med boliger med gode lysforhold selv i en tett bystruktur. I denne situasjonen vil all ny bebyggelse uansett utforming medføre at boligene i Holstveita vil få noe dårligere dagslysforhold. Rådmannen ønsker ny bebyggelse i Holstveita som reparerer veitstrukturen og at veita opprustes med blant annet nytt gatebelegg og belysning. Rådmannen mener at det bør kunne være mulig å etablere lav bebyggelse i veiter i byen og finner at reduksjonen av lysforholdene er såpass lavt at det ikke bør være grunn nok til at enhver utbygging ikke kan aksepteres. Dagslysforhold er imidlertid en viktig bokvalitet også ut fra et helseaspekt slik at avbøtende tiltak bør

Trondheim kommune

søkes. Rådmannen har gitt bestemmelse om krav om lys farge på ny bebyggelse ut mot Holstveita fordi dette kan ha noe effekt. Det er også en mulighet å flytte vinduer til ytterveggen i fasaden i den verneverdige bebyggelsen i Holstveita 2. Rådmannen mener at planforslaget samlet sett er et godt prosjekt og at det vil gi bedre bymiljøet med blant annet reparering og oppgradering av Holstveita.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Forholdet til overordnet plan

Rådmannen mener at utbyggingen er i tråd med den overordnede strategien om å fortette byen i eksisterende bebygde arealer. Oppgradering og økt aktivitet i sentrale kvartaler er positivt.

Formålsendring

Området utenfor Kieglekroa er i gjeldende reguleringsplan avsatt til offentlig plass. Rådmannen anbefaler utbygging av denne plassen fordi den er lite attraktiv, låst på dagtid og har nordvendte beliggenhet med dårlige sol- og lysforhold. Bebyggelsen foreslås til formålene hotell, bevertning, kontor og forretning er i tråd med gjeldende formål i Midtbyplanen. Forslaget om at Bøndernes Hus i tillegg reguleres til bevaringsformål mener rådmannen er positivt.

Riving av eksisterende bygninger i Holstveita

Rådmannen er enig i byantikvarens betraktning om at Holstveita 3 (Kieglekroa) er mer et bykulturminne i form av et møtested med lange tradisjoner, enn bygninger med høy verneverdi. Selv om bebyggelsen er klassifisert som bebyggelse med antikvarisk verdi, klasse C og ligger innenfor bevaringsområdet Sanden i Midtbyplanen, anbefaler rådmannen med støtte i byantikvarens vurderinger at bebyggelsen i Holstveita, samt bakgårdsbebyggelsen til Bøndernes Hus, kan rives.

Ny bebyggelse og steds karakter

- Kvartalsstruktur og verneverdi: Med bebyggelsen i Holstveita sluttføres kvartalsformen. Den lave bebyggelsen i St. Olavs gate føres videre inn i Holstveita. Her møtes den toetasjes saltakbebyggelsen og Bøndernes hus sin moderne arkitektur. Volumet nærmest Prinsens gate tilpasser seg Bøndernes Hus på en god måte. Nytt bygningsvolum i Holstveita som ligger nærmest trehusbebyggelsen skal tilpasses den verneverdige bebyggelsen i området i blant annet størrelse, takform og materialbruk.

- Volum og høyde: Det er ikke opplagt hva som er en god løsning når gårdsrommet i kvartalet skal bygges ettersom kvartalet består av hus i 7-9 etasjer mot Prinsens gate og mot Kongens gate og lav bebyggelse i 2-4 etasjer mot St. Olavs gate og mot Holstveita. Gjeldende Midtbyplan åpner opp for høyere byggehøyde enn 4 etasjer i kvartaler hvor det fra før er høyere bebyggelse. I den forbindelse mener rådmannen at det særlig er påvirkning av silhuett og siktrom, samt volumtilpasning til den verneverdige bebyggelsen i St. Olavs gate som er viktig for vurderingen. Ettersom silhuetten bak den lave verneverdige bebyggelsen i St. Olavs gate i stor grad består av Bøndernes Hus i inntil 9 etasjer vurderer rådmannen at kvartalet kan tåle en byggehøyde som er noe høyere enn 4 etasjer. Perspektivbildene i vedlegg 4a-g viser at de foreslåtte volumene i 3-6 etasjer i begrenset grad bryter med silhuetten. Perspektivbildene viser også at den nye bebyggelsen er såpass tilbaketrukket at den ikke vil dominere gaterommet i St. Olavs gate i særlig stor grad. Trehusene får beholde sin funksjon som vegger i byrommet. Bøndernes Hus er såpass høyt at rådmannen finner at det foreslåtte volumet inne i kvartalet har akseptable virkninger både i forhold til påvirkning av silhuett og siktrom. Når det gjelder møte mellom fløy av Bøndernes Hus mot Kongens gate og det nye volumet mot St. Olavs gate mener rådmannen at det er positivt at det nye volumet ikke går inntil gavlfasade, men er trukket noe inn.

Trondheim kommune

Mot Holstveita er volumene justert etter offentlig ettersyn. Byggehøyden på den østlige delen av den nye bebyggelsen mot Holstveita økes med 1,5 meter i forhold til i dag og vegglivet er trukket tilbake til gavl på Prinsen hotell slik figuren nedenfor viser.

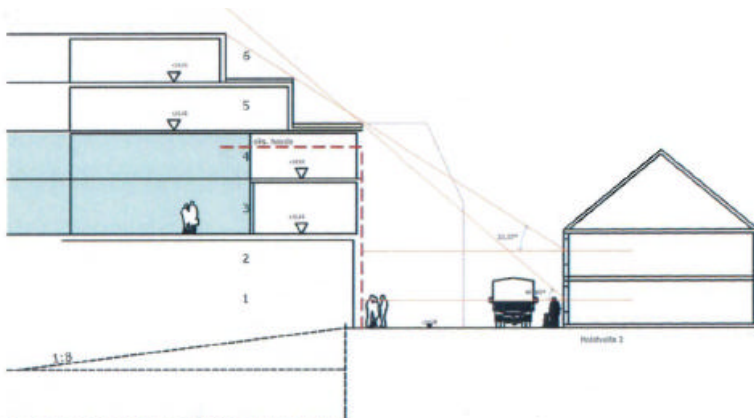


Fig. 2: Snitt som viser ny bebyggelse. Stiplet linje viser høyde på eksisterende bebyggelse

- Fasadeuttrykk: Rådmannen anbefaler at hovedvolumet som vender ut mot St. Olavs gate ikke utformes slik at det tiltrekker seg stor oppmerksomhet, men at tilbygget får horisontalitet, form og materialbruk som er med på å understreke tilhørigheten til Bøndernes Hus. Rådmannen mener at volumet inne i kvartalet må sees på som bakgårdsbebyggelsen til Bøndenenes Hus. Selv om volumet vil være delvis synlig fra St. Olavs gate, bør det ikke henvende seg mot gaten, men være dempet slik at trehusbebyggelsen kan fortsette å være blikkfanget, og framstå som kvartalets avslutning mot gaterommet. Store glassflater med lys som gjør at volumet vil fremstå som en "lysboks" på kveldstid bør unngås. Nedtrappingen i høyden mot Holstveita og et lite ekspressivt uttrykk, gjør at tilbygget i begrenset grad overdøper den lave verneverdige bebyggelsen i St. Olavs gate. Kravet om et dempet fasadeuttrykk på volumet mot St. Olavs gate er sikret i bestemmelsene.

- Takterrasser: Rådmannen mener at vestvendte takterrasser kan gi hotellet en fin kvalitet, men ønsker ikke at terrasser med rekkverk skal være fremtredende i fasadeuttrykket. Innenfor felt B er takterrasse uproblematisk. I felt D på plankartet åpnes det opp for at deler av taket kan nyttes til terrasse, men at rekkverk skal være tilbaketrunket minimum 2 meter fra gesims i nord og vest.

- Parkering: Vedlegg 5 viser at hotellet i dag har noe parkering i 1. etasje i tillegg til parkeringskjeller for 110 biler. Rådmannen synes dette er en dårlig utnyttelse av 1. etasje i et så sentralt område i Midtbyen, og foreslår derfor at det i bestemmelsene tilføyes at bilparkering kun skal skje i parkeringskjeller.

Rådmannens anbefaling

Fortetting av området med hotellvirksomhet er i tråd med overordnede målsettinger i kommuneplanens arealdel og samordnet areal- og transportplanlegging. Rådmannen mener at den offentlige plassen i Holstveita bygges for å komplettere veitestrukturen. Et volum i 2-4 etasjer langs Holstveita og et volum i 5-6 etasjer inne i kvartalet har, slik rådmannen ser det, akseptable virkninger for omgivelsene. Bestemmelsen som sikrer at fasadeuttrykket skal være dempet slik at nybygget ikke fremstår ekspressivt i forhold til den verneverdige bebyggelsen i St. Olavs gate er særlig viktig. Mot Holstveita er byggehøyden kun 1,5 meter høyere i forhold til i dag og trukket lengre fra nabobebyggelsen i Holstveita enn eksisterende bebyggelse ved Prinsen hotell. Enhver utbygging vil imidlertid medføre noe dårligere dagslysforhold for boligene i Holstveita borettslag.

Trondheim kommune

Det har vært arrangert møte der naboene, kommunen, forslagstiller og tiltakshaver deltok for å forsøke å komme frem til en omforent løsning uten å lykkes med det. Planområdet ligger midt i Trondheim sentrum og det er da påregnelig med fortetting, noe som kan medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse. Rådmannen mener at planforslaget samlet sett bidrar både til et bedre bymiljø og bomiljø i området. Rådmannen viser for øvrig til avveining av konsekvenser ovenfor.

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Det foreligger ikke innsigelser til planforslaget, og rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 03.06.10

Thorbjørn Bratt
kst. kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Juridisk vedlegg 1:Reguleringskart, sist revidert 26.05.10

Juridisk vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist revidert 26.05.10

Vedlegg 3: Fasadeoppriss fra St. Olavs gate, datert 27.04.2009

Vedlegg 4a: Perspektiv fra Kongens gate, datert 27.04.09

Vedlegg 4b: Perspektiv ned St. Olavs gate, datert 27.04.09

Vedlegg 4c: Perspektiv fra Lilleplassveita, datert 27.04.09

Vedlegg 4d: Perspektiv fra St. Olavs gate / Holstveita, datert 27.04.09

Vedlegg 4e: Perspektiv fra krysset St. Olavs gate - Tyrkrisveita, datert 27.04.09

Vedlegg 4f: Perspektiv fra krysset St. Olavs gate - Sandgata, datert 27.04.09

Vedlegg 4g: Perspektiv fra Prinsens gate mot Holstveita

Vedlegg 5: Infrastruktur på gateplanet, 1:500, datert 29.04.09

Vedlegg 6: Merknad datert 28.06.09 fra Holstveita Borettslag

Vedlegg 7: Merknad nr. 2 fra Holstveita Borettslag, mail datert 11.04.10

Vedlegg 8: Nytt utbyggingsalternativ med inntegnet svingradiuser inn til portrom

Vedlegg 9: Tabell med dagslysførhold