

Saksframlegg

SØNDRE GATE 4-10 OG KONGENS GATE 4

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 07/20548

Saksbehandler: Sissel Arctander / Kari Elisabeth Paulsen

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Søndre gate 4 - 10 og Kongens gate 4 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak, senest datert 04.04.2008, med bestemmelser senest datert 04.04.2008, men med følgende endringer:

- Gesimshøyde for ny bebyggelse på felt kalt K1 på plankartet senkes til maks kote 27,6, og gesimshøyde for ny bebyggelse på felt kalt K3 på plankartet senkes til maks kote 26,6.
- Det tas inn en ny planbestemmelse: § 6 Rekkefølgekrav. Før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet skal nedkjøringsrampe være fjernet og Apotekerveita være ferdig opparbeidet som vist på plankartet.
- Det tas inn nytt avsnitt til bestemmelse § 4.5: Takoppbygg skal ha en materialbruk og farge som demper synligheten.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

Trondheim kommune

Sammendrag

Innsendt planforslag definerer rammer for nytt hovedbygg for Sparebank 1 Midt-Norge i Midtbyen. Rådmannen mener at det er positivt at banken lokaliseres i Midtbyen, og at det bygges nye, framtidsrettede lokaler. Rådmannen vil også påpeke at dette er et viktig bidrag til revitaliseringen av Midtbyen, blant annet på grunn av ny tverrforbindelse mellom Apotekerveita og Søndre gate. Tverrforbindelsens form viderefører linjer fra eksisterende veiter som knyttes sammen i denne passasjen, og det skapes et nytt byrom som både er godt tilpasset til bystrukturen og nyskapende i Midtbyen.

Den planlagte oppdelingen av bebyggelsen med glasspalter er en god løsning både for funksjonaliteten i bygget og for skalering av fasadene.

Rådmannen har på bakgrunn av merknader etter offentlig ettersyn vurdert byggehøydene i planen. Den foreslåtte totalhøyden mot Kongens gate 4 og mot Dronningens gate virker for høy. Den nye bebyggelsen vil gi en for stor dominans i gatebildet og bidra til at viktige signalbygg som Britannia hotell og Sparebankens bygning fra 1883 og andre karakteristiske bygg i nærheten overdøves. Den foreslåtte gesimshøyden på 29,6 meter er ca. 5 meter høyere enn dagens bygning i sør og ca. 4 meter høyere i nord mot Dronningens gate.

Sett sammen med de inntrukne, store takoppbyggene blir totalhøydene på det nye volumet for dårlig tilpasset til det verneverdige sparebankbygget sett både fra Tordenskioldsparken og fra Søndre gate. Takoppbygget er nå foreslått trukket ytterligere 3 meter inn fra gate, men rådmannen mener likevel at dette ikke er tilstrekkelig, og vil foreslå at gesimshøyden senkes med 2 meter for de nye bygningsvolumene som ligger inn mot Kongens gate 4, felt K1 på plankartet. Det foreslås også at gesimshøyden senkes med 3 meter mot Dronningens gate (felt K2 på plankartet) for en bedre tilpasning til gaterommet her.

Forslagsstiller er ikke enig i disse endringene. Saken er derfor lagt fram slik at det er forslagsstillers planforslag som legges ved som saksvedlegg 1 og 2, plankart og planbestemmelser. Rådmannens anbefalte endringer er tatt med i innstilling til vedtak, som kommunens alternative planforslag.

Det vises til illustrasjoner som viser dagens situasjon, innsendt forslag og rådmannens anbefaling (orienteringsvedlegg 2-6).

Når det gjelder planlagte ny tverrforbindelsen mellom Apotekerveita og Søndre gate, er det ikke enighet med forslagsstiller om at denne skal reguleres til offentlig formål. Arealet er vist som offentlig formål i planen, jf. vedtak og merknad fra første gangs behandling. Det vises til merknad fra fylkeskommunen, som anbefaler at forbindelsen blir offentlig. Det vises også til begrunnelse i saksfremstillingen.

Rådmannen foreslår videre tatt inn en rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av Apotekerveita etter at nedkjøringsrampe er fjernet.

Etter den nye vurderingen av byggehøydene er rådmannen kommet fram til at planforslaget ikke ligger innenfor Midtbyplanens rammer når det gjelder byggehøydene, de forholdsvis omfattende takoppbyggene innberegnet, og at planen må behandles som en reguleringsplan, ikke en bebyggelsesplan.

Trondheim kommune

Bakgrunn

Planforslaget ble innsendt 11.09.07 av Asplan Viak som forslagsstiller, på vegne av grunneier og utbygger Sparebank 1 Midt-Norge.

Planområdet omfatter følgende eiendommer: Kongens gate 4, 401/338 og Søndre gate 4-10, 401/286, begge eid av Sparebank 1 Midt-Norge.

Planprosess

Reguleringsarbeidet er lovlig kunngjort og varslet henholdsvis 26.05.07 og 26.06.07.

Innspill til planen før første gangs behandling

Bebyggelsesplanen tar utgangspunkt i et arkitekturprosjekt. Med utgangspunkt i at Midtbyplanen viser en utnyttingsgrad på 2,1 i kvartalet, har det vært diskusjon om det skal være konsekvensutredning i forbindelse med planen. Dette har rådmannen vurdert som ikke nødvendig ettersom det planlagte prosjektet ikke øker mer enn 5000 m² i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Riksantikvarens innspill til endring av reguleringsbestemmelser er imøtekommet. Øvrige innspill fra kommunale enheter er i hovedsak imøtekommet. Tema i samrådsfasen har vært hvorvidt det skal reguleres en offentlig gangveg gjennom byggeområdet, i den såkalte "Bankpassasjen". Det har også vært et tema om auditoriets utkraging er i konflikt med Cicignons byplan.

Bruk og utforming av første etasje, ny passasje og utkraget auditorium har vært hoveddiskusjonen.

Første gangs behandling

Det vises til bygningsrådets/det faste utvalg for plansakers vedtak i sak 138/07 i møte 20.11.07, uttrykt orienteringsvedlegg 7. Følgende endringer ble vedtatt:

- Tverrforbindelse mellom Apotekerveita og Søndre gate reguleres til offentlig trafikkformål, gangveg, som vist i saksvedlegg 4.
- I § 4.1 tilføyes nytt ledd: "Minst halvparten av arealene i førsteetasje i den nye bebyggelsen skal ha publikumsrettede funksjoner".

Planmaterialet endres i tråd med ovenstående før utlegging til offentlig ettersyn. Utkraging mot Søndre gate skal vurderes videre før 2. gangs behandling.

Følgende FLERTALLSMERKNAD - H, FrP, Ap og V følger saken:

Bygningsrådet og bystyret vil vurdere spørsmålet om privat eller offentlig formål i tverrforbindelsen ved endelig behandling.

Planforslaget ble sendt ut på høring og offentlig ettersyn den 04.12.2007 med frist for å sende inn merknader 11.01.2008.

Merknader etter offentlig ettersyn

Statens vegvesen 03.01.2008, ingen merknader.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 09.01.08, ingen merknader.

Trondheim kommune

Sør-Trøndelag fylkeskommune 09.01.08:

Foreslått utkraging ut over Søndre gate må tas ut av planen. Det fremmes innsigelse (vilkår om egengodkjenning) på dette punkt. Utkragingen på 1,5 meter ut over fortauet i Søndre gate er et klart brudd med et hovedprinsipp i Cicignons byplan. Et slikt utbygg vil forringe den klare aksialiteten i Søndre gate og dessuten gi presedens for andre byggeprosjekter. Dette vil undergrave Cicignons byplan, og dermed et klart positivt, karakteriserende trekk for Trondheim.

Rådmannens kommentar:

Spørsmålet har vært diskutert i møter mellom fylkeskommunen, byplankontoret og forslagsstiller. Forslagsstiller har på bakgrunn av merknaden revidert sitt planforslag. Revidert planforslag viser nå en utkraging på 0,7 meter lagt parallelt med byggelinjen. I planbestemmelsene presiseres det at det utkragede volumet skal ha en material- og fargebruk som harmonerer med øvrige fasader. Dermed er volumets visuelle dominans redusert. Det vises til orienteringsvedlegg 7 med illustrasjon.

Dette er tilstrekkelig til at innsigelsen kan trekkes, men fylkeskommunen mener likevel på faglig grunnlag at utkragingen fremdeles er uheldig og svekker Cicignons byplan.

Rådmannen er enig i at en må være svært forsiktig med å tillate utkrageringer som går ut over fasadelivet i Midtbyen, men mener at den foreslåtte utkragingen nå har fått et omfang som kan aksepteres.

Fylkeskommunen anbefaler videre at hele 1. etasje fylles med forretninger, da en levende Midtby er avhengig av aktiviteter på gateplan.

Rådmannens kommentar:

Forretninger i hele 1. etasje er tillatt etter planen, men bestemmelsene sikrer at minimum halvparten av arealene i 1. etasje i nybygget har publikumsrettede funksjoner. Rådmannen mener dette i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til en attraktiv Midtby.

Når det gjelder tverrforbindelsen understrekes det fra fylkeskommunen at det er viktig at denne er åpen og allment tilgjengelig. For å videreføre preget av veit, bør den være noe smalere enn foreslått i planen.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen anbefaler at tverrforbindelsen reguleres til offentlig trafikkformål, gangveg, slik at den offentlige tilgjengeligheten sikres.

Formen på passasjen opprettholdes da den tar opp linjer fra Scholdagerveita. Den relativt store åpningen mot Søndre gate er et brudd med hvordan veiter ellers markeres i Midtbyen, men bruddet vil ha liten innvirkning på gaterommet i Søndre gate.

Fylkeskommunen er også skeptisk til at bygningen skal få preg av lameller i retning øst-vest da dette er en hittil ukjent bebyggelsesform i Midtbyen. Det foreslås å dempe inngangspartiene/mellombyggene slik at fasaden mot Søndre gate får preg av adderte, langsgående fasadeenheter.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen mener spaltene er et godt grep med en underdeling av den lange fasaden i enheter som harmonerer med byens skala og bringer tilstrekkelig dagslys inn i kontorarealene. Bredden på tomte på 25 meter gjør det vanskelig å få til en indre lysgård. Oppdelingen av volumet ved hjelp av glasspalter opprettholdes i planen.

Trondheim kommune

Det stilles spørsmål til at fasadeuttrykket i så stor grad kontrasterer med omkringliggende bebyggelse. På en såpass sentral tomt bør det vurderes nøye hva som skal kontrastere og hva som skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse. Nye bygg bør få en utforming som forteller om den tid de er bygd i, men erfaringsmessig er også dialog med øvrig bebyggelse en tidløs kvalitet.

Rådmannens kommentar:

Det er tatt inn en planbestemmelse om fasadeutforming: "Fasademateriale, fargesetting og utforming skal velges med hensyn til den verneverdige bygningen og med liten kontrast til den øvrige omkringliggende bebyggelsen".

Kulturminner i grunnen må sikres, og formuleringen "bevaring av bygrunn" må tas med i plankartets tegnforklaring. Det er også på dette punktet stilt vilkår om egengodkjenning om at formuleringen "bevaring av bygrunn" må tas med i plankartets tegnforklaring.

Rådmannens kommentar:

Plankart er rettet i samsvar med merknaden og vilkår for vedtak er oppfylt.

Riksantikvaren, 02.01.2008

Riksantikvaren forutsetter at det automatisk fredete kulturminnet "middelalderbyen Trondheim" sikres på en tilfredsstillende måte i forbindelse med rive- og byggearbeidene, og riksantikvaren vil fatte særskilt vedtak vedrørende omfanget av sikringstiltakene. Kulturminne må sikres gjennom at formuleringen "bevaring av bygrunn" tas med i plankartets tegnforklaring.

Rådmannens kommentar:

Merknaden er imøtekommet gjennom § 3.1 i planbestemmelsene og plankartet er rettet i samsvar med merknaden.

Trondheim kommune, interne merknader

Det er positivt at den nye passasjen mellom Søndre gate og Apotekerveita reguleres til offentlig trafikkformål. Opparbeidelsesplan skal godkjennes av stabsenheten. Videre nevnes det at det vil være behov for driftsavtale vedr. dette arealet da det er offentlig trafikkareal som ligger over privat kjeller.

Det er positivt for ferdselen i veita at den ene nedkjøringen til p-kjeller fjernes. Planer for istandsetting av veita skal godkjennes av kommunen. Eksisterende trær i Apotekerveita ser ut til å være i konflikt med nybygg, og dette må det gjøres rede for. De påpeker at Apotekerveita må holdes åpen i anleggsfasen, først og fremst av hensyn til drift og varelevering til eksisterende virksomheter. Det bes om at det vurderes tatt inn i bestemmelsene et punkt om dette.

Rådmannens kommentar :

Revidert planforslag ivaretar de forholdene som tas opp. I bestemmelsene kreves det at plan for opparbeidelse av offentlige trafikkarealer skal godkjennes av kommunen og det settes vilkår om riggplan som skal vise hvordan nyttetransport til bebyggelsen langs Apotekerveita blir ivarettatt.

Byantikvaren, 29.01.08

Byantikvaren anbefaler at utkragingen av auditoriet ikke innreguleres i sin nåværende form. Dette fordi en utkraging virker visuelt utfordrende, spesielt på avstand, og som brudd med gatens byggelinje.

Trondheim kommune

Byantikvaren mener også at motivet for det spesielle uttrykket ikke er overbevisende.

Rådmannens kommentar :

Som det er beskrevet over er merknadeen vesentlig redusert.

Byantikvaren mener videre at fem fulle etasjer er brudd med Midtbyplanens hovedregel om maksimalt 4 etasjer, men kan muligens begrunnes med høyere bebyggelse i nabobebyggelsen. I tillegg til at lamellstrukturen gir åpning for noe større høyder enn en mer kompakt kvartalsutbygging. Å bygge rundt 4 m høye tekniske etasjer over store deler av arealene på nivået over 5. etg virker derimot klart uheldig.

Rådmannens kommentar :

Rådmannen har på bakgrunn av merknaden vurdert de foreslåtte bygningshøydene. Det innsendte forslaget er vist med en maksimal gesimshøyde på kote 29,6 og vil helt klart bli den høyeste bygningen i området. Gesimshøyden på den gamle sparebankbygningen er på kote 24,2, og på det tilstøtende sparebankbygget i Søndre gate 4 som foreslås revet, er gesimshøyden på kote 24,6, altså med en fin tilpasning til den verneverdige bygningen. Brannstasjonen vis a vis har en gesimshøyde på 26,7 og Søndre gate 10 som også er foreslått revet har en gesimshøyde mot Dronningens gate på kote 25,7. Søndre gate 12 nord for Dronningens gate har en gesimshøyde på kote 27,8 og har den høyeste gesimshøyden i området. Britannia hotell har en gesimshøyde på kote 23 og den verneverdige bygningen Dronningens gate 1b har også en gesimshøyde på kote 23.

Høydene på de tekniske takoppbyggene er i revidert planforslag redusert fra 4 meter til 3,2 meter, det vil si kotehøyde 32,8. Det er også foreslått at takoppbygg på felt K1, ved Kongens gate 4, skal trekkes inn minimum 9 meter fra Søndre gate og Apotekerveita.

De øvrige takoppbyggene skal trekkes inn 6 meter fra gesims. Takoppbyggene kan omfatte maks 20 % av takflatene.

Det er primært gesimshøydene som ses fra gaterommet, selv om takoppbygg også kan oppleves der siktavstanden er lang, for eksempel langs Dronningens gate og fra Tordenskioldsparken og som fjernvirkning. Virkningene av gesimshøydene og takoppbyggene må derfor vurderes sammen, på samme måte som gesims og mønehøyde på bygninger med skrått tak.

Mønehøyden på den gamle sparebankbygget på Kongens gate 4 er på kote 28, og den foreslåtte totalhøyden i innsendt planforslag vil bli på kote 32,8. Rådmannen mener at dette blir for høyt og at gesimshøyden i søndre del av byggeområdet bør reduseres med minst 2 meter både av hensyn til virkningen fra Søndre gate og fra Tordenskioldsparken. Det vises til vedlagt illustrasjon (orienteringsvedlegg 2-6) som viser de visuelle virkningene i dagens situasjon, med forslagsstillers planforslag og rådmannens anbefaling.

Når det gjelder virkningen mot Dronningens gate vil også de tekniske takoppbyggene bli synlige. Samtidig er gesimshøyden høy, bebyggelsen vil bryte ut i et forholdsvis homogent gatebilde og vil dominere gaterommet på en måte som ikke kan motiveres ut fra bruken til kontorbygg. Gesimsen vil bli ca. 4 meter høyere enn dagens bygg. For å få en bedre tilpasning til byen og ikke overdøve viktige historiske landemerker som Britannia hotell, bør gesimshøyden senkes minst 3 meter mot Dronningens gate.

Trondheim kommune

Selv om den øvrige delen av bebyggelsen også er svært høy og sammen med takoppbyggene vil få en betydelig fjernvirkning, vil rådmannen likevel foreslå at høyden blir akseptert for midtpartiet.

Byantikvaren mener videre at en viktig utfordring ved det prosjekt som foreligger er konseptet med "lamellblokker" langs Søndre gate. Dette er en høyst uvanlig byggemåte i Trondheim sentrum, og ikke uten videre en akseptabel måte. Byantikvaren mener løsningen kan vurderes fordi det store volumet krever oppdeling, og fordi nye løsninger kan være prinsipielt sunt for Midtbyen, men kun unntaksvis.

Byantikvaren kommenterer også at utvendig materialbruk og farvesetting, spesielt i de tette veggpartiene i lamellblokkene vil være særdeles utslagsgivende for prosjektets fortoning i gatebildet, og bør vurderes gjort til gjenstand for bestemmelser i reguleringsplanen.

Rådmannens kommentar:

Det er tatt inn i planbestemmelsene at fasader ikke skal være i kontrast med nabobebyggelsen. Det vises til kommentar over.

Øvrige merknader er imøtekommet.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.07, sier at forretnings- og servicetilbud som har kommunen eller et større område som omland, bør lokaliseres i Midtbyen.

I bybebyggelse skal det bygges ut i samsvar med eksisterende steds karakter. Gatestruktur og gaterom skal bevares i størst mulig grad. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom. Det skal legges særlig vekt på tiltakets/bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket. Estetiske og arkitektoniske kvaliteter skal også vektlegges.

Midtbyplanen fra 1981 regulerer kvartalet til forretninger og kontor. Utnyttingsgraden er 2,1. Grense for reguleringsformål gjelder som byggegrense. Tilbaketrunkne fasader er ikke tillatt. Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden utformes i seksjoner som bevarer målestokken i den omkringliggende bebyggelse. Midtbyplanen tillater bebyggelse med 4 etasjer (dvs. 14 meter). Høyere bebyggelse kan tillates dersom bebyggelsen grenser til høyere bebyggelse, og en opptrapping kan sies å være en fordel for helhetsbildet.

Gatebruksplanen for Midtbyen, vedtatt 14.06.07, sier at det skal gis gode betingelser for næring, handel, administrasjon og kultur. Bysentrum skal ha gateliv og bykultur. Transportsystemet utvikles med vekt på trygghet, trivsel, og god tilgjengelighet. Fotgjengernes vilkår er sentrale, og området innenfor hovedvegvingen foreslås i stor grad utviklet som en bilfri bykjerne. Gatebruksplanen forutsetter ingen endringer av gateprofilen i Søndre gate.

Universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utførelse ut fra prinsipper trukket opp i sak om "Trondheim – en funksjonsvennlig by".

Planområdet, eksisterende forhold

Tomta for den nye bebyggelsen er 120 meter lang og 25-27 meter bred. Planområdet er 6150 m². Per i dag består bebyggelsen i kvartalet av tre bygninger. To kontor- og forretningsgårder fra 70-tallet, og den 125 år gamle bankbygningen Kongens gate 4. Det er kontorvirksomhet i hele bygget.

Hele grunnen er fredet kulturminne (Middelalderbyen). Kirkeruinen som er utgravd og som ligger i kjelleren er også fredet. Sparebankens gamle hovedbygning i Kongens gate 4 har høy antikvarisk verdi.

Trondheim kommune

Bebyggelsen i området rundt består for øvrig av eldre murgårder i ca. 4 etasjer, eldre tregårder i to etasjer, og en god del modernistiske forretningsgårder med 4 og 5 etasjer. Kvartalet utgjør en stor del av vestveggen i Søndre gate.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Arealbruk og utnyttelse

Hele kvartalet reguleres til forretning og kontor. Apotekerveita, ny tverrforbindelse og fortau i Kongens gate, Søndre gate og Dronningens gate reguleres til gangveg/fortau mens den øvrige delen av den foreslåtte plassdannelsen her reguleres til privat byggeformål. Dermed sikres allmennhetens tilgjengelighet. Planforslaget legger til rette for ca. 500 kontorarbeidsplasser og forretninger i nybyggets førsteetasje. Minimum 50 % av første etasje i ny bebyggelse skal brukes til publikumsrettede funksjoner. Planforslaget legger også til rette for konferanselokaler. Kjeller kan brukes til utstilling og bevertning-/forretning-/kontorrelatert virksomhet, primært i tilknytning til kirkeruinen.

Maksimalt bruksareal til kontor og forretningsformål er satt til T-BRA 13.000 m², dette betyr en mulig økning i forhold til dagens reguleringsplan på 4500 m².

Bebyggelsens utforming

Kongens gate 4 bevares, mens bebyggelsen på Søndre gate 4 og 10 rives. Kjellerne beholdes i hele planområdet. Kvartalets hovedform opprettholdes med ny bebyggelse. Kvartalets lengde brytes opp av en ny passasje, den såkalte Bankpassasjen. Passasjen utvides til en plass mot Søndre gate. Fire spalter deler opp nybygget på tvers. Dermed deles kvartalet opp i 6 volum, tilpasset bygningskalaen i byen. Spaltene kan trekkes inn maks 2 meter fra fasadelivet både mot Apotekerveita og mot Søndre gate og kan ha en høyde opp til kote 31.0.

Det er foreslått i innstillingen at maksimal gesimshøyde for felt K1 settes til kote 27,6, og for felt K3 settes til kote 26,6, mens maksimalhøyden for bebyggelsen i K2 settes til 29,6 i samsvar med innsendt forslag. Dersom etasjehøyder som angitt i forprosjektet blir beholdt, betyr dette at midtpartiet beholder 5 etasjer, mens volumene i begge ender sannsynligvis blir redusert til 4 etasjer.

Byggets yttervegger legges i byggelinje i Midtbyplanen. Det vil si at bebyggelsen utvides noe mot Apotekerveita, slik at ny fasade flukter med Kongens gate 4. Det betyr at Apotekerveita blir ca. 2 meter smalere enn i dag. Det tillates at fasadene i førsteetasje trekkes inn 2 meter. Plassen og tverrforbindelsen viderefører byggelinjene fra Westermannsveita og Schjoldagerveita. Hovedadkomsten til bygningen samt atkomst til kirkeruinen skal være fra denne plassen.

Plassen tillates overbygd med to bygningsvolum; kongressal og gangbro. Material- og fargebruk i kongressalen skal harmonere med øvrige fasader, og gangbro skal være utført i transparent materiale.

Kongressalen er i planforslaget vist utkraget med 0,7 meter ut over Søndre gate og dette vil gi en synlighet på langt hold i Søndre gate.

Det er i bestemmelse tillatt forholdsvis store bygningsvolum for tekniske installasjoner på taket, med maks høyde 3,2 meter og en utstrekning på 20 % av takflaten. Det vises til vedlagte illustrasjoner (orienteringsvedlegg 2-6). Volumene skal være trukket inn fra gesims min. 6 meter fra gate. Disse tekniske installasjonene er i følge forslagsstiller viktige for den planlagte bebyggelsens energiløsning med varmegjenvinningsanlegg og ventilasjonsanlegg over tak.

Trondheim kommune

Parkeringsløsning

Planen tillater inntil 30 parkeringsplasser i kjeller. 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bevegelseshemmede. Sykkelparkering følger norm for sykkelparkering. Ny sykkelparkering for besøkende etableres under tak langs Apotekerveita. I tillegg forutsettes at sonen mellom trærne langs kantsteinen i Søndre gate benyttes til sykkelparkering som i dag.

Bevaring

Hele planområdet reguleres som verneområde for kulturminne i grunnen. Videre reguleres bygningen på Kongens gate 4 til bevaring med egne bevaringsbestemmelser.

Trær

Gatetrær i Kongens gate, Søndre gate og Dronningens gate skal bevares, og tiltak for å beskytte trærne gjennom anleggsperioden skal iverksettes.

I Apotekerveita er de eksisterende trærne i konflikt med anleggsdrift og ny bebyggelse. Trærne kan fjernes og erstattes med nye.

Opparbeiding offentlige trafikkarealer

I Apotekerveita foreslås nedkjøringsrampen nærmest Britannia hotell fjernet. I Kongens gate foreslås ingen endringer. I Søndre gate og Dronningens gate foreslås heller ingen endringer. Endringer av offentlige areal skal gjennomføres i samarbeid med Trondheim kommune.

Infrastruktur

Atkomst med bil til parkeringskjeller er fra Dronningens gate, via Apotekerveita, fram til eksisterende nedkjøringsrampe. Gang- og sykkelatkomster er fra Søndre gate, Kongens gate, Dronningens gate, Apotekerveita og den nye bankpassasjen.

Varelevering og avfallshåndtering vil skje fra Apotekerveita, med heisforbindelse ned til kjeller.

For vann og avløp forutsettes det at eksisterende anlegg benyttes. Bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegget og vil fortsatt være det. Dagens avstikk fra fjernvarmetraséen ligger godt plassert for nybygget. Det ligger nettstasjoner i fortauet ved Kongens gate 4 og Søndre gate 10, og prosjektet har ikke behov for endring av kabling fram til nettstasjonene. Eksisterende rør/kulvert mellom Telenor og kvartalets nedkjøringsrampe kan benyttes, og dermed unngås graving i Apotekerveita.

Konsekvenser

Konsekvenser for barn og unge

Ingen konsekvenser.

Tilgjengelighet for alle

Bygg og utomhusarealer skal tilfredsstillende tilgjengelighetskrav for offentlige bygg og arbeidsplasser, iht. Trondheim kommunens veileder.

Planforslaget muliggjør fotgjengertrafikk mellom Apotekerveita og Søndre gate, i ny tverrforbindelse.

Trondheim kommune

Plassen åpner seg mot Søndre gate, som har relativt mye fotgjenger- og biltrafikk. Det at det er så godt innsyn fra Søndre gate, gjør at plassen bør bli tilstrekkelig trygg. Flere siktlinjer mellom gatene gjør at man kan se og bli sett av flere mennesker, noe som er positivt for opplevelsen av trygghet.

Kulturminner

Det er i planbestemmelse foreslått avbøtende tiltak for skader på fredet grunn og kirkeruin i anleggsfasen. Eksisterende kjeller opprettholdes som i dag. Planen sikrer bevaring av verneverdig bygning på Kongens gate 4.

Med de endringene som er foreslått i innstillingen vil ikke planforslaget etter rådmannens vurdering komme i konflikt med kulturminnet Cicignons byplan på en uakseptabel måte.

Byform

Med de endringene som er foreslått i innstillingen vil planlagt ny bebyggelse være tilpasset omgivelsene på en akseptabel måte.

Rekreasjon og byliv

Passasjen og plassen skal være utformet slik at man på bakkeplan kan se fra Nordre gate til Søndre gate, og omvendt. Det gjør at både Nordre og Søndre gate får tilført nye siktlinjer, og dermed mer opplevelse av byliv.

Passasjen gir grunnlag for et mer finmasket gatenett i denne delen av Midtbyen. Et finmasket gatenett er positivt for fotgjengertrafikken. Og fotgjengertrafikken er igjen grunnlaget for publikumsrettet virksomhet i bygningenes førsteetasje. Dermed kan passasjen bidra til en vitalisering av nærområdet.

Konsekvenser i anleggsfasen i form av støy fra byggeprosessen og / eller trafikkbelastninger for omgivelsene.

Det forutsettes i planbestemmelse at det utarbeides egen riggplan og plan for nyttetraffikk i anleggsfasen.

Rådmannens vurdering

Forslagsstiller har vært forelagt rådmannens konklusjon og er uenig i at byggehøyden ikke er godt nok tilpasset omgivelsene.

Forslagsstiller har justert sitt planforslag noe på bakgrunn av merknadene, men dette er etter rådmannens oppfatning ikke tilstrekkelig når det gjelder høyden. Forslagsstiller er også uenig i at tverrforbindelsen skal reguleres til offentlig formål.

Generelt

Innledningsvis mener rådmannen at det er positivt at kvartalet utvikles til framtidrettede kontor- og forretningslokaler og at det er positivt at banken ønsker å legge sitt hovedkontor hit. Men det må likevel tas rimelige hensyn til det historiske miljøet, slik at viktige historiske signalbygg i området ikke får svekket visuell betydning og at gateveggenes homogene form og høyder ikke blir utfordret på en uakseptabel måte.

Rådmannen legger følgende faglige forhold til grunn for sin vurdering av byform:

- Planområdet ligger inntil en hovedgate i Midtbyen, en av Trondheims mest kjente "merkevarer",
- Området reguleres til privat næringsdrift, en arealbruk som ikke gir særlig grunn for å tillate et dominant signalbygg.
- Bygningen vil i seg selv likevel bli forholdsvis dominerende på grunn av sine uvanlig store dimensjoner

Trondheim kommune

(145 x 25 meter). Derfor bør fasader, høyder og skalering av volumer ellers tilpasse seg de karakteristiske trekkene i Midtbyen, når det gjelder fasadelinje, skala, farger, materialbruk, linjer og former, relieff med mer.

- Den nye passasjen og fjerning av nedkjøringsrampe i Apotekerveita er viktige bidrag for å oppnå mer attraktive gater og byrom i denne delen av byen.
- Steder og byrom kan gjøres svært attraktive uten høy synlighet på avstand. Publikumsvennlig bruk og utforming av første etasje er for eksempel viktig for å skape attraktive byrom. Vertikal oppdeling og variasjon i fasadene bidrar også til opplevelsrikdom.

Byggehøyder

Forslagsstiller hevder at deres forslag til byggehøyder ligger innenfor den høydevariasjonen som fins i gatebildet i dag. En reduksjon av gesimshøydene slik rådmannen går inn for, vil også redusere kontorarealet, noe Sparebanken ikke ønsker. De legger også vekt på at den tekniske etasjen muliggjør gode energiløsninger, og at det planlegges en overgang i glass mellom nytt og gammelt bankbygg som vil kunne avhjelpe tilpasningen. Forslagstiller peker også på at elementer i fasaden mot Dronningens gate kan avhjelpe tilpasningen til gesimshøyden i området.

Som beskrevet over utgjøres bygningens høyde utgjøres både av de foreslåtte gesimshøydene og av den tekniske takoppbyggene. Rådmannen er ikke enig i at de foreslåtte byggehøydene ligger innenfor de naturlige variasjonene i Midtbyen og viser til Midtbyplanen som i sin tid ble vedtatt blant annet for å verne trehusbyen mot for høy forretningsbebyggelse. Høydenormen i Midtbyplanen er derfor 14 meter, dvs. en gesimshøyde på kotehøyde ca. 24 meter i dette området. Markeringer i fasaden vil ikke være tilstrekkelig for å dempe den dominante virkningen mot Dronningens gate. Det samme forholdet vil gjelde den verneverdige bankbygningen på Kongens gate 4, der volumet på ny bebyggelse vil ruve over taket på den historiske bankbygningen og svekke denne bygningens betydning som som landemerke og fondmotiv sett fra Tordenskioldsparken.

Rådmannen vil for øvrig presisere at gesimshøydene og også kontorarealet i rådmannens forslag økes vesentlig i forhold til gjeldende plan og at den reduksjonen det vises til må gjelde i forhold til *forventet* utnyttelse.

På denne bakgrunn anbefales det at tillatt maksimal gesimshøyde for det planlagte bygningsvolumet mot Dronningens gate reduseres med 3 meter, til kote 26,6 og at bygningsvolumet mot Kongens gate 4, reduseres med 2 meter til kote 27,6. Det anbefales at det tillates inntrukne tekniske takoppbygg i samsvar med i forslagsstillers reviderte forslag. Det vises til illustrasjoner i orienteringsvedlegg 2-6. Det foreslås som gjengitt i innstillingen, at takoppbyggene gis en materialbruk og farge som demper synligheten.

Tverrforbindelsen

Tiltakshaver ønsker primært at tverrforbindelsen reguleres til privat byggeformål ikke offentlig formål, og er positiv til at den får en utforming som signaliserer at den er tilgjengelig for allmennheten. De ønsker i så stor utstrekning som mulig, å holde passasjen åpen for fri gangferdsel, og er villig til å tilrettelegge for det både driftsmessig og på annen måte, men ønsker å kontroll over bruken. Vedlikeholdsmessig er det viktig for tiltakshaver som grunneier å ha kontroll over de arealene som ligger over sin egen kjeller og kirkeruinen. Banken ønsker også mulighet til å stenge området på nattestid for å unngå uønsket aktivitet. Bankens intensjon er at bankpassasjen skal være tilgjengelig store deler av døgnet, og spesielt på de tidspunkt hvor allmennheten har behov for det.

Trondheim kommune

Rådmannen vil hevde at det bare er regulering til offentlig formål som vil sikre allmenn tilgjengelighet over tid. Det er derfor ikke anledning i reguleringsplan å vedta bestemmelser som sikrer offentlig tilgjengelighet over privat grunn.

Tverrforbindelsen åpner en viktig ny gangforbindelse i Midtbyen, fra Torget via Westermannveita og Scholdagerveita til biblioteket og Kjøpmannsgata. Passasjen vil være en betydelig forbedring for områdets attraktivitet og tilgjengelighet, og skaper sikt mellom to store og viktige gater i Midtbyen. Rådmannen mener derfor at forbindelsen bør reguleres som offentlig gangveg.

Sikring av fjerning av nedkjøringsrampe i Apotekerveita med rekkefølgebestemmelse

Rådmannen ønsker nå å foreslå en rekkefølgebestemmelse som sikrer fjerning av den ene nedkjøringsrampa i Apotekerveita slik planforslaget viser. Nå som saken behandles som en reguleringsplan er det juridisk mulig å vedta et slik rekkefølgekrav. Det vises til at det er lagt stor vekt på dette elementet i det innsendte private planforslaget, og der det opprinnelig også ble foreslått et rekkefølgekrav.

Konklusjon

På denne bakgrunn anbefales det at revidert privat forslag til reguleringsplan med planbestemmelser for Søndre gate 4 -10 og Kongens gate 4, godkjennes slik det er vist på vedlagte plankart og bestemmelser (saksvedlegg 1 og 2), men med følgende endringer:

- Maksimal gesimshøyde for bebyggelse på felt K1 reduseres til kote 27.6 og på felt K3 til kote 26,6
- Det tas inn i planbestemmelsene en ny bestemmelse § 6 Rekkefølgekrav, Før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet skal Apotekerveita være ferdig opparbeidet og nedkjøringsrampe fjernet som vist i plankartet.

Rådmannen i Trondheim, 15.04.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart senest datert 04.04.20008

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser senest datert 04.04.20008

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart med planomriss

Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjoner med oppriss

Orienteringsvedlegg 3: Illustrasjoner Søndre gate

Orienteringsvedlegg 4: Illustrasjoner Kongens gate

Orienteringsvedlegg 5: Illustrasjoner Dronningens gate

Orienteringsvedlegg 6: Illustrasjoner som viser fjernvirkning sett fra Skansegata

Trondheim kommune

Orienteringsvedlegg 7: Illustrasjon som viser utkraget volum i Søndre gate

Utrykt orienteringsvedlegg 8: Sakens dokumenter

Utrykt orienteringsvedlegg 9: Bygningsrådets vedtak