

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV ST. JØRGENSVEITA 2 OG ERLING

SKAKKES GATE 9 OG 11

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 10/2248-30

Saksbehandler: Jon Sivert Granhaug

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av St. Jørgensveita 2 og Erling Skakkes gate 9 og 11 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Solem Hartmann AS, senest datert 21.4.2010 med bestemmelser senest datert 24.11.2010.

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 planen er å omregulere St. Jørgensveita 2 og Erling Skakkes gate 9 og 11 fra allmenntilgjengelig formål til boligbebyggelse og gårdsplass, samt omregulere det åpne rommet i forbindelsen mellom Erling Skakkes gate og Rådhusparken til grønnstruktur – offentlig park for å sikre offentlig gjennomgang.

På bakgrunn av kulturminner i grunnen og de antikvarisk bevaringsverdige bygningene, reguleres det inn to hensynssoner.

Planforslaget avviker i forhold til gjeldende uteroms – og parkeringsnorm. Uterom er prioritert og det anses som akseptabelt med bakgrunn i at bebyggelsen i dag nyttes til boliger og at antallet boenheter (27 stk.) videreføres.

Fylkesmannen har stilt vilkår for egengodkjenning i brev datert 20.6.2010 som omfatter nødvendige støyreducerende tiltak for en del rom i 1. og 2. etasje ut mot Erling Skakkes gate.

Krav omstøyreducerende tiltak i fasade (vinduer) er tatt inn i bestemmelsene, og fylkesmannens vilkår for egengodkjenning ble trukket i brev datert 9.9.2010.

Planforslaget vil formalisere dagens reelle bruk som er boliger, i tillegg vil planen fastsette en ønsket tomteinndeling som muliggjør salg av St. Jørgensveita 2.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Solem Hartmann AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Trondheim eiendom.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

Gnr./Bnr.:	Eier:
400/39	Trondheim kommune (grønnstruktur)
400/42	Trondheim kommune (grønnstruktur)
400/70	Trygdeboliger Boligstiftelsen (Trondheim kommune)
400/112	Trygdeboliger Boligstiftelsen (Trondheim kommune)
400/113	Trondheim kommune (grønnstruktur)
400/114	Trygdeboliger Boligstiftelsen (Trondheim kommune)
400/115	Trondheim kommune (gammel gategrense)

Tidligere vedtak og planpremisser

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak 1150/10, vedtatt 4.6.2010 lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet 16.6.2010 – 29.7.2010.

Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplans arealdel 2007 – 2018 hvor området er vist som byggeområde – bybebyggelse.

Bevaringsområde sør for Vår Frue Kirke i Midtbyplanen

Trondheim kommune

I gjeldende reguleringsplan, ”*Reguleringsplan for Midtbyen*” (r0188) stadfestet 28.8.1981, er området regulert til allmennyttig formål og ligger innenfor området ”spesialområde bevaring – området sør for Vår Frue kirke”, jf. Midtbyplanens reguleringsbestemmelser §§ 16 – 23.

Oppsummert gir Midtbyplanen føringer for bestående to etasjes hus i forhold til ombygging eller modernisering, høyder, takutforming og materialbruk. Bevaringsområdet omfatter også bevaring av

Trondheim kommune

det helhetlige kulturmiljøet med bygninger og byrom. Området kan nyttes til boligformål og offentlig formål der forholdene tilsier det.

Midtbyplanens intensjoner videreføres med en presisering av bygningenes og områdets bevarings – og vernestatus.

Automatisk fredete kulturminner

Planområdet berører det automatisk fredete kulturminnet "Middelalderbyen Trondheim", fredet i medhold av kulturminneloven. Dette omfatter masser i grunnen mellom 0,4- 1,0 m som kan inneholde middelaldersk kulturlag. Der det evt. er behov for inngrep i grunnen, må det tas stilling til om inngrep kan tillates. Jf. riksantikvarens uttalelser i brev datert 26.11.2009 og 22.2.2010.

Masser i grunnen vil ikke endres med planforslaget. Hele grunnen innenfor planområdet reguleres allikevel med hensynssone: *d. båndlegging etter lov om kulturminner (730)* iht. gjeldende plan – og bygningslov, jf. reguleringsbestemmelse § 3.1.

St. Jørgensveita 2 – vedtaksfredet bygning 25.3.1982

I tillegg til at St. Jørgensveita 2 er fredet etter kulturminneloven har den sørvestre fløyen (vestfløyen) innenfor planområdet status B: *høy antikvarisk verdi*. Vestfløyen har et bevaringsverdig interiør, spesielt den gjennomløpende midtgangen.

For å sikre at det bevaringsverdige kulturmiljøet omkring bygningene også videreføres, vil boligbebyggelsen og gårdsplassen reguleres med hensynssone: *c. sone med angitt særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (570)*. Se også reguleringsbestemmelser § 3.2.

Avvik fra overordnet plan – kommuneplanens arealdel 2007 – 2018

Planforslaget avviker fra kommuneplanens arealdels bestemmelser når det gjelder kravet til uterom på egen grunn for indre sone (jf. § 7.2) og kravet til parkering for indre sone (jf. § 7.1).

Parkeringskravet for planforslaget er:

27 boenheter X 0,5 parkeringsplass pr. boenhet = 14 parkeringsplasser.

Parkering for beboerne er tenkt løst utenfor planområdet på andre offentlige eller private parkeringsplasser. Sykkelparkering (ca. 25 m²) legges inne på gårdsplassen.

Minimum uteromskrav for planforslaget er:

27 boenheter X 30 m² pr. boenhet = 810 m² uterom, hvorav halvparten (405 m²) skal avsettes til felles bruk.

Løses uterom på egen tomt (gårdsplassen), vil det være ca 170 m² for lite iht. kommunens uteromsnorm. Resterende uteromskrav er tenkt løst med omkringliggende offentlig park/ og friområder.

Begrunnelse for avvik fra kommunens uteroms – og parkeringsnorm

De antikvarisk bygningsmessige forholdene, mulige kulturminner i grunnen og planområdets lokalisering (i Midtbyen) gir begrensede muligheter på egen tomt for å imøtekomme parkerings – og uteromsnormen. Dagens situasjon oppfyller heller ikke kravene i normene.

Dersom det ikke er tilstrekkelig med areal for å oppfylle begge kravene (iht. uteroms – og

Trondheim kommune

parkeringsnormen), skal areal til uterom prioriteres foran areal til parkering. Planforslaget legger dette til grunn. Videre omfatter planforslaget en fastsetting av dagens reelle bruk, slik at

Trondheim kommune

planforslaget ikke påfører naboer eller beboere innenfor planområdet økt trykk på gårdsplassen eller nærliggende parkeringsplasser.

Planområdet ligger i et område i Midtbyen med 800 parkeringsplasser innenfor en gangavstand på ca. 200 meter (Gatebruksplanen). Det er også god tilgjengelighet til offentlig transport.

Dagens gårdsplass er sørvendt og har fysisk skjerming fra Erlings Skakkes gate og St. Jørgensveita. Rådhusparken ligger rett sør for gårdsplassen. Videre sørover er det rekreasjonsmuligheter på Marinen ved å krysse Bispegata. Trafikksikker tilgjengelighet til andre offentlige rekreasjonsarealer er svært god.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger i sørøstre del av Midtbyen med Rådhusparken rett sør, Erling Skakkes gate i nord, St. Jørgensveita i øst og i vest Nordenfjeldske kunstindustrimuseum. Planområdet er i overkant av 2 daa stort. Planområdet sogner til Kalvskinnets barneskole og Rosenborg ungdomskole.

Grunnforhold

Kulturminner i grunnen

Se punktet om "Automatisk fredete kulturminner" under temaet "Førende planpremisser" s. 2.

Forurensning i grunnen

For hele Midtbyen antas det å være "byjord" i grunnen, også for planområdet iht. kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn – vedlegg 6 i kommuneplanens arealdel. Det er ikke tenkt noe form for grunnarbeid i plansaken. Ut over dette følger hjemmelshavers aktsomhetsplikt.

V/A forhold i grunnen og energiforsyning

I St. Jørgensveita og Erling Skakkes gate ligger det offentlige vann – og avløpsledninger. Det går ingen V/A – ledninger gjennom planområdet. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilknytning.

Geotekniske forhold

Sørøstre kant av planområdet ligger nært inntil registrert kvikkleiresone.



10.9.84 ble det utført 6 boringer av Trondheim kommune i forbindelse med restaurering av St. Jørgens hus. Det ble påvist kulturjordlag i alle borrepunktene som jamt over er ca. 1,5 m tykt og dekt av fyllmasser. Underliggende faste masser er i hovedsak sand. Det vises til geoteknisk vurdering R661 av St. Jørgens hus.

Trondheim kommune

Rekreasjonsverdier

Grønnstruktur og offentlige friområder

Skjermet av bygningene er det et opparbeidet privat gårdsrom som i dag er felles for alle beboerne. Rådhusparken ligger rett sør for planområdet, og sør for Rådhusparken, på andre siden av Bispegata, ligger det offentlige friområdet Marinen. Det er mulig å komme seg til Marinen ved kun å krysse Bispegata.

Barn og unges bruk av området

Gårdsrommet benyttes i liten grad av barn og unge selv om muligheten er der.

Stedets karakter

Topografi og solforhold

Planområdet er flatt med gjennomsnittlig terrengnivå på ca. høydekote +11. Planområdet er ikke utsatt for rasfare eller flomfare. Gårdsrommet har gunstige solforhold midt på dagen.

Bebyggelsens struktur og form

Området er i dag bebygd med en "hesteskoformet" bygningsstruktur med åpning i sør ut mot Rådhusparken. Det er i dag 27 leiligheter i bygningsstrukturen med totalt BRA på ca. 3250 m² fordelt på 2. og 3. etasje. Erling Skakkes gate 9 og 11 har også kjeller.

Arkitektonisk særpreg og antikvarisk verdifull bebyggelse og anlegg

St. Jørgensveita 2 ble fredet av Miljøverndepartementet iht. brev datert 25.3.1982 i medhold av kulturminneloven.

De tilbygde fløyene (ut mot Erling Skakkes gate og Nordenfjeldske kunstmuseum) er utformet av arkitekt Herman Krag i 1955 og 1972. Fløyen ut mot Nordenfjeldske kunstmuseum har høy antikvarisk verdi (klasse B på kommunens temakart for antikvarisk bebyggelse). Begge de nye fløyene har bevaringsverdig interiør.

St. Jørgensveita 2 er i hovedsak oppført i trekonstruksjon med en liten kjeller i gråsteinsmur. Fasade mot øst består av pusset teglstein og gavlvegg mot sør består av tegl med utvendig stående kledning av tre. Det antas at mesteparten av trekonstruksjonen i vegger består av tømmer. Saltakkonstruksjonen består av grovt trevirke hvor himling består av under- og overliggere av grovt tømmer. Innvendige etasjehøyder er ca. 2,39 m i hver etasje, samt et etasjeskille på ca. 35 cm.

Bygget har behov for betydelige vedlikeholds – og utbedringsarbeider:

Taket må i hovedsak restaureres. Samtlige vinduer og ytterdører må demonteres, restaureres og monteres. Grunnmur trenger mindre vedlikehold. Innvendig er det behov for oppgraderinger. Tilslutt må det påregnes oppgradering av VA – anlegget, det elektriske og branntekniske forhold.

Jf. tilstandsvurdering datert 11.12.09 utført av Rambøll AS.

Trafikkforhold

Vegsystem, gang – og sykkeltilbud og kollektivtilbud

Erling Skakkes gate i nord har fartsgrense på 50 km/t med fortau på begge sider. ÅDT i 2007 var på ca. 2700. Med gjennomføringen av Gatebruksplanen vil det bli opparbeidet sykkelveger på begge sider i kjørebanelen.

I øst ligger planområde inntil St. Jørgensveita som er en smal sideveg med fortau vendt mot St. Jørgens

Trondheim kommune

hus. ÅDT for St. Jørgensveita i 2007 var på ca. 80.

Kollektivtilbudet i området er godt. Det er ca. 300 m til de sentrale bussholdeplassene i Munkegata og ca. 600 m til jernbanestasjonen.

Støyforhold

Støynivået i gårdsrommet på utendørs dag -, kveld-, nattnivå vil være innenfor godkjente grenseverdier gitt i T-1442.

Fasader ut mot Erling Skakkes gate er støyutsatt. Enkelte rom i 1. og 2. etasje i nordfløyen av St. Jørgensveita 2 og Erling Skakkes gate 9 og 11, som kun har enkeltglass, har for høye innendørs støyverdier. For resterende rom for opphold i nord-, vest – og østfløy er innendørs støynivå akseptabel med dagens trafikkstøy. Jf. støyutredning utført av COWI AS datert 31.5.2010.

Trafikksikkerhet

Trafikksikkerheten for myke trafikanter i tilgrensende kryss vurderes å være god.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

15.12.09 ble det avholdt møte med fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Trondheim kommune – byplankontoret, Sør-Trøndelag fylkeskommune. Riksantikvarens innspill ble ettersendt i brev.

På bakgrunn av riksantikvarens innspill ble det tatt med bestemmelse om det automatisk fredete kulturminnet ”Middelalderbyen Trondheim”, jf. reguleringsbestemmelse § 3.1.

På bakgrunn av fylkeskommunens innspill ble det utført en tilstands – mulighetsstudie av bygningen i St. Jørgensveita 2, jf. Tilstandsvurdering datert 11.12.2009 er utarbeidet av Rambøll AS.

Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

13.7.2010, NVE

Planområdets sør – østre hjørne grenser mot en kvikkleiresone. Selv om det ikke planlegges flere boenheter eller planlegges noe masseflytting, anbefales det at en geotekniker får vurdere grunnforholdene nærmere i planområdet. Spesielt med tanke på om det skulle være behov for å sikre geoteknisk kontroll før evt. framtidig adgang til graving/masseforflytting innenfor planområdet.

Rådmannens kommentar:

For nærmere vurdering av grunnforholdene vises det til tidligere utførte grunnundersøkelser R661 utført den 10.9.1984 som er oppsummert i avsnittet om ”grunnforhold”.

Det gjøres oppmerksom på at selv om tiltaket ligger nær en kvikkleiresone, krever i utgangpunktet ikke NVEs retningslinje utredning av områdestabilitet iht. tabell 3.1 i NVEs retningslinjer.

Rådmannen har allikevel valgt å ta inn følgende bestemmelse i forhold til geoteknikk:

”Det skal ikke gjøres tiltak som påvirker områdestabiliteten negativt, jf. NVE retningslinje 1-2008. Rehabilitering av fundamenter/grunnmur skal prosjekteres av geotekniker.”

20.6.2010, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Støyfaglig utredning dokumenter at enkelte rom har for høye innendørs støyverdier og at tiltak er

Trondheim kommune

nødvendig. Slike tiltak må være innarbeidet i reguleringsbestemmelsene med klare, juridisk bindende krav og gjennomføring av tiltak må inngå.

Trondheim kommune

Vilkår for egengodkjenning:

Nødvendige støyreduserende tiltak må tas inn i planen jf. vurderingene under miljøvern.

Rådmannens kommentar:

I forhold til innendørs støy er det enkelte rom i 1. og 2. etasje med fasade ut mot Erling Skakkes gate som vil ha støynivå som overskrider grenseverdiene for A-veid ekvivalent og maksimalt støynivå i NS 8175. Dette gjelder rom med vinduer som kun har enkeltglass i 1. og 2. etasje. For å senke innendørs støynivå i forhold til gjeldende krav, foreslås det at det monteres varevinduer i disse rommene. Disse festes på innsiden av eksisterende vinduer. Jf. støyrapport utarbeidet av COWI AS datert 31.5.2010.

Følgende reguleringsbestemmelse tas inn:

"Før brukstillatelse kan gis, må rommene med enkeltglass ut mot Erlings Skakkes gate som i dag overskrider kravet til innendørs støynivå, støyisoleres med varevinduer på innsiden av eksisterende vinduer. Nevnte støyisolering må gjennomføres i samråd med antikvarisk myndighet. Føringer gitt i COWI AS sin støyrapport datert 31.5.2010, må legges til grunn ved støyisolering."

Fylkesmannens vilkår for egengodkjenning ble trukket i brev datert 9.9.2010.

7.7.2010, Riksantikvaren

Riksantikvaren er fornøyd med at de automatisk fredete kulturelagene er regulert til hensynssone d) med tilhørende bestemmelser.

Det bes om at bestemmelse § 3.2 suppleres med følgende:

"Før kommunal myndighet behandler byggesøknad, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk rådgiver godkjent av Sør-Trøndelag fylkeskommune eller byantikvaren."

St. Jørgens veita 2 er en vedtaksfredet bygning og den bør reguleres til hensynssone d) – H730_2.

Det bes om at det tas inn et nytt punkt § 3.3 Bevaring av vedtaksfredet bygning.

"St. Jørgens veita 2 skal forvaltes i tråd med fredningsbestemmelsene og kulturminneloven. Alle tiltak er søknadspliktige. Søknad sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Sør-Trøndelag fylkeskommune."

Rådmannens kommentar:

Riksantikvarens forslag til supplerende bestemmelser er tatt inn i sin helhet i bestemmelsene som fremmes til sluttbehandling.

20.7.2010, Sør-Trøndelag fylkeskommune

Justeres reguleringsbestemmelsene iht. Riksantikvarens kommentarer anses vilkår for egengodkjenning for oppfylt.

Rådmannens kommentar:

Riksantikvarens forslag til bestemmelser er i sin helhet tatt inn.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Reguleringsplanen skal formalisere dagens reelle bruk av området (boligformål, gårds plass og friområde). I tillegg vil reguleringsplanen fastsette ønsket tomteinndeling som muliggjør salg av St. Jørgensveita 2.

Trondheim kommune

Formålsgrensen for boligformål vil følge dagens veggiv til bebyggelsen. I sør er

Trondheim kommune

formåls grensen sammenfallende med Midtbyplanens formåls grense for grønnstrukturen (rådhusparken).

Reguleringsplanen vil rydde opp i eiendomsforholdene og regulerte formål. Etter vedtatt plan vil det være behov for makeskifte mellom kommunen og boligstiftelsen.

Planlagte byggeområder

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse
- Gårdsplass

GRØNNSTRUKTUR

- Park

HENSYNSSONER

- Sone med angitt særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

Bebyggelse og anlegg

Bygningsmassens volum innenfor planområdet vil bli uendret i forhold til dagens situasjon. I reguleringsbestemmelsene er det åpnet for mulige justeringer av ytre eksteriør i samråd med antikvarisk myndighet og godkjenning fra kommunen.

Dagens antall boenheter (27 stk) videreføres i planforslaget.

Gangatkomst til bebyggelsen vil bli slik den er i dag fra det indre gårdsrommet. Gårdsplassen foreslås fradelt som egen bruksenhet hvor de tilgrensende boenheter innenfor planområdet vil få bruksrett til gårdsplassen.

Grønnstruktur

Eksisterende offentlig tilgjengelig gangareal, som binder Erling Skakkes gate og Rådhusparken sammen, sikres i planforslaget gjennom regulering til offentlig park. Dette er også i tråd med ønsker om å styrke de grønne offentlige rommene i Midtbyen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen vil få ansvaret for drift og vedlikehold av parkarealet i vest (0,4 daa).

Rådmannens vurdering og anbefaling

Midtbyplanens bevaringshensyn, de antikvariske hensynene for bebyggelsen og kulturmiljøet, og bevaring av grunnen (Middelalderbyen Trondheim) sikres med planforslaget.

Planforslaget sikrer også offentlig tilgjengelighet mellom Erling Skakkes gate og rådhusparken som er i samsvar med Midtbyplanens intensjoner.

Rådmannen mener at avviket i forhold til parkerings – og uteromsnormen er akseptabelt løst i planforslaget. Planforslaget legger opp til at uterom får prioritet foran parkering. Gårdsplassen har svært gode kvaliteter med hensyn på lokaliseringen i Midtbyen og nærhet til omkringliggende offentlige uterom.

Trondheim kommune

Konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 07.12.2010

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Reguleringskart datert 8.3.2010 og sist endret 21.4.2010
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser sist endret 24.11.2010
- Vedlegg 3: Oversiktskart
- Vedlegg 4: Utsnitt av gjeldende plankart, Midtbyplanen

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