

Saksframlegg

KONGENS GATE 21, GNR 403 BNR 193

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA GJELDENE REGULERINGSPLAN FOR RIVING
AV EKSISTERENDE ELDRE BYGG MOT REPSLAGERVEITA OG OPPFØRING AV NYTT
NÆRINGSBYGG**

Arkivsaksnr.: 09/30184

Saksbehandler: Kåre Rypdal

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet har fått seg forelagt søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for Kalvskinnet for riving av eldre bygg mot Repslagerveita og oppføring av nytt næringsbygg.

Bygningsrådet finner under henvisning til hovedformålet med gjeldende reguleringsplan for Kalvskinnet at tiltaket vil være i klar strid med selve hensynet bak reguleringsplanen, og finner slik ikke å kunne dispensere fra § 5.4-1 om bevaring av bygninger, jf. § 2.1 om hovedformålet med planen.

Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saksutredning:

Behandling av søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for riving av eksisterende eldre bygg mot Repslagerveita for å gi plass for oppføring av nytt næringsbygg.

Eiendomsadresse: Kongens gate 21, gnr./bnr. 403/193

Tiltakshaver: Reimers AS v/ Jan Reimers

Ansvarlig søker: ARC Arkitekter AS

Eiendommen Kongens gate 21 er en smal, bebygd parsell i kvartalet mellom Kongens gate og Repslagerveita.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007, og er der vist som *byggeområde: Eksisterende bybebyggelse*.

Eiendommen omfattes videre av "Reguleringsplan for Kalvskinnet", r0118ap, med tilhørende planbestemmelser, vedtatt av bystyret 24.04.2008. Eiendommen er regulert til *kombinert formål: Bolig/ forretning/ kontor*.

I reguleringsbestemmelsene til planen heter det i § 2 *Formålet med reguleringsplanen* (gjengitt er deler av bestemmelser som er relevante for søknaden):

§ 2.1 Hovedformål

Hovedformålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

- Å bevare og utvikle Kalvskinnet i samsvar med bydelens historiske karakter, særpreg og helhetsmiljø som en levende del av Midtbyen.

- - - - -

§ 2.2 Arealbruk

Hele planområdet reguleres til spesialområde bevaring; bevaringsområde (...) kombinert med følgende arealbruksformål:

- Byggeområder, herunder områder for boliger, kontor, offentlig bebyggelse og angitt allmennyttig formål.

- - - - -

- Kombinerte formål; herunder områder for bolig/ forretning/ kontor og offentlig/ allmennyttig formål.

I reguleringsbestemmelsene § 3 *Krav til plan og dokumentasjon* heter det:

§ 3.1 Krav om bebyggelsesplan

Byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93 1. og 2. ledd større enn 100 m² BYA og/ eller en gesimshøyde over 8 og en mønehøyde over 9 meter kan bare tillates på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 3.2 Krav om konsekvensutredning og dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93, eller om bebyggelsesplan, skal det foreligge en egen beskrivelse som viser hvordan reguleringsplanens hovedformål og

Trondheim kommune

bestemmelser ivaretas, herunder hvordan tiltaket eller planen forholder seg til strøkskarakteren, illustrert ved tegninger og modell.

I reguleringsbestemmelsene § 5 *Spesialområde bevaring* heter det under § 5.1 *Generelt*:

§ 5.1-1 Hele planområdet reguleres til spesialområde bevaring.

§ 5.1-2 Alle tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 86a og 93, 1. og 2. ledd, skal forelegges kulturminnemyndighetene før det kan gis tillatelse til tiltak.

I reguleringsbestemmelsene § 5.4 *Bevaring av eksisterende bebyggelse og tilpasning av ny bebyggelse* heter det:

§ 5.4-1 *Bevaring av bygninger*

Samtlige bygninger innenfor planområdet, unntatt dagens bebyggelse på eiendommene gnr./bnr. 403/259 (Leüthenhaven), på gnr./bnr. 403/196 Kongens gate 27 og på gnr./bnr. 403/113 Elvegata 5B, skal bevares og tillates ikke revet.

Bakgrunn for saken

Søknad om rammetillatelse

Søknad om rammetillatelse for riving og nybygg ble mottatt 18.08.2008 fra ARC Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Reimers AS, vedlagt søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til reguleringsplanen for Kalvskinnet, §§ 3.1 og 5.4-1.

I det siste skisseprosjektet, mottatt 03.12.2009, er planene noe justert til å gjelde rehabilitering av eksisterende eldre murbygning i 3 etasjer + kjeller og loft (butikk, kontor) mot Kongens gate og riving av eksisterende eldre murbygning i 3 etasjer + loft (butikk, kontor) mot Repslagerveita for oppføring av nytt kontorbygg i 5 etasjer forbundet med eksisterende bygning mot Kongens gate.

I nybygget er 1. etasje vist disponert til butikk/ kontor, 2.–5. etasje til kontor. Mellom bygningene er det lagt inn to glassoverdekkede lysgårder.

Planlagt nybygg på eiendommen Kongens gate 21 mot Repslagerveita er vist i samme høyde som Arbeiderforeningens tilbygg og med fasadeutforming tilpasset dette.

Forhold til naboeiendommen Kongens gate 19

Prosjektet var opprinnelig planlagt som et praktisk samarbeid med utbyggingen av eiendommen til Trondhjems Arbeiderforening, (tiltakshaver: Byscenen Kongens gate 19 AS), der rehabilitering/bruksendring av hovedbygningen fra 1878 (Kongens gate 19) og oppføring av nybygg mot Repslagerveita nærmer seg fullføring, etter at en bygningsfløy ("mellombygg") fra 1930-tallet i 3 etasjer ble revet og erstattet med nybygg mot eiendommen Kongens gate 21 som tilbygg til Arbeiderforeningen. Denne eldre bygningen ble betraktet å være av lav antikvarisk/arkitektonisk verdi, og ble tillatt revet av bygningsrådet/ det faste utvalg for plansaker ved vedtak i møte 11.11.2008, sak nr. 181/08, der det ble innvilget dispensasjon fra den nye reguleringsplanens bestemmelse § 3.1 *Krav til bebyggelsesplan* og § 5.4-1 *Bevaring av bygninger*.

Av praktiske årsaker var det et ønske om en samkjørt behandlingsprosess for byggesakene på Kongens gate 19 og 21 med sikte på samtidig bygging. Arbeiderforeningen valgte imidlertid å søke om dispensasjon fra plankravene først, og fikk sin dispensasjonssøknad innvilget.

Etter at Arbeiderforeningen ved bygningsrådets vedtak fikk godkjent fritak fra kravet om bebyggelsesplan og tillatelse til riving, mottok byggesakskontoret 29.01.2009 melding fra ansvarlig søker om tilbaketrekking av den innsendte søknaden. Beslutningen begrunnes med at følgene av bygningsrådets vedtak har skapt en ny situasjon for eier av Kongens gate 21.

Ved tilbakemelding fra byggesakskontoret datert 29.01.2009 ble søknaden slettet fra kontorets arbeidsprogram.

Videre søknadsprosess

I flere møter mellom tiltakshaver, ansvarlig søker og plan- og bygningsmyndigheten fra juni 2008 til desember 2009 har det vært drøftet alternative videre søknadsprosesser for saken i form av dispensasjon fra reguleringsplanen, enten som byggesak, bebyggelsesplan eller reguleringsendring.

Planmyndigheten anbefalte at det ble utarbeidet en reguleringsplan for eiendommen for å få avklart eventuell riving. Det ble videre påpekt at det burde utarbeides en kulturminneutredning (kultur-historisk vurdering) for eiendommen på grunnlag av antikvariske registreringskriterier. Dette arbeidet ble påbegynt, men er ikke slutført.

Det ble utarbeidet et forslag til reguleringsplan, men i forbindelse med anmodning om oppstartmøte for planarbeidet ble det konkludert med at spørsmålet kunne avklares gjennom en søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Ny søknad om dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplanen ble innsendt til kommunen 25.06.2009. Det ble også innhentet antikvariske vurderinger fra Sør-Trøndelag fylkeskommune og byantikvaren, jf. reguleringsbestemmelsene § 5.1-2.

Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan r0118ap, Kalvskinnet

Fornyet søknad om dispensasjon fra ARC Arkitekter AS pva. Reimers AS, datert 25.06.2009, lyder:

På vegne av eierne Reimers AS i Kongens gate 21 søkes om dispensasjon fra reguleringsplan r0118ap av 24.04.08 for Kalvskinnet.

Den aktuelle eiendommen 403/193 har fasade mot Kongens gate og mot Repslagerveita og tette gavler mot begge naboeiendommene, og har en total grunnflate på 540 m².

Eiendommen har i dag bebyggelse på hele grunnflaten, BYA 100 %.

I tillegg til lavere bebyggelse i midtpartiet består eiendommen av to 3-etasjes bygg, et mot Kongens gate og et mot Repslagerveita.

Eiendommen har i dag et utbygd bruksareal på ca. 1.080 m².

Reimers AS ønsker å utvikle eiendommen med et nybygg mot Repslagerveita som kan harmonere med Arbeiderforeningens nye fasade. Det er også sterkt ønske fra begge grunneiere om et samarbeid mellom de to eiendommene, slik at deler av de funksjoner som skal få plass i den nye Arbeiderforeningen også kan benytte arealer i Kongens gate 21. Det har vist seg at arealet er for knapt for mange av de kulturinstitusjoner som ønsker seg inn i Arbeiderforeningen, og et nybygg på nabolommen vil kunne avhjelpe denne situasjonen.

Skisseprosjektet viser en utnyttelse som bevarer det eksisterende bygget mot Kongens gate, men

Trondheim kommune

erstatter bygget mot Repslagerveita med en fasade som i form og dimensjon harmonerer bedre med den nye fasaden på Arbeiderforeningen.

Reguleringsplanen for Kalvskinnet av 24.04.2008 har krav til bebyggelsesplan for byggetiltak over 100 m² og/eller gesimshøyde over 8 m. Samtlige bygninger innenfor planområdet unntatt Leüthenhaven og Kongens gate 27, som er de nærmeste naboer, skal bevares og tillates ikke revet.

Når nabobebyggelsen Kongens gate 19, Arbeiderforeningen, fikk tillatelse til riving og oppføring av nybygg uten krav til bebyggelsesplan, finner vi det rimelig at den mye mindre naboeiendommen bør kunne få samme behandling.

Vi søker dispensasjon fra følgende bestemmelser:

§ 3.1 Krav om bebyggelsesplan

Hele eiendommen er i dag bebygd, og byggelinjer mot naboer/ gavlvegger og gater er fastlagt.

En bebyggelsesplan vil formmessig begrense seg til uttrykk, byggehøyder og utnyttelse. Dette er godt illustrert gjennom et forprosjekt.

Vedlagt skisseprosjekt viser bevaring av bygget mot Kongens gate, et nybygg mot Repslagerveita med gesimshøyde som nabobygget Arbeiderforeningen og en tilbaketrukket 5. etasje i flukt med tilsvarende etasje i nabobygget. Et 5-etasjes nybygg i bakgården med mellomliggende lysgårder.

Fritak fra krav om bebyggelsesplan bør omfatte begge eiendommene Kongens gate 19 og 21.

§ 5.4-1 Bevaring av bygninger

Bygningen mot Kongens gate bevares og restaureres slik at det noe brutale inngrep i første etasje med nytt inngangsparti blir tilbakeført tilnærmet slik bygget opprinnelig framsto.

I bakkant vil bygget koples sammen med nybygg i bakgården.

Bygningen mot Repslagerveita er et mindre murhus på 3 plan med grunnflate ca. 100 m².

Bygget er uten kjeller og vanskelig å utnytte i sammenheng med nybygg og den nye nabobebyggelsen Arbeiderforeningen, som det er tenkt en utvidet sambruk med.

Etter utvidelsen av Arbeiderforeningen, Kongens gate 19, vil de to nye byggene framstå som en naturlig enhet.

Vi søker derfor om tillatelse til å rive eksisterende bygg mot Repslagerveita og føre opp et nybygg i fire etasjer med gesimshøyde lik nabobygget Kongens gate 19, og med en tilbaketrukket femte etasje i samme liv som nabobygget og med gesimshøyde som nabobygget.

Totalt bruksareal for eksisterende bygg og nybygg blir ca. 2.500 m².

Fornyett søknad om dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplanen

I et møte mellom tiltakshaver, ansvarlig søker og kommunen v/ byplankontoret og byggesaks-kontoret 01.12.2009 ba tiltakshaver om at søknaden primært blir behandlet som byggesak i henhold til plan- og bygningsloven § 93. I forhold til gjeldende reguleringsplan forutsettes da dispensasjon fra planbestemmelsene §§ 3.1 og 5.4-1. Jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Antikvariske forhold

Ved utbygging av søndre del av eiendommen, enten i indre (midtre) del av parsellen eller inkludert søndre del (ved riving av bygningen mot Repslagerveita) vil det måtte foretas vesentlige inngrep i grunnen.

Trondheim kommune

I reguleringsbestemmelsene § 5.2 *Bevaring av kulturminner i grunnen* heter det at grunnen i området nord for Repslagerveita er et automatisk fredet kulturminne. Med nærmere angitte unntak fra søknadsplikten heter det i bestemmelsen at alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminner vil være ulovlige uten at det er gitt dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad om tiltak skal sendes rette antikvarisk myndighet, for tiden Sør-Trøndelag fylkeskommune, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Trondheim kommune

Sør-Trøndelag fylkeskommune

Sør-Trøndelag fylkeskommune, Enhet for regional utvikling, har til forespørsel fra ansvarlig søker gitt følgende uttalelse, datert 05.06.2009:

Det er flere prosjekter langs Repslagerveita. Et tilbygg til Arbeiderforeningen er under oppføring, og Lusparken Arkitekter AS har annonsert igangsatt planlegging av Kongens gate 23, 27, 29 og 31.

I samråd med byantikvaren er vår holdning at bebyggelsen mot Kongens gate må bevares, mens man kan se noe friere på bebyggelsen langs denne delen av Repslagerveita. Dette ut fra nybygg til Arbeiderforeningen og tidligere aksept på å kunne bygge på den lave bygningen som nå huset dagligvareforretning.

Om prosjektet for Kongens gate 21 kan behandles som en dispensasjon fra plankravet i reguleringsplanen for Kalvskinnet, er det kommunen som planmyndighet som må avgjøre. Vi vil nok primært anbefale at det gjøres som en reguleringsplan i og med at det er igangsatt planarbeid på naboeiendommen og fordi dette prosjektet medfører riving av en historisk bygning mot Repslagerveita. Imidlertid er neppe dette prosjektet så konfliktfylt at vi vil påklage et eventuelt vedtak om å dispensere fra plankravet.

Uansett må forholdet til eventuelle automatisk fredede kulturminner i grunnen avklares før planvedtak/ rammetillatelse. For denne delen av Trondheim er det fylkeskommunen som er myndighet i så måte. Vi forutsetter også at planlegging og utforming av prosjektet skjer i nær kontakt med prosjekteringen på nabotomtene.

Byantikvaren

Byantikvaren har til forespørsel fra ansvarlig søker gitt følgende uttalelse, datert 24.06.2009:

Byantikvaren har tidligere gitt klare signaler om at det er viktig å ta vare på hovedbygningen mot Kongens gate, men at bakbygningen mot Repslagerveita om nødvendig bør kunne tenkes erstattet av ny bebyggelse.

Denne vurdering styrkes ved den bygningsmessige utvikling som nå finner sted på naboeiendommen mot øst (Trondhjems Arbeiderforenings tilbygg); muligens også av den utvikling en nå ser for seg på søndre del av eiendommen Kongens gate 27 litt lenger vest (jf. pågående reguleringsmessige avklaring for denne eiendommen).

Byantikvarens vurdering er isolert sett derfor at ønsket om riving og nybygging i dette tilfelle kan anbefales imøtekommet ut fra en vurdering av de antikvariske forhold sett i en helhetlig sammenheng.

Hvor vidt det i den aktuelle situasjon foreligger tilstrekkelig tungtveiende "særlige grunner" for å dispensere fra reguleringsbestemmelsene (som ut over en håndfull nærmere definerte bygninger ikke åpner for riving av bebyggelse på Kalvskinnet) er muligens mer usikkert. Så vidt byantikvaren kan se er den ene særlige grunn som her kan tenkes å hjemle dispensasjon nettopp hensynet til hva som skjer på naboeiendommen. Endelig vurdering og avklaring av dette punktet tilligger imidlertid plan- og bygningsmyndigheten.

Dersom utfallet av saken blir at nevnte bygning tillates revet, må det sørges for god dokumentasjon.

Trondheim kommune

I et nytt notat til byggesakskontoret, datert 25.02.2010, skriver byantikvaren under henvisning til sin tidligere uttalelse, referert foran:

Det presiseres at nevnte uttalelse var resultat av en samlet vurdering basert på en avveining av antikvariske verdier i et helhetsbilde – ikke primært en vurdering ut fra reguleringsplanens klare (og strenge) krav til bevaring. Spørsmålet om det særlige grunnlaget for i dette tilfelle å kunne dispensere fra planen var dermed heller ikke nærmere vurdert.

Om en betrakter den aktuelle bygning i sammenheng med sitt miljø – og herunder som en del av bygningsmiljøet innenfor Kalvskinnet-området, kan følgende bemerkes:

Murbygningen mot Repslagerveita er en bakbygning til Kongens gate 21 – av den typen som henvender seg til bakenforliggende veit, og som derved får karakter av å være en slags hovedbygning (om enn uttrykksmessig forholdsvis beskjeden) sett fra veita. Den er reist etter at murtvang var innført i 1845, og fremstår som en enkel, slemmet teglbygning. Den representerer med sine tre fulle etasjer også overgangsfasen mellom den toetasjes trebebyggelsen og den fireetasjes pussarkitekturen. Det finnes ikke svært mange bygninger av denne type i byen, og den kan slik sett sies å ha en viss sjeldenhetsverdi.

Det kan videre være verdt å bemerke at bakbygningen til Kongens gate 21 miljømessig sett kan sees i sammenheng med andre enkeltstående murbygninger av mer eller mindre lik type i nærområdet: Prinsens gate 21 (en treetasjes murbygning fra slutten av 1700-tallet), og Frelsesarmeens to bygninger i Hvedingsveita (toetasjes, men fra omtrent samme tid som den aktuelle bygning, men ikke bygget som homogen del av trehusrekken de ligger i). Også nabobygningen langs Repslagerveita, den teglmurte østligste bakbygningen til Kongens gate 27, kan trekkes frem, selv om den er noe yngre (og høyere – planlagt som første byggetrinn av en svær næringsbygning som var ment å strekke seg videre vestover langs Repslagerveita).

Om en utvider sirkumferensen finnes lett flere bygninger det kan være nærliggende å sammenligne med.

Bakbygningen til Kongens gate 21 er med på å beskrive og karakterisere Kalvskinnets helt spesielle bygningsmiljø: Et miljø der ulike bygningsformer og –typer – bygget til ulik tid, og utformet med bakgrunn i høyst forskjellige byggprogram og bruksformål – veksler med hverandre, og i sum skaper det unike sammensatte bygningsmiljøet vi finner i området. Slik sett kan bakbygningen til Kongens gate 21 med ikke ubetydelig rett betraktes som historisk mer interessant enn byantikvarens vurdering fra juni måned inviterte til å trekke som konklusjon.

Rådmannens vurdering

Forholdet til dispensasjon fra reguleringsplanen

I den nye plan- og bygningslovens plandel, kapittel 19 *Dispensasjon* heter det i § 19-2 vedr.

Dispensasjonsvedtaket:

(...) Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg til at det kreves at hensynene bak

Trondheim kommune

bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. - Jf. Miljøverndepartementets lovkommentar til plandelen av ny plan- og bygningslov.

Forholdet til dispensasjon på naboeiendom

Vedrørende forholdet til bygningsrådets dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for riving og nybygg på Kongens gate 19, Arbeiderforeningen, finner ikke rådmannen at det kan trekkes entydige paralleller når det gjelder vurderingskriteriene i de to sakene.

Kongens gate 19

”Mellombygget” vest for hovedbygningen ble oppført etter en brann i 1932. Bygningen skilte seg i ytre uttrykk klart ut fra den verneverdige hovedbygningen i rundbuestil, som regnes som et av romantikkens hovedverk i Trondheim, og ble vurdert å ha lav arkitektonisk og antikvarisk verdi.

Av denne grunn og for å kunne oppnå funksjonelle atkomst- og vestibyleforhold samt kjøkken- og garderobefunksjoner tilknyttet hovedbygningens opprusted bruk som kulturhus, ble riving tillatt og nytt tilbygg godkjent oppført i moderne formspråk og i større høyde. - Kfr. bygningsrådssak nr. 181/08, datert 11.11.2008.

Kongens gate 21

Den eldre hvitpussede murbygningen mot Repslagerveita vurderes å ha helt andre arkitektoniske og antikvariske kvaliteter enn den revne bygningsfløyen på Kongens gate 19. Den er i antikvarisk bygningsregister klassifisert i klasse C; av antikvarisk verdi (av miljøskapende betydning).

Etter rådmannens vurdering har den eldre bygningen mot Repslagerveita potensiale til framtidig bruk etter en rehabilitering. Med sin vakkert detaljerte klassiske fasade i en annen dimensjon enn nabobygningene vil den framstå som et attraktivt bygningselement i gatemiljøet.

Det illustrerte nybygget vil etter rådmannens vurdering kunne framstå som godt tilpasset nybygget til Arbeiderforeningen, men vil ikke ha de historiske kvaliteter som eksisterende bygning framviser.

Bybildet

Repslagerveita er et viktig gateløp for fotgjengertrafikk, der en sammenhengende fasaderekke mot nord med et varierende bygningsmiljø sammensatt av ulike tidstilknyttede stilretninger bidrar til en rikere opplevelse ved vandring gjennom gata. Fasadene mot Repslagerveita oppleves som selvstendige gatebygninger og ikke som typiske bakbygninger.

Bygningen mot Repslagerveita gir et gjensvar til andre enkeltstående murbygninger fra ca. samme tidsepoke i nærmiljøet, kfr. byantikvarens siste uttalelse. Rådmannen mener det er viktig å se disse verdifulle bygningene i sammenheng som historiefortellende elementer som bidrar til å dokumentere det historiske bybildet i sentrumsområdet.

Rådmannen vil bl.a. påpeke at det i forbindelse med utbyggingen av Gjensidige- (nå Vital)- kvartalet (1992) ble stilt strenge krav til bevaring av den gamle tre-etasjes murbygningen på Prinsens gate 21, som er en del av den bevarte husrekka mot Prinsens gate.

Trondheim kommune

Konklusjon

Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende reguleringsplan. Rådmannen vurderer riving av bygningen mot Repslagerveita å være klart i strid med selve hensynet bak den nylig vedtatte reguleringsplanen for Kalvskinnet.

Rådmannen finner ikke å kunne tilrå at det gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for riving av den eldre bygningen på eiendommen Kongens gate 21 beliggende mot Repslagerveita.

Det vises til plan- og bygningsloven § 19-2.

Rådmannen i Trondheim, 16.03.2010

Thorbjørn Bratt
kst. kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 01: Gjeldende reguleringsplan for Kalvskinnet
Saksvedlegg 02: Utsnitt av reguleringsplan-kartet
Saksvedlegg 03: Bestemmelser til reguleringsplanen

Orienteringsvedlegg 01: Situasjonsskart
Orienteringsvedlegg 02: Utsnitt fra temakart "Antikvarisk klassifikasjon av bebyggelsen"
Orienteringsvedlegg 03: Perspektiv: Fasade mot Repslagerveita – uten riving
Orienteringsvedlegg 04: Nytt prosjekt for Reimers AS:
01: Perspektiv: Fasade mot Repslagerveita - mot øst
02: Perspektiv: Fasade mot Repslagerveita - mot vest
03: Fasadeoppriss mot Repslagerveita
04: Plan 1. etasje
05: Snitt gjennom kvartalet
06: Takplan

... Sett inn saksutredningen over denne linja