

Saksframlegg

SCHULTZ GATE 8, MUNKHAUGVEITA 3-5 M.FL.

FORESPØRSEL OM REGULERING

Arkivsaksnr.: 04/36882

Saksbehandler: Merete W. Hakvåg

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker anbefaler at en utbygging av de aktuelle tomtene i hovedsak skjer i henhold til midtbyplanen, plan R-118, og plan R-118n.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens §30, 1. ledd.

Saksutredning:

Saken gjelder en videre utbygging av kvartalet Munkegata – Presidentveita – Schultz`s gate – Munkhaugveita som eies av KLP Eiendom, samt deler av kvartalet sør for dette, Munkhaugveita 3-5 som eies av Realinvest AS. Ny regulering er aktuelt. Tiltakshaverne ønsker imidlertid før det videre arbeidet å få avklart hvordan man skal forholde seg til høyde / antall etasjer i nybygg. De to utbyggingsprosjektene legges derfor fram for bygningsrådet for å få dets anbefaling angående dette.

Bakgrunn

Tiltakshaverne ønsker å bebygge de ledige tomtene innenfor de to kvartalene med et høyere etasjetall og større høyde enn hva som angis i midtbyplanen og plan R-118n. Bestemmelsene til disse planene tillater 2 etasjer pluss loftsetasje med vindu mot bakgård. Tiltakshaverne ønsker at bygningsrådet vurderer muligheten for å øke dette til 3 etasjer pluss loftsetasje før selve planarbeidet igangsettes.

En slik utbygging begrunnes fra tiltakshavernes side med at man ønsker å bygge seg opp mot Schultz gate 8, en murgård i tre etasjer pluss loftsetasje, slik at man unngår at dette bygget blir stående igjen som et ensomt tårn. Tiltakshaverne mener at det estetisk sett blir bedre om de høye gavlveggene til denne bygningen blir mest mulig innebygd, og at man trapper seg gradvis ned herfra via Munkhaugveita 2, 3 og 5. I tillegg er det snakk om økonomiske årsaker da Riksantikvarens krav om utgravning / kontroll av kulturlagene i dette området vil medføre store ekstrakostnader.

Plan- og bygningsenheten har tidligere bedt om en analytisk tilnærming til oppgaven hvor man begrunner valg av volumoppbygging og høyder nærmere. Det materialet som nå er innlevert, tegninger og modell, viser et ganske detaljert prosjekt, men inneholder lite analysemateriale.

Fakta

Området omfattes av gjeldende reguleringsplan R-118, Midtbyplanen, vedtatt 28.08.81, og begge kvartalene er her regulert til boligformål. Det nordligste kvartalet ble imidlertid i 1991 omregulert til forretning/kontor og allmenntilgjort formål i tillegg til bolig, gjeldende reguleringsplan R-118n, vedtatt 28.11.91. Begge kvartalene ligger innenfor et spesialområde for bevaring i Midtbyplanen, og er dermed ganske unike.

Under bestemmelser for spesialområdene i §12 står de bl.a.: *”Mot offentlig sted (gater, veier og plasser) skal bebyggelsen oppføres i sluttet rekke i 2 etasjer og i en dybde som vist på planen.”*, og *”Gesimshøyde skal ikke overstige 7 m (...) . Takets helningsvinkel skal være mellom 30° og 45°.”*.

Gjeldende plan R-118n angir på plankartet at eventuell ny bebyggelse i kvartalet skal ha en maks gesimshøyde på maks cotehøyde 20.0, dvs ca 7,5 meter over bakkenivå. Dette innebærer maks to etasjer og en gesimshøyde som er ca lik den som nabohusene rundt har. I bestemmelsene til planen, punkt 1.14 står det dessuten: *”Nye bygninger skal gis en utforming m.h.t. størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med bebyggelsen og miljøet i bevaringsområdet for øvrig.”*

Vurdering

I følge gjeldende reguleringsplaner for de to kvartalene er det klart at man innenfor dette området ønsker å beholde og videreføre en bebyggelsesstruktur i to etasjer med et tradisjonelt formspråk.

Å bygge seg mot Schulz` gate 8 for å unngå nakne gavlvegger er gitt som argument for å gjøre bebyggelsen

Trondheim kommune

som ligger inntil høyere enn to etasjer. Et sprang fra tre etasjer til to er imidlertid ikke veldig dramatisk, og det meste av murbyggets gavlvegger blir skjult også med nabobygninger i to etasjer. Om man legger opp til tre etasjer i de nye bygningene vil man dessuten måtte ta dette spranget mot de andre bygningene i kvartalet i stedet. At Schultz gate 8 blir stående som det eneste 3-etasjes bygget i området kan være noe uheldig, men ikke veldig dramatisk eller slik at det på noen måte oppfattes som noe tårnlignende.

Rådmannen kan uansett ikke se noen grunn til å forlenge den foreslåtte nedtrappingen over til nabokvartalet, slik at også Munkhaugveita 3 og 5 får 3 etasjer. Dette vil skape et klart brudd med resten av kvartalet som kun består av toetasjes bygninger. Rådmannen vil derfor fraråde dette.

En høyere bebyggelse enn angitt i gjeldende reguleringsplaner, og som er vist i vedlagte modell og beskrivelser, vil dessuten virke dominerende i forhold til den lave trehusbebyggelsen i to etasjer på motsatt side av Schultz gate.

Saken er foreløpig ikke sendt på høring til antikvariske myndigheter eller andre da rådmannen mener det er såpass klart at prosjektet må omarbeides før man går videre i prosessen.

Konklusjon

Ut i fra ovennevnte og framlagte illustrasjonsmateriale kan ikke rådmannen se at det er grunnlag for å anbefale oppføring av en høyere bebyggelse på de aktuelle tomtene enn hva som er tillatt i gjeldende reguleringsplaner. Den lave trehusbebyggelsen i området er unik og tilpasning til denne bebyggelsen må være hovedtema når man skal innpasse ny bebyggelse her. Noe oppbygging mot Schultz gate 8 kan imidlertid vurderes dersom man kan vise til et prosjekt som tar hensyn til den lave bebyggelsen på en bedre måte.

Rådmannen i Trondheim, 27.09.2005

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

- Saksvedlegg 1: Oversiktsfoto av området
- Saksvedlegg 2: Perspektivskisse av prosjekt
- Saksvedlegg 3: Modell i målestokk 1: 500

Orienteringsvedlegg 1: Hefte med bilder, skisser og kart (uttrykt)

