

Saksframlegg

KONGENS GATE 23, 27, 29 OG 31

PRIVAT DETALJERT REGULERINGSPLAN

OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 08/23366-21 (119954/10)

Saksbehandler: Sissel Arctander / Øyvind Dalen Sørbøl

[**::: Sett inn innstillingen under denne linja**](#)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å avvise forslag til reguleringsplan med planbestemmelser for detaljert reguleringsplan for Kongens gate 23, 27, 29 og 31.

Planen er vist på kart i målestokk 1:500, merket Lusparken arkitekter as, datert 09.04.10, sist endret 16.04.10, og i bestemmelser sist endret 26.04.10.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

[**::: Sett inn innstillingen over denne linja**](#)

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting og økt utnytting av eiendommene i Kongens gate 23, 27, 29 og 31. Det foreslås at Kongens gate 27, mot Repslagerveita, påbygges med to etasjer kontorer og 1-2 etasjer med boliger. Det foreslås i tillegg ny bakgårdsbebyggelse i Kongens gate 23, at bakgården opprustes, og at det knyttes vernebestemmelser til de antikvarisk verdifulle trehusene i planområdet.

Rådmannen foreslår å avvise planforslaget. Det er positivt at det arbeides med fortetting og utvikling i kvartalet, men det foreslåtte bygningsvolumet har uakseptable virkninger på verneverdige bygninger og det historiske bymiljøet i Kongens gate og St. Olavs gate. Kommunens bærekraftpolitikk med forvaltning av arealer slik at historiske verdier sikres, er ikke ivarettatt.

Forslagsstiller mener at foreslått volum er akseptabelt, og viser til framtidig utvikling på Leüthenhaven og byggehøydene på Trøndelag teater. Forslagsstiller viser også til at en tilførsel av areal i dette området øker denne bydelens attraktivitet.

Det er helt siden oppstartsmøtet gitt signal om at forslaget må tilpasses den verneverdige bebyggelsen i kvartalet. Sør-Trøndelag fylkeskommune har i tillegg varslet at innsigelse vil vurderes mot bygningshøydene i det foreliggende forslaget. Forslagsstiller ønsker allikevel å legge fram saken for bygningsrådet.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Lusparken arkitekter AS som forslagsstiller, på vegne av tiltakshaver A/S Autocentralen av 1925. Planområdet omfatter disse eiendommene: Kongens gate 23 (gnr./bnr. 403/194), Kongens gate 27 (gnr./bnr. 403/196), Kongens gate 29 (gnr./bnr. 403/197) og Kongens gate 31 (gnr./bnr. 403/198), alle eid av A/S Autocentralen av 1925.

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen bygger på forslagsstillers innsendte planbeskrivelse, men rådmannen har redigert beskrivelsen for å belyse planforslaget bedre. Forslagsstillers sammendrag av planbeskrivelsen, med en beskrivelse av de helhetlige intensjonene er vedlagt (vedlegg 4). Planbeskrivelsen i sin helhet, ligger i kommunens arkiv, med journalpostnummer 71821/10.

Tidligere vedtak

Det er tidligere utarbeidet bebyggelsesplan for de samme eiendommene, som ble godkjent av bygningsrådet i 1996 (se illustrasjon til høyre). Byggesøknad ble også godkjent i 1996, men A/S Autosentralen la prosjektet på is, og godkjent byggesøknad utløp i 2003. Bebyggelsesplanen fra 1996 ble erstattet av reguleringsplan for Kalvskinnet i 2008.



Risiko- og sårbarhetsanalyse

Planforslaget medfører ikke rasfare eller flomfare.

Trondheim kommune

Forhold til overordnet plan

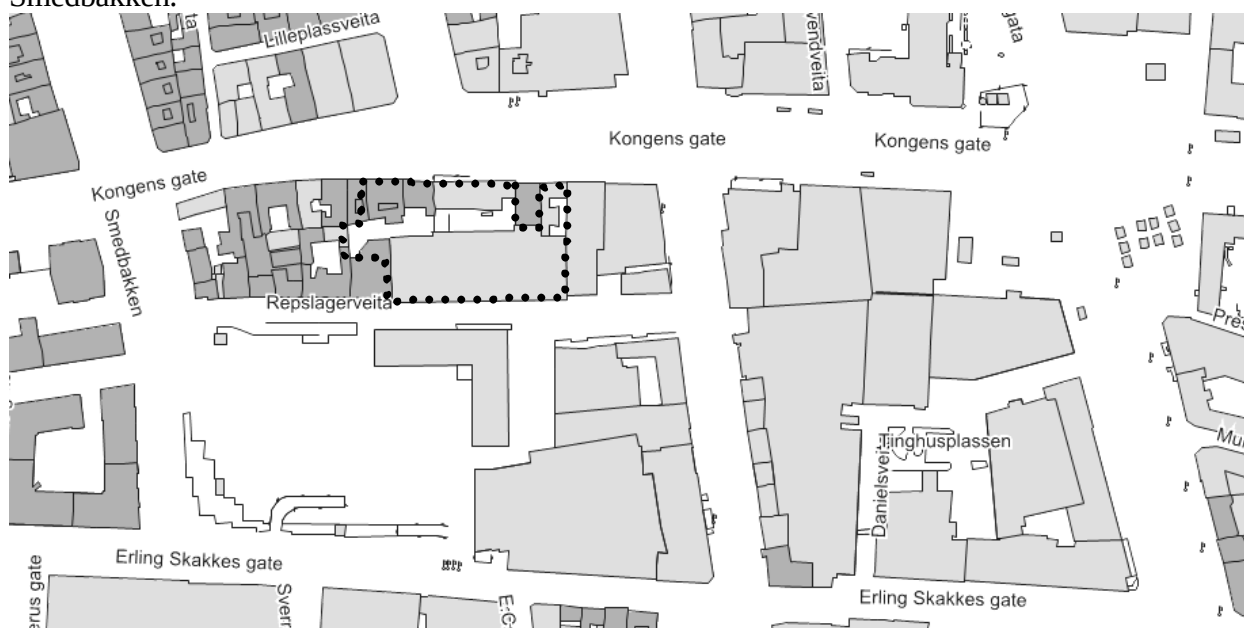
Hovedformålet er å bevare og utvikle Kalvskinnet i samsvar med bydelens historiske karakter, særpreg og helhetsmiljø som en levende del av Midtbyen. Krav til utforming er spesifisert i § 5.4-3:

All ny bebyggelse (herunder tilbygg og påbygg skal tilpasses tiliggende bebyggelse i volum og utforming. Det skal stilles krav til høy arkitektonisk kvalitet, og legges avgjørende vekt på god tilpasning til strøkskarakteren med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge.

Forslagsstiller mener at planforslaget er innenfor gjeldende reguleringsplan. Forslagsstillerens begrunnelse for foreslått volum gjengis i planbeskrivelsen nedenfor.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger sentralt i kvartalet som begrenses av Kongens gate, Prinsens gate, Repslagerveita og Smedbakken.



Gjennom Reguleringsplan for Kalvskinnet R118ap, er planområdet regulert til spesialområde bevaring. Samtidig ligger planområdet i et viktig område i byen, betegnet som kultur- og kunnskapsaksen fra Arbeiderforeningen, over Leüthenhaven til Vitensenteret. I området er det flere planer for utbygging, som påbygging av Arbeiderforeningen, administrasjons- og publikumsbygg på Leüthenhaven, nytt Vitensenter og ny campus for HiST. Planområdet og tilstøtende områder utnyttes til varierte sentrumsfunksjoner: kontor, butikk, kafé, hotell, bolig og kultur. Innenfor selve planområdet er det 7-8 boliger og 20-25 arbeidsplasser.

Grunnen består av sand og silt, og er ikke forurenset. Grunnen innenfor planområdet er omfattet av automatisk fredet kulturminne i henhold til bestemmelsene i reguleringsplan for Kalvskinnet.

Planområdet er tilknyttet offentlig ledningsnett. Terrenget faller mot nord. Repslagerveita ligger 1,8 meter høyere enn Kongens gate.

Rekreasjonsverdien i området består av parkene på Kalvskinnet. Parken som ligger nærmest planområdet er Museums plass. I litt større avstand ligger Hospitalsparken, Kanalparken ved Skansen, og Marinen. Planområdet er ikke i bruk av barn og unge.

Trondheim kommune

Stedet preges av et møte mellom to ulike karaktertrekk. Kvartalets østre del består av høyere murgårdsbebyggelse med Arbeiderforeningen som hjørne mot Prinsenkrysset. Bebyggelsen rundt

Trondheim kommune

Prinsenkrysset framstår som en del av Midtbyens tynge bygningsmasse. Den vestre og største delen av kvartalet består av eldre trehus med bakgårdsbebyggelse.

Trehusbebyggelsen ligger inntil det vernede Sandenområdet, og har samme karakter som dette området. Dette området består hovedsakelig av bebyggelse med antikvarisk verdi. Her er det toetasjes trehusbebyggelse med saltak som gjennomgående preger området. En del av verneverdien ligger i enkeltbygningene, men det er det at et så stort område har gjennomgående bebyggelse fra én epoke, som gjør området svært verdifullt. Sandenområdet er vernet gjennom Midtbyplanen, og formålet med vernereguleringen er å bevare stedets karakter.

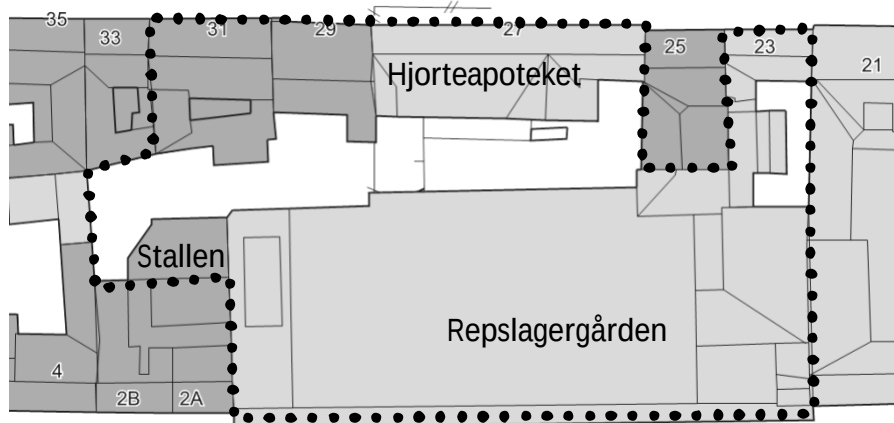
St. Olavs gate har en kontinuerlig trehusbebyggelse langs veggene i hele gaterommet. Dette representerer en stor kulturhistorisk verdi, som forteller om hvordan byen så ut tidligere. Det er kun Bøndernes hus som vises, særlig med sin gavl mot vest.

Fasaderekka langs Kongens gate består hovedsakelig av sammenhengende trehusbebyggelse i to etasjer. De fleste av bygningene er fra midten av 1800-tallet og danner sammen med motstående fasaderekke en markant del av gatebildet i en av hovedinnfartsårene til sentrum. Husrekka er betegnet som byens første arm vestover Kalvskinnet.



Fasaderekka langs Kongens gate

Eksisterende bebyggelse innenfor planavgrensningen består av Kongens gate 23, 27, 29 og 31.



Kongens gate 23 har antikvarisk verdi. Gårdens dimensjoner er som trehusrekka vestover mot Smedbakken, men fremstår som murbygning med pusset fasade mot gata. Gården er kraftig ombygd siden oppførelsen. Bakgården er overbygd. Bakgårdsbygningen har ikke bygningshistorisk verdi og er i byggeteknisk dårlig stand. Bygningen benyttes i sin helhet til butikkvirksomhet.

Kongens gate 25 har antikvarisk verdi. Gården eies av ESP Eiendom A/S og inngår ikke i planområdet.

Eiendommen Kongens gate 27 består av to bygninger: det såkalte Hjorteapoteket og Repslagergården mot Repslagerveita. Hjorteapoteket har svært høy antikvarisk verdi. Bygningen ble foreslått fredet i innstillingen fra antikvarisk utvalg fra 1976, *Trondheims bybilde*. I innstillingen beskrives bygningen som ”En bygning som bærer i seg mange trekk av Trondheims bygningshistorie er Kongens gate 27, det tidligere Hjorteapoteket. Vi vet at tomten var bebygd så tidlig som i 1640, og at det aldri har brent her”.

Trondheim kommune

Hjorteapoteket ”er utvilsomt et av Trondheims eldste trehus med så mye av sitt opprinnelige preg i behold”. Hjorteapoteket er et av få gjenværende

Trondheim kommune

trehus i Trondheim sentrum med lav 2. etasje. Huset ligger som fond i St Olavs gate og dets lengde på vel 30 meter styrker huset som fondmotiv i St. Olavs gate.



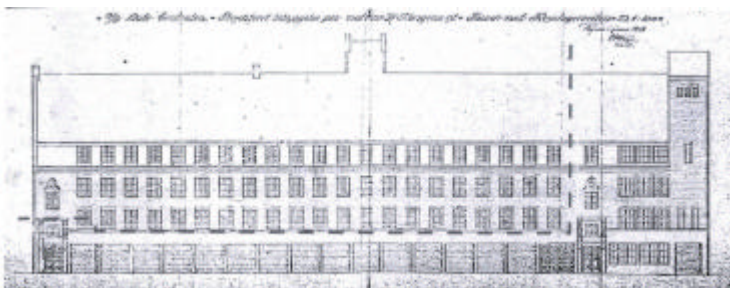
Kongens gate 27



Fra St. Olavs gate mot "Hjorteapoteket"

Hjorteapoteket er ombygd og påbygd flere ganger opp gjennom årene, siste tilbygg er tilbygg i pusset mur mot bakgård fra 1899. Bakgården ligger på kjellerplan. Murveggen grunnmur mot bakgård viser tydelige svakhetstegn. Portrom og bakgård brukes som adkomst til parkeringskjeller under Repslagergården. Bygningen inneholder keramikkverksted med utsalg, kontorer, og en leilighet.

Repslagergården har ikke antikvarisk verdi, og det er ikke forbud mot riving av denne gården i reguleringsplan for Kalvskinnet. Repslagergården utgjør omtrent en tredel av fasaderekka mot Repslagerveita. Lavbygget fikk forsterket fundamentering og takkonstruksjon 1983. Det er parkeringskjeller under hele Repslagergården med innkjøring fra Kongens gate via portrom og bakgård i nr. 27. Tårnet i høyhuset er opprinnelig sjakt for bilheis.



Repslagergården slik den er i dag (øverst), og slik den var planlagt i 1917 (nederst).

Kongens gate 29 har antikvarisk verdi. Eiendommen består av forgård og bakgård. Bygningen inneholder leiligheter i de to øverste etasjene og på loft. Sokkeletasje mot gate er butikklokale. Kongens gate 31 har svært høy antikvarisk verdi. Eiendommen består av forgård og bakgård. Bygningen inneholder leiligheter i alle etasjer.



Kongens gate 29



Kongens gate 31

Innspill og merknader til planforslaget

Sør-Trøndelag fylkeskommune, Enhet for regional utvikling, brev datert 04.09.2009 og brev datert 09.02.2010 (se vedlegg 5). Sør-Trøndelag fylkeskommune varsler at innsigelse vil vurderes ved bygningshøyder over 3 etasjer og en noe tilbaketrukket 4 etasje på den østlige halvdel. På denne måten kan prosjektet ta rimelige hensyn til bevaringsverdige omgivelser samtidig som man oppnår en fortetting av byen. Fylkeskommunens begrunnelse er som følger:

Det såkalte 1700-tallskvartalet (Kongens gate 21-43, Smedbakken 1-5 og Repslagerveita 4-14), med sin lave trehusbebyggelse, dekker om lag 2/3 av grunnarealet i hele kvartalet. Dette er et av de største områdene i Midtbyen med slik bebyggelse, samtidig som den også er blant den eldste av denne typen og derav har høy aldersverdi. Premissene til ny bebyggelse må derfor ta utgangspunkt i denne strøkskarakteren, med den lave trehusbebyggelsens rytme og høyde, både mot Repslagerveita og Kongens gate. Høydebruddet i kvartalet ligger der det er i dag og trenger ikke nødvendigvis å forskyve seg mot den lave trehusbebyggelsen.

Tilpasningen til den eksisterende, lave trehusbebyggelsen bør skje både mot Repslagerveita og Kongens gate. Scenetårnet på Trøndelag teater bryter delvis horisonten over det gamle Hjorteapoteket, men vi mener at dette byggets spesielle funksjon ikke tilsier at det gis presedens. Et nybygg i tre etasjer vil i stor grad bevare horisonten over det gamle Hjorteapoteket og samtidig sikre en god tilpasning til bebyggelsen mot Repslagerveita.

Sør-Trøndelag fylkeskommune anbefaler også at nybygg kan "med fordel gis en form for vertikal oppdeling. Samtidig bør det arbeides for at fasaden mot nord blir minst mulig dominerende både i form, materialbruk og fargesetting i forhold til det gamle Hjorteapoteket".

Sør-Trøndelag fylkeskommune har sendt notat, datert 18.09.09, med vurdering av funnpotensialet for kulturminner i grunnen, utført av NIKU. Her vurderes undersøkelser om påvisning som uhensiktsmessig før konkrete inngrepsplaner foreligger. Det foreslås bestemmelse som sikrer arkeologisk overvåkning ved eventuell graving i grunnen, og at det gjennomføres sikringstiltak dersom anleggsmaskiner skal kjøre over området.

Forslagsstiller deler ikke fylkeskommunens vurdering og mener at byggehøyden bør vurderes i større og

Trondheim kommune

mer helhetlig perspektiv og viser til påfølgende kapitler i planbeskrivelsen. Etter samråd er i tillegg bygningens utforming og materialbruk forenklet, samtidig som gesimshøyder er senket en halv meter.

Frammøtte til åpen kontordag har ikke levert kommentarer til planforslaget.

Beskrivelse av planforslaget

Intensjonen er å følge opp Trondheim kommunes strategier om en bærekraftig byutvikling gjennom fortetting/nybygging i sentrum. A/S Autocentralen av 1925 ønsker å øke utnyttelsen av eiendommene ved påbygging og fortetting. Planintensjonen er å utvikle eiendommenes sentrumsnære potensial, komplettere kvartalets bygninger og øke kvartalets vitalitet og attraksjon. Autocentralen ønsker å gi et positivt bidrag til Leüthenhaven som byrom, og til kultur- og kunnskapsaksen som går gjennom området.

Planforslaget legger til rette for å utvikle det indre gårdsrommet mellom bygningene til et felles grøntareal som samler eiendommene.

Arealbruk

Området foreslås regulert til kombinert formål: bolig, forretning og kontor. Det skal opparbeides et oppholdsareal i bakgårdsarealet, felles for både boligene og næringsarealene i hele planområdet. Det tillates ikke boliger i første og andre etasje mot Kongens gate.

Foreslått nybygg kontorareal er 2600 m². Forretnings- og kontordelen vil samlet få rundt 120-150 arbeidsplasser.

Foreslått boligareal er 1350 m² BRA. Foreslåtte boliger mot Repslagerveita vil ha tilgang til takterrasser, samlet i overkant av 500 m². Uteoppholdsareal i bakgård vil være i overkant av 650 m².

Vern

Eksisterende trehusbebyggelse langs Kongens gate vernes. Ved eventuell brann eller andre bygningsskader kreves gjenoppbygging mest mulig likt eksisterende bebyggelse.

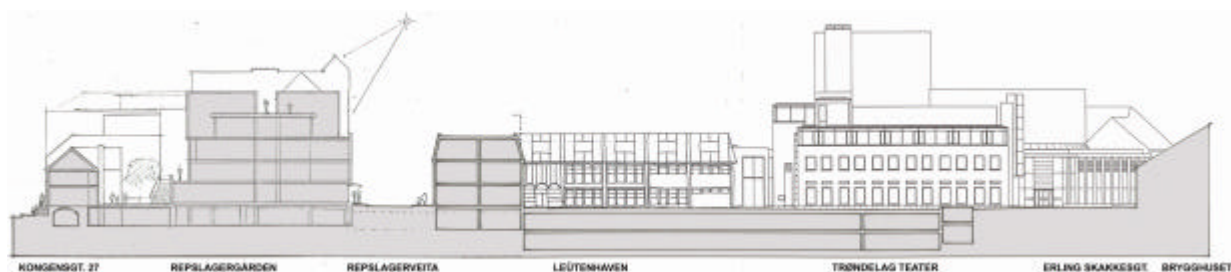
Foreslått ny bebyggelse er ikke avhengig av at eksisterende bebyggelse endres, med unntak av bakgårdsbebyggelsen i Kongens gate 27, og opparbeiding av bakgård. Planforslaget krever at reparasjoner, vedlikehold og eventuelle inngrep i vernet bebyggelse skal stemme overens med bygningens karakter og tradisjonstilhørighet.

Foreslått bebyggelse

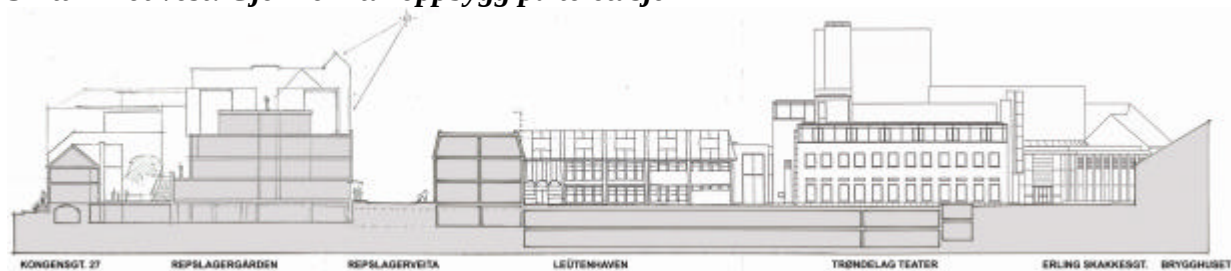
Forslaget består av tre byggeområder: påbygg på Repslagergården, ny bakgårdsbebyggelse i Kongens gate 23 og tilbygg til stallen i Kongens gate 29.

Repslagergården foreslås påbygd med to hele kontoretasjer, og noe tilbaketrukkede boligvolumer på en til to etasjer oppå. Medregnet eksisterende etasje vil bygningen bli fra tre til fem etasjer. Hensikten med utformingen er å møte høyhuset fra 1917 og dimensjonere en god arkitektonisk overgang til trehusene. Rytmen i takvolumene har som hensikt at volumene kan leses som én bygning eller som en sammenhengende rekke av mindre enheter.

Trondheim kommune



Snitt 1 mot vest. Gjennom takoppbygg på to etasjer



Snitt 2 mot vest. Gjennom takoppbygg på en etasje



Fasade mot Repslagerveita, med foreslått volum på Repslagergården og Kongens gate 21

I Kongens gate 23 foreslås det å bygge fire etasjer opp mot hjørnet mellom branngavlene. Bygningen vil stikke en etasje over forgårdens mønehøyde og nybyggets gesims vil ligge 6 meter bak eksisterende mønelinje. Eiendommen med eksisterende og ny bygning vil benyttes til forretnings- og kontordrift.

Tilbygget til stallen skal ha samme høyde og takvinkel som eksisterende bygning. Bygningene er tenkt benyttet til boligformål, men kan også benyttes til forretnings- eller kontordrift. Det foreslås at dersom stallen skal brukes til boligformål, skal det ved søknad om tiltak dokumenteres at stallen med tilbygg får tilfredsstillende dagslys og utsyn.

Fasadeutformingen er vist i illustrasjonene men dette er ikke sikret i reguleringsforslaget. Nye bygninger i planområdet skal ha selvstendig samtidstrykk som respekterer kvartalets bygningskarakter og miljø. Bebyggelsen skal være i tre, og styrke Trondheim som en moderne treby.

Boliger

Forslaget legger til rette for mellom 10 og 14 nye leiligheter med varierte størrelser mellom 40 og 130 m².

Uterom

Leilighetene vil ha tilgang til takterasse. Takterassene er gjennomgående med nord - sør orientering av hensyn til utsikt og sol. I tillegg vil boligene ha tilgang til felles grøntareal. Boligene langs Kongens gate og i stallen vil ha direkte tilgang til dette arealet. Eksisterende gårdsrom mellom apotekergården og Repslagergården ligger på kjellernivå. Planforslaget innbærer å heve bakgården til bakkenivå. Det skal opparbeides lekeareal, oppholdsareal og parkeringsareal for sykler på fellesarealet (se vedlegg 3).

En framtidig park på Leüthenhaven vil forbedre boligenes tilgang til rekreasjonsområder.

Adkomster

Det er adkomster fra Kongens gate og Repslagerveita. Planforslaget åpner for adkomst til Repslagergården fra Kongens gate, via opparbeidet gårdsrom mellom bygningene. Adkomst til parkeringskjeller er over fortau i Kongens gate, via portrom i Kongens gate 27, Hjorteapoteket.

Universell utforming

Bygninger og fellesareal i planområdet skal tilfredsstille prinsippene for universell utforming.

Parkering

Planområdet vil få oppstillingsplass for 35 biler i egen eksisterende parkeringskjeller. Parkeringen vil dekke parkeringsnormens krav til egenparkering for boligdelen og parkering for ansatte i planområdet.

Det vil bli avsatt 3 plasser i parkeringskjeller til parkering for forflytningshemmede. Det skal anlegges heis fra parkeringskjeller til alle etasjer.

Sykkelparkering vil anlegges i kjeller med adkomst fra Kongens gate og i bakgård med adkomst fra både

Trondheim kommune

Kongens gate og Repslagerveita. Eksisterende sykkelparkeringsplasser vil være tilstrekkelig for ansatte og beboerne, samt besøkende til kontorer og boliger. Sykkelparkering for kunder til forretninger vil bli uendret. Det kan avsettes areal for parkering av 20 sykler for forretningsdelen i fellesarealet, men arealet vil være lite tilgjengelig for tilfeldige butikkunder.

Bebyggelsens tilknytning til infrastruktur

Området ligger inntil gatenettet med forbindelse for gående og syklende. Planområdet ligger innenfor sonen med byens beste kollektivdekning. Kjøreadkomst, varelevering til området vil forbli uendret og skal skje fra Repslagerveita og via portrom og nedkjøring fra Kongens gate.

For ny bebyggelse i planområdet og det gamle Hjorteapoteket vil det organiseres en samlet avfallsbehandling. Henting vil skje via portrom og nedkjøring fra Kongens gate. Type søppelhåndtering har ikke vært diskutert.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Rekkefølgebestemmelser

Det stilles krav om at felles oppholdsareal i bakgård opparbeides samtidig med ny bebyggelse. Ferdigattest for påbygg til Repslagergården skal ikke gis før oppholdsarealet er ferdig opparbeidet.

Planlagt gjennomføring

Planforlaget vil ikke utløse krav til gjennomføring av tiltak utenfor planområdet.

Virkninger av planforslaget

Det foreslåtte volumet på Repslagergården og i bakgården i Kongens gate 23 vil få innvirkning på gatebildet i St. Olavs gate, Kongens gate og Repslagerveita. Volumet vil også få konsekvenser for den verneverdige trehusbebyggelsen i kvartalet.

St. Olavs gate

Bygningsvolumet langs Repslagerveita vil ha sterkest innvirkning på gatebildet i St. Olavs gate. Forslagsstillers intensjon er at den oppdelte bygningen i dimensjon skal framstå som en entydig og enhetlig bakgrunn for det tidligere Hjorteapoteket. Silhuetten over Hjorteapoteket preges i dag av gavlen til Repslagergården og nybygget til Trøndelag teater. Nytt volum på Repslagergården vil skjerme for disse byggene og danne en ny silhuett og sammenheng for det gamle Hjorteapoteket.



Fra krysset St. Olavs gate og Dronningens gate



Fra krysset St. Olavs gate og Sandgata

Trondheim kommune



Fra trikkeholdeplassen i St. Olavs gate

Kongens gate

Langs Kongens gate vil bygningene gi begrenset virkning i gatebildet. Ny bakgårdsbebyggelse i Kongens gate 23 vil ikke være dramatisk i forhold til trehusrekka og Kongens gate. Denne ligger inntil branngravler i øst mot Kongens gate 21 og i sør mot Repslagergårdens høybygg.

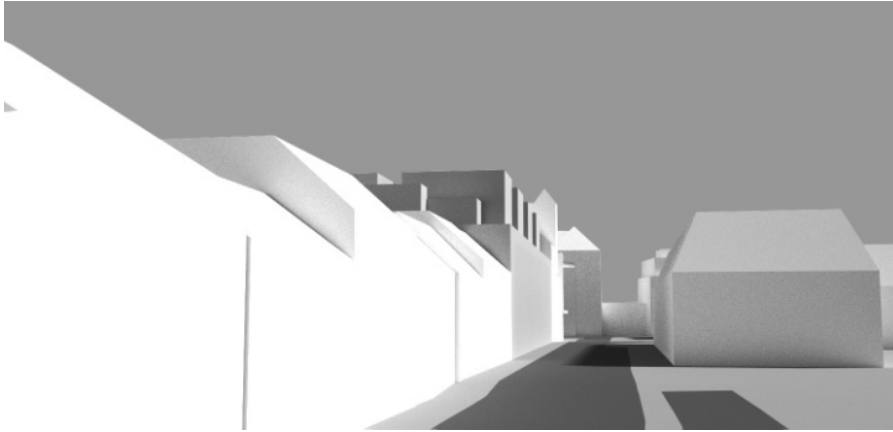


Langs kongens gate

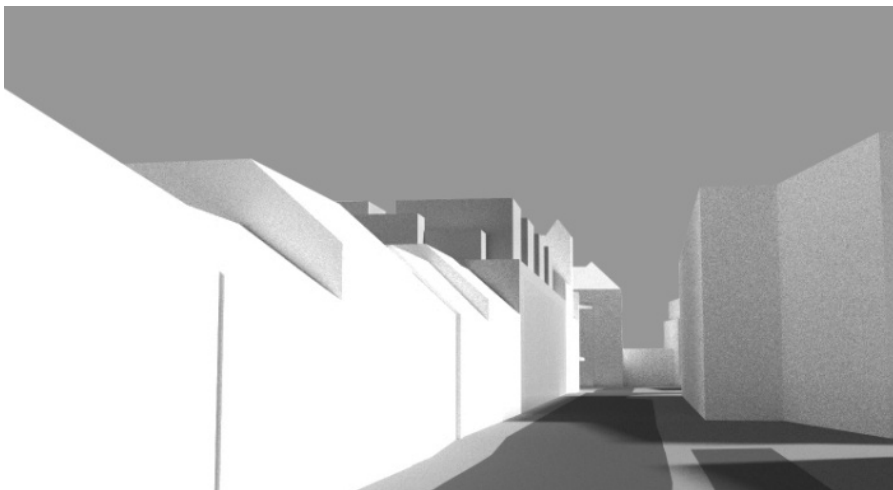
Repslagerveita

Repslagergårdens utforming langs Repslagerveita vil bidra til enhetlig volumutforming av gateløpet mot administrasjons- og publikumsbygget som er regulert vis a vis. Fra gatenivå vil bygningen framstå i tre etasjer med tilbaketrukkede boligetasjer. Boligetasjene gir vertikalitet og rytme i byggets lange fasade.

Trondheim kommune



Repslagerveita med foreslått volum på Repslagergården



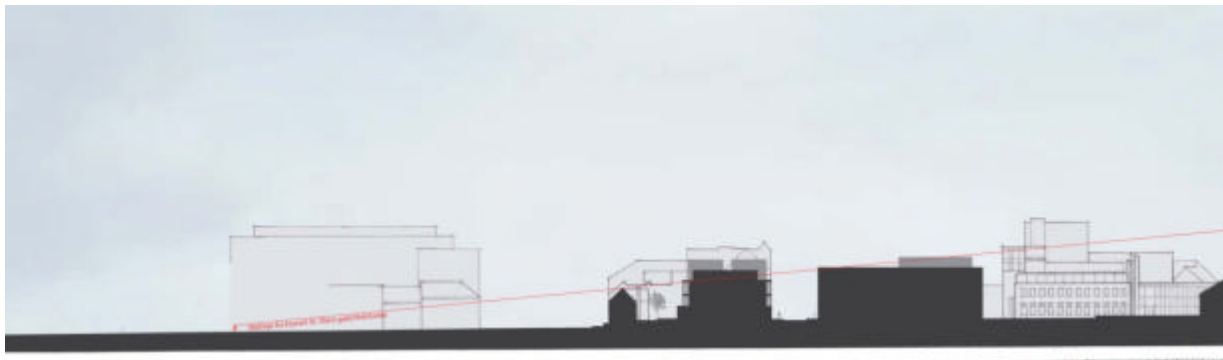
Repslagerveita med foreslått volum på Repslagergården og regulert volum på Leüthenhaven

Byggehøyde for ny bebyggelse på Leüthenhaven er regulert til 4 etasjer med maksimal gesimshøyde på 14 meter. Forslagsstiller mener det vil være naturlig å balansere byggehøyden på de to sidene. For Repslagerveitas helhet vil det være viktig å få komplettert fasaderekka. Volumoppbyggingens intensjon er å formidle overgang fra kvartalets høyere bebyggelse mot Prinsenkrysset til den lavere trehusbebyggelsen i vest. Samlet vil Repslagergårdens volum over lavbygget tilsvare en bygningsmasse med snithøyde tilsvarende i underkant av 14 meter over fortausnivå.

Selv om det er knyttet en viss usikkerhet til utnyttelsen av Leüthenhaven og arealfordeling mellom bebyggelse og park vil bygningsvolum som vist på Kalvskinnnetplanen få stor visuell virkning i Repslagerveita.



Repslagerveita eksisterende situasjon (merk: makshøydene i forslaget har lysere gråfarge)



Repslagerveita regulert Leüthenhaven (merk: makshøydene i forslaget har lysere gråfarge)

Trafikk

Tiltakene i planområdet antas ikke å øke belastningen av det offentlige veinettet i nærområdet.

Adkomstforhold og tilkomst til planområdet vil bli som i dag.

Solforhold

Påbygget på Repslagergården vil forringe solforholdene i indre bakgård tidlig på dagen. Gårdsrommet bak apotekergården vil først kl 17.30 få tilnærmet samme solforhold som dagens.

Til gjengjeld vil da forholdene bli noe forbedret resten av dagen på grunn av at bakgårdsnivået heves til bakkeplan. Kongens gate 25 og 23 ligger per i dag i skyggen av eksisterende høybygg og/eller har tette brannvegger mot sør og vest, og vil ikke få vesentlig påvirkning av tiltakene i planområdet. For Kongens gate 29 og 31 vil solforholdene fra klokka 12 og resten av dagen stort sett bli upåvirket.

Kulturminner i grunnen

Planforslagets byggeområder omfatter i liten grad urørt grunn, men bygger i hovedsak oppå eksisterende bygninger. Fylkeskommunen vurderer utsjaktning for tiltak innenfor planområdet som uproblematisk, med unntak av et mindre areal hvor det kreves at det gjennomføres arkeologisk overvåkning.

Forslagsstillers avveiing av konsekvenser

Forslagsstiller mener at planforslaget er innenfor gjeldende planer.

Foreslått utforming forener bydelens karakter og særpreg med en levedyktig utvikling i kvartalet og på Leüthenhaven. Ved å samle organisering og drift av eiendommene ønsker tiltakshaveren å sikre framtidig bruk og vedlikehold av den eldre trehusbebyggelsen i tråd med intensjonene i Reguleringsplan for Kalvskinnet. Økt aktivitet i Repslagergården vil også komme bakgårdsmiljøet i planområdet til gode. Forslaget vil i tillegg bidra til å styrke kultur- og kunnskapsaksen gjennom bydelen, og til en bedre utnytting av potensialet på Leüthenhaven.

Forslagsstiller mener at planforslaget tar hensyn til og avveier hensynet til den eldre trehusbebyggelsen i et helhetlig byutviklingsperspektiv med bærekraftig byvekst basert på fortetting. Planområdet ligger innenfor spesialområde bevaring, i grensen mellom bevaringsverdig trehuskvartal og byutviklingsområdet på Leüthenhaven. Planforslagets utforming viser respekt for, og hensyntar begge situasjonene, mener forslagsstiller.

Nye bygninger i planområdet vil møte samtidens krav til kvalitet og energibruk, få et klart samtidsuttrykk som respekterer kulturarven fra det historiske bygningsmiljøet i nærområdet. Prosjektet planlegges utformet i tråd med kommunens strategier for økt bruk av tre. Forslagsstiller mener at disse ambisiøse målsetningene krever ressurser, og dermed prosjekter av noe størrelse.

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert 23.04.09 og berørte parter er varslet i brev av 27.05.09.

Komplett, privat planforslag er mottatt 26.04.10 av Lusparken Arkitekter AS.

Planforslaget er utført og utredet i samsvar med kommunens reguleringsveileder og avtaler gjort i oppstartsmøte 08.07.08.

Vurdering

Rådmannen mener at det er positivt at eiendommene utvikles, men foreslått volum er for høyt og ekspressivt i forhold til de svært store historiske verdiene i området. Rådmannen er enig i Sør-Trøndelag fylkeskommunes konklusjoner. Vurderingene er gjort i samråd med byantikvaren, og gjennom prosessen har denne tilbakemeldingen blitt gitt mange ganger.

Det er virkningen mot St. Olavs gate og silhuettvirkningen over Hjorteapoteket som er mest dramatisk. Hjorteapoteket får et stort bygg, med en svært aktiv og ekspressiv volumoppbygging, rett bak seg. Det vil virke knugende og bidra til at Hjorteapoteket ikke framstår som et tydelig fondmotiv. Det foreslåtte volumet vil også bidra til å svekke det historiske kvartalets lesbarhet, da det blir uklart hva som er avgrensningen av kvartalet; det lille huset foran eller det store bak? De foreslåtte lamellene med boliger bryter dramatisk mot de rolige trehusene.



Snittet og perspektivet viser hvordan det foreslåtte volumet forholder seg til Hjorteapoteket. Høydene og de oppdelte volumene overdøper det lave trehuset.

St. Olavs gate er også vernet gjennom reguleringen av Sandenområdet. Dette gaterommet er gjennomgående omkranset av eldre trehusbebyggelse. Her kan du også se bryggene og fjorden. Det som stikker opp bak trehusene er Prinsen hotell/Bøndernes hus og Trøndelag teater. Det foreslåtte volumet vil få en dramatisk virkning i dette historiske byrommet. Planforslaget for utvidelse av Prinsen hotell/Bøndernes hus, innebærer også synlig volum over takmønene i St. Olavs gate, men her er imidlertid silhuetten allerede brutt av et høyt bygg i samme kvartal (Bøndernes hus).

Mot Repslagerveita mener rådmannen at boligvolumene på toppen er så store og såpass lite tilbaketrukket, at makshøyden vil få en klar gesimsvirkning i gaterommet. Denne gesimshøyden vil være høyere enn selv de høyeste gesimshøydene i kvartalet, men på samme nivå som tilbaketrukkede toppetasjer mot

Trondheim kommune

Arbeiderforeningen. Når det gjelder høyder og utforming for et framtidig prosjekt på Leüthenhaven, så tilsier bystyrevedtaket av reguleringsplan for Kalvskinnet at dette avgjøres gjennom en detaljert reguleringsplan. Selv om gjeldende plan sier maks 14 meter for dette området, så gjelder også paragrafen om tilpasning. Det vil si at høyder mot Leüthenhaven skal vurderes i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.

Når det gjelder solforhold så vil det være minimalt med sollys i bakgården før kl 18, men etter kl 18 vil solforholdene være som i dag. Det er imidlertid en dramatisk endring av lysforholdene i bakgården, at det kommer opp et høyt volum mot sør. Hvorvidt dette arealet og takterassene til sammen er tilstrekkelig for å oppfylle uteromsnormen har rådmannen ikke kunnet vurdere, da det ikke foreligger et arealregnskap over de arealene som foreslås brukt til uteopphold. Dersom planforslaget skal bearbeides, må uteromsnormen oppfylles.

Rådmannen mener at det er positivt med en utvikling av kvartalet og at forslaget kan bearbeides. Slik det foreligger nå kan det imidlertid ikke anbefales. Både kontor og boliger er god arealbruk her, men rådmannen vurderer ikke fortettningsbehovet som så stort at historiske verdier kan settes til side.

Planmaterialet er ikke konsistent på enkelte punkter. Plankartet er teknisk godkjent men det samsvarer ikke med planbeskrivelsen. På grunn av at rådmannen anbefaler å avvise saken er det ikke gått nærmere inn på å bearbeide planmaterialet. Dersom bygningsrådet allikevel vedtar å legge forslaget ut på offentlig ettersyn, må plankart og bestemmelser rettes opp. Det gjelder spesielt at hensynssone for verneverdig bebyggelse ikke er markert i plankart.

Konklusjon

Rådmannen mener at planforslaget har alt for store, negative konsekvenser for det antikvarisk verdifulle bygningsmiljøet som trehusene innenfor kvartalet og Sandenområdet utgjør. Det er positivt med fortetting og utvikling av eiendommer. Boliger og kontor er god arealbruk. I Midtbyen er imidlertid politikken å få til sentrumsutvikling på en måte som ikke forringer det historiske særpreget.

Rådmannen finner derfor at planforslaget er i strid med kommunens overordnede retningslinjer for arealplanleggingen og anbefaler derfor at planforslaget avvises.

Rådmannen i Trondheim, 17.08.2010

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

- | | |
|-----------|---|
| Vedlegg 1 | Reguleringskart |
| Vedlegg 2 | Reguleringsbestemmelser |
| Vedlegg 3 | Illustrasjonsplan |
| Vedlegg 4 | Forslagsstillers sammendrag av planbeskrivelse |
| Vedlegg 5 | Sør-Trøndelag fylkeskommunes brev datert 04.09.09 og 09.02.10 |

Trondheim kommune

Vedlegg 6 Illustrasjoner, foreslått volum

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