

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV MUNKHAUGVEITA 5 OG 7

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 07/5150-43

Saksbehandler: Margrethe Aas

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Munkhaugveita 5 og 7 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Solem Arkitektur AS senest datert 04.08.2011 med bestemmelser senest datert 04.08.2011.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Hensikten med planen er å åpne for etablering av mer kontor/forretning i Munkhaugveita 5 og 7, samt å sette rammer for et nybygg på dagens parkeringsplass i nr 5. Eiendommene omreguleres fra bolig til bolig/forretning/kontor. Ny bebyggelse foreslås med en høyde tilsvarende 3 etasjer, men fremstår fra gata som en 2-etasjes bygning. Den er slik tilpasset omkringliggende kvartalsbebyggelse i volum og utforming. Eiendommene tillates i sin helhet bebygd, men et gårdsrom (felt B/F/K 3 på plankart) tillates bare overbygd med glasstak.

Særlige problemstillinger i planprosessen har handlet om vern, som resultat av to gjeldende vedtak i dette byområdet. Det første er Riksantikvarens fredning av grunnen i området, for bevaring av kulturlag fra middelalderen. Etter innspill fra Riksantikvaren legges hele planområdet under en hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner.

Det andre vedtaket er Midtbyplanen, hvor eiendommene ligger i et spesialområde for bevaring. Midtbyplanen vektlegger områdets helhetlige karakter. Det har derfor blitt nøye vurdert hva som er god tilpasning for ny bebyggelse. Det har ikke blitt presentert alternative løsningsforslag, men opprinnelig forslag er bearbeidet gjennom planprosessen. Endelig planforslag setter detaljerte krav til ny bebyggelses plassering, form og uttrykk. I tillegg legges hele planområdet under en hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Planforslaget sikrer at ny bebyggelse kompletterer kvartalet og byområdet den inngår i, og området får en oppgradering i forhold til dagens situasjon. Det er samtidig i tråd med kommuneplanen å tilrettelegge for både bolig, kontor og forretning, nær kollektivknutepunkt som Midtbyen.

Høringsuttalelsene som har kommet på saken har handlet om temaene vern og støy. Innspillene har ført til plantekniske endringer, men ikke vesentlige endringer av planforslaget.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.



Trondheim kommune

Bakgrunn

Komplett planforslag er innsendt 21.12.10. Planforslaget er utført i samsvar med kommunens reguleringsveileder og avtaler gjort i oppstartsmøte. Forslagstiller er Solem Arkitektur AS (tidligere Solem Hartmann AS) på vegne av tiltakshaver/oppdragsgiver Realinvest AS.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

Gnr/Bnr 400/105 – i bruk som parkeringsplass

Gnr/Bnr 400/106 – bebygd eiendom

Eiendommene eies av Realinvest AS.

Tidligere vedtak og planpremisser

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak 07/5150-26 den 9.3.2011 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Forholdet til overordna planer og tidligere vedtak

Planområdet ligger innenfor "Middelalderbyen Trondheim", hvor grunnen er fredet i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978. Fredningen omfatter masser i grunnen mellom 0,4-1,0 m dybde, som kan inneholde kulturlag fra middelalderen.

Planforslaget er i tråd med formålet "bybebyggelse" i kommuneplanens arealdel. Eiendommene ligger i indre sone, hvor kommuneplanen krever minst 30 m² uterom med oppholdskvalitet og 0,5 biloppstillingsplass per boenhet.

Gjeldende reguleringsplan for området er Midtbyplanen fra 1981, hvor de aktuelle eiendommene ligger innenfor et spesialområde for bevaring. Midtbyplanen regulerer eiendommene til boligformål, med mulighet for mindre forretningsvirksomhet i første etasje (§ 3.3 i Midtbyplanen).

Bygningsrådet fattet den 01.11.2005 vedtak på en forespørsel om igangsetting av planarbeid for blant annet Munkhaugveita 5 (saknummer 0194/05). I vedtaket anbefaler bygningsrådet at ny bebyggelse her forholder seg til nabobebyggelsens høyder, og at det holdes en arkitektkonkurranse.

Avvik fra overordnet plan / tidligere vedtak

Planforslaget avviker med kommuneplanens arealdel ved at bebyggelsen fritas for bilparkering på egen eiendom, samt at kravet til uterom er redusert til 15 m².

Nytt formål avviker noe fra Midtbyplanen, idet det åpnes for etablering av mer kontor-/forretningsareal.

Det har ikke vært avholdt noen arkitektkonkurranse for Munkhaugveita 5 og 7.

Trondheim kommune

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger like sør for torget og Vår Frues kirke, innenfor den sentrale middelalderbyen Trondheim og i Midtbyens sørøstre del. De aktuelle eiendommene inngår i kvartalet avgrenset av Munkhaugveita, Schultz gate, Erling Skakkes gate og Munkegata.



Dagens arealbruk

Området er variert, med både kontorer, forretninger og restauranter i nærheten. I krysset Schultz gate / Munkhaugveita må boligene likevel sies å dominere. Munkhaugveita 7 er bebygd med et bolighus med forretning i 1. etasje (hvit 2-etasjes bygning på bildet til høyre under). Munkhaugveita 5 er ubebygd og fungerer som parkeringsplass.



T.v.: Situasjonen i dag. Munkhaugveita 5 er i dag parkeringsplass, men foreslås bebygd. Eksisterende bebyggelse i Munkhaugveita 7 foreslås bevart (hvit, 2-etasjes bygning).

T.h.: Bensinstasjonen som lå i Munkhaugveita 5 ble revet i 2002.

Trondheim kommune

Grunnforhold

Planområdet ligger ikke innenfor fareområde for kvikkleire. I kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn, er området vist som byjord. I forbindelse med riving av en bensinstasjon her ble det i rammetillatelsen stilt krav om at nedgravde spesialtanker og forurensete masser i grunnen skulle fjernes (saksnr 02/06597). Tiltakshaver bekrefter at dette er gjort.

Verneverdier

Grunnen i området er fredet for bevaring av kulturlag fra Middelalderen. All graving medfører risiko for forringelse av bevaringsforholdene for disse.

Planen inngår i området sør for Vår Frues Kirke, en av fire spesialområder som Midtbyplanen definerer som bevaringsverdige. Området har kvaliteter som boligområde og gjennom sitt helhetlige uttrykk.

Etter den omfattende bybrannen i 1846 som ødela det meste av den eldre bebyggelsen bak Vår Frue kirke, ble det vedtatt murtvang for nye hus i kvartalene. Murbygningenes arkitektoniske uttrykk skiller seg likevel ikke mye fra den tradisjonelle trehusbebyggelsen, verken i form eller proporsjoner. Uttrykket er tydelig inspirert av senklassisismens empirestil. All bebyggelse i kvartalet som planforslagets eiendommer inngår i, er med på byantikvarens kart over antikvarisk verdifulle bygg. Disse er klassifisert til B (høy antikvarisk verdi) og C (antikvarisk verdi).

Eksisterende bygning som inngår i planforslaget er klassifisert til verneverdi C.

Vår Frue kirke er fra 1200-tallet, og er et viktig historisk referansepunkt i Midtbyen.

Munkhaugveita hører til de eldste gatene i Trondheim, og finnes allerede i de eldste kartfortegnelser fra Middelalderen. Munkhaugveita ledet vestover fra Allehelgenskirka, som ble revet på 1400-tallet, og senere benyttet som byens sentrale torg (mellom Schultz gate og St. Jørgensveita). Schultz gate er et gateløp som ble etablert som branngate etter bybrannen i 1846.

Naturverdier

Det er ikke registrert særlige naturverdier på eiendommene.

Rekreasjonsverdier

Den ubebygde eiendommen har delvis gode solforhold i dag, men er ikke opparbeidet for rekreasjon og opphold. Området ligger nær rekreasjonstilbud i form av uteområdet ved Vår Frue Kirke, Marinen og Nidelva.

Trafikkforhold

Gjeldende gatebruksplan legger opp til at denne delen av byen skal ha begrenset trafikkbelastning og legger vekt på gang- og sykkeltrafikk. Tilliggende gater er åpne for biler, men fungerer som interne gater for byområdet.

Skole

Nærmeste barneskole i sentrum er Kalvskinnet skole. Skolekretsen har et stabilt barnetall i skolepliktig alder, men er preget av at barnefamilier flytter ut av området før barna når skolealder. Andre kommunale skoler i nærheten er Bispehaugen skole, Singsaker skole og Ila skole. Området har flere private skoler. Flere elever har valgt denne løsningen, og det har svekket elevgrunlaget for Kalvskinnet skole ytterligere.

Trondheim kommune

Det er ikke startet skole ved Kalvskinnet skole de to siste år, men skolen er ikke nedlagt. 70 % av elevene ved Kalvskinnet valgte Singsaker som sin skole. Skoleveiene i sentrumssonen har flere store trafikkbarrierer som elevene må krysse i kryss med lysregulering. Eneste planfri kryssing er Elgeseter bro ved Studentersamfunnet.

Barnehager

Barnehagedekningen i sentrum er god. Nærmeste barnehager er Kongsgården barnehage, Birralee og Midtbyen barnehage på Kalvskinnet.

Vannforsyning og avløp

Det ligger offentlige vann- og avløpsledninger i tilstøtende gater.

Kollektivtilbud

Det er kort avstand til byens bussruter, regionbusser og flybuss. Drosjeholdeplass ligger også i nærheten.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

Frist for innspill som følge av melding om igangsatt planarbeid ble satt 11. juli 2007. Det innkom ingen innspill fra private, dvs. grunneiere eller andre berørte.

Det ble avholdt eget samrådsmøte den 12.12.07, der Riksantikvar, byantikvar og fylkeskommunen ble innkalt. Eget referat fra samrådsmøte inngår i samlet plandokumentasjon.

Riksantikvaren

I innledende møter med Riksantikvaren, kom det henstilling om at tilknytning til vann- og avløpsanlegg må skje til Munkhaugveita, p.g.a. restriksjonene på graving i grunnen. Dette følges opp i planbestemmelsene (§ 3.3)

Formell uttalelse fra Riksantikvaren forelå den 24.04.08. I korte trekk aksepterer Riksantikvaren ny bebyggelse, uten kjeller og med en fundamentering som i minst mulig grad påvirker bevaringsforholdene. Det stilles dessuten krav om at det gjennomføres en begrenset forundersøkelse av tomte, for å vurdere kulturlagets tilstand og sårbarhet. En slik forundersøkelse skal i henhold til kulturminnelovens § 10 dekkes av tiltakshaver.

Riksantikvaren krever videre formålet "Spesialområde bevaring: bevaring av bygrunn" for hele planområdet, og foreslår en bestemmelse som til 1. gangs behandling var tatt inn i planforslagets § 4. Denne ble senere endret etter høringsinnspill – se neste avsnitt.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Ingen merknader til tema barn og unge eller samfunnssikkerhet. Med hensyn til miljøvern, ønskes en tilstrekkelig beskrivelse og vurdering av temaene støy og forurenset grunn. Støy – se høringsinnspill. Forurensninger i grunnen – se avsnitt om eksisterende forhold/grunnforhold. Miljøenheten er høringspart i planforslaget.

Sør-Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen har i uttalelse datert 27.03.09 ingen merknader til planforslaget såfremt at

Trondheim kommune

Riksantikvarens innspill/uttalelse tas inn.

Trondheim kommune

Byantikvaren

Byantikvaren har ikke kommet med egen uttalelse etter samråd. Av referat fra samrådsmøte, hadde byantikvaren ingen merknader til grunnlaget som forelå og bebyggelsen som planlegges.

Forøvrig vises det til nevnte vedtak i bygningsrådet, sak 0194/05, på forespørsel om regulering. Vedtaket har bl.a. gitt føringer m.h.t. høyde/antall etasjer.

Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

Opprinnelig høringsfrist var 26.4.2011. Etter anmodning fra Fylkeskommunen ble denne forlenget til 31.5.2011. Høringsuttalelser med kommentar fra Rådmannen i tabell under.

<p><i>Fylkesmannen, brev datert 26.4.2011</i> Fylkesmannen har innspill til planbestemmelsene omkring støy, og foreslår en formulering for en bestemmelse.</p>	<p><i>Rådmannens kommentar</i> Foreslått formulering er tatt inn i bestemmelsene § 3.7 Uterom, samt § 5.1 Anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk.</p>
<p><i>Riksantikvaren, brev datert 26.5.2011</i> Finner at reguleringsplanen kan godkjennes under forutsetning at kulturminner i grunnen sikres ved realisering. Vil endre hensynssone på plankart fra å hete "c) bevaring kulturmiljø" til å hete "d) automatisk fredet kulturminne: Middelalderbyen Trondheim". Kulturminnene er båndlagt etter kulturminneloven og skravur d blir dermed riktig. Ordbruk i bestemmelser må endres til ordbruk i ny lov – ikke "spesialområde" men "hensynssone". Riksantikvaren stiller videre krav om endringer/tilføyelser i bestemmelsene under tema bevaring av bygrunn, arkeologisk granskning og vilkår for gjennomføring.</p>	<p><i>Rådmannens kommentar</i> Plankart og bestemmelser er endret etter Riksantikvarens krav. Riksantikvarens forslag til bestemmelser er tatt inn i § 4.2 Hensynssoner og i § 6.1 Vilkår for gjennomføring, Vern i grunnen. Tre setninger er fjernet fra Riksantikvarens formulering: "Kostnader knyttet til nødvendige arkeologiske granskinger belastes tiltakshaver.", "Arkeologisk granskning bekostes av tiltakshaver jf. kml. § 10." og "Arkeologisk utgraving bekostes av tiltakshaver.". Kommunen kan ikke stille krav rundt økonomiske forhold. Det henvises til kulturminneloven, som ivaretar dette.</p>
<p><i>Fylkeskommunen, brev datert 13.4.2011</i> Ingen merknader til planforslaget hva angår byform og nyere tids kulturminner. Planforslaget er tilpasset strøkets karakter.</p> <p><i>Fylkeskommunen, brev datert 1.6.2011</i> Reguleringsbestemmelsene må justeres i samsvar med Riksantikvarens anbefaling, som vilkår for egenerkjennning. Ingen merknader utover dette.</p>	<p><i>Rådmannens kommentar</i> Plankart og bestemmelser er endret etter Riksantikvarens krav.</p>

<p><i>Fortidsminneforeningen, brev datert 18.4.2011</i></p> <p>Planforslag holder i rimelig grad fast på form- og volumføringer som følger av gjeldende reguleringsplan, Midtbyplanen.</p> <p>Fortidsminneforeningen er kritiske til at det gis lov til å bygge tre etasjer og flatt tak innover i kvartalet.</p> <p>Fortidsminneforeningen sier videre om:</p> <p><i>Materialbruk:</i> Krav om sekkeskurt tegl i bestemmelsene virker merkelig, mener at vanlig puss er det vanligste i strøket. anbefaler bruk av begge deler for variasjon mellom to bygninger.</p> <p><i>Detaljering:</i> Positiv til rolig fasadetrykk. anbefaler krav om symmetriske vinduer mot gatene, hvor alle vindusfag har samme materialdimensjoner (både vinduer som kan åpnes og de som ikke kan). Gjør oppmerksom på at kobbhus ikke må fremstå som klumpete, og vinduer ikke må fremtre som overdimensjonerte. Fordel om vinduer ikke hvitmales. anbefaler ikke vinduer til gulv, eller franske dører med rekkverk i bebyggelsens skrå hjørne. Sokkel bør markeres – dette er typisk i området og i ”empire-kvartalene” bør det vurderes om ikke virkningen kan oppnås uten store tekniske ulemper.</p> <p><i>Annen detaljering:</i> Bestemmelser omkring utforming og materialebruk bør endres slik at det ikke forbyr at dører/porter trekkes noe inn i bygningskroppen. En liten nisjeeffekt ved dørene er en del av områdets tradisjonelle særtrekk og bør forekomme. Utformingen av gesimsen er viktig. Piper er en selvfølge i eldre bebyggelse og bør tegnes inn.</p>	<p><i>Rådmannens kommentar</i></p> <p>Regulert nybygg vil fremstå som et 2-etasjes bygg. Dette sikres gjennom angitt maks gesmis- og mønehøyde samt takvinkel i bestemmelsene (§ 3.13). Mulighet for en tredje etasje med flatt tak mot gårdsrom gir en verdifull fleksibilitet for variert bruk i et byområde som bør sikres aktivitet. Da det er snakk om et nybygg og ikke en gjenoppføring kan en slik løsning aksepteres. <i>Materialbruk:</i> Bestemmelse endres slik at både sekkeskurt tegl og pusset mur tillates (§ 3.13)</p> <p><i>Detaljering:</i> At planforslaget ikke stiller krav om en videreføring av sokler som sentralt fasadetrekk er en avveining i forhold til regulert arealbruk og trygghet i gaterommet. 1. etasje skal brukes til kontor/forretning. Henvendelse til gaterommet gir et tryggere og mer interessant gateløp å bevege seg i, særlig for gående/syklende, og kan dermed være med til å sikre byområdet et visst aktivitetsnivå. Lokalene vil bli mer attraktive for næringsvirksomhet som vil etablere seg her, og kommuneplanens arealdel peker i sine retningslinjer på Midtbyen som en god lokalisering for næring. Rådmannen vurderer med dette at en bygning uten tradisjonelt markert sokkel på den aktuelle eiendommen kan aksepteres. En svakere markering kan eventuelt oppnås gjennom vinduenes oppdeling. Endelige beslutninger på utforming av både vinduer og kobbhus tas i byggesaken, hvor byantikvar vil være en viktig rådgiver (sikres i planbestemmelsenes § 4.1).</p> <p><i>Annen detaljering:</i> Bestemmelsen det siktes til er tatt ut av planforslaget, som ikke lenger sier noe spesifikt om nisjer. I stedet vises til § 3.13, om utforming av nybygg, som henviser til strøkets karakter.</p> <p><i>Gesims:</i> Planforslaget sikrer makshøyde. Videre detaljering tas i byggesaken.</p> <p><i>Pipe:</i> Etablering av pipe tillates utover angitt maks mønehøyde, tatt inn i bestemmelsenes § 3.13. Høyde og plassering av denne vurderes i byggesaken, etter rådføring med byantikvar.</p>
---	---

Trondheim kommune

<p><i>Politiet, brev datert 17.3.2011</i></p> <p>Ønsker at Munkhaugveita strammes opp ved at parkering fjernes og biltrafikk envegsreguleres. Ber om at biltrafikk særlig i veitas vestre del vurderes ut fra en større helhet. Mener det bør stilles krav til nok og riktig belysning av veita, for økt følt sikkerhet for byens befolkning.</p>	<p><i>Rådmannens kommentar</i></p> <p>Viser til rekkefølgebestemmelse § 7 om at tilliggende gategrunn skal opparbeides før ferdigattest gis. Munkhaugveita er ikke innenfor planomrisset, og forslaget vil måtte løses gjennom en egen trafikkregulering. Forslaget vil vurderes.</p>
---	---

Samråd med andre kommunale parter har omhandlet temaene avfall, arealbruk og uterom for boliger. Innspillene har ført til nærmere utredninger om temaene i saksfremlegget. Formål i plankart er endret til en kategori som er mer hensiktsmessig i en detaljregulering, fra ”sentrumsformål” til ”bolig/forretning/kontor”.

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringer foretatt som resultat av innspill i høringsuttalelser, er nevnt i Rådmannens kommentar til den aktuelle høringspart – se tabellen over.

Andre endringer i plankart og bestemmelser har handlet om å tydeliggjøre vern med hensyn til områdekarakter, bebyggelsesstruktur og bevaring av Munkhaugveita 7. Reguleringsbestemmelsene har fått ny struktur og oppsett.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Planområdet reguleres til bolig/forretning/kontor. Felt merket B/F/K 3 tillates kun bebygd med glasstak og kan alternativt fungere som uterom.

Et skisseprosjekt for mulig løsning som har ligget til grunn gjennom planprosessen, viser nybygg i Munkhaugveita 5 med kontor i 1. og 2. etasje, og bolig i 3. Skisseprosjektet illustrerer en løsning med gjennomgang mellom bygningene på eiendommene Munkhaugveita 5 og 7 og Schulz gate 2 og 4, for å skape større, sammenhengende kontorarealer. Gårdsrommet (felt B/F/K 3) foreslås her overbygd med glasstak for å romme kantine. Per i dag har alle disse eiendommene samme eier.

Samme skisser viser at 3. etasje i nybygg i Munkhaugveita 5, kan gi plass til to 4-roms leiligheter. Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at hver boenhet skal være minst 60 m². Kravet kommer som følge av intensjoner om gode og stabile bomiljø i Trondheims sentrum (Kommuneplanens samfunnsdel, bystyret 10.6.2010). Samme krav er stilt for boliger på naboeiendommen i Schulz gate/Munkhaugveita (saksnr 07/23697).

Trondheim kommune



Mulig utforming av ny bebyggelse i oppriss mot gater og i perspektiv. Perspektivene er sett fra parken ved Vår Frue Kirke, mot sør med Kunstindustrimuseet bakerst (t.v) og sett fra øst langs Munkhaugveita (t.h.).

Planlagt bebyggelse

Planforslaget sikrer en tilpasning til eksisterende karakter gjennom byggelinjer mot gater, makshøyde på møner og detaljerte krav til utforming og materialitet.

Illustrasjoner viser eksempel på en bebyggelse i tråd med planforslagets cotehøyde og byggegrenser. Nybygget viderefører byområdet karakter i struktur og uttrykk, og ligger godt i bygningsrekken både i Schultz gate og Munkhaugveita.

Høyde, etasjetall og takform.

Maks cotehøyde samt krav til takvinkel mot gate/veit, sikrer en videreføring av nabobebyggelsens gesimshøyde. Illustrasjoner viser et eksempel med 3 etasjer, hvor 3. etasje har skråtak mot gate. For en mer anvendelig 3. etasje tillates kobbhus, som også forekommer på andre eldre bygninger i området.

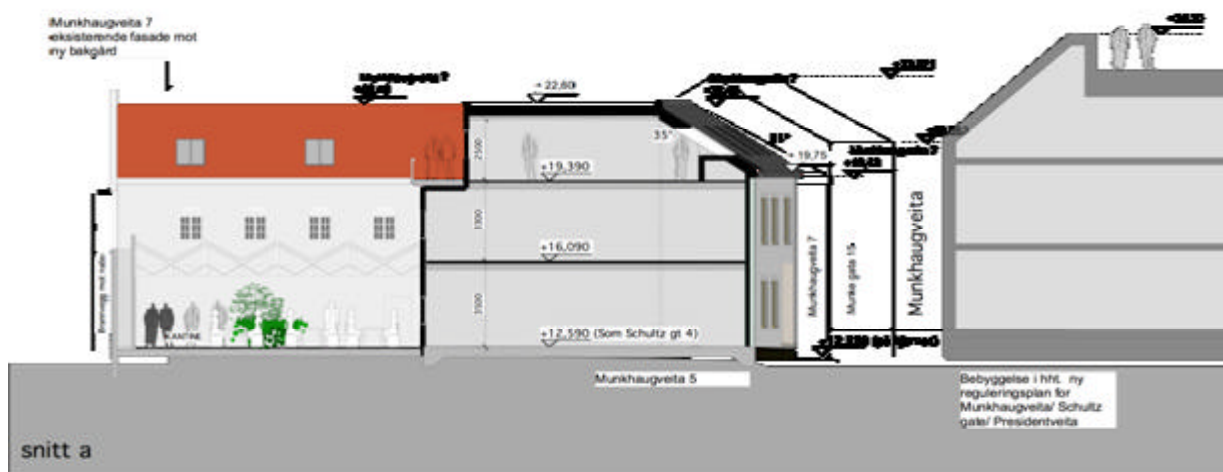
Fasader, vindusutforming og materialbruk

På grunn av eiendommenes beliggenhet i et særlig verna byområde, er det diskutert svært detaljerte utformingsløsninger gjennom planprosessen. I endelig planforslag er oppgitte utformingskrav noe mindre detaljerte. Til gjengjeld stilles det krav om at byantikvaren involveres i byggesaken.

Trondheim kommune

Det er stilt krav til at den nye bebyggelsen innenfor planområdet skal fremstå som to bygninger mot Munkhaugveita. Dette viser en eldre eiendomsstruktur og gir en variasjon i gaterommet. Vindu i 1. etasje tillates ført ned til gulvet for å angi en mer offentlig virksomhet.

Gårdsrom tillates gjenbygd med glasstak, hvilket vil gi BYA 100 %. Ved full utnyttelse av eiendommen kombinert med etablering av boliger, vil uterom måtte løses som balkonger eller altaner på taket av lavere etasjer. Disse kreves da lagt mot gårdsrommet for å sikre gesimslinjens sammenheng i gateløpet og et rolig taklandskap.



Illustrasjon: Snitt gjennom Munkhaugveita og mulig bygging, med glasstak over gårdsrom.

Vern

Hele planområdet er regulert til hensynssone d, med båndlegging etter lov om kulturminner. Dette sikrer verneverdier i grunnen. Hele planområdet er også regulert til hensynssone c, for bevaring av kulturmiljø. Dette er en videreføring av Midtbyplanen, hvor planen ligger innenfor et spesialområde. Eksisterende bebyggelse i Munkhaugveita 7 vernes, med mulighet for endringer i eksteriør mot gårdsrom og mot ny bebyggelse.

Uterom

Planforslaget angir krav om minimum 15 m² uterom per boenhet i tillegg til praktisk areal i portrom. Krav i gjeldende kommuneplan er 30 m² i samme sone. Kommuneplanen henviser til kommunens veileder for uterom. Denne åpner for at det i spesielle tilfeller kan tillates at hele eller deler av uterommet inngår i offentlige friområder. Eiendommene har god tilgang på offentlige friområder som er egnet til både aktivitet og opphold (Marinen, gangstier langs Nidelva, allmenninger, torg og plasser i Midtbyen).

Uterom for boliger kan løses i eiendommens gårdsrom. Dette tillates imidlertid også bygd igjen med glasstak. Uterom må i så fall løses innenfor tillatt bygningsvolum, i form av altaner/balkonger mot gårdsrommet. Dette vil begrense hvor mange boenheter som kan oppnås.

Parkering

Det kreves ikke parkering for biler på eiendommene. Det er ikke en mulighet å bygge parkeringskjeller ettersom grunnen i hele planområdet er vernet. God tilgang på offentlig transport bidrar til begrenset behov for bil. Planområdet ligger innenfor den delen av sentrum med best parkeringsdekning, med mer enn 800

Trondheim kommune

p-plasser innen en radius på 200 meters gangavstand.

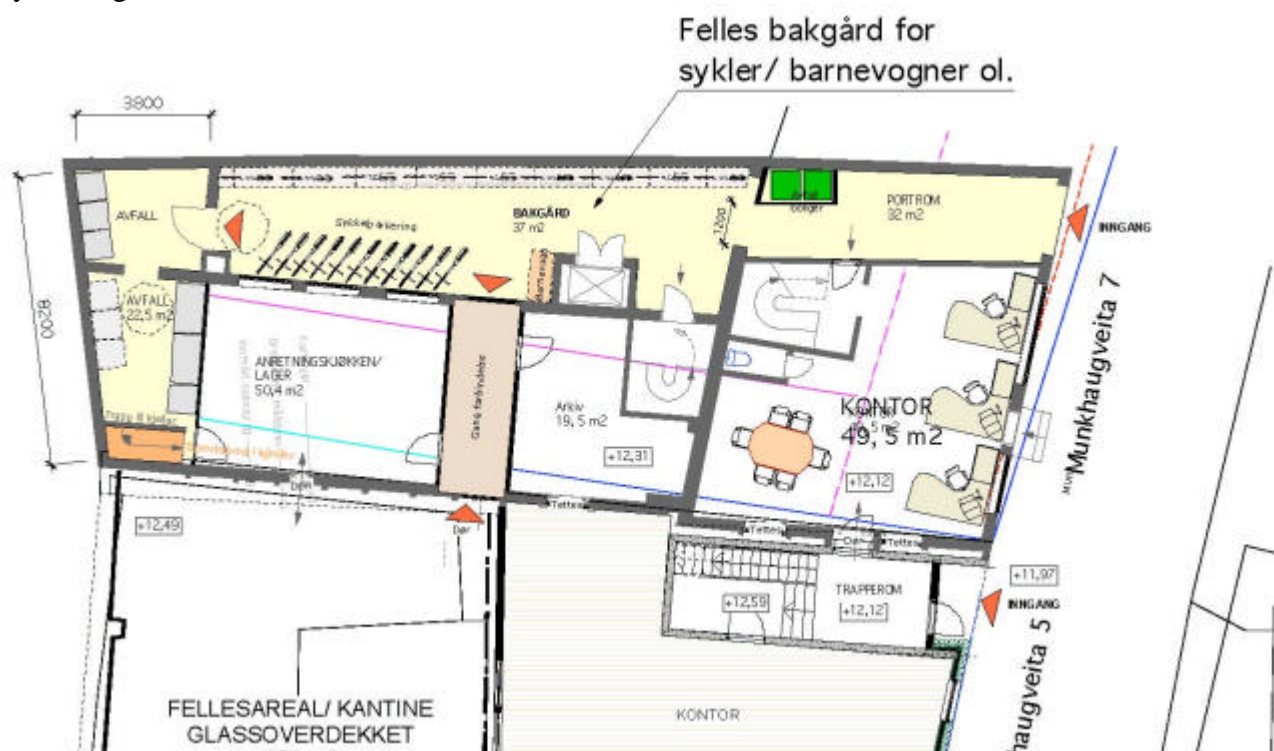
Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Denne kreves lagt innenfor bebyggelsen.

Infrastruktur

Ut fra dagens trafikkregulering vil bebyggelsen få atkomst, også for bil, fra både Schultz gate og Munkhaugveita. Renovasjon, varetransport og drosjetransport foregår best fra Schultz gate pga dens bredde. Ny bebyggelse vil gjøre Munkhaugveita smalere enn den er i dag, da planomriss forholder seg til eiendomsgrensene og noe av dagens fortausareal ligger på privat grunn. Den kommunale parsellen som Munkhaugveita ligger på, har en bredde på ca 5,5 m ved nordøstre hjørne av planomriss. Tilknytning til vann- og avløpsanlegg skal skje i Munkhaugveita etter uttalelse fra Riksantikvaren, pga restriksjonene på graving i grunnen. Planbestemmelsene sikrer dette.

Avfallshåndtering

Ved sammenslåing av arealer i Munkhaugveita 5 og 7, kan avfall håndteres gjennom en fellesløsning i bakgården i Munkhaugveita 7. Trondheim kommune har en avfallsforskrift som, i § 9, krever at avfall for boliger stilles maks 10 meter fra kjørbær veg. En mulig løsning er vist på illustrasjonen under, hvor avfallsbokser for boliger er markert med grønt. Denne løsningen er avklart med Renholdsverket og tidligere Stabsenhet for byutvikling.



Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det er restriksjoner på graving i middelaldergrunn. Annen energitilførsel kan derfor være aktuelt.

Trondheim kommune

Støy

Det stilles krav om at uterom skal ha oppholdskvalitet. Uterom skal dermed skjermes fra eventuelle støykilder. Dette sikres også gjennom krav om at uterom på altaner/balkonger plasseres mot gårdsrom. Det foreligger ingen støyutredning tilknyttet planforslaget.

Planlagt gjennomføring

Realinvest AS ønsker å få realisert byggeprosjektet så snart som mulig.

Riksantikvaren har stilt krav om at de varsles i god tid før tiltaket skal igangsettes for å kunne fastsette omfang av arkeologiske undersøkelser. Alle inngrep i grunnen som kan virke inn på det verna kulturminnet er søknadspliktig ovenfor antikvarisk myndighet. Plan for avbøtende tiltak som sikrer kulturminnet skal utarbeides og godkjennes av rette antikvariske myndighet før bygging kan igangsettes.

Den ubebygde eiendommen bryter i dag med omkringliggende kvartalsstruktur. Utvikling av den vil gi en større helhet i området.

Som vilkår for gjennomføring stilles krav om opparbeidelse/istandsetting av tilgrensende gategrunn/fortausareal iht Designprogram for Midtbyen.

Virksomheter av planforslaget

Konsekvenser for byrom, bybildet og fjernvirkning

Planforslaget setter rammer for en bebyggelse som kompletterer et kvartal, strammer opp Schultz gate og Munkhaugveita, og er tilpasset/underordnet eksisterende bebyggelse m.h.t. høyde og materialbruk.

Konsekvenser for trafikk, støy, miljø og forurensning

Planforslaget fører ikke til økt biltrafikk i området, men kan føre til en reduksjon ettersom eksisterende parkeringsplass bebygges. Forslaget vil dermed ha en positiv effekt på miljøet, både med hensyn til trafikk, støy og forurensning.

Konsekvenser for solforhold

Den nye bebyggelsen vil kaste skygge på en del av Munkhaugveita som idag har gode solforhold.

Konsekvenser for sosiale forhold, barn og unges interesser.

Området benyttes i dag lite til lek og rekreasjon. Både boliger og arbeidsplasser har nytte av en plassering nær skoler, barnehager og andre av Midtbyens servicetilbud, i forhold til å samle folks hverdagsbehov. Tilretteleggelse for at det kan etableres boliger er også positivt for Midtbyen med hensyn på sosial trygghet og befolkningsgrunnlag for bydelens servicetilbud.

Konsekvenser for naboer

Naboer mister tilgangen på eksisterende parkeringsplass. Til gjengjeld vil området få en mer avklart bysituasjon, med sikring av blandet aktivitet. Mer bolig og næringsvirksomhet vil øke befolkningstall og aktivitet i området.

Munkhaugveita 7 har vinduer mot dagens parkeringsplass i nr 5. En vurdering av indre planløsning og

Trondheim kommune

arealbruk på nr 7 blir dermed en konsekvens av utbyggingen på nr 5. Eiendommene ligger begge innenfor planomrisset og interessene for Munkhaugveita 7 sikres i planforslagets bestemmelse § 3.11. De to eiendommene, samt Schultz gate 2 og 4, har per i dag samme eier.

Trondheim kommune

Konsekvenser i anleggsperioden

I anleggsperioden må det påregnes økte støy- og støvplager for tilgrensede bebyggelse og folk som ferdes i området.

Avveining av konsekvenser

Det anses som positivt med fortetting med sentrumsnære boliger og arbeidsplasser, og eksempler på ny bebyggelse som viderefører eksisterende karakter og bidrar til å reparere gaterommet. Dette oppveier for planforslagets negative konsekvenser; støy- og støvplager i anleggsperioden og økt skygge i Munkhaugveita.

Redusert krav til uterom er en avveining i forhold til et ønske om å tilrettelegge for framtidig variert aktivitet i et sentralt byområde. Konsekvenser for avvik fra bestemmelser om uterom og parkering i kommuneplanen anses som beskjedne i et så sentrumsnært område. Eiendommene ligger i nærheten av flere offentlige grøntområder; området rundt Vår Frues Kirke, Rådhusparken og Marinen. Den ligger dessuten nær flere åpne plasser og torg, som anses å ha en rekreativ verdi i form av åpenhet, oppholdsmuligheter og som sosiale møtesteder. Fordi nærliggende gater/veier er relativt lite trafikkert, har også disse til en viss grad en bruksverdi til aktivitet og opphold. Ny bebyggelse vil ikke øke biltrafikken i området fordi det ikke tilrettelegges for bilparkering på eiendommen. Situasjonen kan heller antas å forbedres, fordi planforslagets nybygg vil føre til at en eksisterende parkeringsplass fjernes. Med dette anses eventuelle boliger på eiendommen å ha tilfredsstillende uteromskvaliteter i forhold til sin sentrale beliggenhet.

Midtbyplanen legger vekt på tilpasning til eksisterende bymiljø og nabobebyggelse, men gir ingen konkrete føringer for hva som tillates med hensyn til gårdsrom. Vurdering av hva som er akseptabelt, må derfor gjøres i den enkelte sak. Det aktuelle gårdsrommet ligger isolert på én eiendom og oppleves ikke fra tilliggende gater. Et glasstak i angitt cotehøyde vil videreføre opplevelsen av et gårdsrom mellom høyere bebyggelse, og konstruksjonen vil relativt enkelt kunne fjernes ved ønske om å etablere uterom på stedet. Det vurderes derfor at et glasstak over gårdsrommet på denne eiendommen kan tillates.

Glasstaket gir en endring av områdets taklandskap. Glasstakets makshøyde er lavere enn øvrig bygningmasse, og områdets kvartalsstruktur vil dermed fortsatt være tydelig.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Trondheim kommune

Rådmannens vurdering

Forhold til overordnet plan og tidligere vedtak

Kommuneplanen har krav til uterom og parkering som planforslaget bryter med. Samtidig har kommuneplanen en intensjon om å sikre en mer bærekraftig by gjennom fortetting nær kollektivknutepunkter. Rådmannen mener at den sentrumsnære situasjonen taler for at krav til uterom kan reduseres for å oppnå fortetting.

Midtbyplanen regulerer eiendommene til bolig, mens innsendt planforslag åpner for tilretteleggelse av mer næring. Dette er i tråd med kommuneplanens intensjoner om tilretteleggelse for både bolig og næring nær kollektivknutepunkt.

Innsendt planforslag gir mulighet for loft i 3. etasje. Maks gesims- og mønehøyde samt krav til takvinkel sikrer at ny bebyggelse likevel harmonerer med gateløpets toetasjes uttrykk.

Bygningsrådet kom i tidligere omtalte vedtak av 1.11.05 med en anbefaling om at utforming av ny bebyggelse i dette området ble utredet gjennom en arkitektkonkurranse. Anbefalingen ble fulgt i planprosessen for "Munkhaugveita/Schultz gate m. fl." (saksnr 07/23697). I kvartalet for Munkhaugveita 5 og 7 er volumavgrensing for ny bebyggelse i større grad gitt gjennom eksisterende bebyggelses gjennomgående 2-etasjes form. Rådmannen anser omsøkt tiltak her som godt tilpasset omgivelsene. Kommunen har for øvrig ikke mulighet til å stille krav om arkitektkonkurranse.

Verneverdi

Egen hensynssone for bevaring av kulturmiljø er gitt for å videreføre Midtbyplanens intensjoner om å bevare området som et helhetlig bymiljø.

Planforslaget viser en forbedring av dagens situasjon på de aktuelle eiendommene. En eksisterende parkeringsplass blir bebygd og kvartalet som eiendommen inngår i, kompletteres. Bystrukturen blir enklere å lese og det brede gateløpet i Schultz gate får en klarere innramming. Planforslaget legger opp til en bygning som passer godt inn i bymiljøet rundt, med hensyn til volumets høyde og form, både sett fra tilliggende gater og fra utsiktspunkt. En underoppdeling av bebyggelsen i henhold til dagens eiendomsgrenser samt bestemmelser om materialbruk sikrer samspill med omkringliggende bebyggelse. Maks høyde som er satt for eventuelt glasstak over gårdsrommet sikrer at bebyggelsen stadig vil kunne leses som del av en kvartalsstruktur, fra utsiktspunkt og gjennom indre orientering. Rådmannen vurderer med dette at en gjennomføring av planforslaget vil øke kvalitetene i området.

Arealbruk

Forslagsstiller er eier av eiendommene Munkhaugveita 5 og 7, og ønsker at disse ses i sammenheng. Utgangspunktet er et ønske om å tilrettelegge for et større kontorareal, innenfor den gamle bebyggelsens uttrykk. Rådmannen mener at det er verdifullt med flere eksempler på hvordan byens historiske bebyggelse kan brukes, både i opprinnelig og nyere form.

Per i dag er både arbeidsplasser og boliger ønsket i Midtbyen. Dette kan begrunnes med hensyn på områdets kollektivtrafikkdekning, men også på den tryggheten som en variert arealbruk gir i form av aktivitetsnivå i området. Planforslaget definerer ikke krav til hvordan ny bebyggelse brukes, bortsett fra at 1. etasje avsettes til kontor/forretning. Forslagsstiller har per i dag planer om kontorer i 2. etasje og boliger i 3. Planforslaget åpner for at også 2. etasje kan brukes til bolig. En slik fleksibilitet anses som en fordel i en sentrumssituasjon, hvor marked og etterspørsel er i stadige endringer.

Trondheim kommune

Gårdsrommet

Det aktuelle gårdsrommet (felt B/F/K 3 på plankart) utgjør ca 150 m². Dette har et godt potensiale som uterom for boliger, som eget rom eller sett i sammenheng med gårdsrom på naboeiendommer. Ved etablering av næring i tilliggende bebyggelse kan et glasstak aksepteres for å gi en større fleksibilitet for indre arealer. Gjennom maks cotehøyde og i bestemmelsene er en fortsatt opplevelse av kvartalsstrukturen i området sikret.

Uterom

Planforslaget halverer kravet til uterom per boenhet i forhold til kommuneplanens arealdel. Rådmannen mener dette er akseptabelt på grunn av eiendommenes beliggenhet i en tettbebygd sentrumssituasjon, med flere nærliggende og attraktive rekreasjonsmuligheter i offentlige byrom (blant annet Marinen).

Som tillegg til uteromskravet sikrer planforslagets § 3.8 fellesarealer av mer praktisk art (barnevognparkering, plass for sykkelreparasjon etc). Dette kan løses innendørs. Størrelsen på disse bestemmes i byggesaken.

Uterom kan avsettes i form av altaner på lavere etasjer mot gårdsrom, balkonger mot gårdsrom innafor byggegrense og/eller i selve gårdsrommet dersom dette ikke overbygges med glasstak.

Rådmannen vurderer med dette at planforslaget sikrer tilstrekkelig med uterom.

Parkering

Planforslaget stiller ikke krav om bilparkering på egen eiendom. God tilgang på offentlig transport bidrar til begrenset behov for bil, og det finnes flere muligheter for parkering i gangavstand fra planområdet.

Sykkelparkering kreves gjennom gjeldende kommuneplan.

Takform

Rådmannen mener at illustrasjonsmaterialet i saksframlegget viser takform med en helningsvinkel som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Illustrasjonene er brukt som utgangspunkt for angitte krav til møne- og gesimshøyde samt takvinkel. Det kreves skråtak mot gatene. Mot gårdsrommet tillates altaner bygd på taket av lavere etasjer. En slik løsning endrer noe ved byens taklandskap, men gir mulighet for gode uterom for boliger. Løsningen vil ikke være synlig fra gateplan, og lignende løsning er godkjent i planen for naboeiendommen Munkhaugveita/Schulz gate (saksnr 07/23697). Rådmannen finner å kunne anbefale denne løsningen.

Materialbruk

Rådmannen anbefaler at nybygg får fasader i pusset mur eller sekkeskurt tegl, og at tak er kledd med enkeltkrummet tegl eller skifer, for å tilpasse ny bebyggelse til strøkets karakter.

Gatedekke

En oppgradering av Munkhaugveita fra asfaltbelegg til veitprofil med brostein vil være med å styrke stedskarakteren i området. Eksisterende vann- og avløpsledninger ligger i Munkhaugveita og gatedekket vil uansett bli berørt. Tilsvarende rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av veitprofil er også vedtatt i reguleringsplanen for Munkhaugveita/Schulz gate (saksnr 07/23697). En utbyggingsavtale vil avklare kostnadsfordelingen.

Trondheim kommune

Rådmannens anbefaling

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

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med avtaler gjort i oppstartsmøte den 19.2.2007. Planen har en god planfaglig kvalitet.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 16.08.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Vedlegg 1: Reguleringskart
Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
Vedlegg 3: Illustrasjoner

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