

Saksframlegg

MUNKHAUGVEITA/SCHULTZ GATE M. FL.

REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 07/23697-32 (158310/09)

Saksbehandler: Marthe Mollan

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar privat reguleringsplan for Munkhaugveita/ Schultz gate m. fl. som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Eggen Arkitekter AS, senest datert 13.10.09, med bestemmelser senest datert 26.10.09.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Hensikten med planen er å komplettere kvartalet i Munkhaugveita, Schultz gate og Presidentveita, nord for Vår Frue kirke med ny bebyggelse som er tilpasset den verneverdige bebyggelsen i området. Den nye bebyggelsen legger til rette for inntil 28 nye boliger. Grunnen i hele planområdet er regulert til bevaring av bygrunn, og ny bebyggelse skal derfor bygges på såle eller på peler.

Planområdet ligger i et bevaringsområde i Midtbyen med stor verneverdi. Utfordringen i planen har vært å komplettere kvartalet med ny bebyggelse som gjør at kvartalet fremstår som en arkitektonisk helhet. Rådmannen mener at bygningsvolumene er tilpasset eksisterende bebyggelse, at skråtak gir god tilpasning til bygningsmiljøet og at illustrasjonene viser god arkitektonisk kvalitet.

Planforslaget er basert på vinnerforslaget i en arkitektkonkurranse. Planen er bearbeidet i samarbeid med kulturminnemyndigheten og det har resultert i et prosjekt som er tilstrekkelig tilpasset den verneverdige bebyggelsen i området. Planforslaget er ytterligere bearbeidet før sluttbehandling. Høringsuttalelser er imøtekommet, og det foreligger ingen vilkår for egengodkjenning. Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Bakgrunn

Komplett planforslag er innsendt 15.05.09 av Eggen Arkitekter AS. Planforslaget er utarbeidet av Eggen Arkitekter AS som forslagstiller, på vegne av KLP Eiendom som tiltakshaver. Planforslaget er utført i samsvar med kommunens reguleringsveileder. Planområdet omfatter disse eiendommene: gnr./bnr. 400/102, 129, 219, 220. De ubebygde eiendommene eies av KLP næringsbygg Trondheim.

Tidligere vedtak og planpremisser

Forespørsel om igangsetting av planarbeid ble behandlet i møte 01.11.05, der bygningsrådet vedtok følgende:

”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.

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker er enig i rådmannens avvisning av forslaget til ny bebyggelse i Schultzgt. 8 og Munkhaugveita m.fl. Kvartalet mellom Erling Skakkes gt. og Munkhaugveita 3-5 m.fl., som ble gjenreist i mur etter brannen i 1846, består utelukkende av 2-etasjes hus, og ny bebyggelse i dette kvartalet må ikke avvike fra dette.

I kvartalet mellom Munkhaugveita og Presidentveita kan en imidlertid vurdere en noe høyere bebyggelse, som trappes ned fra et relativt høyt 3-etasjes murhus på hjørnet av Schultz gate og Presidentveita. Ut mot Presidentveita kan en også vurdere trehusbebyggelse.

Ny bebyggelse i området vil bli såpass omfattende og ligger dessuten i en så sentral del av byen at det etter Bygningsrådets mening bør utlyses en arkitektkonkurranse.

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

Det vises videre til bygningsrådets vedtak i sak 108/09 i møte 23.06.09, der følgende ble vedtatt:

”Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan med planbestemmelser for Munkhaugveita/Schultz gate m.fl. ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Det forutsettes at følgende elementer endres før sluttbehandling:

- Planen må sikre at utforming av hjørnet mot Munkhaugveita - Schultz gate blir et knekt hjørne i hele byggets høyde.
- Planen må inneha en rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse av et historisk dekke med

Trondheim kommune

veitprofil i Munkhaugveita.

For øvrig må materialbruken, omfanget av bruken av glass, samt elementer i skråtakflaten belyses bedre og vurderes nærmere før sluttbehandling av planen. Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Eggen Arkitekter AS, datert 15.05.09 og i bestemmelser sist endret 11.06.09. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-1.”

Avvik fra overordnet plan

Reguleringsplanen er i tråd med formålet bybebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det legges ikke opp til parkering for boliger, noe som avviker med krav i kommuneplanbestemmelsene § 7.1. Planforslaget avviker også noe fra krav til uterom i kommuneplanbestemmelse § 7.2 dersom den nye bebyggelsen i sin helhet benyttes til boligformål.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Området sør for Vår Frue kirke ligger innenfor den sentrale middelalderbyen Trondheim. Planområdet utgjør deler av et kvartal som avgrenses av Schultz gate i øst, Munkhaugveita i sør, Presidentveita i nord og Munkegata 17 og 19 i vest.

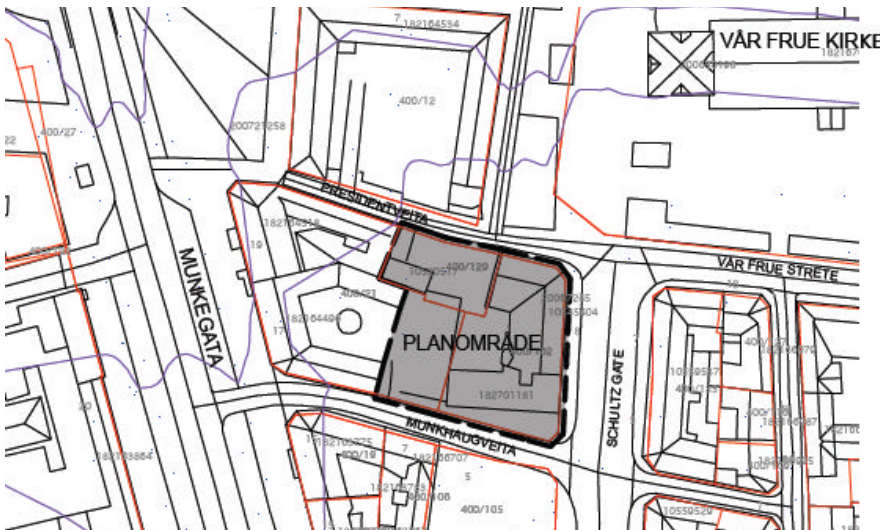


Fig. 1: Planavgrensning

Dagens arealbruk

I 1965 brant Presidentveita 5b og 7 ned, og ble såpass skadet at de måtte rives. Siden har mye av kvartalet ligget ubebygd og brukes i dag til lagring/parkering. I 2007 ble Schultz gate 8 totalrenovert, med servicelokaler i 1. etasje og 12 boenheter i 2.- 4. etasje. Fradelingsvedtak for nye boliger i Schultz gate 8 ble gitt blant annet under forutsetning om at boligareal i Schultz gate 8 må inngå i beregningsgrunnlaget for uterom i videre planarbeid for kvartalet Munkegata, Munkhaugveita, Schultz gate og Presidentveita.

Trondheim kommune



Fig. 2: Foto fra eksisterende situasjon i Schultz gate



Fig. 3: Foto fra eksisterende situasjon i Presidentveita

Eksisterende bebyggelse

Virksomhetene i området sør for Vår Frue kirke er variert. I Schultz gate 8 leier Kirkens bymisjon lokaler i 1. etasje, mens 2.-4. etasje er fullt utnyttet til boligformål med ca. 750 m² BRA. Hornemannsgården benyttes i dag som eldrecenter for Midtbyen. Munkegata 15 og 17 benyttes til kontorer og service (turistinformasjon). Munkegata 19 er bolig og konsulat. I Munkhaugveita ligger en kolonialbutikk i 1. etasje. Kvartalene sør og øst for planområdet har innslag av næringsvirksomhet, men i hovedsak er det boliger i dette området.

Verneverdier

- Historisk bebyggelse: Vår Frue kirke fra 1200-tallet er et viktig historisk referansepunkt i Midtbyen. En rekke bybranner har utslettet den gamle trehusbebyggelsen fra før 1700-tallet. Hornemannsgården som ble berget fra bybrannene, er en av byens flotteste trepalæer fra 1700-tallet. Både Hornemannsgården og Vår Frue kirke er fredet. Parken rundt Vår Frue kirke er en av de få grønne byrommene innenfor Cicignonkvadraturen.

Kvartalene sør for Vår frue kirke representerer en relativt homogen bygningsmasse. 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 allikevel ikke mye fra den tradisjonelle trehusbebyggelsen, verken i form eller proporsjoner. Byens trehusbebyggelse var inspirert av empirestilen, og hadde arkitektoniske forbilder fra Europa. Munkegata 17 og 19, som ligger inntil planområdet og som er en del av gårdsrommet, er av de eldste murbygningene i Trondheim. Bebyggelsen langs Schultz gate, Presidentveita og Munkhaugveita er antikvarisk klassifisert i klasse C.

Schultz gate 8 ble oppført i 1904, i en periode da byen vokste kraftig både i høyde og i utstrekning. Økonomisk stagnasjon på begynnelsen av 1900-tallet gjorde at denne utviklingen stoppet opp. Et karakteristisk trekk for bebyggelsen i sentrum er derfor blandingen av den lave trehusbebyggelsen og høyere murgårder side om side.

- Historisk gatenett: 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). Vår Frue strete, som går over i Presidentveita, hører også til Trondheims eldste middelaldergater. Schultz gate er et gateløp som ble etablert som branngate etter bybrannen i 1846.

- Historisk grunn: Planområdet ligger på middelaldergrunn, og er et automatisk fredet kulturminne. Topp

Trondheim kommune

for middelalderske kulturlag ligger 0,4- 1,0 meter under dagens overflate.

Trafikk- og miljøforhold

Trafikkbelastningen i planområdet er lav. Eksisterende gater i planområdet er enten enveiskjørt eller stengt for gjennomkjøring. Gatebruksplanen for Midtbyen legger opp til at denne del av byen skal ha begrenset trafikkbelastning og legger vekt på gang- og sykkeltrafikk.

Skole

Nærmeste barneskole i sentrum er Kalvskinnets skole. Kapasiteten på skolen er god, men skolekretsen preges av nedgang i elevtallet. Andre skoler i nærheten er Birralee internasjonale skole, Bispehaugen skole, Singsaker skole, Steinerskolen og Ila skole.

Trondheim kommune

Skoleveg

Barn må krysse Prinsens gate/Bispegata i lyskryss for å komme til Kalvskinnet skole. Prinsens gate er sterkt ulykkesutsatt mellom gangfeltene. I det aktuelle krysningpunktet har det ikke vært alvorlig skadde eller drepte i perioden 1995-2004. Det er imidlertid registrert lettere skadde. I Erling Skakkes gate/Munkegata er det registrert alvorlig skadde/lettere skadde. De fleste alvorlige ulykkene (80 %) rammer fotgjengere, og antallet har vært stabilt i perioden 1995-2004.

Barnehager

Barnehagedekningen i sentrum er svært god. For bydelen Kalvskinnet, Singsaker og Bispehaugen ligger dekningsgraden på 95 % for barn 1-2 år, og 128 % for barn 3-5 år. Nærmeste barnehager er Kongsgården barnehage v/Gamle bybro, Birralee og Midtbyen barnehage på Kalvskinnet, Løkkan barnehage og Steinerbarnehagen på Sanden/Ila, samt Andungen barnehage på Øya.

Kollektivtilbud

Planområdet ligger sentralt i forhold til offentlig kommunikasjon. Alle byens bussruter, regionbusser og flybuss, samt drosjeholdeplass ligger i nærheten (100-300 meter).

Grunnforhold

Planområdet ligger ikke innenfor fareområde for kvikkleire. I kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn, er området vist som byjord. Det har tidligere vært bensinstasjon på nabotomten i Munkhaugveita 5 slik at man må være oppmerksom på eventuell forurenset grunn i området. Det ble i forbindelse med nedleggingen av bensinstasjonen rengjort og gravd opp sju tanker. Bensinstasjonen hadde fast dekke og ansvarlig utførende av arbeidet med oppgraving av tankene opplyser at det ikke er vanlig at forurensning spres fra slike tanker.

Infrastruktur

Nærmeste avløpsledning ligger i Presidentveita og vestre del av Munkhaugveita. Nærmeste vannledning ligger i Presidentveita og østre del av Munkhaugveita. Schultz gate 8 har tilkøpling til vann- og avløp i Presidentveita. Det er restriksjoner på graving i middelaldergrunn.

Energiforsyning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Planprosess

Merknader til planforslaget før første gangs behandling

Møter med Riksantikvaren og NIKU er avholdt i perioden 2007-2008, for å klarlegge forutsetninger for bygging i middelaldergrunn. Sør-Trøndelag fylkeskommune påpekte at planområdet ligger i et byområde med store bevaringsverdier og at dette gir føringer for dimensjonering, byggehøyde og utforming av bebyggelsen. Fylkeskommunen forutsatte at planleggingen av området skjer i nær kontakt med fylkeskommunen og byantikvaren. Byantikvaren har vært svært delaktig i prosessen og er positiv til prosjektet. Byantikvaren påpekte at taktekkingsmaterialet bør ha tradisjonell forankring. Fylkesmannen er opptatt av barn og unges interesser i planarbeidet, samt støy og forurenset grunn.

Merknader til planforslaget ved offentlig ettersyn

- 1) Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 29.07.09: Ingen merknader
- 2) Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 14.08.09

Trondheim kommune

Fylkeskommunen støtter kommunens vurdering om at hjørnet Munkhaugveita/Schultz gate knekkes i hele byggets høyde. Bygningens utforming bør gis en grundig diskusjon når det gjelder kontrast i forhold til strøkets karakter, særlig gjelder dette utforming av vinduer og andre åpninger i vegg. På grunn av strøkets verneverdi og nærhet til Vår Frue kirke mener fylkeskommunen at man bør være forsiktig med store kontraster i detaljutformingen.

3) Riksantikvaren (RA), brev datert 17.09.09

Riksantikvaren stiller vilkår om egegodkjenning. Riksantikvaren krever omformulering av bestemmelse § 6.1 vedrørende bevaring av bygrunn, samt en oppfordring om å endre oppbygningen av bestemmelsene slik at det går klar frem at spesialområde for bevaring av bygrunn er regulert i kombinasjon med de andre formålene. Riksantikvaren mener at deres forslag til oppbygging av planbestemmelsene gir en planteknisk bedre oppbygning enn om formålet er en egen bestemmelse.

Rådmannens felleskommentar til RA og fylkeskommunen: Bestemmelsene er omarbeidet i tråd med merknad fra Riksantikvaren, og både RA og fylkeskommunen har trukket sin innsigelse til planforslaget. Hjørnet Munkhaugveita/Schultz gate knekkes i hele byggets høyde, noe som er sikret både i plankart og bestemmelser. Bedre tilpasning til strøkets karakter er sikret ved å fastsette materialbruken og omfanget av bruken av glass og elementer i skråtakflaten. Bebyggelsen gir samtidig uttrykk for at den er bygd i vår tid.

4) Fortidsminneforeningen, brev datert 20.08.09

Fortidsminneforeningen mener reguleringsplanen har så store svakheter at det bør avvises. Byen har ikke råd til feilgrep i dette verdifulle området. Nybygget bør etter deres oppfatning ta den såkalte 1814-generasjonens estetiske ideal "Simpelhed og Værdighed" som rettesnor, og områdets eldre bebyggelse bør være styrende for utformingen og materialbruk. Dette innebærer ikke slavisk imitasjon av tradisjonelle trekk, men videreføring i moderne fortolkning. Fortidsminneforeningen fremhever følgende tre særlig viktige momenter:

- Området preges av to-etasjes bebyggelse, og det anbefales at dette videreføres i ny plan og la Schultz gate 8 i fire etasjer stikke opp over annen bebyggelse slik den gjorde tidligere.
- Den eldre bebyggelsen har beskjedne takvinkler, markerte gesimser og tak kledd med rød tegl og det anbefales at disse trekkene videreføres. Inntrukne private terrasser i skråtak er i konflikt med strøkets karakter og bør avvises. Det bør også de planlagte vertikale glasspartiene mot gate og veit.
- Når det gjelder materialbruk bør det presiseres i reguleringsplanen at nybygg skal ha pussede fasader da dette er et karakteristisk trekk ved områdets tradisjonelle bebyggelse. De sammenhengende vertikale vindusbåndene som strekker seg fra gateplan til tak er i sterkt brudd med den omkringliggende arkitekturen, og bør brytes opp.

Rådmannens kommentar: I forespørselssaken til bygningsrådet er vedtatt klare føringer for volum og dette er fulgt opp i reguleringsplanforslaget. Rådmannen er tilfreds med at det planlegges skråtak, men har sett nærmere på bestemmelsen om inntreknings i takflaten med private terrasser og bruk av glass i takflaten og endret bestemmelse § 5.5 i tråd med innspill. Bestemmelsen om at bebyggelsen skal ha pussede fasadeflater er også i tråd med innspillet fra Fortidsminneforeningen. Takvinklene er tilpasset Schultz gate 8 som har noe brattere takvinkler enn for øvrig i området, og innspillet er derfor ikke tatt til følge på dette punktet. Fortidsminneforeningen har foreslått at planforslaget krever at tak skal være kledd i rød tegl. Rådmannen mener at både rød tegl og skifer kan være aktuelt i planområdet, og åpner for at begge deler tillates, og innspillet imøtekommes delvis på dette punktet.

5) Barnas representant, brev datert 21.08.09

Trondheim kommune

Barnas representant mener det er positivt at gårdsrommet er planlagt i sin helhet til felles uterom og ikke parkering. Utearealet er også bra med tanke på sol-/skyggeforhold. I forhold til kommunens

Trondheim kommune

arealkrav til indre sone, synes 29 % uteareal å være akseptabelt. Det minnes om kravene i uteromsnormen i forhold til støy- og støvforhold.

Kommunens miljøenhet har innspill om å ta med en bestemmelse § 9.6 om forurenset grunn. Det må tas borreprøver for å kartlegge forurenset grunn og tiltaksplan skal godkjennes av forurensningsmyndigheten. Dette er innarbeidet i det endelige planforslaget.

Oversikt over endringer etter offentlig ettersyn

Plankart:

- Hjørnet i Munkhaugveita – Schultz gate har fått knekt form på plankartet.
- Bevaringsverdig tre er inntegnet på plankartet (i stedet for juridisk bindende illustrasjonsplan). Inntegning av trekronen har medført noe utvidelse av planområdet.

Bestemmelser:

- § 2: I formålet er det lagt til at grunnen i hele reguleringsområdet er automatisk fredet kulturminne og at området reguleres til spesialområde bevaring kombinert med andre formål.
- § 4.1: Oppbyggingen av bestemmelsene og ordlyd i bestemmelse for bevaring av byggrunn er endret i tråd med merknad fra Riksantikvaren.
- § 5.4: Tillegg: Nybygg skal ha pussede fasader. Det kan benyttes tre i konstruksjonene. Fasadene skal ha et vertikalt uttrykk. Tak skal være kledd med rød tegl eller skifer. Hjørnet mot Munkhaugveita - Schultz gate skal være knekt i hele byggets høyde. Knekt hjørne kan trekkes ut inntil 50 cm fra formålslinjen i 2. og 3. etasje, tilsvarende hjørnet på Schultz gate 8.
- § 5.5: Bebyggelsen skal ha skråtak mot gatesiden. Takvinkel skal være tilnærmet som vist på juridisk vedlegg nr. 3. Det tillates takoppløft i et antall og med størrelse og plassering som vist i juridisk vedlegg nr. 4. Takoppløft skal trekkes inn fra hovedtakets gesims.
- § 5.6: Uterom for boliger, krav om minimum 620 m² samlet attraktivt uteareal ved maksimal utnyttelse til boliger.
- § 5.7: Sykkelparkering, krav om min. 1 plass pr. boenhet.
- § 9.6: Ny bestemmelse om forurenset grunn som sier at en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn må være godkjent av forurensningsmyndigheten før det kan gis igangsettingstillatelse.
- § 10.1: Ny rekkefølgebestemmelse om at Munkhaugveita fra Munkegata til Schultz gate skal opparbeides med gatestein og veitprofil i henhold til opparbeidelsesplan som er godkjent av kommunen før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse. I tillegg skal fortau som inngår i planområdet skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Området foreslås utbygd hovedsakelig med boliger. Det åpnes opp for forretning og kontorformål i 1. etasje mot Schultz gate og Presidentveita. Gårdsrommet i kvartalet foreslås regulert til felles gårdsplass. Grunnen i hele planområdet er regulert til spesialområde ”kulturminner i grunnen”, og Schultz gate 8 er regulert til ”bevaring av bygning”.

Planlagt bebyggelse

I planen er det lagt vekt på å gi de nye bygningene samhörighet til dimensjoner og arkitektonisk uttrykk i øvrig bebyggelse i området. Den nye bebyggelsen skal være i dialog med historien, uten å kopiere den, og ha en karakter som viser den tid den er bygget i.

Trondheim kommune



Fig. 4: Oppriss fra Schultz gate



Fig. 5: Oppriss fra Munkhaugveita



Fig. 6: Oppriss fra Presidentveita

Den nye bebyggelsen omkranser kvartalet i to atskilte fløyer på hver side av Schultz gate 8; en fløy mot Presidetveita, og en fløy mot Schultz gate og Munkhaugveita. Den nye bebyggelsen vil sammen med eksisterende bebyggelse i kvartalet omkranse en felles indre gårdsplass. De nye bygningene er foreslått regulert til boligbebyggelse, med mulighet for at 1. etasje i Schultz gate og Presidentveita kan benyttes til kontor/forretning/service.

Bebyggelsen er planlagt med skråtak mot Presidentveita, Schultz gate og Munkhaugveita. Hovedtyngden av bebyggelsen er to etasjer mot gata, og en 3. etasje med skråtak mot gata. Mot Schultz

Trondheim kommune

gate 8 er det planlagt bebyggelse i 3 etasjer og 4. etasje med skråtak mot gate. Inn mot gårdsrommet etableres takterrasser. Takterrassene skal være felles for alle boligene i ny og eksisterende bebyggelse i Schultz gate 8.

Nybygg skal ha pussede fasader for å sikre god tilpasning til den tradisjonelle bebyggelsen i området. På grunn av kulturlagene i grunnen og behovet for å bygge så lett som mulig, kan det benyttes tre i konstruksjonene. Fasadene skal ha et vertikalt uttrykk og tak skal være kledd med rød tegl eller skifer. Hjørnet mot Munkhaugveita – Schultz gate skal være knekt i hele byggets høyde. Knekt hjørne kan trekkes ut inntil 50 cm fra formålslinjen i 2. og 3. etasje, tilnærmet slik som i Schultz gate 8.

Ny bebyggelse kan oppføres med maksimalt 1830 m² BRA. Det tillates inntil 28 boenheter i felt B1 og B2 på plankartet. Gjennomsnittlig størrelse på boligene skal være minimum 60 m² og boligene skal være gjennomgående.

Verneverdi

Grunnen i hele planområdet er regulert til spesialområde bevaring på grunn av historisk byjord. Før nybygging kan realiseres skal det foretas en arkeologisk granskning og/eller et miljøovervåkningsprosjekt for den delen av grunnen som kommer i konflikt med utbyggingen.

Det foreligger også opplysninger om at det trolig finnes en hvelvkjeller under deler av byggeområde B1 og deler av Presidentveita. Det er stor fare for at hvelvkjelleren har rast sammen, men det er vanskelig å si før den undersøkes nærmere ved graving. Det foreslås å sikre at hvelvkjelleren bevares på samme måte som bevaring av byggrunn dersom den fortsatt finnes. Dette foreslås selv om den høyst sannsynlig er nyere enn fra 1649 og ikke er et automatisk fredet kulturminne.

Eksisterende tre ved Munkhaugveita er i gjeldende plan regulert til spesialområde bevaring og bevaringsformålet foreslås videreført i forslag til ny plan. Treet er oppmålt og i tilfredsstillende tilstand. Treet skal beskyttes i byggetiden. Før byggetiltak iverksettes skal det foretas grundig tilstandsvurdering av treet, og utarbeides en skjøtselsplan for å sikre det.

Uterom

Boligene i planområdet har uterom i form av felles gårds plass, svalganger og felles takterrasser. Kravet til samlet attraktivt uteoppholdsareal er 620 m², noe som utgjør ca. 24 % av BRA for nye boliger i planområdet og eksisterende boliger i Schultz gate 8. Kravet i kommuneplanens arealdel er minst 30 % av BRA i indre sone.

Parkering

Det er ikke lagt opp til parkering for bil på eiendommen. Det er ikke mulighet for å tilrettelegge for parkeringskjeller ettersom grunnen i hele planområdet er vernet. I gårdsrommet er uteoppholdsareal for boligene prioritert foran krav til parkering på egen eiendom. 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 p-plasser innen en radius på 200 meter gangavstand. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Infrastruktur

- Adkomst for gående/biltrafikk: Bebyggelsen har kjøreadkomst fra Schultz gate/Vår Frue strete. I Presidentveita er det gjennomkjøring forbudt, mens det i Munkhaugveita er innkjøring fra Munkegata.

Trondheim kommune

Renovasjon, varetransport og drosjetransport foregår fra Schultz gate. Utrykningskjøretøy skal ha mulighet til å kjøre inn på felles gårdsplass. Innkjøringen er felles for bebyggelsen i planområdet. Brukere av Munkegata 17 skal ha tilgang til egen eiendom via innkjøringen fra Munkhaugveita.

- Barnehager: Barnehagedekningen i sentrum er svært god.
- Skoler: Skolekapasiteten pr. i dag er god. Området sokner til Kalvskinnet skole.
- Skoleveg: Skolevegen har fortau hele vegen, og har begrenset trafikk. Kryssingspunktene, særlig med Prinsens gate er utsatt, og det anbefales ikke for de minste å gå uten følge.
- Gategrunn: Det er rekkefølgebestemmelse i planen om opparbeidelse av Munkhaugveita med veitprofil med lik utforming som St. Jørgensveita.
- Grunnforhold: Det er stabil grunn i området, og grunnen blir lite berørt i og med at det skal etableres bebyggelse uten kjeller som forutsettes fundamentert enten på såle eller på peler.
- Vann og avløp: Trase for vann og avløp skal godkjennes av Trondheim kommune og Riksantikvaren før byggetillatelse gis.

Miljøforhold

Det er i dag betydelige miljøbelastninger i form av støy, støv og avgasser langs de viktigste hovedgatene i Midtbyen. Svevestøv er fortsatt et problem i Midtbyen, mens utslipp av miljøgifter har en nedadgående tendens. Planområdet ligger i god avstand fra de mest forurensende og støybelastede gater, og hører til de roligste delene av sentrum. Området er kjerneområde for myke trafikanter, med gang- og sykkelveger, bilfrie plasser, parker m.m.

- Støy: Planlagt bebyggelse blir ikke i nevneverdig grad sjenert av biltrafikkstøy. Planområdet grenser til små veiter uten gjennomkjøring og utendørs støynivå regnes som lavere enn 55 dB i området. I forhold til trafikkstøy er området sammen med bydelen Kalvskinnet det roligste i sentrum. Uteoppholdsareal i gårdsrom og inntrukne takterrasser ligger også godt skjermet for støy.

Aktiviteter knyttet til kulturarrangement ved Torget vil i perioder kunne være sjenerende for boligene. Det skal derfor foretas tiltak i fasade/yttertak langs Presidentveita for å begrense slik støy.

- Tiltak mot luftforurensing: Området ligger utenfor de belastede hovedgatene i Trondheim og det vil ikke bli iverksatt spesielle tiltak bortsett fra at boligene vil få balansert ventilasjon, noe som er sikret i bestemmelsene.

- Tiltak mot forurenset grunn: Bestemmelse § 9.7 sikrer at forurensningsmyndigheten skal godkjenne tiltaksplan for håndtering av eventuell forurenset grunn som blir påvist i planområdet.

- Avfallshåndtering: Løsning med avfallsrom er avklart med Renholdsverket. Avfallsrom er planlagt i ny bebyggelse i B2, og skal være felles for alle beboere i planområdet. Avfallsrommet har utgang direkte til offentlig fortau, og trinnfri adkomst. På grunn av prosjektets begrensede størrelse har det ikke vært ansett som aktuelt med søppelsug.

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

Planlagt gjennomføring

Byggestart kan være aktuelt i løpet av 2010.

Trondheim kommune

Virkninger av planforslaget

Konsekvenser for byrom, bybildet og fjernvirkning

Tiltaket vil medføre at de ubebygde tomtene som har stått som tomme hull i kvartalet og som har vært benyttet til privat parkeringsanlegg og garasjeanlegg, blir bebygd med bebyggelse som i volum er tilpasset den forholdsvis høye bygningen i Schultz gate 8 og den lavere bebyggelsen i Munkhaugveita og Presidentveita. Ved en utbygging vil kvartalet og gateløpene fremstå som mer helhetlige enn i dag. Sammenhengende husrekker langs gateløp bidrar til å styrke kontinuitet i byrommene. Bebyggelses utforming og skala vil gi harmoniske silhuettlinjer i taklandskapet.

Konsekvenser for kulturmiljøet

Ny bebyggelse vil tilpasses historisk bebyggelse i området i volum, høyde og skrå takform.

De nye bygningene får samhörighet til arkitektonisk uttrykk i øvrig bebyggelse i området gjennom å fastsette fasadematerialet, taktekkingsmateriale, hjørneutforming, takvinkel og antall og utforming av takoppløft. Gjennom de elementer som fastsettes i reguleringsplanen, anses den nye bebyggelsen å være i dialog med historien, uten å kopiere den, og samtidig ha en karakter som gjenspeiler den tid den er bygget i.

Den nye bebyggelsen er utformet med skråtaksløsning mot gate, og med takterrasser mot gårdsrommet. Takterrassene vil ikke bli synlige fra gate bortsett fra avkjørsel fra Munkhaugveita, men vil bli godt synlige og ha konsekvenser for taklandskapet i bevaringsområdet.

Ny bebyggelse er planlagt uten kjeller, og forutsettes fundamentert enten på såle eller på peler, på en slik måte at utbyggingen ikke har vesentlige negative konsekvenser for middelaldergrunnen.

I Schultz gate 8 sikres bevaring av bebyggelsen gjennom reguleringsforslaget.

Konsekvenser for eksisterende vegetasjon

En konsekvens for den eksisterende vegetasjonen i området er at to store trær på gårdsplassen forsvinner. Treet ved Munkhaugveita er bevaringsverdig og skal bestå.

Konsekvenser for trafikk, støy og forurensning

Boligene vil ikke få egne parkeringsplasser, slik at planforslaget vil i liten grad bidra til biltrafikk som medfører utslipp av støy- og luftforurensning. Boligene vil bidra til fortetting i Trondheim sentrum. Boligene ligger i et område med god tilgang på offentlige transportløsninger, og kan også i så måte bidra til å begrense miljøutslippet ytterligere.

Konsekvenser for sosiale forhold, rekreasjonsinteresser og barn og unges interesser

Området benyttes i dag lite til lek og rekreasjon og fremstår som uryddig med spredt bebyggelse. Det er allerede etablert leiligheter i 2.-4. etasje i Schultz gate 8, og for disse boligene og for de nye boligene som etableres vil utbyggingen gi gode lek og oppholdsmuligheter i gårdsrom og på takterrasser. Etablering av boliger er positivt for bedre sosial kontroll og befolkningsgrunnlaget for skoler, barnehager og servicetilbud i Midtbyen.

Konsekvenser for solforhold

Den nye bebyggelsen vil kaste skygge på deler av gårdsrommet i Hornemannsgården vår og høst når sola står lavt, men vil ikke ha konsekvenser for solforholdene i gårdsrommet om sommeren. Den nye

Trondheim kommune

bebyggelsen i Presidentveita vil derimot gjøre at gateløpet blir mer skyggefullt enn i dag. Munkhaugveita vil også bli mer skyggefull enn i dag når det blir bebyggelse på begge sider av veita. Schultz gate har et bredere gateløp og vil derfor få mer lys ned i gaten enn veitene.

Konsekvenser i anleggsperioden

Anleggsperioden vil medføre økte støy- og støvplager for tilgrensende boligbebyggelse og fotgjengere og syklistene i området. Det er i planen stilt krav til renhold og støvdemping i anleggsperioden, samt at det skal utarbeides plan for støybeskyttelse av omgivelsene mot anleggsstøy.

Avveining av konsekvenser

Det anses som positivt med fortetting med sentrumsnære boliger som gir sammenhengende husrekker langs gateløp. Det skal dessuten bygges på en måte som ikke påvirker middelaldergrunnen i vesentlig grad. De negative konsekvensene med støy- og støvplager i anleggsperioden og mer skyggefulle gaterom i Munkhaugveita, Presidentveita og Hornemannsgården samt at planforslaget avviker fra gjeldende bestemmelse om at det skal være forretnings- og kontorvirksomhet i 1. etasje mot Presidentveita, oppveies av de positive konsekvensene av tiltaket. Konsekvenser for avvik fra bestemmelser om uterom og parkering i kommuneplanen anses som beskjedne i et så sentrumsnært område.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Forhold til overordnet plan og tidligere vedtak

Rådmannen mener at utbyggingen er i tråd med den overordnede strategien om å fortette byen i eksisterende bebygde arealer. Tiltakshaver har fulgt opp anbefalingen fra forespørselssaken om å arrangere arkitektkonkurranse for området. I forespørselssak er det vedtatt klare føringer for volum, og tiltakshaver har fulgt disse retningslinjene. Området ligger innenfor verneområdet sør for Vår Frue kirke i Midtbyplanen som har strenge bestemmelser om tilpasning til bebyggelsen og miljøet i bevaringsområdet for øvrig. Illustrasjonene viser et prosjekt som i volum tilpasser seg omkringliggende bebyggelse på en god måte. Rådmannen mener at detaljutformingene i planforslaget er tilstrekkelig justert, og at ny bebyggelse har god tilpasning til omgivelsene.

Formålsendring

Planforslaget er i tråd med byggeformålet bolig i gjeldende plan, men avviker fra bestemmelsen som sier at det skal være forretnings- og kontorvirksomhet i 1. etasje mot Presidentveita. Under forutsetning om at 1. etasje på ny bebyggelse i planområdet heves fra gatenivået tilnærmet slik som omkringliggende boligbebyggelse, mener rådmannen det er akseptabelt at det tillates boliger også i 1. etasje ut mot Presidentveita. Dagslysforholdene for disse boligene må vurderes nærmere i byggesaken, og leiligheter over flere plan kan vurderes dersom lysforholdene ikke er gode nok.

Ny bebyggelse og steds karakter

- Verneverdi: Planområdet er en del av et større bevaringsområde i området sør for Vår Frue kirke. Rådmannen mener bebyggelsens volum, takform og andre elementer ikke forringer verneverdien i området. Illustrasjonene viser en harmonisk arkitektur som underordner seg steds karakteren og samtidig har et uttrykk som gjenspeiler vår tid. Det er viktig at disse kvalitetene blir fulgt opp i detaljprosjektering og i byggesøknad.

- Volum og høyde: I forespørselssak i bygningsrådet 01.11.05 ble det vedtatt at det i kvartalet mellom Munkhaugveita og Presidentveita kan vurderes en noe høyere bebyggelse, som trappes ned fra et høyt 3-etasjes murhus på hjørnet av Schultz gate og Presidentveita. Prosjektet viser toetasjes bygninger ut mot de

Trondheim kommune

smale veitene og mot Hornemannsgården. De delene av bebyggelsen som har 3 etasjer vender ut mot plassen foran Vår Frue kirke og ut mot Schultz gate. På motsatt side av Schultz gate 8 er det toetasjes boligbebyggelse. Rådmannen mener at gaten er såpass bred at en treetasjes bygning ikke vil overdøve den lavere bebyggelsen på andre siden av veien. Rådmannen mener prosjektet i sin helhet i tilfredsstillende grad tar hensyn til den lave bebyggelsen i området.

- **Hjørneløsning:** Rådmannen har i prosessen hatt særlig fokus på hjørneløsningen i Schultz gate – Munkhaugveita og på takformen til den nye bebyggelsen, for å sikre en god tilpasning til den eksisterende bebyggelsen i området. Alle hjørnene i området har knekte hjørner og planforslaget angir at hjørnet i Munkhaugveita – Schultz gate skal være knekt i hele byggets høyde, men at det knekte hjørnet kan trekkes ut inntil 50 cm fra formålslinjen i 2. og 3. etasje. Dette samsvarer med hjørneløsningen i Schultz gate 8, og kan derfor etter rådmannens vurdering aksepteres.
- **Takform:** Rådmannen mener at illustrasjonsmaterialet viser takform med en helningsvinkel som er tilpasset eksisterende bebyggelse i Schultz gate 8, og er tilfreds med at denne helningsvinkelen er fastsatt i planen gjennom juridisk bindende illustrasjon. Det er valgt en skråtaksløsning med takterrasser mot det indre gårdsrommet. Takterrasser har visuelle konsekvenser for byens taklandskap i et antikvarisk sårbart område men vil ikke være særlig synlig fra gateplan. Takterrassene gir gode uterom for boligene og rådmannen finner å kunne anbefale denne løsningen.
- **Materialbruk:** Rådmannen anbefaler at det bestemmes at nybygg får pussede fasader og at tak skal være kledd med rød tegl eller skifer. Rådmannen mener at det er viktig å tilpasse ny bebyggelse til den eldre bebyggelsens preg gjennom å styre materialbruken.
- **Utforming:** Rådmannen anbefaler at fasadene skal ha et vertikalt uttrykk. Rådmannen mener det er positivt at utformingen av bebyggelsen har et moderne preg når hovedform og materialbruk er tilpasset den eldre bebyggelsen.
- **Gårdsrom:** Rådmannen mener også at det er svært positivt at det åpne gårdsrommet holdes ubebygget og danner et helhetlig gårdsrom sammen med gårdsrommet i Munkegata 17 og 19. Utformingen av gårdsrommet er vist på illustrasjon i vedlegg nr. 7.
- **Gatedekke:** Rådmannen mener en oppgradering av Munkhaugveita fra asfaltbelegg til veitprofil med brostein vil være med å styrke steds karakteren i området. Eksisterende vann- og avløpsledninger ligger i Munkhaugveita og gatedekket vil uansett bli berørt. I og med at reguleringsplan for Munkhaugveita 5 og 7 også er under behandling finner rådmannen det rimelig å foreslå rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av veitprofil i Munkhaugveita i begge planene. En utbyggingsavtale vil avklare kostnadsfordelingen.

Rådmannens vurdering av uteoppholdsareal og parkering

Det legges opp til noe avvik fra kravet til uterom på 30 % av totalt BRA til bolig jf. kommuneplanens arealdel. Arealmessig er kravet til uterom vanskelig å oppnå i områder med kvartalsstruktur der man også skal ta hensyn til bygningsutformingen. I dette området anses hensynet til verneverdig bebyggelse viktigere enn uterom, og man velger blant annet skråtaksløsning fremfor flate tak som kunne gitt mer uteareal for boligene. Gårdsplassen knyttes dessuten sammen med gårdsrommet i Munkegata 17, og blir et stort og solrikt gårdsrom for boliger i Midtbyen. Et uteareal på 24 % av totalt BRA til bolig vurderes som tilfredsstillende i planområdet.

Trondheim kommune

Det vil ikke bli tilrettelagt for parkering for boligene ettersom det ikke kan graves parkeringskjeller i middelaldergrunnen. Rådmannen vurderer det som viktigere med felles uteoppholdsareal for boligene enn tilrettelegging til parkering, og finner derfor at kravet til parkeringsplasser i et så sentrumsnært område kan fravikes.

Rådmannens anbefaling

Fortetting av området med boliger er i tråd med overordnede målsettinger i kommuneplanens arealdel og samordnet areal- og transportplanlegging. Området er særlig godt egnet som boligområde i Midtbyen. Prosjektet har fulgt opp anbefalingene fra forespørselssak både med hensyn til volum og arkitektkonkurranse. Byantikvaren har fulgt prosjektet tett og anbefaler planforslaget.

Rådmannen mener at planforslaget i sin helhet er godt, og at elementer som er fastsatt i detaljutformingen i tilstrekkelig grad bidrar til en god tilpasning av et nybygg i et område med så høy verneverdi.

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planen er utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for planfremstilling. Planforslaget kan vedtas.

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

Rådmannen i Trondheim, 10.11.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

- Juridisk vedlegg 1: Plankart, datert 15.05.09, senest endret 13.10.09
- Juridisk vedlegg 2: Planbestemmelser, senest endret 26.10.09
- Juridisk vedlegg 3: Takvinkler på illustrasjonssnitt gjennom gårdsrom, datert 05.05.09
- Juridisk vedlegg 4: Illustrasjonsplan for tak og oppløft, datert 05.05.09, revidert 16.10.09
- Vedlegg 5: 3D-illustrasjon A, datert 05.05.09, revidert 16.10.09
- Vedlegg 6: 3D-illustrasjon B, datert 05.05.09, revidert 16.10.09
- Vedlegg 7: Redegjørelse for uterom for boliger m/ illustrasjonsplan, arealoppstilling, solstudier og plasser for lek og opphold utenfor planområdet
- (Ikke trykte) Vedlegg 8: Gjeldende reguleringsplan R118n med bestemmelser og Midtbyplanen
- (Ikke trykte) Vedlegg 9: Vedtak fra forespørselssak i bygningsrådet
- (Ikke trykte) Vedlegg 10: Bygningsrådets vedtak i sak 108/09 i møte 23.06.09 (1.gangsbeh.)
- (Ikke trykte) Vedlegg 11: Planbeskrivelse fra Eggen Arkitekter AS
- (Ikke trykte) Vedlegg 12: Oppriss fra Schultz gate, Munkhaugveita og Presidentveita
- (Ikke trykte) Vedlegg 13: Utdrag fra gatebruksplanen for Trondheim som viser utendørs støynivå ved boliger i Midtbyen
- (Ikke trykte) Vedlegg 14: Merknader ved offentlig ettersyn og andre saksdokumenter

