
NEDRE MØLLENBERG GATE 99-101, GAMLE KIRKEVEI 12-16 OG

INNHERREDSVEIEN 59

MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN R0229D

Arkivsaksnr.: 09/11699-16 (158842/09)

Saksbehandler: Jon Sivert Granhaug

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar forslag til mindre reguleringsendring av r0299d for eiendommene Nedre Møllenberg gate 99-101, gnr/bnr 410/287 og 410/288, som vist på kart i målestokk 1:500, merket Trondheim kommune – byplankontoret, datert 25.09.2009 og i planbestemmelser sist endret 25.09.2009.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å få utarbeidet vernebestemmelser for Nedre Møllenberg gate 99-101 som sikrer at husene blir bevart.

Det gis føringer for restaurering/ vedlikeholdsarbeid, samt føringer ved evt. gjenreising av bebyggelsen dersom den blir ødelagt i brann eller lignende.

Eier av bygningene, Karl – Ove Bjørnstad Eiendom AS, ønsker å rive de to trebygningene for å kunne oppføre nybygg. Spørsmålet om riving har vært prøvd flere ganger og avvist.

Eiendommene omfattes av reguleringsplan r0299d ” *Reguleringsplan for Nedre Møllenberg gate 91-101, Gamle Kirkevei 12-16 samt Innherredsveien 59 (55)*” stadfestet 29.03.2001.

I bystyrets behandling av denne reguleringsplanen i sak 0047/01 den 29.03.2001, ble det vedtatt at det skulle utarbeides vernebestemmelser for Nedre Møllenberg gate 99-101. Ved en feil er dette vedtaket ikke blitt fulgt opp.

Begge trebygningene har antikvarisk verdi (klasse c). Trebygningene utgjør en rest av den småskårne trehusbebyggelsen på Møllenberg, og markerer overgangen til de mer regelmessige og større dimensjonerte murgårdene i kvartalet østover langs Innherredsveien (E6). Med bakgrunn i at bystyret har fattet vedtak med krav om vernebestemmelser, behandles saken som en mindre endring.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Trondheim kommune – byplankontoret og omfatter eiendommene Nedre Møllenberg gate 99-101, gnr/bnr 410/287 og 410/288.



(Kilde: Trondheim kommunes kartverk)

Utarbeidelse av vernebestemmelser for nevnte eiendommer ble igjen aktualisert i formannskapetets møte 10.02.2009 om ”*Brannfeller på Møllenberg*”. De to trehusene i Nedre Møllenberg gate 99-101 har etter avslag om riving stått og forfalt siden 2003, og det ble gitt varsel om pålegg angående sikring av bebyggelsen pr brev datert 27.01.2009 (kommunens referanse. 09/3876).

Trondheim kommune

Tidligere vedtak

Relevante tidligere politiske vedtak er kronologisk referert under.

De to trebygningene i Nedre Møllenberg gate 99-101 lå opprinnelig i verneområdet for Møllenberg, regulert i 1986.

Bygningsrådet behandlet 24.11.1998 forespørsel om regulering for Nedre Møllenberg gate 99-101 og Gamle Kirkeveg 12B -14A. Bygningsrådet anbefalte at det ble utarbeidet ny reguleringsplan med sikte på å rive bygningene og erstatte dem med ny bebyggelse.

Bystyret behandlet forslag til reguleringsplan "Nedre Møllenberg gate 99-101, Gamle Kirkevei 12b-16, samt Innherredsveien 59, forslag til reguleringsplan med best." i sak 0167/00 den 23.11.2000. Vedtaket er i sin helhet referert under. Bystyret avviste forelagte planforslag.

Vedtak:

*"Bystyret kan ikke se at det foreligger særlige grunner for riving av Nedre Møllenberg gt. 99- 101 og f
De nevnte bygninger omfattes av verneplan for Møllenberg. Riving av eiendommene strider mot gjeldende*

Planforslaget ble deretter omarbeidet ved at ny bebyggelse ble tatt ut og eksisterende bebyggelse for Nedre Møllenberg gate 99-101 ble inntegnet. Bystyret behandlet nytt forslag til reguleringsendring for "Nedre Møllenberg gate 99-101 og Gamle Kirkevei 12b-14a – forslag til reguleringsendring" i sak 0047/01 den 29.03.2001. Vedtaket er i sin helhet referert under. Det ble bedt om at det utarbeides vernebestemmelser for Nedre Møllenberg gate 99-101.

Vedtak:

*"Bystyret vedtar reguleringsplan for Gamle Kirkevei 12b-14a. Planen er utarbeidet av arkitekt Odd Th
Bystyret ber om at det utarbeides vernebestemmelser for Nedre Møllenberggt 99-101, med det formål a*

Bygningsrådet behandlet reguleringssspørsmålet på nytt den 16.12.2003, sak 0286/03; "Nedre Møllenberg gate 99-101 og Gamle Kirkevei 12-16. Spørsmål om gjenopptaking av reguleringssak." Vedtaket er i sin helhet referert under.

Vedtak:

*"Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker viser til Bystyrets vedtak av 23.11.2000, der Bystyret
Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker finner ikke at forutsetningene for dette vedtaket
har endret seg slik at det er grunn til å iverksette ny regulering."*

I notat, datert 02.02.2009, til formannskapetets møte 10.02.2009 om "Brannfeller på Møllenberg" framgår det at de to trehusene i Nedre Møllenberg gate 99-101 etter avslag om riving hadde stått til nedfalls siden 2003. Notatet omhandler hvilke juridiske grep kommunen har til rådighet for å pålegge eier å sikre husene mot brann og forfall som kan være en fare for omgivelsen. I den sammenheng ble det vist til pbl § 31-3 første og andre avsnitt om sikring og istandsetting:

*"Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i
en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller mil*

Blir plikten ikke overholdt, kan kommunen gi pålegg om sikring og istandsetting."

Trondheim kommune

Det ble også vist til brann- og eksplosjonsvernloven § 6 første avsnitt om forebyggende sikringstiltak og vedlikehold:

”Eier av byggverk, område, transportmiddel, produksjonsutstyr, annen innretning eller produkt plikter å

Etter befaring den 27.01.2009 utført av byggesakskontoret ble begge byggene vurdert til hen at det måtte gjøres sikringstiltak. I den forbindelse ble det også utført en tilstandsanalyse av bebyggelsen. For å følge opp at sikringstiltak ble utført, ble det varslet om pålegg om sikring av bebyggelsen på Nedre Møllenberg gate 99-101. Jf. varsel om pålegg i sak 09/3876 datert 27.01.2009.

Det har i alle sakene vært klare vedtak om at trehusbygningene skal bevares og istandsettes.

Gjeldende reguleringsplan



Reguleringsplan for Nedre Møllenberg gate 91-101, Gamle Kirkevei 12-16 samt Innherredsveien 59 (55) (r0229d) stadfestet 29.03.2001.

Gjeldende reguleringsplan gir føringer for bebyggelse på Nedre Møllenberg gate 91-101, Gamle Kirkevei 12-16 samt Innherredsveien 59 (55) og føringer for fellesområdet. Mer konkret omfatter dette utforming av bebyggelsen, parkering, gårdsplass og annet fellesareal. Som en del av sluttbehandlingen av planforslaget ble det bestemt at det skulle utarbeides vernebestemmelser for Nedre Møllenberg gate 99-101 med det formål at husene blir bevart og satt i tilfredsstillende stand.

Reguleringsplanen gir eiere av de to trebygningene rett til

andel av fellesområdene.

Relaterte planer



Verneplanen for Møllenberg/Kirkesletten/Rosenborg (r0229) stadfestet 01.09.1986.

Verneplanens formål er flerfoldig; den skal sikre forvaltning av bygningsmassen som bevarer og videreutvikler det bygningsmessige særpreget og helhetlige miljø og bevare den karakteristiske blandingen av boliger og mindre næringsvirksomheter som ikke går på bekostning av områdets bofunksjon.

Fra da verneplanen ble vedtatt og fram til i dag er det gjort en del revideringer innenfor planområdet i hovedsak ut mot Innherredsveien. Bevaringsprinsippet har i hovedsak vært førende.

Stedets karakter

Bebyggelsesstruktur og antikvarisk verdi

Trondheim kommune

Selve kvartalet som Nedre Møllenberg gate 99-101 er en del av, begrenses av Nedre Møllenberg gate og Gamle Kirkevei. Her skiller de to trebygningene seg ut i forhold til de nyere mer moderne bygningene både i skala og utforming.

De to trebygningene har antikvarisk verdi C, og antas å være fra slutten av 1800 – tallet. Trebygningene utgjør en rest av den småskårne trehusbebyggelsen på Møllenberg, og markerer en overgang til de mer regelmessige og større dimensjonerte murgårdene i kvartalet østover langs Innherredsveien (E6). Bygningene har først og fremst historiefortellende verdi.

Bygningenes betydning som kulturminner har vært gjenstand for noe ulik vektlegging i tidligere behandling. Bygningsrådet vedtok i tråd med rådmannens opprinnelige anbefaling i reguleringsforespørselen (vedtatt i 24.11.1998), at bygningene kunne rives til fordel for en helhetlig utbygging av kvartalet. Byantikvaren anbefalte også den gang primært at de to bygningene burde bevares. Samtidig ble det vist til at begrunnelsen for å vektlegge bevaring var svekket når resten av trehusrekka var revet og de to trebygningene ble liggende for seg selv i et kvartal bestående av høyere murbebyggelse. Den antikvariske egenverdien er også moderat på grunn av tidligere modernisering og ombygginger. Samtidig ble det fra Byantikvaren framhevet at bygningene med godt stell igjen vil kunne framstå som miljømessig positive karakterbygninger ved en av "hovedinngangene" til Møllenbergområdet.

I høringsuttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune i forbindelse med behandling av reguleringsforslaget i 2001, ble det fremmet vilkår for egengodkjenning med krav om at de to trehusene ble regulert til bevaring. Fylkeskommunen mente det ikke forelå særlige grunner for riving, og at de to småhusene har en viktig misjon i overgangen mot de større murgårdene langs Innherredsveien.

Miljøforhold

Med planlagt forskyving av trafikkens hovedtyngde til ny E6 øst, vil de miljømessige forholdene også forventes å bli bedre i området rundt Innherredsveien.

Merknader fra berørte parter

Varsling til berørte parter – innspill til planarbeidet

Følgende parter ble varslet om planarbeidet i brev av 14.04.09: Karl – Ove Bjørnstad Eiendom AS (hjemmelshaver), Prosjekt – og teknologiledelse AS (konsulent), Fylkesmannen i Sør – Trøndelag, Sør – Trøndelag fylkeskommune og Byantikvaren. Følgende merknader er innkommet:

29.05.2009, Prosjekt - og teknologiledelse AS (PTL) på vegne av Karl Ove Bjørnstad

PTL ber om at følgende forhold belyses nærmere i planarbeidet:

- Det bes om at det gjennomføres en vurdering av bebyggelsens verneverdi.
- Det bes om at det gjøres en tilstandsanalyse for muligheten for rehabilitering.
- Vurderinger av bebyggelsen i forhold til dagens krav til boligbebyggelse.
- Planarbeidet bør belyse hva konsekvensene blir for den øvrige bebyggelsen.

Kommentar:

Rådmannen vil presisere at det tidligere er tatt stilling til at trebygningene ikke skal rives, og at denne saken handler om å få vedtatt vernebestemmelser for disse.

Byggesakskontoret gjennomførte en befaring av bebyggelsen i Nedre Møllenberg gate 99-101 i forbindelse med varsel om pålegg, jf. brev datert 27.01.2009 i utrykt vedlegg nr. 1.

Trondheim kommune

Ovennevnte eiendommer bærer preg av manglende vedlikehold og at bygningene er i ferd med å forfalle. Deler av takfasaden er i en slik dårlig forfatning at det er en direkte fare for at løse taksteiner kan falle ned. Åpne takvinduer og andre hull i taket kan medføre lekkasjer som innebærer en direkte fare for råteskader på øvrige bygningsmaterialer. Flere vinduer på bygningen er knuste og det er mulig på steder å ta seg inn i bygningen via hull i vegger og vinduer.

For Nedre Møllenberg gate 99 er ytterkledningen på deler av bygningen tatt ned, og den bevaringsverdige tømmerkassen innenfor er eksponert.

Nødvendige tiltak for utbedring/rehabilitering må vurderes konkret gjennom en søknad om tiltak. Byantikvaren må aktivt være med i dette arbeidet.

For kommentarer til de andre punktene fra Prosjekt - og teknologiledelse AS, se emnene "tidligere vedtak", "stedets karakter".

Begrenset høring 24.07.09 – 17.08.09

Forslag til reviderte reguleringsbestemmelser ble oversendt til følgende høringsparter: Karl – Ove Bjørnstad Eiendom AS (hjemmelshaver), Prosjekt- og teknologiledelse AS (konsulent), Fylkesmannen i Sør – Trøndelag, Sør – Trøndelag fylkeskommune og byantikvaren. Følgende merknader er innkommet:

17.08.09 Tapper & Co. Advokatfirma DA på vegne av Karl – Ove Bjørnstad Eiendom AS
Eier Karl – Ove Bjørnstad Eiendom AS ønsker ikke foreslåtte endring. Tapper & Co mener at de to husene ikke forskjønner området, de er omgitt av høye bygårder og inngår ikke i trehusbebyggelsen på Møllenberg. De mener en riving av de to husene med oppføring av ny bebyggelse vil kunne øke boligkvaliteten også for de omkringliggende boligene. De ser for seg ny bebyggelse med en bakgårdshage. De mener videre at de eksisterende boligene ikke har noen verneverdi. Det politiske vedtaket om vern av disse boligene er 8 år tilbake i tid. De mener ytterligere boligbygging på tomter i naboområdet delvis har endret forutsetningen for vernevedtaket. Det henvises også til en muntlig avtale med daværende kommunalråd Jens I. Tronshart om at husene kunne flyttes til Svartlamoen.

Kommentar:

Det vises til beskrivelse over om bebyggelsens antikvariske verdi. Merknader tilfører ikke saken nye momenter som ikke var vurdert i behandlingen av gjeldende reguleringsplan.

I 2008 ble Svartlamoen Boligstiftelse forespurt om muligheten til å flytte Nedre Møllenberg gate 99 til en av deres tomter. Det ble ikke inngått avtale om dette grunnet kostnadene ved flytting og istandsetting.

12.08.09 Fylkesmannen i Sør - Trøndelag

Fylkesmannen har ingen merknader eller vilkår for egengodkjenning til planforslaget.

Beskrivelse av forslaget

Dagens arealbruk (boligbebyggelse) videreføres innenfor planområdet. I tillegg gis de to eiendommene vernebestemmelser.

Det er gitt bestemmelser som vil styre restaurering/ vedlikeholdsarbeid, samt gjenreising av bebyggelsen dersom den blir ødelagt i brann og lignende. Ved evt. gjenreising av bebyggelsen tillates kun oppført ny bebyggelse som er i samsvar med tidligere bebyggelse. Planen angir bygningsvolumer og maksimumshøyder for gesims og møne som er lik dagens bebyggelse. I tillegg skal byantikvaren ha mulighet til å uttale seg vedrørende alle inngrep før vedtak fattes.

Trondheim kommune

Vernebestemmelsene er utarbeidet med utgangspunkt i verneplanen for Møllenberg/Kirkesletten og Rosenborg, og i samarbeid med Byantikvaren.

Vernebestemmelsene for de to trebygningene ”hensynssone – bevaring av kulturmiljø” følger ny planlov og er tatt inn som ny § 5 i gjeldende reguleringsbestemmelser for gjeldende reguleringsplan.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Foreslåtte reguleringsendring er en oppfølging av tidligere politiske vedtak om å utarbeide vernebestemmelser for Nedre Møllenberg gate 99-101. Begge trebygningene har antikvarisk verdi. Merknaden fra grunneier tilfører ikke nye momenter i saken og tas ikke til følge.

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

Rådmannen i Trondheim, 13.10.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Juridisk vedlegg 1:	Reguleringskart datert 25.09.2009
Juridisk vedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser sist endret 25.09.2009
Vedlegg 1:	Gjeldende reguleringsplan (plankart og bestemmelser) for område Nedre
Utrykt vedlegg 1:	Brev om varsel om pålegg datert 27.01.2009