

Saksframlegg

VERFTSGATA 2 MED FLERE

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 06/40946

Saksbehandler: Jon Sivert Granhaug

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Verftsgata 2 med flere som vist på kart i målestokk 1:1000 merket ARC Arkitekter AS senest datert 22.05.08 med bestemmelser senest datert 22.05.08.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 1.

Sammendrag

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for utbygging av kombinert formål forretning/ kontor. Bebyggelsen skal nyttes til kontorer samt en del publikumsrettede funksjoner på gateplan (kafé og forretning med mer). Det knyttes vernebestemmelser til den eldre murhusbebyggelsen i Verftsgata. Det skal også opparbeides et offentlig byrom for opphold i sørenden av planområdet og et offentlig kaianlegg som vil åpne for allmenn ferdsel på utsiden av planlagt bebyggelse mot Nidelva.

Planforslaget bygger på gjeldende plan, R0560q, hvor det er regulert offentlig byggeformål i Verftsgata 2, og hvor det kreves bebyggelsesplan. Et privat næringsbygg utløste krav om ny reguleringsplan. Det foreliggende planforslaget har langt mer detaljerte bestemmelser om utforming enn gjeldende plan, og krever derfor ikke bebyggelsesplan.

Hovedutfordringene har vært å gi det nye volumet en form som er moderne og samtidig tilpasset eksisterende bebyggelse. Videre har offentlig rom mellom ny bebyggelse og Nidelva, samt et offentlig parkområde mot Bakke bro vært viktig å sikre i planen. De offentlige arealene skal utformes slik at de blir tilgjengelige og tilrettelagt for allmennheten.

Etter høringen har det vært arbeidet med bebyggelsens høyde, spørsmål om etablering av parkeringskjeller under park, samt publikumsrettede funksjoner i det nye volumets førsteetasje. Utformingen av de offentlige arealene er bearbeidet og forbedret både for fotgjengere og biler.

Etter ny dokumentasjon og justering av byggehøyder vurderer rådmannen volumet som akseptabelt. Det foreslåtte volumets høyde er redusert fra kote 26 til kote 25, og den øverste etasjen er trukket mer inn og har fått en forenklet form. De utkragede volumene har fått et mer vertikalt preg. Illustrasjonene viser at hensyn til landemerker og tilpasning til bebyggelsesstruktur er i varetatt. Inntrekkingen av øverste etasje mot Bakke bro er spesielt viktig, da det er her det foreslåtte volumet møter de historiske bydelene Bakklandet og Møllenberg. Det foreslåtte volumet vil få en dominans i området. Samtidig mener rådmannen at planen i sin helhet vil bidra til en vitalisering av dette området.

Parkeringskjelleren under friområdet er senket slik at det blir et tilstrekkelig dekke for å få til beplantning, og det blir mulig å få til trinnfri adkomst fra Bakke bro til kaifront. Det er sikret i bestemmelsene at 1 etasje skal ha publikumsrettede virksomheter som er orientert og ha innganger mot offentlig arealer.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas. Planforslaget vil bidra til bedre forbindelser i sentrum, og nye, attraktive offentlige arealer. Planen gir mulighet for høy arealutnyttelse på en sentral tomt. Bystrukturen i området "repareres". Samlet sett, med opparbeidelse av offentlige arealer og byggeformål som medfører ny aktivitet, vil planforslaget bidra til vitalisering av området.

Bakgrunn

Foreliggende forslag til endret reguleringsplan for Verftsgata 2, Gnr./Bnr. 409/322 og 409/525 er innsendt 15.03.07 av ARC Arkitekter AS som forslagstiller, på vegne av grunneier Villaservice AS. Komplette planforslag forelå 06.07.07.

Trondheim kommune

Berørte grunneiere er:

Gnr/ Bnr:	Navn og adresse:
409/495 og 409/526	:Trondheim Energiverk
409/312	:Trondheim Kommune
40/511, 409 /510 og 409/511	:Verftsgata 2 CD AS
409/525, 409/322	:Verftsgata 2 AS, Postboks
409/537	:Nedre Elvehavn AS

Planprosess

Igangsatt planarbeid ble kunngjort ved annonse i Adresseavisa 09.11.2006.

Oppstartmøte ble avholdt 09.01.07, og samrådsmøte ble avholdt 20.02.07.

Innspill før 1. gangs behandling

Innspill til planarbeidet framkom gjennom samrådsmøtet og skriftlige forhåndsuttalelser. Det vises til uttrykt orienteringsvedlegg i saken.

Tema som ble drøftet i samrådsfasen var bl.a. at vernereguleringen av nabobebyggelsen i Dokkgata må opprettholdes. Gjeldende regulering er oppretthold for den eksisterende bebyggelsen.

Fra fylkesmannen og NVE ble det tatt opp spørsmål om geotekniske forhold og sikkerhet mot 200-årsflom. Dette hensynet skal ivaretas med ny kailinje med tett spunt mot elva, jf. notat fra Sweco Grøner AS i uttrykt orienteringsvedlegg datert 23.08.07. Det er ikke registrert kvikkleire.

Trondheim Energi Eiendom AS (TREE), som eier av naboeiendommen i nord, som rommer trafo og fjernvarmesentral, tok opp flere spørsmål som berører deres interesser. TREE mener nybygget kommer for nært med bakgrunn i eksplosjonsfare, og at faregraden derfor må utredes. Et nybygg i eiendomsgrensen begrenser også deres mulighet til å utvikle egen tomt der trafoen står, særlig med tanke på en mulig framtidig løsning hvor trafoen flyttes. TREE ønsker heller ikke at gårdsplassen på deres eiendom reguleres til fellesareal. Det er behov for å kunne transportere ut og inn trafoer til anlegget. Forslagstiller har lagt til grunn at gjeldende reguleringsplan hjemler nybygg med samme plassering og med felles gårdsplass som vist i dette planforslaget. Sikkerhet mot eksplosjonsfare og mulighet for ut- og inntransport av trafoer er imidlertid forhold som må ivaretas.

Andre tema som var drøftet før første gang behandling var at V/A – ledninger må sikres i forhold til parkeringskjelleren, det ble foreslått at ledningene legges i en ny kulvert. Spørsmålet om det kunne anbefales parkeringskjeller under offentlig friområde har også vært et viktig spørsmål.

Førstegangsbehandling

I bygningsrådets møte 02.10.07, saksnr. 122/07, ble forslag til reguleringsplan med bestemmelser vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring.

Rådmannen mente da at planforslaget kunne førstegangsbehandles, men at det fortsatt gjenstod noe bearbeiding. Dette omfattet følgende forhold som måtte nærmere vurderes i den videre planprosessen: byggehøyder, parkering under friområde og spørsmålet om publikumsretta funksjoner.

Høringsuttalelser og merknader

06.10.07 Fylkesmannen i Sør - Trøndelag

Fylkesmannen har ingen merknader og heller ingen vilkår for egengodkjenning.

09.11.07 Sør Trøndelag fylkeskommune

Planforslaget omfatter en sentral tomt i byen, både visuelt og funksjonelt. Det må være publikumsrettede virksomheter på gateplan. Bygget vil bli høyere enn andre bygninger i området og det er en fordel om høyden var lavere. Framtidig havstigning må ivaretas. Avventer også endelig uttalelse fra Vitenskapsmuseet. Denne uttalelsen er derfor foreløpig og planforslaget kan ikke vedtas før dette forholdet er ivaretatt. Det er ikke registrert andre kulturminner innenfor planområdet og dermed liten risiko for konflikt med slike. Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven § 8. Sør Trøndelag fylkeskommune har for øvrig ingen andre merknader til planforslaget. Vilkår for egengodkjenning; evt. merknader fra Vitenskapsmuseet i forhold til marinekulturminner må være avklart.

Kommentar: Rådmannen er enig at byggehøyden bør reduseres og det vises til rådmannens vurdering. Det avventes endelig uttalelse fra Vitenskapsmuseet.

09.11.07 og 18.12.07 NTNU – Vitenskapsmuseet

I verftsgataområdet har det skjedd skipsbygging siden 1830 – tallet og godt inn på 1900 – tallet. Det er stor sannsynlighet for å påtreffe vernede skipsdeler på tomte og under utfyllingen. Det kan være skip som har gått ned i selve elveløpet eller skip som ligger på strandkanten. Det nevnes skipet som ble funnet under Scandic Hotell på Nedre Elvehavn. Baklandet har for øvrig en høy maritim kildeverdi med sjøfartsrelatert virksomhet gjennom flere hundre år.

Det er nødvendig å gjennomføre en arkeologisk undersøkelse av tiltaksområdet for å avklare hvorvidt de tiltak reguleringsplanen åpner for kan skade vernede kulturminner. Det hensiktsmessige i denne saken er at de arkeologiske undersøkelsene gjennomføres som overvåking av gravearbeidene og ved en evt. påvisning av kulturminner kan det gjennomføre dokumentasjon av disse.

Riksantikvaren som myndighet har vedtatt at de arkeologiske undersøkelsene kan gjennomføres som overvåking av gravearbeidene, jf. uttrykt orienteringsvedlegg.

Kommentar: Riksantikvarens påpekte forhold er sikret i reguleringsbestemmelse § 10.5.

02.10.07 og 09.11.07 Trondheim Energi Nett AS (TREN) og 09.11.07 Rambøll Norge AS på vegne av Trondheim Energi Eiendom AS (TREE)

Innspillene er tidligere sendt inn og kommentert i forbindelse med første gangsbehandling. De refereres allikevel kort her med påfølgende kommentarer:

- Det bes om at nettstasjonen innreguleres, etableres og spenningssettes før innflytting av første byggetrinn. TREN skal godkjenne foreslåtte plassering av trafo.
- Trondheim Energi Fjernvarme AS sine ledninger innenfor planområdet vil komme i konflikt med prosjektet og må flyttes på tiltakshavers regning.
- Det bes om at det sikres nødvendig areal slik at flytting av trafo kan gjennomføres uten unødvendig hindring. Merknaden inneholder også en beskrivelse av størrelsen på kjøretøyene som vil bli brukt i en slik prosess.

Trondheim kommune

- De mener avstanden mellom prosjektet og trafoen på 4 meter er for liten. Dette begrenser TREE sine langsiktige mål om å få flyttet Midtbyen trafo og få utviklet eiendommen bymessig. De mener at TREE sine interesser ikke er godt nok ivaretatt med dette planforslaget. Mer konkret aksepterer de ikke utbygging i tomtegrensen da dette begrenser deres mulighet for utbygging.
F. eks. vil vindusfasader umuliggjøres når det bare er 4 meter til nabobebyggelsen. Ulempene som påføres deres eiendom mener de har betydning for om det er reelt å utvikle deres eiendommen videre.
- De mener sikkerhetsaspektet rundt eksplosjonsfare og brannsmitte ikke er godt nok utredet, og de mener de trenger hele arealet for å kunne drifte Midtbyen trafo. Videre mener de prosjektet må ivareta brannsikkerhets-, lysinnfalls – og innsynsproblematikk mot deres tomt (Verftsgata 2b). Fasade på prosjektet må ikke inneholde vinduer mot deres eiendom.
- De sier det ikke er kommet til konkret enighet om bruken av fellesarealet (FE2). De mener TREE trenger hele fellesarealet for drift av Midtbyen trafo, og fellesareal for prosjektet på løses på egen tomt.

Kommentar:

- Det er satt krav til at ny nettstasjon skal innpasses innenfor bygningskroppen og at dette vil skje i samarbeid med den som til enhver tid har områdekonsesjon for levering av elektrisk kraft. Jf. bestemmelse § 4.1
- Ledninger som vil komme i konflikt med prosjektet forutsettes flyttet på tiltakshavers regning. Dette er et forhold som avklares privatrettslig mellom Trondheim Energi Fjernvarme AS og tiltakshaver.
- 10.04.08 ble det avholdt arbeidsmøte mellom partene hvor også byplankontoret deltok for å få avklart spørsmålet om manøvreringsareal for ut- og inntransport av trafo. Saga Entreprenør AS, har etter dette på vegne av forslagstiller, sett på alternative muligheter for uttransport av trafoen i samarbeid med Prøven Transport. De konkluderer i brev av 18.04.08 med at det er tilstrekkelig areal til at det ikke vil medføre problemer å ut – eller inntransportere trafoer. I brev fra Trondheim Energi Eiendom AS datert 28.05.08, som svar på notatet fra Saga Entreprenør AS, etterlyses en mer konkret teknisk beskrivelse av løsningen, endringer i prosedyrer, tidsbruk og kostnader.
Trondheim Energi ønsker videre at løsningen vurderes av en uavhengig konsulent. Både Trondheim Energi sin konsulent, Rambøll Norge AS, og Saga Entreprenør AS, har benyttet seg av tekniske opplysninger fra Prøven Transport med hensyn til tilgjengelige kjøretøy osv. Rådmannen mener det på bakgrunn av utredningen fra Saga Entreprenør, er tilstrekkelig godt gjort at ut- og inntransport av trafoer er teknisk mulig. Rådmannen mener det derfor ikke er behov for å justere byggelinjen ut mot FE2 av hensyn til trafostasjonen. Ut – og inntransportering av trafoer er sikret i reguleringsbestemmelse § 8.2. Rådmannen viser også til at byggelinjen for prosjektet mot Trondheim Energi AS ikke er endret i forhold til gjeldende reguleringsplan fra 1997 hvor behovet for ut- og inntransportering av trafo var ivaretatt.
- Forelått byggelinje mot Trondheim Energi sin eiendom er i samsvar med gjeldende reguleringsplan fra 1997. Utviklingsmulighetene for Trondheim Energi sin eiendom er dermed ikke endret siden denne planen ble vedtatt. Rådmannen mener det derfor ikke er grunnlag for ny vurdering av dette forholdet.
- Rådmannen mener forhold knyttet til brannsmitte og eksplosjonsfare kan ivaretas, jf rapport fra NEAS Brannconsult AS, uttrykt orienteringsvedlegg. Valg av type brannseksjonerende tiltak vil bli avklart ved søknad om rammetillatelse. Dette er tatt inn i bestemmelse § 4.5
- I følge forslagstiller er det behov for mer tid for å komme fram til en privatrettslig avtale vedrørende bruken av fellesarealet (FE2). Dette er forhold som kan løses uavhengig av plansaken. Det understrekes at regulering til fellesareal er identisk med gjeldende reguleringsplan.

09.11.07 Nedre Elvehavn AS

Hjemmelshaver av tomt (gnr/bnr 409/537), som i planforslaget vises som OT4 og deler av FE1. De ønsker ikke at deres 5 parkeringsplasser skal opphøre med denne nye reguleringsplanen.

Kommentar: Det er ingen nye planendringer mellom dette planforslaget og gjeldende reguleringsplan for eiendom (gnr/bnr 409/537). Eiendom (gnr/bnr 409/537) er sikret bruksrett til FE1. Jf. bestemmelse § 8.1.

16.11.07 Egil Gartland (privat) Dokkgata 6b, nærmeste boliglamell på Nedre elvehavn

Han mener prosjektet er for høyt i forhold til de virkningene det vil gi. Det burde i stedet blitt et opparbeidet parkanlegg i området. Foreslår at høyden av prosjektet reduseres med 2 etasjer samt tilbaketrukkede etasjer.

Kommentar: Det vises til rådmannens vurdering.

10.11.07 Fortidsminneforeningen

Merknaden refereres her i sin helhet.

”Fortidsminneforeningen ved Antikvarisk utvalg stiller seg kritisk til den foreslåtte størrelsen på nybygg for Verftsgata 2. Med sine seks etasjer vil bygget framstå som svært dominerende, særlig mot den lave bebyggelsen av kulturhistorisk verdi på bakre del av tomta. Vi er også bekymret for konsekvensene dette bygningsvolumet vil få for siktlinjen fra Bakke bro/sentrum til Møllenberg og Bispehaugen skole, som i dag fungerer som et verdifullt orienteringspunkt og et særegent innslag i bybildet. Vi er redd en tilbaketrukket toppetasje ikke vil ha tilstrekkelig dempende effekt på det store volumet. Det er problematisk at kommuneplanens arealdel krever tilpasning til eksisterende bygningstyper og –volum, samtidig som den tillater bygg på opptil seks etasjer i dette området. Vi ser det som kritikkverdig at man i forslaget tolker hensynet til omkringliggende bebyggelse i retning de nye høye boliglamellene på Nedre Elvehavn, samt Royal Garden på motsatt side av elva, og ikke i retning de lave murbygningene i øst og historiske bygg på Møllenberg. Ikke minst av hensyn til siktlinja mot Bispehaugen skole er det grunn til å stramme inn gjeldende reguleringsplan. Det er positivt at friarealer opprettholdes både mot Bakke bro og mot kaikanten. Vi er likevel ikke begeistret for utkragering på over tre meter mot elvesida. Vi kan ikke se at det faktum at lignende grep er gjort andre steder, som for eksempel på Bassengtomba på Nedre Elvehavn, skulle være et viktig argument. Heller ikke at en slik utkragering kan ses som ”et ’bytte’ mot større regulert inntrekking av sjettede etasjer”. Det argumenteres også med at utkrageringen vil gi en lik situasjon for alle fire hjørner mot Bakke bro ettersom bygget dermed vil flukte med elva og speile seg i vannet. Vi ser denne sammenhengen som langt mindre viktig enn hensynet til den nærmeste bebyggelsen og til siktlinjene langs elva og fra sentrum mot Møllenberg.”

Kommentar: Det vises til rådmannens vurdering.

16.12.07 Byantikvaren

Merknaden refereres her i sin helhet.

”Reguleringsområdet er blant de best eksponerte i østre del av sentrum. Det er av særlig stor betydning at prosjektet er godt tilpasset miljøet rundt, og tilfører bybildet verdier og kvaliteter. Plassrommet mellom byggeområdet og innfartsåren må holdes åpent og gis en parkmessig utforming. Det bør være innslag av tre - og buskvegetasjon, i tillegg til grønne flater.

Det er positivt at den gamle verftsbebyggelsen reguleres til spesialområde pga. kulturhistorisk verdi. Nedtrappingen av prosjektet ut mot Verftsgata kunne med fordel vært mer markant og mer i sammenheng med den eksisterende gamle verftsbebyggelsen.

Byantikvaren har spesielt kommentarer til dimensjonering og disponering av hovedvolumene. De foreslåtte maksimale byggehøyder er svært store. Oppdelingen av de tette volumene som skal ha en funksjon som

Trondheim kommune

lameller er for utydelig og for lite konsekvent gjennomført. Fasadeutforming blir svært viktig dersom andre grep ikke gjøres. I flere retninger blir også viktige frisiktlinjer brutt. Byantikvaren foreslår ut fra en samlet vurdering at etasjetallet vurderes redusert, og at bygningshøyden der lamellene mellom glassgårdene bindes sammen i bakkant, reduseres ytterligere med en etasje. Det viktigste her er at sistnevnte høydeforskjell blir etablert.”

Kommentar: Det vises til rådmannens vurdering.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel 2006 – 2018 er planområdet vist som eksisterende bybebyggelse hvorav det går fram av punkt 1.1.6 følgende:

”Eksisterende bybebyggelse er sentrale byområder med eldre og ny bebyggelse der en ønsker å ta vare på eksisterende bybebyggelsesstruktur og hvor det tillates varierte byggeformål med utgangspunkt å tilrettelegge et offentlig og privat service – og arbeidsplassstilbud, samt kulturtilbud, institusjoner og boliger .”

Gjeldende reguleringsplan R560q for eiendommen er vedtatt i Bystyret 30.01.97. Eiendommen ble regulert til offentlig bebyggelse i forbindelse med prosjektet for Statens hus i 1996. Gjeldende reguleringsplan viser utkraging over kaiareal med ca. 3-4 m som kombinert formål: offentlig bebyggelse og gang/-sykkel areal. Videre i forhold til høyde og stedstilpasning står det i gjeldende reguleringsbestemmelse § 2 *byggeområder – offentlige bygninger;*

”Det skal legges vekt på at bebyggelsens utforming mht. fasader og gesimshøyde får en god tilpasning til de tilstøtende områdene og den tilstøtende bebyggelsen. Mot spesialområde skal fasadene tilpasses de eldre teglhusene i utforming. Maksimalt etasjetall er angitt på plankartet (6 etg). Deler av området kan bebygges med inntil 6 etg. Mot Bakke bru bør det søkes en nedtrapping av hensyn til parkrommet og brua. ”

Bebyggelsen rett øst på andre siden av Dokkgata er regulert til spesialområde bevaring.

Bortsett fra arealbruksformålet, er foreslåtte prosjekt i hovedsak innenfor rammene i gjeldende reguleringsplan fra 1997, jfr. orienteringsvedlegg 2.

I tilgrensende reguleringsplan mot nord, R0560L, vedtatt 26.10.95, inngår en gangbru over den gamle båtslippen. Gangbrua som kan gi en sammenhengende gangtrasé langs Nidelva, er ikke etablert i forbindelse med tidligere utbygginger på Nedre Elvehavn.

Planområdet eksisterende forhold

Beliggenhet, bydel, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet er lokalisert øst for Midtbyen, og tomte som skal bebygges anses som en av de ubebygde tomtene byen med best lokalisering. Med den sentrale beliggenheten grenser den mot Bakke bro i sør, Nidelva i vest, Verftsgata i øst og TEV sin trafo i nord. Det er kort veg til Nedre Elvehavn og Solsiden. Planområdet ligger i et viktig fotgjengerområde med atkomsten til Nedre Elvehavn.

Areal innenfor reguleringsgrensen er ca. 8130 m², fordelt på eiendommen gnr/bnr 409/ 525 på ca. 1126

Trondheim kommune

m² og gnr/bnr 409/322 på ca. 4177 m².

Dagens arealbruk

Planområdet er i dag delvis ubebygd og benyttes til parkering (ca. 200 parkeringsplasser) samt noe forretning/ kontor i eksisterende bebyggelse i øst. Mot Bakke bro er det et grøntområde/park opparbeidet med plen, blomsterrabatter og tregrupper. Mot nord ligger Midtbyen trafostasjon.

Topografi, sol og klima, estetiske og kulturelle verdier

Planområdet er relativt flatt liggende på ca. høydekote 4. Beliggenheten langs den østre elvebredden gir gode lys- og solforhold. Nærheten til Nidelva gir planområdet en svært spesiell situasjon.

Grunnforhold: stabilitetsproblemer, forurensning i grunnen, kulturminner i grunnen

På 1980- tallet ble det foretatt grunnundersøkelse av området. Området ligger ikke i definert kvikkleiresone og det er heller ikke påvist kvikkleire innenfor planområdet. Grunnen består av opp til 6 meter fyllmasser deriblant leire som antas å være meget setningsgivende. Historiske opplysninger om tidligere virksomhet gir også grunn til å tro at området er forurensset. Jfr. uttrykt orienteringsvedlegg fra Trondheim Byteknikk datert 19.02.07.

Bebyggelsesstruktur, byplanhistorie, arkitektonisk særpreg

Nord for planområdet ligger de karakteristiske boliglamellene på Nedre Elvehavn, og sørover dominerer bryggene på Bakklandet langs Nidelva.

Trafikkforhold og trafikksikkerhet

Planområdet har i dag kjøreatkomst fra øst med atkomst fra Innherredsveien via Verftsgata.

Det er betydelig trafikk av fotgjengere og syklistene gjennom planområdet. Gatenes utforming og 30-km fartsgrense gjør at det ikke er registrert spesielt trafikkfarlige forhold i området. Området ligger nært Bakke bru og Innherredsveien som er en viktig kollektivåre. Det er også kort avstand (ca. 1 km.) til bussterminalen og jernbanestasjonen. Eksisterende kollektivtilbud anses som svært godt.

Energiforsyning

Tomta ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og vil bli tilkoblet dette systemet.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Arealbruk

Offentlige trafikkområder:	Kjøreveg, gang-/sykkelveg, fortau
Friområder:	Park
Spesialområder:	Bevaring av bygninger, vann og avløpsanlegg
Fellesområder:	Felles gangareal og felles gårdsplass
Kombinerte formål:	Forretning/kontor

Bebyggelse

Ny bebyggelse vil bestå av kombinert formål forretning/ kontor. Deler av første etasje skal innholde publikumsrettede funksjoner som kafé, butikker eller annen type utadrettet virksomhet.

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet reguleres til spesialområde bevaring. Disse nyttes i dag til forretning/ kontor og produksjonslokaler, og opprettholdes med samme formål.

Trondheim kommune

Tillatt bruksareal over terreng foreslås regulert til 15000 m². Bebygd areal er ca 3050 m² (fotavtrykk). Kjeller inngår ikke i T-BRA, jf reguleringsbestemmelsene § 4.2.

Skisseprosjektet vedlagt planforslaget (jf. orienteringsvedlegg 5) har følgende ca. bruttoareal:

6.etg.	1550 m ²
5.etg.	2480 m ²
4.etg.	2480 m ²
3.etg.	2480 m ²
2.etg.	2540 m ²
1.etg.	3050 m ²

Totalt 14580 m². Dessuten kjeller på 3700 m² som vil romme 86 p- plasser.

Det anslås at prosjektet vil legge til rette for 5-600 nye arbeidsplasser.

Bebyggelsens plassering, utforming, arkitektoniske intensjoner, og stedstilpasning

Bebyggelsen vil ha en plassering i all hovedsak lik gjeldende reguleringsplan R560q.

Bebyggelsen består av tre parallelle kontorfløyer tverrstilt i forhold til elva, og to glassgårder som binder sammen disse. Bebyggelsen tillates oppført i 6 etasjer hvor den sjette er tilbaketrukket. Maksimal kotehøyder er påført plankartet. Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet med fasadematerialer i tegl, patinert kobber og glass.

Bygningsvolumene som går opp i 6 etasjer (de 3 største lamelldelene) vil ha gesims på kote +25 m. med mindre tekniske installasjoner for luftinntak med anslått høyde kote +26,2 m. Utstrekningen av tekniske installasjoner på taket er vist på plankartet. Hovedinngangen til kontorbebyggelsen ligger på det sørøstlige hjørnet mot Bakke bro.

Utkraging av bygningsvolumer mot elva er i forhold til arkitektoniske intensjoner og stedstilpasning, begrunnet med at dette vil gjøre at bebyggelsen flukter med elva og speiler seg i vannet tilsvarende som bryggerekkene sør for Bakke bru og Royal Garden på motsatt side. Forslagstiller mener en utkraging av de øvre etasjene ivaretar både funksjonskravet og byplanmessige hensyn samt gir en spennende arkitektonisk løsning. Videre framhever forslagstiller at bebyggelsen knytter seg materialmessig til både den tradisjonelle teglarkitekturen på det tidligere veftsområdet, og den nye moderne bebyggelsen på Nedre Elvehavn.

Antikvariske bevaringshensyn

Eksisterende bygninger mot Verftsgata reguleres til spesialområde bevaring. Det tillates istandsetting under forutsetning om at bygningenes formspråk og materialvalg opprettholdes eller i størst mulig grad tilbakeføres.

Parkeringsløsning

Planforslaget legger opp til parkeringskjeller med 86 stk. parkeringsplasser. Parkeringskjeller vil gå noe sørover under friområde FR1. I tillegg skal det tilrettelegges for sykkelparkering hvorav flesteparten av disse blir i parkeringskjelleren, resten av sykkelparkeringsplassene skal løses på fellesområdet FE2. Parkeringskjelleren vil ligge under nybygg og deler av offentlig friområde. Utstrekning av parkeringskjelleren er vist på plankart 2, kjellerplan.

Parkeringsnormen tilsier maksimum 151 parkeringsplasser for planområdet. Parkeringsdekningen er

Trondheim kommune

dermed innenfor gjeldende norm.

Det skal tilrettelegges ca. 5% parkeringsplasser for handikappede. HC- transport og taxistopp skal løses ved bruk av snuplass i enden av Verftsgata.

Rekreasjonsområder

Mot Bakke bru er det i gjeldende plan fra 1997 regulert parkareal. Planforslaget opprettholder formålet "friområde" og utvider dette arealet. Det er ønskelig å gi arealet en mer bymessig opparbeidelse for å bedre tilgjengeligheten for allmennheten. Eksisterende trær ønskes bevart eller flyttes innenfor friområdet. Dersom dette ikke er mulig, skal de erstattes. Friområdet skal sikre offentlig opphold og mulighet for gjennomgang og tilgjengelighet til det offentlige område (OT1) ut mot Nidelva. Det åpnes også for en fontene/vannskulptur på forplassen innenfor FR1.

Kravet til universell utforming ivaretas med hensyn på tilgjengelighet til det offentlige friområde og atkomstene mellom de offentlige områder og forretningene. Disse overgangene vil bli trinnfrie. Elvepromenaden foran boligbyggene i Dokkgata blir videreført fram til undergangen under Bakke bru. Etablering av ny gangbru mellom gnr/bnr 409/526 og gnr/bnr 409/521 som vist i reguleringsplan for del av Nedre Elvehavn og Ørens Mekaniske Verksted (R560L) vedtatt av Bystyret 26.10.95, sikres nå som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Det er stilt krav til opparbeidelsesplan for friområdet og øvrige offentlige arealer i reguleringsbestemmelsene. Detaljer i utforming av friområdene avklares i opparbeidelsesplan. Det er stilt krav om en enhetlig utforming av friområdet i sammenheng med det offentlige arealet OT2 sørligste del, dette er sikret i bestemmelsene.

Infrastruktur

- *Kjøreatkomster, tilknytning til overordnet vegnett*

Kjøreatkomst til tomte er fra Verftsgata øst i planområdet. Verftsgata har videre atkomst ut til Innherredsveien. Kjøreatkomst blir over tomte Gnr./ Bnr. 409/537 som eies av Nedre elvehavn AS og som i dag er regulert til offentlig trafikkområde. Handikaptransport og taxistopp løses med vendehammer i enden av Verftsgata. Varemottak skal legges nord i planområdet til felles gårdsplass FE2.

- *Gang- og sykkelatkomster*

Det er planlagt fortau på begge sider av Verftsgata (OT3 og OT5), gangareal på ny kai (OT1) langs Nidelva og gang- og sykkelveg (OT2) i Dokkgata rett vest for Verftsgata. God tilrettelegging for syklist i Verftsgata er viktig i sammenheng med at gata er en del av hovedsykkelnettverket i kommunen.

- *Geotekniske forhold, vann- og avløpsforhold*

Det ble foretatt grunnundersøkelser av Kummeneje på 1980-tallet. Forholdene ligger til rette for fundamentering på peler. Noteby utarbeidet en miljøteknisk grunnundersøkelse med rapport datert 15.10.96. Det er behov for mer detaljerte geotekniske og miljøgeologiske undersøkelser som bl. a. skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Det er tatt inn krav til slike undersøkelser i reguleringsbestemmelsene, jf. § 10.1.

Hovedledning for vann ligger under bakken der parken blir opparbeidet. Det er stilt krav om en plan for vann- og avløpsforholdene som skal vurderes sammen med prosjektering av kjellerparkeringsanlegget, jf. § 10.4. Det skal etableres en kulvert for offentlige ledningsanlegg som blir liggende mellom parkeringskjelleren og Bakke bru. Kulverten er vist i plankart 2, kjellerplan. Det er også stilt et

Trondheim kommune

rekkefølgekrav om at kulverten skal være bygget og ledninger lagt om før parkeringskjeller kan bygges. Jf. § 9.

Støy

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge støymålinger og eller beregninger som viser dagens støyforhold og forventet støyforhold innendørs. Innendørs støyforhold skal ivaretas, jf. forskrift til plan og bygningsloven og NS 8175. Dette er tatt med i reguleringsbestemmelsene.

Oppsummering av endringer etter 1. gangs behandling

Planforslaget er bearbeidet i plankartet og i bestemmelsene, men endringene er av en slik art at det ikke anses nødvendig med ny høringsrunde. Mer konkret gjelder dette følgende endringer på plankartet:

- Det er valgt å lage et tilleggsplankart, *plankart 2, kjellerplan*, som viser parkeringskjeller og området for vann og avløpstrase – kulvert. Dette gir et nytt formål; *spesialområder (pbl §25, 1. ledd nr 6) vann og avløpsanlegg*. Bakgrunnen for at det nå er utarbeidet 2 plankart, er at det er behov for regulering av ulike arealbruksformål i ulike plan; byggeområde/parkeringskjeller og offentlig friområde.
- FR1 (park) vil få et hellende plan (fra kote +4,2 til kote +3,6) fra OT2 til OT1 for å sikre trinnfri atkomst fra Verftsgata ned til kaia. Dette medfører at høyden på parkeringskjelleren under FR1 (park) er senket. I tillegg er det sikret en overbygning over p-kjelleren på minimum 80 cm for å sikre mulighet til gode grøntanlegg i friområdet.
- Snuplass i enden av Verftsgata er justert for å gi tilstrekkelig manøvreringsareal. Området FR2 er tatt ut av plankartet, og i stedet vist som gangareal (OT2) inntil snuplassen. FR1 og OT2 skal ha en sammenhengende og enhetlig utforming og felles opparbeidelse.
- Prosjektets høyde er nå redusert med 1 meter, tilsvarende er gesimshøydene redusert med 1 meter.
- 6. etasje reguleres entydig inn på plankartet.
- OT2 og OT4 er forlenget sørover som en følge av at FR2 er tatt ut av planen.
- Stikkveg fra Verftsgata til Dokkgata (del av OT4) reguleres til offentlig trafikkområde som i gjeldende reguleringsplan.

Videre gjelder justeringene følgende endringer i bestemmelsene:

- Reguleringsbestemmelsene er strukturert iht. Trondheim kommunes nye mal.
- Bebyggelsens konkrete utforming og detaljering er det gitt mer romslige bestemmelser. Istedenfor er det supplert med bestemmelser hvor steds karakter, bygningsstruktur og tilpasning vil bli mer styrende.
- Det er stilt krav om parkeringsplan som skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse.
- Det er gitt mer konkrete bestemmelser i forhold til håndtering av avfall og plassering av ny nettstasjon for prosjektet.
- Det er stilt krav om plan for opparbeidelse av offentlige trafikkområder, friområdet og felles arealer.
- Det er gitt mer konkrete bestemmelser for friområdet som vil sikre i større grad offentlig tilgjengelighet og utforming.
- Det er sikret at en tidligere regulert gangbru, mellom gnr/bnr 409/526 og gnr/bnr 409/521, skal ferdigstilles i forbindelse med dette prosjektet, jf. reguleringsbestemmelse § 9.

Rådmannens vurdering

Konsekvenser for byform

Planforslagets bygningsvolum på K1, med makshøyde på kote +25, vil i forhold til dagens situasjon medføre store endringer for byform. Volumet vil ha høy synlighet, og ligger inntil viktige bydeler, landemerker og byrom. Volumet er synlig fra Gamle bybro, hvor man opplever de to unike bryggerekkene.

Trondheim kommune

Volumet er også synlig fra to atkomster til Midtbyen (Brattøra og Bakke bro), og fra elverommet. I tillegg vil volumet endre utsikten fra det trafikkerte krysset mellom Kjøpmannsgata og Olav Tryggvasons gate.

Rådmannen har lagt følgende til grunn for vurdering av det foreslåtte volumet:

- Kontor og forretningsbygg gir ikke grunnlag for landemerke eller dominans i bybildet. Volumet skal underordne seg landemerker som Bryggerekkene og Abrahamsengården (Innherredsveien 2a).
- Bebyggelsen skal være tilpasset situasjonen. Bebyggelse og anlegg skal utformes med respekt for omgivelsenes særpreg med hensyn til volum, form og materialbruk.
- Volumet bør bidra til gjøre bystrukturen leselig. Volumets funksjon blir da å avslutte bydelen Nedre Elvehavn mot sør, og samtidig fungere i møtet mellom Nedre Elvehavn, Møllenberg, Bakklandet, bryggerekkene og Midtbyen.

Etter høringen har volumet blitt bearbeidet og rådmannen har fått ny dokumentasjon som viser volumets virkninger på bybildet. Høyden er redusert med en meter, omfanget av den øverste etasjen er redusert til under 80 % av lamellenes grunnflate, og har fått en forenklet form. De utkragede volumene er justert slik at de får et mer vertikalt preg. Det er i tillegg tatt inn bestemmelser om at fasadene skal ta opp skalaen i nabobebyggelsen, og at fasadene mot elva skal ha et vertikalt uttrykk. Forbindelsene mellom de tre volumene på toppen, som utgjør 6. etasje, har fått lavere takhøyde, og er trukket mer inn fra Verftsgata.

Konsekvenser for landemerker

Illustrasjonene viser at landemerket Abrahamsengården er ivaretatt, da den fortsatt vil være frittstående, og høyere enn nabobebyggelsen. Illustrasjonen sett fra Gamle bybro viser at bryggerekka og silhuetten som dannes av bryggenes møner ikke berøres betydelig fra dette standpunktet. Sikten til Bispehaugen skole fra krysset mellom Kjøpmannsgata og Olav Tryggvasons gate, vil for en stor del forsvinne.

Konsekvenser for bebyggelsesstruktur

Det foreslåtte volumet fyller inn et "hull" i fasaderekka mot elverommet. Den nye kaifronten vil knytte de opparbeidede kaifrontene i de nordlige delene av Nedre Elvehavn til byrommet Bakke bro, og dermed betraktelig forbedre sammenhengen mellom bydelene i området.

Volumets lamellstruktur er positiv, da den tar opp bebyggelsesstrukturen fra Nedre Elvehavn, og henvender seg mot elverommet. Volumets form med flate tak viser at det tilhører den moderne bebyggelsen på Nedre Elvehavn, i kontrast til bryggene på sørsiden av Bakke bru. Bygningsvolumet på to etasjer mot Verftsgata forholder seg godt til den lave, verneverdige bebyggelsen og det smale gaterommet.

Skalaen på både volumet og lamellene gjør imidlertid bebyggelsen til en av de største i tilgrensende byrom og bydeler. Gesimshøyden er på kote +22,2, mens høyden på de inntrukne 6. etasjene er på kote +25 meter. Boliglamellene i Dokkgata og de eldre bygårdene i Innherredsveien 8 og 10 har gesimshøyde på kote cirka 22,5, og er noen av de høyeste i området. Mønehøyden på bryggene sør for Bakke bro er på kote +21,1. Mønehøyden på Royal Garden er på kote +25. (Se orienteringsvedlegg 2). Kote 22,5 kan betraktes som en "normalhøyde" for ny bebyggelse i området. Rådmannen har i utgangspunktet vært skeptisk til vesentlig høyere bebyggelse her, da den kan bli for dominerende i området. Med det justerte volumet og basert på ny dokumentasjon mener rådmannen likevel at den foreslåtte høyden er akseptabel. Dette bygger på at takvolumet er trukket tilstrekkelig tilbake, slik at gesimsen på kote 22,2 som forholder seg til "normalhøyden" i området, framstår tydelig som gesims. Videre så gjør parken mot Bakke bro at det blir en viss avstand til bryggerekkene, og dermed blir ikke høydeforskjellene mellom bryggene og den moderne bebyggelsen på Nedre Elvehavn så dramatisk.

Trondheim kommune

Bredden på de foreslåtte lamellene er bredere enn eksisterende lameller på Nedre Elvehavn. De er også bredere enn både ny og gammel bryggebebyggelse i området, blant annet Royal Garden. De brede lamellene og utkragingene gjør at prosjektet visuelt sett får et mer horisontalt preg. For å bøte på dette er sørdelen av hver utkragede fasade trukket inn en ½ meter for å gi utkragingene et mer vertikalt uttrykk.

Takoppbyggene er nå trukket inn 3 meter fra lamellenes sørvegger og 1 meter fra lamellenes nordvegger. Dette bidrar til å understreke gesimsen over femte etasje (kote 22,2), og forsterker uttrykket av at 6. etasje er et sekundært volum, og ikke en full etasje. Større tilbaketrekking mot sør enn mot nord bidrar til å markere at den høye bebyggelsen trappes ned mot Bakke bro, og mot de historiske bydelene Møllenberg og Bakklandet.

Passasjene mellom takoppbyggene vil ha funksjon som gangpassasje mellom lamellene, og være utformet i transparent materiale, slik at takoppbyggene understreker oppdelingen i lameller. Byantikvaren foreslo i sin merknad at passasjene fjernes. Rådmannen mener de nå, etter en justering, er plassert slik at de bedre framhever lamellene, samtidig som forbindelsen opprettholdes og gir god funksjonalitet til den øverste etasjen.

Med hensyn til tilpasning av volum, mener rådmannen at de utkragede volumer og lamellenes fasader mot elva har fått en mer formlikhet med eksisterende bebyggelse ved at de utkragede volumene får et mer vertikalt preg. De vil framstå slankere, slik blant annet Royal Garden på motstående side av elva er sammensatt av høye, slanke former.

Virkninger fra viktige byrom

Volumet i Verftsgata 2 blir en viktig del av bybildet på bakgrunn av sin gode synlighet fra flere viktige punkter i byen. Volumet er synlig fra Gamle bybro, hvor man opplever de to unike bryggerekken. Volumet er også synlig fra to atkomster til Midtbyen (Brattøra og Bakke bro), og fra elverommet. I tillegg vil volumet endre utsikten fra det trafikkerte krysset mellom Kjøpmannsgata og Olav Tryggvasons gate, jfr. fotomontasjer. Fra Kjøpmannsgata vil en stor del av utsikten mot Møllenberg forsvinne. Det vil si at landskapet rundt Midtbyen blir mindre tilgjengelig fra Midtbyen. En høydereduksjon på for eksempel en etasje vil ikke kunne bøte vesentlig på dette. Landskapsveggen er synlig i dag fordi tomte er ubebygde. Rådmannen mener at hensynet til god arealutnytting bør komme foran denne sikten.

Konklusjon vurdering av byform

Virkningene er bedre dokumentert. Oppriss viser at volumet, spesielt på grunn av sin høyde, vil bli relativt dominant i området, mens perspektiver viser at hensyn til landemerker og byrom er tilstrekkelig ivarett. Rådmannen legger imidlertid vekt på at gesimsen på ca kote + 22,2 markeres tydelig, og mener at den øverste etasjen kan forsvares dersom den er tilbaketrukket som vist, slik at denne etasjen framstår mer som takoppbygg oppå lamellene. Videre så vil maks høyde på kote 25 være den samme som mønehøyden på Royal Garden, som ligger rett ovenfor Verftsgata 2. Det foreslåtte volumet kan dermed sies å være mer tilpasset enn høringsforslaget. Videre så gjør parken mellom det foreslåtte volumet og Bakke bro at volumet får god avstand til bryggerekken i sør, og en større høydeforskjell kan derfor tales.

Trafikk, infrastruktur, lokalisering

Det er i dag kapasitet for ca. 200 parkeringsplasser (tall fra Europark) som vil bortfalle. I prosjektet er det anslått 5-600 arbeidsplasser med 86 parkeringsplasser og minimum 182 plasser for sykkel. Det kan forventes en økning av trafikk, men mest gående og syklende, fordi det blir færre p – plasser, med hensyn på den trafikken det planlagte prosjektet vil komme til å generere.

Funksjoner

Trondheim kommune

Eiendommen utgjør en svært sentral og attraktiv næringstomt som kan gi plass for flere hundre arbeidsplasser. Beliggenheten ved en viktig kollektivåre gjør eiendommen godt egnet til kontorformål.

Med en kombinasjon med forretninger og andre publikumsretta virksomheter i første etasje vil dette kunne bli et tillegg til de tilbud som finns i Midtbyen, Møllenberg og Bakklandet. Forretninger som orienteres ut mot offentlige gater, friområde og kai vil vitalisere området. Området vil bli en mer aktiv del av sentrum, og bidra til å binde sammen Nedre Elvehavn og Midtbyen som et sammenhengende sentrumsområde.

Rekreasjonsinteresser og tilgjengelighet for alle

Reguleringsplanen sikrer opparbeiding av nytt bymessig parkanlegg mot Bakke bru, samt ny kai langs Nidelva fra Bakke bru nordover til og med kaiområdet utenfor Trondheim Energi sin eiendom. Krav om opparbeiding av dette kaianlegget er i samsvar med gjeldende reguleringsplan. I tillegg er det nå tatt inn rekkefølgekrav om etablering av den regulerte gangbrua nord for planområdet. Dette vil gi en sammenhengende promenade langs elva fra Bakke p-hus til eksisterende kai utenfor boligbebyggelsen på Nedre elvehavn.

Problemstillingen angående privat parkeringskjeller under offentlig friområde, anses som tilstrekkelig ivarettatt ved at p-kjelleren er senket i terrenget slik at parken kan opparbeides med naturlig fall mot kaia. I tillegg er det viktig at det nå er sikret tilstrekkelig overbygning over p-kjelleren for å muliggjøre en god utforming med robuste grøntanlegg i friområdet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil medføre utgifter til drift og vedlikehold av friområdet - park og noen nye offentlige trafikkområder. Dette er forhold som vil bli avklart nærmere i en utbyggingsavtale mellom Trondheim kommune og tiltakshaver.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Ved første gangs behandling var det spesielt tre forhold som skulle drøftes nærmere før sluttbehandlingen av plansaken. Disse var høyden på prosjektet, parkeringskjeller under friområdet og krav om publikumsretta funksjoner i første etasje.

Det foreslåtte volumet vil få en dominans i området. I forhold til planforslaget som ble behandlet ved første gangsbehandling mener rådmannen likevel at bygningsvolumet og høyden nå er bedre tilpasset situasjonen.

Offentlige interesser med parkering under friområdet og publikumsretta funksjoner mener rådmannen er ivarettatt. For publikumsretta funksjoner er det sikret i bestemmelsene at disse i 1. etasje skal ha virksomheter som er orientert mot og har innganger mot offentlig arealer.

Trondheim kommune

Planforslaget vil bidra til bedre forbindelser i sentrum, og nye, attraktive offentlige arealer. Planen gir mulighet for høy arealutnyttelse på en sentral tomt. Bystrukturen i området "repareres". Samlet sett, med opparbeidelse av offentlige arealer og byggeformål som medfører ny aktivitet, vil planforslaget bidra til vitalisering av området.

Rådmannen anbefaler at planen vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 03.06.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1:	Plankart 1, senest endret	22.05.2008
Saksvedlegg 2:	Plankart 2, senest endret	22.05.2008
Saksvedlegg 3:	Reguleringsbestemmelser, senest endret	22.05.2008
Orienteringsvedlegg 1:	Oversiktskart med planomriss, målestokk 1:5000	
Orienteringsvedlegg 2:	Bysnitt M: 1:1500,	datert 26.05.2008
Orienteringsvedlegg 3:	Skisse landskapsplan	
Orienteringsvedlegg 4:	Illustrasjonsmateriale	
Orienteringsvedlegg 5:	Gjeldende reguleringsplan, plankart	
Orienteringsvedlegg 6:	Gjeldene reguleringsplan for område hvor ny gangbro skal etableres.	

Utrykt orienteringsvedlegg: Kopier av sakens dokumenter: annonser, brev, innspill og møtereferat, utredninger m.m.