

## Saksframlegg

---

**BRATTØRA, KONGRESSHOTELL, GNR 439 BNR 2, 179, 142**

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN, PRISIPPAVKLARING**

Arkivsaksnr.: 05/33491

---

Saksbehandler: Randi Lile / Kari Elisabeth Paulsen

**Forslag til vedtak:**

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker slutter seg til at det fremmes reguleringsplan for Brattøra kongresshotell, eiendommene gnr 439/ bnr 2, 179, 142. Det vises til planprogram vedtatt av bygningsrådet 05.09.2006.

Bygningsrådet slutter seg til at den planlagte kongresshallen kan etableres i regulert parkdrag langs Havnegata dersom planen også sikrer at friområdet blir erstattet av en bymessig utformet kaifront som er prioritert for gående og syklende og som gir gode muligheter for opphold.

Bygningsrådet er ikke enig i at hotellet skal gis en så stor synlighet og dominans i bybildet som det innsendte planforslaget viser. Det anbefales at planforslaget bearbeides slik at det tilpasses bedre til den øvrige planlagte bebyggelsen i området, og slik at kontakten mellom byen og fjorden ivaretas på en bedre måte.

### Sammendrag

Saken gjelder forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning for kongresshotell på Brattøra, innsendt av PTL prosjekt- og teknologiledelse AS i samarbeid med Plan arkitekter, på vegne av Realinvest AS.

Fordi det etter rådmannens mening er prinsipielle avvik fra vedtak i planprogrammet når det gjelder friområdet langs Havnegata og på grunn av bebyggelsens størrelse og dominans i bybildet, ønsker Rådmannen å legge fram en sak til prinsippavklaring av disse forholdene før planforslaget ferdigstilles for planbehandling. Det er enighet med forslagsstiller om dette.

Forslagsstiller skriver at målsettingen med planen og prosjektet er å kunne tilføre byen en ny attraksjon, et signalbygg, med hotellfasiliteter, opplevelser og et mangfold av servicetilbud. Hotellets plassering på Brattøra med nærhet til sjøen og gode kommunikasjoner framheves som viktige.

Brattøra er et område som kan tåle moderne og ekspressiv arkitektur, selv om det også her skal tas hensyn til byens visuelle kontakt med fjorden og til kulturminner som Tollkammeret. Det vises til bystyrets vedtak fra 14.06.07 om at det ikke skal etableres høyhus på Brattøra. Rådmannen er enig i hovedgrepet i planforslaget, og er enig med forslagsstiller i at kongresshotellet kan bli et viktig tilskudd til byutviklingen på Brattøra, og bidra til å øke bydelens attraktivitet. Men hotellet bør etter rådmannens mening likevel ikke få en så stor synlighet og dominans i bybildet som det innsendte planforslaget vil hjemle.

I planforslaget er bebyggelsen foreslått organisert med skråstilte lamellblokker med topp høyde på ca. kote 31, dvs. mellom 26 og 28 meter over gateplan mot Havnegata og Brattørgata. Dette er samme maksimale høyde som på det planlagte pop- og rocksenteret og på tre av de planlagte tverrstilte lamellblokkene på vestre del av Brattørkaia. Blokkene med hotellrom er organisert rundt et åpent atrium med høyde opp til kote 36 og med en mønebredde på ca. 30 meter. Dette betyr at sammen med de skråstilte lamellblokkene vil bebyggelsens makshøyde ha en utstrekning på nærmere 100 meters bredde mot fjorden. Bebyggelsens maksimale høyde på ca. 30 meter tangerer dermed definisjonen på høyhus jf. høyhusrapporten av Trondheim kommune ved byplankontoret, desember 2006. Vi vil på dette grunnlaget anbefale at planforslaget bearbeides med høyder bedre tilpasset den øvrige planlagte bebyggelsen i området, og slik at kontakten med fjorden opprettholdes på en bedre måte. Det vises til modell.

Kongresshallen er lagt ut i det regulerte friområdet langs Havnegata, 8 meter fra fortau. Dermed bortfaller friområdet som et stort siktrom i Havnegata mot Pirbadet. Havnegata får mer symmetriske gatevegger og kongresshallen danner en nordre fondvegg i plassrommet foran Tollkammeret. Hallen er foreslått ca. 14 meter høy. Rådmannen mener at denne løsningen kan forsvares under forutsetning av planen sikrer at kaifronten mot Ytre Basseng beholder sin bredde og i tillegg bearbeides på en bymessig måte med prioritet for syklende og gående og med gode vilkår for opphold.

### TIDLIGERE VEDTAK OG PLANPROSESS

#### Vedtak om planprogram

Planprogrammet ble fastsatt av bygningsrådet 05.09.2006 med følgende vedtak:

*Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker har behandlet forslag til planprogram for kongresshotell med publikumsakvarium på Brattøra, merket Realinvest AS og Per Solem Arkitektkontor AS, datert 07.04.2006.*

## Trondheim kommune

*Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker vedtar at alternativ 3 legges til grunn for kongresshotellet på Brattøra. Bygningsrådet ønsker likevel at det etableres et åpent, parkmessig byrom mellom Pirbadet og Tollboden ved at publikumsakvariet plasseres ut mot bassengkanten i stedet for bak kongresshotellet. Allmennhetens tilgang til havnefronten må sikres gjennom "Fjordallmenningen" foran hotellet.*

*Bygningsrådet/ det faste utvalg for plansaker vil også legge vekt på at Trondheim har ambisjoner om å utvikle den moderne trebyen Trondheim, og ønsker at tre, evt i kombinasjon med andre materialer, blir en viktig føring i arkitektkonkurransen og i det videre arbeidet. Spørsmål om byggehøyde (inkl. høyhus) må avklares på et senere tidspunkt i prosessen.*

Ved behandlingen av planprogrammet ble det gjort en grundig vurdering knyttet til tomtevalg for kongresshotellet. Prosjektets størrelse var i planprogrammet satt til totalt 36.000 m<sup>2</sup> brutto inkl. publikumsakvarium og parkeringskjeller. Av dette skulle ca. 25.500 m<sup>2</sup> brukes til hotell og kongressenter, 5000 m<sup>2</sup> til parkeringskjeller og 5.800 m<sup>2</sup> til publikumsakvarium.

### Arkitektkonkurranse

Arkitektfirmaet Space Groupe AS vant arkitektkonkurransen med sitt forslag "The Choice of the Stars". Juryen begrunnet valget med at prosjektet har best forutsetninger for å oppfylle byggherrens intensjon om å skape et spektakulært bygg som beriker situasjonen på Brattøra.

### Innsendt planforslag

Et planforslag med konsekvensutredning ble innsendt for behandling 10.01.2008.

Planmaterialet inneholder en del mangler og offentlige interesser er ikke tilstrekkelig sikret.

Det er enighet med forslagsstiller om at planmaterialet skal bearbeides videre før planbehandlingen.

### Innspill til planen

Det har vært holdt samrådsmøter med berørte parter. Det er kommet to skriftlige innspill etter oppstart av samrådsrunden.

### Pirbadet, brev datert 04.12.2007

Kommentarene er basert på en presentasjon av planen den 13.11.2007. Pirbadet kom også med en tilbakemelding i etterkant av samrådsmøtet med brev datert 01.06.2007.

Styret for Stiftelsen Trondheim Pirbad aksepterer ikke planforslaget slik det foreligger. De mener at det er positivt at det etableres ny aktivitet på Brattøra med kongresshotell, men at badets arkitektur og plassering må ikke forringes av hotellet. Derfor må utformingen skje slik at det i samspill med Pirbadet etableres en helhet for området. Hotellets høyde og utforming er for dominerende i området og hotellets høyde bør reduseres, blant annet bør lamell mot Pirbadet med lengde 80 meter reduseres. De mener at det er meget uheldig at Pirterminalens bygning forutsettes bevart. Riving av denne ville skapt nødvendig åpenhet og muligheter for nødvendig kontakt til den nye tverrforbindelsen til sentralstasjonen og en tilfredstillende trafikkløsning for Pirbadet. De mener også at det bør etableres et større rom mellom hotellet og badet.

## Trondheim kommune

Pir Management, brev datert 25.04.2007

Pir Management (Pirsenteret) er også positive til bygging av et kongresshotell på Brattøra, som de mener vil bidra til og supplere områdets gode bymessige og næringsmessige utvikling og har følgende kommentarer:

De peker på at gode parkeringsforhold viktig for Pirsenteret og de er bekymret for parkering i byggeperioden. Pirsenteret er interessert i å samarbeide om bygging av parkeringshus sydøst for Pirsenterets forlengelse.

Begge innspillene viser videre til en rekke andre forhold som de mener er for dårlig ivarettatt i planforslaget slik det ble presentert. Disse forholdene vil bli nærmere omtalt og kommentert når reguleringssaken tas opp til planbehandling. Innspillene er vedlagt saken i orienteringsvedlegg 4.

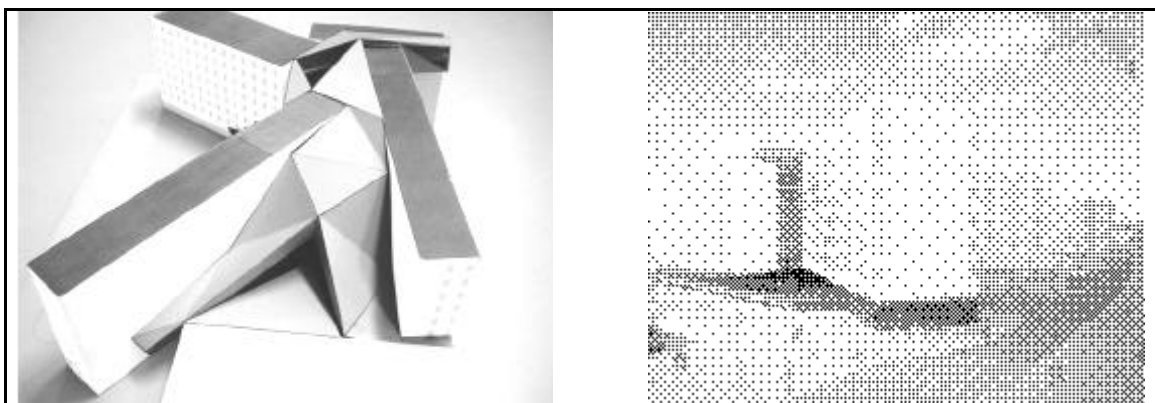
## PLANOMRÅDET



Planområdet omfatter Pirbadet, Turistskipskaia, Nordre del av Havnegata, Pirterminalen med kaiareal. Området brukes i all hovedsak til offentlig parkeringsanlegg over to etasjer med innkjøring fra Brattørkaia. Parkeringsanlegget har ca. 330 plasser. Østre del av området er opparbeidet som park og lekeplass. Trafikken fra Havnegata, blant annet bussene og trafikk til pirterminalen, kjører rundt parkeringsanlegget. Holdeplasser for busser og drosje er lokalisert foran Pirbadet og Pirterminalen. Kaiarealet benyttes noe til nyttetraffikk til hurtigbåtene og som gjennomkjøringareal for turistbusser fra cruisebåtkai. Kaiområdet har gode sol- og utsiktsforhold. I enden av Havnegata er det i dag opparbeidet en plassdannelse.

## KORT BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

*(Utdrag fra forslagsstillers planbeskrivelse, Rådmannen har gjort noen redaksjonelle endringer og tilføyelser)*



Modell av hotellet sett ovenfra.

Persektiv sett mot kaifronten og Brattørkaia.

## **Trondheim kommune**

### **Forslagsstillers beskrivelse av konsept**

Bebyggelsens organisering har i følge forslagsstiller, referanser til Trondheims lokale bystruktur i kombinasjonen mellom de store strukturelle linjene og de små intime "veitene". Prosjektet vil skape en ny type kvartalsstruktur - organisert i forhold til to krefter; rommenes orientering i forhold til utsikt, og atriet med gløtt og passasjer mot havnebasseng, fjord og park. Hotellet skal bli et landemerke uten front eller bakside – men henvendt mot byen og fjorden for optimal utsikt i alle retninger. Som et fyrtårn i innseilingen og inviterende fra byen, i følge forslagsstiller.

### **Bebyggelsens form og størrelse**

Hotellbygningen er vist med fire hovedlamellblokker med hotellrom, og et separat lavere bygg for konferanser. Lamellene er bundet sammen via et atrium, "Stjernen". Hotellet er orientert innenfor hovedaksene skapt av Havnegata, Fjordallmenningen og Brattørakaia. Oppbrytningen av hotellvolumet med lameller som er skråstilt, skaper soner og rom mellom hotellet og omgivelsene. Det har vært viktig å skape rom og inngangssoner som er klimaskjermede. Inngangene til hotellet vil være skjermet for vind fra nord. Ønsket er å skape en sammenhengende sekvens av park- og plassdannelser med ulike kvaliteter rundt bygget for adkomst og opphold i løpet av dagen og kvelden. Det er lagt vekt på en sammenheng mellom det innvendige atriumsrommene og på forbindelsen mellom de innvendige rommene og havnebassenget/ fjorden.

Det har vært ønske å skape oppbrutte romlige sammenhenger inne i anlegget, ut mot byen, og mot sjøen. Bebyggelsen består av 4 lamellblokker med hotellrom i to ulike høyder. Lamellblokkene er koblet sammen med et overdekket atrium. Kongresshallen er skilt ut i en separat bygningskropp. Hoveddelen av de offentlige funksjoner ligger på bakkeplan med inn- og utganger på alle sider. Baren i åttende etasje har uteservering på taket mot Ytre Basseng.

Maks kotehøyde på hotellets lamellblokker er lik regulerte maks. høyder på vestre del av Brattørkaia, dvs. kote 31,2. Blokken mot Havnebassenget er en etasje lavere enn de øvrige blokker. Atriet er utformet som et tak med høyeste punkt på midten, maks kotehøyde 36,0, og deretter fallende høyde mot gatenivå og inngangene. Under taket dannes et stort overdekket rom som er hotellets og konferansehallens lobby, det er intensjonen til arkitekten at dette rommet skal oppleves som en del av byrommet på Brattøra.

Bebyggd areal, BYA, (bebyggelsens fotavtrykk) er i bestemmelsene satt til maksimalt 6600 m<sup>2</sup>. I planforslaget er tomtearealet som er avsatt til hotellformål på 10.400 m<sup>2</sup>, og dette gir en maksimal utnyttelsegrad på 63 % BYA. I tillegg tillates det en parkeringskjeller innenfor byggegrenser avsatt på plankartet. Denne ligger opp mot 1,5 meter høyere enn Brattørkaia og kaifronten.

## **RÅDMANNENS VURDERING OG KONKLUSJON**

Rådmannen mener at det er en god ide å bygge et større kongresshotell på Brattøra. Brattøra ligger sentralt i forhold til Midtbyen, med god tilknytning til offentlig kommunikasjon. Et kongresshotell vil være et positivt tilskudd til Pirbadet, til næringslivet i området, og være med på å skape aktivitet til bydelen også utenom kontorarbeidstiden. Kaia mot Ytre Basseng kan bli et storslått uterom med gode solforhold og utsikt mot fjorden. Kaia har i tillegg kontakt med byen via siktrømmet "Fjordallmenningen" over dagens godsterminal mot Bispehaugen og Tyholtårnet.

Arkitektkonkurransen medførte en bred vurdering av mulige løsninger for prosjektet. Det var et spektakulært prosjekt som ble kåret til vinner. Byggherren ønsker å reise et signalbygg som har relativt stor

## Trondheim kommune

synlighet i bybildet. Vinnerprosjektet utfordrer dermed blant annet de føringene for høyder og siktrom som ble vedtatt gjennom reguleringsplanen for Brattørkaia. Også vedtaket som ble gjort i forbindelse med planprogrammet om et stort, sammenhengende åpent parkdrag langs Havnegata blir utfordret ved at kongresshallen plasseres her.

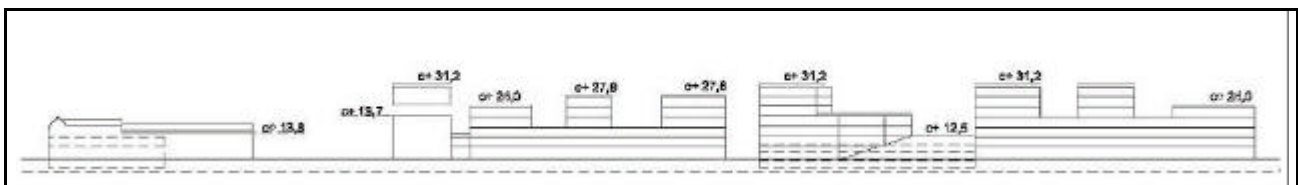
### Konsekvenser for bylandskapet

Rådmannen er i utgangspunktet enig i at kongresshotellet bør kunne bli en attraksjon i byen. Rådmannens oppgave er å vurdere effekten som signalbygg, om bygningens visuelle dominans i det store byrommet er i tråd med kommunens retningslinjer, eller om hotell- funksjonen og hotellets merkevarebyggende verdi for byen tilsier at disse retningslinjene bør utfordres.

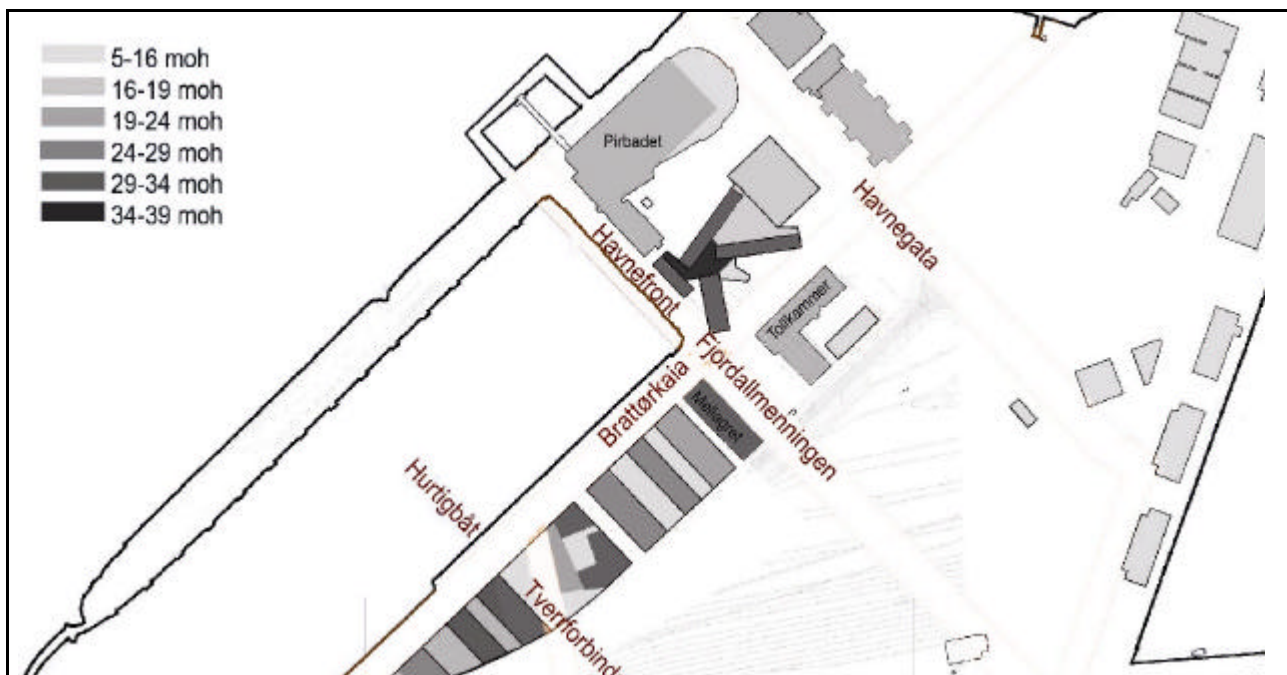
Retningslinjene er gitt i kommunedelplanen for havneområdet, reguleringsplan for Brattørkaia og i bystyrets vedtak om høyhus. I vedtaket om høyhus understrekes det at det ikke skal plasseres høyhus på Brattøra. Planforslaget hjemler ikke høyhus, selv om byggehøydene nærmer seg den definisjonen på høyhus som er lagt til grunn i denne saken. Det er imidlertid behovet for å beholde den visuelle kontakten mellom byen og fjorden, som er den viktigste føringen for denne planen.

I reguleringsplanen for Brattørkaia, Trondheim Sentralstasjon og ny tverrforbindelse vedtatt 29.03.2007, ble det redegjort grundig for konsekvensene av bygningshøydene. For å slippe inn fjordlys og ivareta sikt til fjorden ble det her anbefalt nord-sørgående bygningslameller med en avstand i mellom. I sak om nytt pop- og rocksenter på Brattørkaia 14, Mellageret, er det foreslått en høyde på bygget som tilsvarer maksimal høyde lengre vest på Brattørkaia.

Brattøra tåler moderne, nyskapende og ekspressiv arkitektur. Flere bygg i området er, og er planlagt som moderne signalbygg, eksempelvis Pirbadet, det kommende Norsk pop- og rocksenter, og kontorbebyggelsen ved tverrforbindelsen. En samling av flere signalbygg innenfor et område kan være akseptabelt under forutsetning av at viktige verdier i det store byrommet ivaretas.



Vedtatte høydene for Brattørkaia.



Kart som angir høyder på planlagt og eksisterende bebyggelse for Brattørkaia

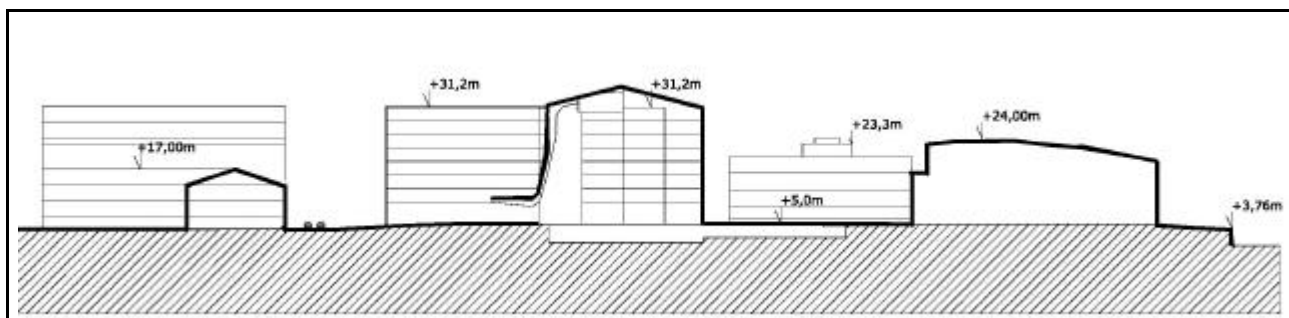
I planforslaget er bygningslamellene vist med en høyde på kote 31,2. Lamellblokkene er organisert på skrå i forhold til hverandre, med et mellomliggende overdekket atrium som er ca. 5 meter høyere. Høyeste punkt på taket på atriet har en bredde på ca. 30 meter, og sammen med lamellblokkene vil bebyggelsen danne en relativt massiv vegg i øst-vest retning i nærmere 100 meters lengde mot fjorden. Hoveddelen av bebyggelsen avviker ikke vesentlig fra den høyeste tillatte høyden på Brattørkaia, men fordi lamellene er organisert med breidsiden mot fjorden vil bebyggelsen i større grad medføre at sikten mot fjorden og Fosenfjellene reduseres fra Møllenbergsområdet. Toppen på atriet med en høyde på kote på 36, og 5 meter høyere enn tidligere tillatt på Brattøra, vil i tillegg gi synlighet og dominans.

Bebyggelsen vil danne delvis fondmotiv i siktaksene i "Fjordallmenningen" og i Brattørkaia og dermed begrense bredden på disse siktrommene. Kongresshallen vil danne en avgrensing i nord av parkrommet foran Tollboden og få stor synlighet fra Havnegata.

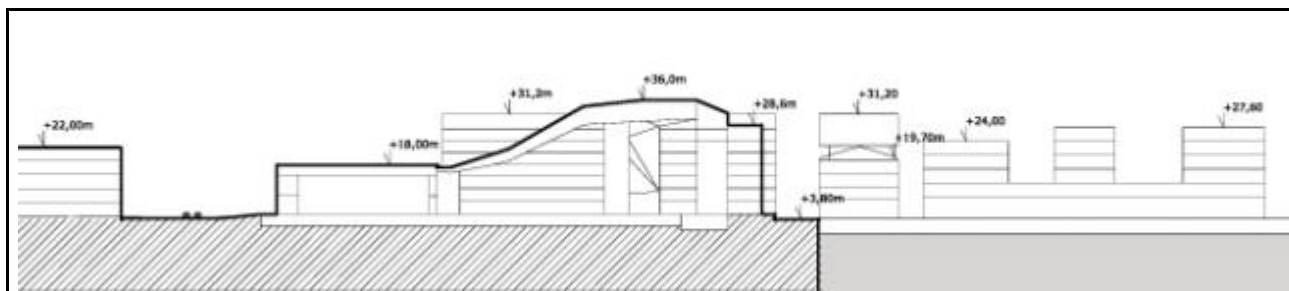
Rådmannen mener at planen på bakgrunn av dette, vil hjemle en bebyggelse som vil dominere for mye av horisontlinjen. Rådmannen er enig i at mindre deler av bebyggelsen kan være høyere og mer synlig. Hovedproblemet ligger i at bygget ligger med "bredsida" mot fjorden, og at så stor høyde i hele denne bredden gjør at bygget blir for dominerende i bylandskapet. Det bør etter rådmannens vurdering være mulig å redusere og effektivisere bebyggelsens volumer og arealer, spesielt hotellfunksjonene. Det foreslås ikke her noen konkret føring for en slik høydereduksjon. Delvis kan reduksjonen gjøres på flere måter, og delvis er det vedlagte illustrasjonsmaterialet for mangelfullt for å vurdere saken så konkret. Det er for øvrig enighet om at illustrasjonsmaterialet skal forbedres.

### Konsekvenser for byrommene i nærområdet

Det er også svært viktig at det etableres gode byrom og arealer for rekreasjon i nærområdet, og at hensynet til Tollboden som kulturminne ivaretas.



Snitt av nytt kongresshotell, Tollkammeret og Pirbadet med Mellageret (norsk pop-og rocksenter) i bakgrunnen.



Snitt av Pirsentret, kongresshallen, hotellet. Oppriss av planlagt bebyggelse; Mellageret (norsk pop-og rocksenter) og felt N02 Brattørkaia.

Det regulerte parkdraget langs Havnegata skulle sikre åpenheten langs Havnegata med sikt til Pirbadet og Munkholmen. Samtidig skulle det gi rom for opphold. Det er i dag en lekeplass her.

Det har imidlertid vist seg vanskelig å forene arkitektkonkurransens konsept og det hotellareal som planprogrammet bygger på, med bevaringen av et så stort friområde som det ble forutsatt i bygningsrådets vedtak om planprogrammet. I valget mellom å skyve bebyggelsen ut mot kaia og havnebassenget i vest, inn mot Pirbadet eller inn mot Havnegata, vil rådmannen anbefale det siste. Det er i denne anbefalingen også lagt vekt på at parkdraget ligger nordøstlig orientert i forhold til bebyggelsen, og er noe utsatt for vind.

I planforslaget foreslås det derfor i stedet at den sør- og vestvendte kaifronten mot Ytre Basseng prioriteres, slik at større deler av den såkalte "Fjordallmenningen" opprettholdes som åpent siktrom. Forslagsstiller legger også vekt på å oppnå tilstrekkelig åpent rom mellom kongresshotellet og Pirbadet. Rådmannen mener det er viktig at ny bebyggelse følger etablert byggelinje mot Ytre basseng slik at det etableres en klar havnefront, og slik at "Fjordallmenningen" kan opprettholdes som siktakse fra fjorden til Bispehaugen skole som viktig landemerke og orienteringspunkt i bybildet.

Rådmannen forutsetter at både kaifronten og byrommet mot Pirbadet gis gode, bymessige kvaliteter, og tilrettelegges for fotgjengere og for opphold. Dette er ikke tilstrekkelig vist og sikret i det innsendte planforslaget. Blant annet bør bymessig bearbeiding av dagens sprengsteinsfylling mot Havnebassenget inngå i opparbeidelsen. Rådmannen og forslagsstiller er enige om tiltak med bymessig opparbeidelse, plan vil bli korrigert for dette før innsendelse til første gangs behandling.

En konsekvens av at kaien mot Ytre basseng opparbeides til offentlig fotgjenger- og oppholdsareal, er at Pirterminalens bygg ikke bør ha kjøreatkomst via kaia, men fra øst.

Opparbeiding av de nye offentlige rommene bør sikres gjennom rekkefølgebestemmelser til planen. Dette er det enighet om.

Kongresshallen vil med den foreslåtte plasseringen, danne en nordvegg mot plassen foran Tollboden, som

## Trondheim kommune

dermed får mer karakter av et byrom. Det bør i denne sammenheng legges stor vekt en tiltalende utforming av fasadene til kongresshallen. Fasadene planlegges som trekledning med moderne uttrykk.

Utformingen av Havnegata må bearbeides videre rent estetisk med et symmetrisk gatetverrsnitt basert på prinsippene i gjeldende reguleringsplan for søndre del av gata. Rådmannen mener at den planlagte hotell-lamellen mot Pirbadet vil bli dominant og ruvende i dette rommet og høyden bør senkes. Det mangler imidlertid illustrasjoner fra bakkeplan som kan illustrere disse konsekvensene.

Det bør forøvrig redegjøres bedre for kvalitetene i de romdannelsene som skapes med den foreslåtte plasseringen av bebyggelsen. Dette gjelder blant annet sammenhengen mellom atkomststrømmet ved inngangen til hotellet og den regulerede offentlige plassen/parken mellom Tollboden og Mellageret (pop- og rock-senteret). Mot Brattørkaia er bebyggelsen foreslått trukket fram i areal som i dag er regulert til kjøreareal. Rådmannen mener at dette kan få uheldige konsekvenser for gaterommets kvaliteter og kontakten med Ytre Basseng. Det bør utarbeides illustrasjoner fra øyehøyde som viser disse byrommene.

Nedkjøring til parkeringskjelleren har vært et tema i arbeidet. Rådmannen slutter seg til plasseringen i Havnegata. Det bør arbeides videre med utformingen, slik at nedkjøringen ikke hindrer siktaksen mot Munkholmen på en uheldig måte.

Parkeringskjelleren ligger noe høyere enn gatenivå. Det betyr at det fra Havnegata og opp til taket på kjelleren legges et forholdsvis bratt skråplan. Rådmannen mener at dette kan gi en uheldig utforming av sidearealet til Havnegata og at parkeringskjelleren enten bør trekkes tilbake fra Havnegata slik at den flukter med veggen til kongresshallen, eller senkes til nivå med Havnegata som parkeringskjelleren under Pirsentret.

### Andre forhold

Akvarium inngår ikke lenger som en del av planforslaget, slik det var forutsatt i planprogrammet. Konsekvensen av dette er at akvariet må finne en annen tomt. Rådmannen mener i denne sammenhengen at det er viktig at Ytre Basseng beholdes som et åpent havnebasseng, og at akvariet derfor bør finne en lokalisering på land.

Pirbadet inngår i plankartet, men er ikke omhandlet i bestemmelsene til planforslaget. Det er enighet om at de delene av Pirbadet som ikke endres, tas ut av planen, dvs. at gjeldende reguleringsplan opprettholdes for Pirbadets tomt.

Planen viser hovedadkomst til hotellet mot sørvest og Brattørkaia. Varelevering er forutsatt lagt til plassen mellom kongresshotellet og Pirbadet. Dermed er det fare for at det kan etableres det en "bakgårdsside" mot Pirbadet, med varelevering, riggtransport og kjøkken. Trafikken vil imidlertid bli redusert fordi personbilene snur i Havnegata. Pirbadet AS har også tatt opp at dagens offentlig tilgjengelige parkeringstilbud på 330 plasser må beholdes og at parkering og tilbudet til gående og syklende og busstilbudet i anleggsfasen må sikres. Dette er det enighet om. Når det gjelder parkering kan det være et spørsmål om hvorvidt det skal tilrettelegges annen parkering for hotellets gjester i tillegg de 330 plassene. I såfall dreier dette seg om ca. 40 plasser i henhold til veiledende norm. Disse kan eventuelt plasseres utenfor planområdet, eller etableres senere dersom det blir problemer med kapasiteten i det foreslåtte parkeringsanlegget. Dagens parkeringsanlegg har i dag ikke kapasitetsproblemer av betydning.

Flytting av terminal og pir for hurtigbåtene er ikke endelig avgjort, men Trondheim Havn har igangsatt arbeid med reguleringsplan med sikte på å flytte funksjonen lengre vest i havnebassenget ved tverrforbindelsen på Brattørkaia. Sett i lys av at kaia foran kongresshotellet bør oppgraderes med

## **Trondheim kommune**

oppholdskvaliteter som en erstatning for friområdet langs Havnegata, bør planen godtgjøre at en midlertidig eller eventuell permanent bruk av kaia til hurtigbåterminal ikke er til vesentlig hinder for en slik bruk. I motsatt fall bør prosjektet ikke realiseres før terminalen er flyttet, dvs. at det bør legges inn et rekkefølgekrav om dette. Forslagsstiller mener at selve båttrafikken lar seg avvike under byggeperioden og når hotellet er ferdig.

Det er arbeidet med ulike løsninger for lokalisering av snuplass og holdeplasser for buss. Det alternativet som har vist seg å fungere best for området som helhet, er den foreslåtte løsningen med snuplass i enden av Havnegata. Denne medfører at dagens plassdannelse i enden av Havnegata forsvinner. Det er enighet om at dette forslaget skal legges til grunn fordi det gir gode av- og påstigningsmuligheter for brukerne av Pirbadet.

For å redusere kjøretrafikk langs kaifronten i vest, må det også forutsettes at bussene til turistskipskaia kan snu på moloen og kjøre ut igjen til Havnegata på nordsiden av Pirbadet. Det må sikres at dette er mulig innenfor planen, samtidig som det er tilstrekkelig areal for fotgjengere.

Planen må også sikre at trikken i fremtiden kan snu i rundkjøringa i Havnegata. Det må videre sikre plassering av kommunal pumpestasjon.

Det er i planforslaget valgt en metodikk for å bestemme grad av utnytting som ikke i tilstrekkelig grad gir kontroll på bruttoarealet. Vi kan derfor ikke oppgi eksakt hvor stort bruttoareal planforslaget hjemler. Det forutsettes at dette endres, slik at planforslaget entydig angir maksimalt bruksareal, BRA, som grad av utnytting.

### **Oppsummering og konklusjon**

Samarbeidet om planarbeidet har pågått over lang tid, uten at det er kommet til enighet om løsninger for alle problemstillingene. Et nytt kongresshotell kan bli et viktig tilskudd til byutviklingen på Brattøra og rådmannen er enig i hovedgrepet i planforslaget. Det er enighet om at planforslaget skal bearbeides videre før det sendes inn på nytt til første gangs behandling.

Før planforslaget kan anbefales lagt ut til offentlig ettersyn, bør det imidlertid bearbeides på de områder som er gjengitt over, og planmaterialet må gis en korrekt form og vise tilfredstillende løsninger på de problemstillinger som er reist i konsekvensutredningen og som er kommet fram under planprosessen.

Det er ønskelig at bygningsrådet gir prinsipielle føringer for spørsmålet om reduksjon av høyder av hensyn til fjern- og nærvirkning, og for spørsmålet om kongresshallen kan plasseres ut mot Havnegata dersom kaiområdet i vest opparbeides som en erstatning for parkområdet langs Havnegata.

Rådmannen i Trondheim, 11.03.2008

Håkon Grimstad  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

## Trondheim kommune

### Vedlegg:

|                            |                                                                                 |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Orienteringsvedlegg 1:     | Reguleringskart, datert 10.01.2008                                              |
| Orienteringsvedlegg 2:     | Sammendrag av reguleringsplan med konsekvensutredning<br>sist endret 10.01.2008 |
| Orienteringsvedlegg 3:     | Illustrasjonsplan                                                               |
| Orienteringsvedlegg 4:     | Landskapssnitt                                                                  |
| Orienteringsvedlegg 5:     | Uttalelser fra Pirbadet og Pirsentret                                           |
| Orienteringsvedlegg 6:     | Høydelagskart Brattøra, byplankontoret 07.03.08                                 |
| Utrykt orienteringsvedl.1: | Reguleringsplan med konsekvensutredning (rapport datert 10.01.08)               |
| Utrykt orienteringsvedl.2: | Reguleringsbestemmelser, senest endret 10.01.2008                               |
| Utrykt orienteringsvedl 3: | Kopier av sakens dokumenter: annonser, brev, innspill og møtereferat            |