

## Saksframlegg

---

Orientering om status og framdrift i arbeidet med å utrede muligheten for utbygging av Leüthenhaven

Arkivsaksnr.: 11/27051

---

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

**Forslag til vedtak:**

Formannskapet tar rådmannens orientering om status og framdrift i arbeidet med å utrede muligheten for utbygging av Leüthenhaven til etterretning.

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

**... Sett inn saksutredningen under denne linja**

## Saksutredning:

### Bakgrunn

Formannskapet vedtok i Sak 359/10 den 23.11.2010 følgende:

”Formannskapet gir sin tilslutning til at rådmannen kan forhandle om kjøp eller makeskifte av parkeringskjelleren på Leüthenhaven og eiendommen Prinsens gt. 22B, samt innløse resten av aksjene i Leüthenhaven AS.

Formannskapet tar rådmannens orientering om muligheten for nytt bygg for offentlig virksomhet på Leüthenhaven til etterretning.”

Rådmannen ønsker gjennom dette saksframlegget å orientere formannskapet om arbeidet som er igangsatt, hvordan det organiseres og tidsperspektivet for en gjennomføring. I tillegg vil jeg si noe om hvilken betydning prosjektet kan ha for byutviklingen i området samt hva Trondheim kommune vil kunne oppnå med en utbygging.

### Beskrivelse av prosjektet

#### Byutvikling:

Leüthenhaven er i dag bebyggt med ett mindre kontorbygg samt at det ubebygde arealet benyttes til parkeringsplass. I tillegg er det etablert en såkalt streetbasketbane på området.

I Prinsens gate vis-a-vis Trondheim torv vil den nye bussterminalen bli etablert. På Kalvskinnet vil opp mot 6.000 studenter (HiST og Voksenopplæringen) få sin daglige studieplass. Dette vil føre til økt gang- og sykkeltrafikk inn mot bussterminalen og Midtbyen.

Leüthenhaven vil bli sentral i å binde sammen Midtbyen og Kalvskinnet, og ved en utbygging vil vi forsterke kultur- og kunnskapsaksen som går igjennom området. Rådmannen ser behovet for å tilrettelegge Leüthenhaven som en attraktiv møteplass for mennesker som forflytter seg mellom Kalvskinnet og Midtbyen. Jeg er derfor opptatt av at Leüthenhaven ikke skal være en plass som en bare passerer, men også en plass for kultur, restauranter, kino og Salem menighet. Et sted man også kan parkere i kjeller og gå i teater, på kino eller til Byscenen; eller nå disse enkelt ved å ta buss. På denne måten vil en utbygging av Leüthenhaven kunne forsterke og utvide byens sentrum.

Et nytt bygg kan gi rom for kino på kveld og i helger og kan benyttes som undervisnings- eller møtelokaler for hhv HiST og Trondheim kommune på dagtid. Kulturenheten arbeider nettopp nå med en egen arenaplan for kultur- og frivillighetslivet i Trondheim. Det er stort behov for møtelokaler, fellesarealer, serveringssteder osv. En første etasje i et nytt bygg kan bli svært viktig for slik aktivitet og tilføre bydelen liv og aktivitet ut over vanlig arbeidstid. Erfaringen viser at frivilligheten ofte har beskjeden betalingssevne. Trondheim kommune vil kunne bidra med rimelige lokaler idet finansieringen er dekket gjennom kommunens bruk på dagtid - ikke ulikt bruken av for eksempel skoler.

# Trondheim kommune

## Bruk:

Trondheim kommune kan bygge og utvikle et kommunalt bygg med vekt på synlighet, fleksibel bruk, sambruk, organisasjonsutvikling og enda bedre tjenester for byens befolkning.

En stor del av arealene som planlegges bygd vil bli benyttet til kontorer for kommunens administrasjon. Ved grundig planlegging kan tilgjengeligheten for byens befolkning økes. Et samarbeid med Trondheim parkering, som vil ha betjening av parkeringskjeller langt ut over ordinær åpningstid, vil kunne føre til at en del tjenester kan ytes både kvelder og helger.

Sambruken av kinolokaler er nevnt over, og vil gi et mer solid økonomisk grunnlag for Trondheim kino.

Byparken foran det nye bygget kan tilrettelegges for kulturaktiviteter som utendørsteater, kino, konserter og lignende.

Planleggingen er ennå i en tidlig fase. Rådmannen ser imidlertid allerede nå at eksterne og interne deltakere kommer med stadig nye forslag til bruk. Dette vil kunne bidra til at Leüthenhaven kan bli en ny, viktig møteplass som kan forsterke et levende bymiljø fra tidlig morgen til sen kveld, både hverdag og helg.

## Miljø:

Det er viktig at Trondheim kommune tar miljøutfordringene på alvor, benytter den faglige kompetansen på miljøområdet som fins i Trondheim, og velger optimale løsninger som møter miljø- og klimautfordringene. Rådmannen vil i arkitektkonkurransen utfordre alle aktører på dette området.

Etter flyttingen fra Holtermannsveien til Midtbyen er det i dag ingen parkeringsplasser for kommunalt ansatte. Dette forutsettes videreført ved innflytting i nytt bygg. Bygget vil imidlertid planlegges med dusj, garderober og rikelig kapasitet for sykkelparkering, samt øvrig tilrettelegging for å stimulere til at kommunalt ansatte går, løper, sykler eller benytter offentlige kommunikasjonsmidler.

## Organisering:

Rådmannen har igangsatt arbeidet med å utrede muligheten for en utbygging som beskrevet over.

Arbeidet er organisert med en styringsgruppe ledet av kommunaldirektør for byutvikling. HiST, NTNU, Trøndelag teater, Byscenen med flere deltar i en referansegruppe for å gi verdifulle tilbakemeldinger om felles muligheter og utfordringer. Det er tilsatt en egen prosjektleder for å lede prosjektet fram til arkitektkonkurransen er avsluttet. I tillegg er enheter, ansatte og tillitsvalgte engasjert i ulike arbeidsgrupper for å gi bakgrunnsmateriale for utforming av framtidens møte- og arbeidsplasser.

## Intensjonsavtaler/kjøp:

Rådmannen er i dialog med KLP Eiendom AS om et eventuelt kjøp av parkeringskjelleren. I tillegg er det forhandlinger med Rutebilstasjonen AS om kjøp av deres 10 % eierandel i Leüthenhaven AS (Terminalbygget), der vi eier 90 % av aksjene.

## Trondheim kommune

Salem driver et viktig arbeid som bl.a. er rettet mot ungdom. Det er derfor nødvendig å opprettholde den sentrale beliggenheten i Prinsens gt. 22 B. Salem og Trondheim kommune har samtaler om et mulig samarbeid om felles utvikling av deres og vår eiendom. Salem har et ønske om å utvikle eiendommen Prinsens gt. 22 B for egen bruk samt leie eller selge resten av utbyggingspotensialet. Begge parter ser spennende muligheter for å oppnå gjensidige fordeler ved å se eiendommene i sammenheng i den planlagte arkitektkonkurransen.

Trondheim kino AS ønsker å etablere seg på Leüthenhaven. Beliggenheten er god i forhold til publikum, herunder ca. 6 000 framtidige studenter på Kalvskinnet. Plasseringen er i tillegg optimal i forhold til et fremtidig kollektivknutepunkt. Kinolokalene kan også sambrukes med Trondheim kommune, HiST eller andre når salene ikke er i bruk til kinoformål. Partene er klare til å inngå en intensjonsavtale om videre samarbeid.

### Økonomi:

Det er mange faktorer i det videre arbeidet som vil påvirke økonomien i prosjektet, herunder utkjøp av aksjer og parkeringskjeller samt standard og utforming av et nytt bygg.

Det er bevilget midler til utredning og arkitektkonkurranse for inneværende år. Rådmannen vil komme tilbake til spørsmålet om midler til restfinansiering av dette arbeidet i budsjettet for 2012.

Budsjett for oppføring av et nytt bygg med tilknyttet bypark og øvrig infrastruktur vil ikke være klart før høsten 2012. Da er arkitektkonkurransen avsluttet og omfanget av prosjektet vil være bedre kjent.

Rådmannen har ennå ikke konkludert med om kommunen bør være eier eller leietaker til et nytt bygg på Leüthenhaven. Jeg vil komme tilbake med nærmere vurderinger rundt dette så snart utbyggingen er prosjektert og det foreligger nærmere kostnadsoverslag.

### Tidsplan:

- Høst 2011:     - Arkitektkonkurranse  
                  - Orientering til formannskap i etterkant
  
- Vår 2012:     - Bearbeiding av vinnerutkast og kostnadsoverslag  
                  - Politisk behandling med orientering og spørsmål om videreføring av prosess
  
- Høst: 2012:   - Utarbeidelse av tilbudsgrunnlag for entreprenører
  
- Vår 2013:     - Anbudskonkurranse entreprenører  
                  - Politisk vedtak om utbygging eller ikke
  
- Høst 2013:    - Kontrahering entreprenør
  
- Høst 2015:    - Overtakelse og innflytting

## Konklusjon

Som det går fram ovenfor er ikke utvikling av Leüthenhaven kun et spørsmål om bygging av kommunale

## Trondheim kommune

kontorarbeidsplasser. Prosjektet er et viktig med tanke på byutvikling. Kommunen vil kunne bidra til å skape en levende bydel med nye møteplasser som vil knytte Kalvskinnet sammen med Midtbyen. I tillegg vil opparbeidelsen av en ny bypark bidra til å tilrettelegge for kulturaksen i området. Sambruk av arealer mellom kino, parkering, kommune, kulturaktiviteter, frivilligheten, HiST, Salem med flere vil kunne gi aktivitet og folkeliv i store deler av døgnet. De økonomiske effektene av sambruk vil være verdifullt for alle aktører.

Det vil bli utlyst arkitektkonkurranse tidlig på høsten og rådmannen vil komme tilbake med ny orientering så snart resultatet av denne er evaluert i begynnelsen av 2012.

Rådmannen i Trondheim, 20.6.2011

Einar Aassved Hansen  
Kommunaldirektør byutvikling

Lars Meland  
Prosjektleder

Åge Singsaas  
Eiendomsutvikler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

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