

## **Saksframlegg**

---

### **KRAMBUGATA 3 OG 5, OLAV TRYGGVASON'S GATE 3 (BRISTOLKVARTALET)**

### **FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN**

### **SLUTTBEHANDLING**

Arkivsaksnr.: 05/39069

Saksbehandler: Inger Kjær

---

#### **Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Krambugata 3 og 5, Olav Tryggvasons gate 3 (Bristolkvartalet).

Planen er vist på kart i målestokk 1:500 merket Narud Stokke Wiig as datert 05.05.06 sist endret 16.08.06 og i bestemmelser sist endret 21.12.06.

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

## SAKSUTREDNING

### Sammendrag /bakgrunn

Forslag til reguleringsplan for Krampungata 3 og 5, Olav Tryggvasons gate 3 (Bristolkvartalet), datert 05.05.06, er utarbeidet av Narud Stokke Wiig på vegne av Entra Eiendom. Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av hotell i hele kvartalet samt butikkarealer i deler av første etasje.

Forut for planforslaget ble det fremmet en mulighetsstudie for utvikling av kvartalet for å få avklart viktige prinsipielle sider ved saken. Bygningsrådet behandlet forespørselen i sitt møte 31.01.06, og anbefalte igangsatt reguleringsarbeide for kvartalet med følgende retningslinjer:

- *Krampungata 5 og Olav Tryggvasons gate 3 kan vurderes revet.*
- *Høyder på bebyggelsen bør ikke overstige 5 etasjer.*
- *En broforbindelse over Krampungata kan vurderes. Ulike forslag til utforming av denne bør vurderes nærmere i reguleringsplanen.*

Med bakgrunn i bygningsrådets anbefalinger ble det utarbeidet et skisseforslag til ny reguleringsplan. Forslaget viste at Krampungata 5 og Olav Tryggvasons gate 3 rives og erstattes av ny bebyggelse. Betydningen av å utvikle et nytt prosjekt som ville bidra til å oppgradere og vitalisere denne del av midtbyen ble understreket. Kvartalet ble gitt åpninger i og gjennom kvartalet, og funksjoner på gateplan gitt inngang fra gate, plass og veit.

Forslaget om å etablere en gangbro fra hotellets 4. etasje over Krampungata til Folkets Hus, ble tatt ut av planen, Forslaget var kontroversielt og konfliktylft ut fra hensynet til Krampungata som historisk kulturminne og til Cicignons byplan. Fylkeskommunen signaliserte også tidlig mulig innsigelse til planen, dersom forslaget ble opprettholdt.

Plan og bestemmelser forutsetter at bebyggelsen hvor ligningskontoret tidligere var beholdes, men at den øvrige bebyggelsen i kvartalet rives og erstattes av ny bebyggelse i inntil 5 etasjer. Det etableres hotell med butikk i deler av første etasje.

### Planstatus

Gjeldende reguleringsplan for kvartalet er R-118, Midtbyplanen, hvor eiendommene er regulert til forretninger, kontor.

I Midtbyplanens bestemmelser §2 heter det:

*Ny bebyggelse skal gis en form og dimensjon som etter bygningsrådets skjønn passer inn i eksisterende miljø.*

*Maksimal byggehøyde er 4 etasjer (gesimshøyde 14 meter). Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra i kvartaler hvor det fra før er høyere bebyggelse og hvor det etter rådets skjønn må anses som fordel for helhetsbildet at det blir en mykere overgang til den lavere bebyggelsen innenfor samme kvartal.*

Utnyttelsesgrad for kvartalet er  $U= 2.1$ , definert i bestemmelsen § 2.2.

I antikvarisk klassifisering av bebyggelsen i sentrale byområder fra 1991, er det meste av den eldre bebyggelsen i kvartalet registrert som verneverdig i klasse C, av antikvarisk verdi.

## Trondheim kommune

Planområdet ligger innenfor det automatisk fredete kulturminne "Middelalderbyen Trondheim", fredet i medhold av kulturminnelovens § 4a.

### Planprosess

#### Kunngjøring og varsling

Kunngjøring om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet med annonse i Adresseavisen 16.02.2006. Varsel om igangsatt reguleringsarbeid ble sendt berørte grunneiere 14.02.2006.

#### Samråd og medvirkningsprosess

Kommunale og fylkeskommunale instanser har vært involvert i planarbeidet gjennom samråds- og arbeidsmøter. I samrådsmøte med Sør-Trøndelag fylkeskommune og Byantikvaren uttalte fylkeskommune at de fant prosjektet interessant. Prosjektet må vurderes i forhold til to aspekter: Cicignons byplan og bevaring av enkeltbygninger. De anså det som positivt og nødvendig for å unngå innsigelse at planlagt gangbro over Krampungata ble tatt ut av planen. Videre ønsket de saken tilsendt for intern vurdering før en eventuell tilslutning til riving av de omsøkte enkeltbygninger kunne gis. Saken ble behandlet politisk i fylkeskommunen.

#### Første gangs behandling

Bygningsrådet vedtok 22.08.06 å legge forslag til plan og bestemmelser ut til offentlig ettersyn, samtidig som det ble sendt på høring. Vedtaket sier videre: "Det forutsettes at høyder mot Hornemannsveita vurderes nærmere frem til endelig vedtak og at det arbeides videre med utforming av fasadene."

Planforslaget ble sendt ut på høring og offentlig ettersyn den 31.08.06 med frist for å sende inn merknader 30.09.06.

### Merknader etter offentlig ettersyn

#### Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 18.09.2006

I § 7.1 i bestemmelsene er støy omtalt og det er vist til rundskriv T-8/79. Dette rundskrivet ble opphevet og erstattet med T-1442 som gjelder for utendørsstøy. Siden Bristolkvartalet er tenkt benyttet til butikkareal og hotell er det ikke krav til utendørs støyforhold, men det foreligger krav til innendørs støyforhold. Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS 8175 skal da benyttes.

*Vilkår for egengodkjenning:* § 7.1 i bestemmelsene må endres slik at forholdet til innendørs støyforhold blir ivaretatt.

- Kommentar: Ved brev av 06.12.06 bekrefter fylkesmannen at de anser vilkår for egengodkjenning å være oppfylt.

#### Sør Trøndelag fylkeskommune, 03.10.2006

I § 5.2 er det vist til en bestemmelse som ikke finns, § 3.3. Riktig henvisning synes å være § 4 Byggeområder. Dette bør rettes.

Riksantikvarens innspill er innarbeidet i forslaget til reguleringsbestemmelser i sitt reguleringsplanforslag. Automatisk fredete kulturminnet "Middelalderbyen Trondheim" anses sikret gjennom reguleringsformål spesialområde- bevaring (pbl. § 25 nr. 6) i § 2 og entydige reguleringsbestemmelser i § 5.

*Vilkår for egengodkjenning:* Ingen, men bestemmelsene bør justeres, jevnfør merknadene over.

## Trondheim kommune

Ved notat datert 03.08.2006 ga Sør-Trøndelag fylkeskommune følgende innspill til planforslaget:

- Positivt at gangbruforbindelse over Krabugata er tatt ut av planen. Den brøt med viktige prinsipper i Cicignons byplan, som må anses som kulturminne med nasjonal verdi.
- Fraråder riving av et trehus og en "jugendbygning" i mur. Branner har redusert antallet slike bygg i byen. Bygningene anses først og fremst å ha lokal verdi.
- Frykter fasaden ut mot Krabugata blir for lang, den bør brytes opp. Ved å ta vare på trehuset og "jugendbygningen" vil dette kunne bidra til å bevare den karakteristiske oppbrutte eiendomsstrukturen i kvartalet.
- Hornemannsveita er restene av byens første nord-syd-gate, og derved en av de få reminisensene vi har etter middelaldergatene i Trondheim. Anbefaler at hele veita får 3 etasjer, ikke bare delen ut mot Krambuveita. Kan gjøres til et positivt punkt og bidra til å vitalisere veita.

### Fortidsminneforeningen DTAs antikvariske utvalg, 27.09.2006

- Fortidsminneforeningen går i mot riving av Krabugata 5 og Olav Tryggvasons gate 3. Krabugata 5 er en del av byens rike og samlet sett bevaringsverdige jugendarkitektur. Likeså er Olav Tryggvasons gate 3 en del av byens bevaringsverdige trearkitektur fra 1840- årene. Den kan ligge ting bak dagens panel. Dersom fasadene tas fram og rekonstrueres, vil det bety mye for gateløpet. Det anses som tap når trehus fra perioden brenner, da kan man ikke på samme tid rive dem. Begge eiendommer må ses i en større sammenheng og bli en del av en større og grundig vurdering av bevaringsverdig arkitektur i midtbyen.
  - En helhetlig takløsning, uavhengig om det er i 4- eller 5 etasjer som det beste for kvartalet. Etasjehøyden bør forholde seg til nybygg som helhet mot øst. Tilbaketrukne etasjer anses som generelt uheldige løsninger.
  - Skissene er for lite gjennomarbeidet til å kunne danne grunnlag for vurdering. Utforming må ta hensyn til fasadene mot Krabugata og Cicignons plass, samt hjørneløsningene mot Olav Tryggvasons gate og Cicignons plass.
  - Fortidsminneforeningen støtter fylkeskommunen i synet på gangbru over Krabugata. En bruforbindelse vil være ødeleggende for omgivelsene rundt byens eldste eksisterende gateløp og byplanens struktur og karakter.
- Kommentar:  
Merknader fra fylkesmannen og fylkeskommunen er ivaretatt ved justering av reguleringsbestemmelsene. Drøfting av evt vern av bebyggelsen og bebyggelsens høyder kommenteres under rådmannens vurdering.

### **Beskrivelse av anbefalt forslag**

Reguleringsplanforslaget omhandler planer for ny sammenhengende utbygging i det tidligere Bristolkvartalet ved Cicignons plass (Lilleorvet) i Midtbyen. Store deler av de berørte eiendommer står i dag tomme og kvartalet har behov for fornyelse. Kvartalet avgrenses av Olav Tryggvasons gate i nord, Krabugata i vest, Krambuveita i sør og Hornemannsveita i øst.

Reguleringsplanen forutsetter at den eldre bebyggelsen i kvartalet rives og erstattes av ny bebyggelse. Bebyggelsen skal romme hotell med forretningslokaler på gateplan mot Olav Tryggvasons gate.

### Arealbruk og utnyttelse

Kvartalet reguleres til kombinert formål: hotell med tilhørende anlegg; bevertning, forretning og kontor.

## **Trondheim kommune**

### *Grad av utnyttning*

Vedlagte prosjekt viser en bebyggelse i 3 og 5 etasjer, totalt 9926 m<sup>2</sup>. Maksimalt tillatt utnyttelse i kvartalet er TU 476%. Planområdet omfatter til sammen 2040 m<sup>2</sup>.

### *Gesims og mønehøyder*

Maks høyde er satt til c+ 23.2, tilsvarende fem etasjer. Deler av eksisterende bebyggelse beholder sin høyde på 3 etasjer eller maks c+ 17. 10% av samlet takflate kan benyttes til oppbygg for tekniske installasjoner.

### Utforming

(arkitektens beskrivelse)

Kvartalet som omslutter det nye hotellet inneholder et eksisterende volum som strekker seg over halve kvartalet mot syd, samt et nytt volum mot nord. Den eksisterende delen består av et relativt lukket volum med retningsløse og til dels repetitive elementer i fasaden. Det nye og totale volumet er bestrebet gitt et oppløst og variert uttrykk som en tolkning av den tidligere kvartalsoppdelingen, også mot Hornemannsveita.

### *Binde sammen*

Kvartalet fremstilles som en helhet, der nytt og gammelt bindes sammen og flettes inn i hverandre ved horisontale og vertikale bånd, inspirert av dagens jugendpregede bygning i kvartalet. I tillegg tenkes anvendt et begrenset antall materialer i fasadeutformingen.

### *Variere*

Den nye bebyggelsen tillater en mer oppdelt sammensetning av volumene. Det er ønskelig å vise skillet, samt å definere overgangen mellom den eksisterende og den nye bebyggelsen. Ved å forskyve etasjene horisontalt, dvs trekke inn og krage ut utvalgte etasjer, oppnås en større variasjon i gatebildet, også gjennom bruk av relieff og varierende vindusrytme. Korridorene i hotelletasjene bringes frem mot lyset og synliggjøres som slisser i fasaden. På denne måten dannes også romlige skiller mellom bygningsdelene. Inngangspartiene defineres også tydelig, spesielt hovedinngangen midt på fasaden mot Krabugata.

Den jugendpregede bygningen mot Krabugata videretolkes i nybygget ved bruk av arkitektoniske elementer i tilknytning til hovedinngangen, både gjennom tidsmessig materialbruk og teknologi. For å oppnå den ønskede arkitektoniske effekt gjennom de historiske referansene tenkes plateledning i aluminium, sink eller stål som perforeres og gis skyggevirksomhet (3D-effekt), og understrekes ytterligere gjennom bevisst bruk av belysning.

### *Integrere*

Det er ikke ønskelig å gjenspeile bildet av ungdomshuset som kopi, men heller integrere ungdomsmotiv på en overraskende og ny måte. I tillegg vurderes også benyttet elementer fra Cicignons eget våpenskjold som inneholder blå svanehalser som understrekning av hotellets navn, og den nye byplanens opphavsmann. Cicignon-motivene tenkes anvendt primært på nord- og sydfasaden.

### *Fasadevariasjoner*

Vestfasaden består av tre hovedvolumer. Den eksisterende delen og ny del representert ved to volumer, hvor det midterste slynger seg fra femte etasje mot syd og møter bakkenivået mellom ny og gammel bebyggelse. Dette volumet er vist inntrukket og danner relieff i fasaden. Glassfasaden i første etasje blir brutt opp av dette volumet på to steder (trapp og kjøkken.)

## Trondheim kommune

Sydfasaden består av tre hovedvolumer i forskjellig liv og høyder. Mot Krambugata løftes de opp og avtrappes mot den lavere bebyggelsen i Hornemannsveita. Midtre del holdes primært i glass og henvender seg mot Cicignons plass.

Østfasaden består av tre volumer hvor den eksisterende delen holdes samlet, og med inngang lokalisert i møtet mellom disse. Rampens bevegelse fletter volumene videre sammen. Første og fjerde/ femte etasje trekkes noe tilbake slik at høyden på volumet mot Olav Tryggvasons gate (andre /tredje etasje) relaterer seg til den lavere tilgrensende bebyggelse i Hornemannsveita.

Nordfasaden består av to hovedvolumer. Andre /tredje etasje fortsetter sin utkragning rundt hjørnet Hornemannsveita/ Olav Tryggvasons gate og avsluttes et stykke før hjørnet Olav Tryggvasons gate/ Krambugata.

### Hotellets hovedorganisering og planløsning

Plantegningene viser bebyggelsen organisert slik at det etableres flere adkomster inn til hotellets resepsjon sentralt i kvartalet. Adkomstsonene møtes sentralt i hotellets resepsjon og møter hovedvertikalforbindelse med trapp og heis. Hotellrommene er videre organisert langsetter et indre gårdsrom som gir dagslys i tillegg til gateeksponering.

En full utbygging av hele kvartalet vil gi et hotell som skal kunne fungere som en selvstendig enhet. Denne løsningen vil gi et oversiktlig hotell med god planøkonomi og effektiv drift.

### Antikvariske forhold

Hovedbygningene Krambugata 5 og Olav Tryggvasons gate 3 er registrert som verneverdig i klasse C, av antikvarisk verdi.

Kvartalet har også tidligere vært gjenstand for vurdering vedrørende de antikvariske forhold, senest i forbindelse med muligheten for etablering av et mediehus i kvartalet. Det ble dengang uttalt at trehusbygningen, Olav Tryggvasons gate 3, er så sterkt preget av ombygginger og dårlig vedlikehold at verneverdien er sterkt redusert. Bygningen kunne vurderes fjernet. Det ble da fra byantikvaren og fylkeskommunen uttalt at antikvarisk interesse primært er knyttet til den jugend-inspirerte gården i Krambugata 5. Imidlertid har fylkeskommunen i senere innspill uttalt at med bakgrunn i de senere bybranner er riving av bebyggelsen frarådet.

### Arkeologiske forhold

I forbindelse med at det ble fremmet et planforslag for kvartalet i 2002, ble det utarbeidet en betenkning av Riksantikvaren. Denne beskriver arkeologiske forhold som må hensyntas i forbindelse med planlegging. I mai 2005 ble det bekreftet at betenkningen angående håndtering av middelaldergrunn i planområdet fortsatt gjelder.

Det vises i betenkningen også til rapport fra NIKU hvor resultatene fra den arkeologiske forundersøkelsen er gjengitt. Riksantikvaren er i denne sammenheng kulturmyndighet for automatisk fredete byanlegg, byggverk og anlegg etter kulturminneloven §§8, 9 og 15. Hele eiendommen ligger innenfor "Middelalderbyen Trondheim" og er dermed et automatisk fredet kulturminne. I henhold til §3 er det forbud mot inngrep i automatisk fredete kulturminner med mindre det foreligger tillatelse fra kulturmyndighet, eller dispensasjoner gitt gjennom reguleringsplan jfr. klm. §8. Riksantikvarens vurderinger er innarbeidet i fylkeskommunens samordnede høringsuttalelse.

## **Trondheim kommune**

### Forholdet til omkringliggende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse i området preges av en blanding av nyere bygninger med relativt høy utnyttelse og eldre bebyggelse i to etasjer. Eiendommen ligger i overgangen mellom den lavere murbebyggelsen mot øst og en nyere og betydelig høyere utnyttelse i kvartalene mot nord Olavskvartalet med seks etasjer, mot vest Folkets Hus med seks etasjer (godkjent syv), og mot sør Tobb med fem etasjer. Utfordringen ligger i å formidle overgangen mellom disse ulike kvartalene.

### Tilstøtende gater og byrom

Krambugata er den eldste hovedgaten i sentrum og følger sitt opprinnelige middelalderske forløp, fra Folkebiblioteket til Fjordgata. I forbindelse med Trondheims 1000-års jubileum ble deler av gatelegemet oppgradert med brostein. Gatebildet domineres i dag av en relativt kompakt bebyggelse med et betydelig innslag av bygninger realisert etter 1960.

Bebyggelsen langs Olav Tryggvasons gate er variert og sammensatt og spenner fra lave tre- og murhus til kompakte nyere forretningsbygg. Den er en av byens mest veletablerte handlegater og hovedforbindelsen ut av byen østover. I gatebruksplan for Midtbyen er det skissert overordnede planer for omdanning til miljøgate når Nordre Avlastningsvei er etablert. Dette vil legge til rette for bedre kollektivbetjening og åpne for parkering langs fortau, i tillegg til beplantning med doble trekker. Målet er å bedre tilgjengeligheten til butikker, samt bedre fotgjengere og syklisters fremkommelighet. Endringene i Olav Tryggvasons gate vil også bedre tilgjengeligheten til Bristolkvartalet både for handlende, og for gjester i det fremtidige hotellet.

I sør ligger Cicignons plass som en solrik og fredelig plett, mens vannspeil og kunstnerisk utsmykning fyller den tilstøtende, og utvidede, Krambuveita. Plassen er et lite, men velproporsjonert byrom, som selv med tilnavnet Lilletorvet minner lite om et aktivt torv i dag.

Plassen fremstår som en sammenhengende plass som strekker seg over to kvartaler. Opprinnelig lå det en bygning i fond, Krambugata 1, som avgrenset torvet mot øst. Bygningen brant i 1959, og ble senere erstattet av en bygning som ble trukket betydelig lengre mot syd slik at den tidligere Krambuveita i dag fremstår noe udefinert, som en mellomting mellom gate og åpen plass. Det opprinnelige Lilletorvet omkranses av høye og til dels majestetiske bygninger. Mot vest ligger en Narvesen-kiosk som fondmotiv og stenger for torvet fra Søndre gate.

### Sol- og skyggeforhold

Det er utarbeidet sol- og skyggediagrammer for Bristolkvartalet basert på en utbygging i fem etasjer. Studiene viser at den nye bebyggelsen på tomten i beskjeden grad vil endre sol- skyggeforholdene på tilliggende eiendommer.

### Eksisterende bygninger i kvartalet

Krambugata 3 har inntil nylig huset Trondheim ligningskontor. Bygningen vil bli opprettholdt, men ombygget og tilpasset ny bruk med en oppgradering av fasadene.

Krambugata 5 er en mindre bygning i 2 etasjer og loft. Bygningen har enkel jugend-ornamentikk i fasaden. Bevaringsverdien knytter seg til bygningens hovedkropp mot Krambugata.

Olav Tryggvasons gate 3 er en eldre tregård i to etasjer med loft.

### Forbindelse til konferansesenteret i Folkets Hus

Tidligere forslag om broforbindelse over Krambugata fra hotellet til konferansesenteret i Folkets Hus, er

## **Trondheim kommune**

tatt ut av planforslaget.

### Trafikk, parkering, tilgjengelighet

Hovedinngangen til hotellet legges til Krabugata, som også gir biladkomst med muligheter for korttidsparkering. Økonomiinngang er også lagt til Krabugata, da Hornemannsveita vurderes som lite egnet. Inn- og utkjøring fra Hornemannsveita til Olav Tryggvasons gate er ikke ønskelig.

Det er ikke planlagt egne parkeringsplasser for prosjektet. Det skal imidlertid etableres tilfredsstillende korttidsparkering reservert for bevegelsehemmede i umiddelbar nærhet.

Det er i bestemmelsene stilt krav om at det innenfor bebyggelsen skal anordnes sykkelparkering i henhold til vedtektene.

### Passasjer, veier

Prosjektet vil ikke endre Hornemannsveita, gateløpet opprettholdes som i dag.

Det er i prosjektet vist et overdekket gårdsrom med atkomst både fra Krabugata og fra Hornemannsveita. Disse vil også fungere som rømningsveier for hotellet.

## **RÅDMANNENS VURDERING OG KONKLUSJON**

Mulighetsvurdering ble politisk behandlet i januar 2006 og la føringer for det foreliggende planforslaget.

### Arealbruk og funksjoner

Kvartalet er i dag regulert til byggeområde for forretning, kontor. Tilstøtende bygninger inneholder i stor grad mindre butikkarealer /kafeer i første etasje og kontorarealer i øvrige etasjer. I Folkets hus mot Cicignons plass ligger inngangen til Nova kinosenter og konferansesenter.

### Bebyggelsen

Riving i den historiske bykjemen vil alltid være en vanskelig avveining, men rådmannen holder fast ved at Olav Tryggvasons gate 3 og Krabugata 5 kan rives og erstattes av ny bebyggelse. Verneverdien av bygningene er sterkt redusert, og er preget av manglende vedlikehold og tilfeldige ombygginger over lang tid. Rådmannen vurderer at bebyggelsen, uten en omfattende og kostnadskreven restaurering og reparasjon, vanskelig kan opprettholdes og gis fornuftig bruk.

Bebyggelsen er gitt en omfattende vurdering og planene har vært drøftet med vernemyndigheten over lang tid og gjennom flere behandlinger. I hovedsak har det vært konkludert med at eiendommene kunne vurderes i sammenheng med resten av kvartalet og erstattes av ny bebyggelse.

Rådmannen anbefaler på denne bakgrunn at eksisterende bebyggelse på begge eiendommene kan rives for å innpasse ny bebyggelse med en mer helhetlig og rasjonell utnyttelse av kvartalet.

### Byggehøyder og utforming av bebyggelsen

Rådmannen legger til grunn for vurderingen skissene som følger som saksvedlegg.

Byggehøyden mot Hornemannsveita opprettholdes som vist, i 5 etasjer. Ved vurderinger av modell og fasadeskisser fremkommer at høyden etter rådmannens vurdering ikke vil fremstå som ubehagelig fra veita eller området sett fra øst. Bebyggelsen skal forholde seg aktivt til veita, med åpninger på gateplan og variasjon i fasadeutformingen, og slik unngå at kvartalet oppleves som lukket og avvisende.



## Trondheim kommune

Byggehøyder mot Olav Tryggvasons gate, spesielt overgangen mot Olav Tryggvasons gate 1 viser et fem etasjes volum uten tilbaketrekninger. Fasaden mot gateplan har et stort innslag av glass med innganger til butikker og serveringssteder. Vindusfeltene i de øvrige etasjene mot Olav Tryggvasons gate er plassert i grupper hvor noen er inntrukne, mens andre krager noe ut. På denne måten vil vinduene danne reliefer som vil gi ulike skyggespill på fasaden avhengig av tidspunkt på dagen. Mot Olav Tryggvasons gate 1 er volumet trukket noe tilbake i høyde med eksisterende gesims.

Mot Krambugata er vindusplasseringen noe mer regulær og tilpasset nabobygningen. Vinduene fremstår som vertikale inntrukne felt i full høyde med glassrekkverk i nedre del slik at det fra hotellrommene er mulig å åpne hele feltet som franske dører. Ved at bygningen Krambugata 5 kan tillates revet gis mulighet for et roligere og mer harmonisk gatebilde mot Krambugata i forhold til de tiliggende bygninger og omgivelser.

I reguleringsbestemmelsene til Midtbyplanen § 2 heter det at:

*”Ny bebyggelse skal gis en form og dimensjon som etter bygningsrådets skjønn passer inn i det eksisterende miljø.*

*Maksimal etasjehøyde er fire etasjer (gesimshøyde 14 meter). Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra i kvartaler hvor det fra før er høyere bebyggelse og hvor det etter rådets skjønn må anses som en fordel for helhetsbildet at det blir en mykere overgang til den lavere bebyggelsen innenfor samme kvartal”.*

Planområdet er omgitt av bygninger som Folkets Hus, Olavskvartalet og også hjørnegården Krambugata /Lillettervet, hvor disse går betydelig ut over retningslinjene i Midtbyplanen. Derimot er bebyggelsen langs andre siden av Hornemannsveita noe lavere, to til tre etasjer.

Innenfor prosjektet ligger Krambugata 3, som er i tre og fem etasjer.

Utvikling av et helt sentrumskvartal, fra gate til gate, utløser også andre problemstillinger. Her ligger det til rette for en mer grunnleggende og sammenfattende utforming mht. høyder, skala, detaljering og tidstilpassing for å oppnå en større grad av helhet enn tilfellet er i dag.

Midtbyplanen har også en bestemmelse som sier at ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden utformes i seksjoner som bevarer målestokken i den omkringliggende bebyggelsen. Dette er spesielt viktig for å opprettholde rytmen i gaten. Tidligere eiendoms- og bebyggelsesstruktur er her søkt synliggjort i fasadene.

Variasjon i fasadeuttrykket er gitt ved sprang i fasaden, materialbruk og større oppmerksomhet rundt inngangene. Bebyggelsen er dessuten gitt åpninger i og gjennom kvartalet.

Selv om respekten for det eksisterende og kjente er grunnleggende, vil det i tråd med tidligere tolkning av Midtbyplanens intensjoner, kunne åpnes for og oppmuntres til nyskaping for det som skapes idag.

### Planforslaget

Hensikten er å legge rammer for å etablere et hotell med tilhørende anlegg i hele kvartalet mellom Olav Tryggvasons gate, Krambugata, Krambuveita og Hornemannsveita.

Planforslaget forutsetter at Olav Tryggvasons gate 3 og Krambugata 5 rives og erstattes med ny bebyggelse som bindes sammen med den eksisterende Krambugata 3. Den nye bebyggelsen er i

## Trondheim kommune

planforslaget gitt 5 etasjer, mens del av Krambugata 3 opprettholdes i 3 etasjer.

Rådmannen mente følgende overordnede prinsipielle sider var viktig å få avklart gjennom reguleringsprosessen; om det fortsatt kunne anbefales riving av trehusbebyggelsen, høyder mot Hornemannsveita, - og om det nye prosjektet ga et godt svar på en nødvendig oppgradering og vitalisering av kvartalet.

### Aktivisering av gaterommene og Cicignons plass:

Funksjonene på gatenivået er viktige for gatelivet. Ved reguleringsbestemmelsene sikres at deler av første etasje forbeholdes publikumsrettede funksjoner. Hjørnet Krambugata, Olav Tryggvasonsgate skal vies ekstra oppmerksomhet, og deler av fasaden trekkes noe tilbake slik at det reserveres areal for bruk av fortauet og innganger til bebyggelsen. Reguleringsbestemmelsene sikrer at prosjektet gis åpninger mot Hornemannsveita, noe som vil gi avgjørende kvaliteter til veitløpet.

### Parkering

Det er ikke planlagt parkeringsplasser i prosjektet, men det skal etableres korttidsparkering reservert for bevegelseshemmede.

Trondheim kommune vedtok i 1995 en restriktiv parkeringspolitikk som virkemiddel for å begrense biltrafikken og bedre miljøet. Rådmannen er derfor tilbakeholden med å etablere ny arbeidsplassparkering i midtbyen, mens besøksparkeringen i Midtbyen skal opprettholdes.

### Adkomstforhold:

Olav Tryggvasons gate kan i dag ikke brukes til stopp for kjøretrafikk til hotellet, adkomstbehovene må løses i Krambugata. På sikt forutsettes imidlertid at Olav Tryggvasons gate i større grad kan nyttes. Eventuell permanent bussbetjening til hotellet bør legges til Søndre gate, Dronningens gate eller evt. Olav Tryggvasons gate.

### Konsekvensutredning

Rådmannen har vurdert behovet for konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredninger av 1. april, §3.1.a) *nærings-, lager-, og kontorbygg, samt offentlige bygg og bygg til allmenntilleggsformål, med et bruksareal på mer enn 5000 m<sup>2</sup>. Ettersom ny bebyggelse vil bli mindre enn 5000 m<sup>2</sup> forutsettes det at det ikke kreves utarbeidet konsekvensutredning.*

### **Konklusjon**

Forslag til reguleringsplan anses som tilstrekkelig belyst, og rådmannen anbefaler at reguleringsplan med bestemmelser for Krambugata 3 og 5, Olav Tryggvasons gate 3 (Bristolkvartalet), sist endret 16.08.06 med bestemmelser senest endret 21.11.06, vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 13.12.2006

Håkon Grimstad

Ann-Margrit Harkjerr

# Trondheim kommune

kommunaldirektør

byplansjef

## Vedlegg:

- Saksvedlegg 1           Reguleringskart, senest endret 16.08.06  
Saksvedlegg 2:        Reguleringsbestemmelser, senest endret 21.11.06  
Saksvedlegg 3:        Illustrasjoner:  
                          - Fasadeskisser datert 16.11.06  
                          - Volumplan 1. etasje /typisk etasje datert 16.11.06

Orienteringsvedlegg 1: Sak FBR 2/06 Forespørsel angående regulering  
Modell i målestokk 1:500