

Saksframlegg

**NIDELVA, DEL AV NEDRE ELVEHAVN
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
OFFENTLIG ETTERSYN**

ARKIVSAKSNR.: 05/37009

Saksbehandler: Inger Kjær

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Nidelva, del av Nedre Elvehavn, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Narud Stokke Wiig as, datert 09.05.06 sist endret 09.06.06 og i bestemmelser sist endret 22.08.06.

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

Sammendrag

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Nidelva, del av nedre elvehavn, er utarbeidet av Narud Stokke Wiig as på vegne av Nidelven Konferansesenter Eiendom AS. Området reguleres til byggeområder (hotell m/tilhørende anlegg), trafikkområder, havneområde i sjø og kombinerte formål; hotell, kongress m/ tilhørende anlegg, og offentlig plass, gangareal/ hotell, kongress m/ tilhørende anlegg.

Planforslaget omfatter nedre del av Nidelva, mellom kanalen og Nidelv bru, og byggeområder øst for Havnegata. Planforslaget skal avklare forutsetningene for bygging av et nytt konferansesenter med utvidelse av hotellet. Det er lagt til grunn for utbyggingsplanene at rampen til Nidelv bru kan rives før Nordre Avlastningsveg er etablert. Planforslaget skal synliggjøre og avklare trafikkløsningene i området som en følge av at rampen opp til Nidelv bru rives før Nordre Avlastningsveg er ferdigstilt. Det er som følge av trafikkkonsekvensene derfor stilt rekkefølgekrav hvor ombygging av krysset Gryta /Dyre Halses veg er en betingelse før rampen kan rives.

I planområdet inngår det allerede utbygde området hvor hotellet står, samt gangbru og plassen foran hotellet. Utbyggingen av hotellet bygger på en reguleringsplan, R0560Z, som ble vedtatt av Bystyret 30.08.2001. Denne reguleringsplanen ble av Fylkesmannen opphevet 21.07.2003, som følge av fylkeskommunens innsigelse og saksbehandlingsfeil.

Planforslaget omfatter hele det tidligere planområdet og i tillegg en del av det tilstøtende trafikkkarealet; del av Havnegata og Gryta. Denne utvidelsen er begrunnet i behovet for bedre trafikkløsninger for gang- og sykkeltrafikken i området.

I forhold til den tidligere reguleringsplanen (R0560Z), er det gjort endringer innenfor byggeområdet i nord (konferansedelen), hvor det foreligger konkrete planer for utbygging. Her planlegges en kongress /hotellbygning.

Det er lagt inn en almenning/ plass mellom hotellet og den nye utbyggingen, og byggeområdet er trukket tilbake fra Nidelv bru.

Rådmannen mener det foreliggende planforslaget følger opp intensjonene fra den tidligere reguleringsplanen. Utformingen av kongressdelen er justert for å imøtekomme fylkeskommunens innsigelse. Rådmannen mener at det er gjort tilstrekkelige analyser som synliggjør konsekvensene av riving av rampen opp til Nidelv bru. Planforslaget er tilstrekkelig avklart til at det kan sendes på offentlig ettersyn og høring.

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Den etterfølgende saksutredning bygger på forslagsstillers beskrivelse av planforslaget. Rådmannen har gjort enkelte tilføyelser og endringer for bedre å belyse forslaget.

Berørte grunneiere er Trondheim kommune, Incentra eiendom AS, Gjensidige Nor Spareforsikring, Nedre ElvehavnAS, Norges Statsbaner BA, KLP Eiendom Trondheim AS.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av forslagstiller Narud-Stokke-Wiig AS Sivilarkitekter MNAL på vegne av Nidelven Konferansesenter Eiendom AS.

Hensikten med planforslaget er ny behandling av reguleringsplanen, samtidig som det legges til rette for en bedret trafikksituasjon og forutsetninger for utbygging i området nord for hotellet. Formålet med det nye

Trondheim kommune

utbyggingsområdet er å legge til rette for et konferansesenter og utvidelse av hotellet med tilknytning til eksisterende hotell.

Kunngjøring om igangsatt regulering ble gjort i Adresseavisen 12.01.06 og varsel om igangsatt regulering ble sendt til alle berørte grunneiere 10.01.06.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel 2001-2012, er området langs elva helt bort til Nidelv bru avsatt til byggeområde, framtidig bybebyggelse. Planområdet omfattes av Kommunedelplan for havneområdet, K384G. Her er det samme byggeområdet avsatt til: Næringsområde/ lett virksomhet. Kommunedelplanen viser også gangbrua. Kommunedelplanen forutsetter en regulering av området før utbygging.

Forslag til reguleringsplan for området (R0560Z), ble vedtatt i Bystyret 30.08.01. Gjennom klagebehandlingen ble planen opphevet av Fylkesmannen 21.07.2003.

Klagene:

Trøndelag Krigsseilerforening mente av saken var manglende utredet og etterlyste konsekvensutredning.

Nedre Elvehavn Sameierforening etterlyste også konsekvensutredning.

Fylkeskommunen hadde satt som vilkår for egengodkjenning som følger:

Maksimalt cotehøyder inkludert påbygg settes til 23 meter.

Bygget må ikke komme nærmere Nidelva enn i planforslaget fra 1999.

Byggetrinnet nærmest Nidelv bru må taes ut.

Kravene om at byggetrinnet nærmest Nidelv skulle utgå var ikke ivaretatt og dette var grunnlag for klagen fra Fylkeskommunen.

Bebyggelsesplan for gangbroen og plassen foran Nidelv hotell, R560AC, ble vedtatt 15.10.02.

Ny reguleringsplan omfatter ny trafikkløsning for Gryta. Dette området er i dag regulert gjennom bebyggelsesplanen R1103G, Gryta 2, gnr. 439/11 og deler av Brattøra, gnr. 439/2.

Tilgrensende planer og pågående planarbeid:

Forslag til reguleringsplan for Brattørkaia, Trondheim Sentralstasjon og ny tverrforbindelse er under arbeid og har vært ute på høring og offentlig ettersyn. Regulering av krysset Gryta/ Dyre Halses gate til rundkjøring inngår i denne planen.

Bebyggelsesplanen for Politihuset: Gryta 2, gnr. 439/11 og deler av Brattøra, gnr. 439/2, (R1103G).

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planen omfatter følgende berørte grunneiere:

Trondheim kommune, Incentra eiendom AS, Gjensidige Nor Spareforsikring, Nedre ElvehavnAS, Norges Statsbaner BA, KLP Eiendom Trondheim AS.

Planområdet omfatter nedre del av Nidelva, mellom kanalen og Nidelv bru, og byggeområder øst for Havnegata. Området grenser til Nidelva og Kanalhavna, ikke langt fra Nidelvas munning i fjorden. Innenfor området ligger Rica Nidelven Hotel, den nye gang- og sykkelbroen over elva og den nye elveplassen. Vest for området ligger det gamle slaktehuset og nytt politihus. Området grenser til Havnegata som i dag er hovedforbindelsen til Brattøra fra Midtbyen.

Trondheim kommune

Planområdet er 30 daa.

Arealbruk og funksjoner

Området omfatter idag hotell, gangbru, elveplass med trapper ned til vannet, trafikkarealer og rampe for trafikk til Nidelv bru.

Grunnforhold

Planområdet ligger innenfor den sørøstre del av Brattøra som ble skapt ved utfylling i forbindelse med havn- og jernbaneetablering i Trondheim på 1800-tallet. Grunnforhold i området er preget av delvis å være tomtegrunn på land, og delvis i vann. Området ble grundig undersøkt i forbindelse med realiseringen av hotellet. Grunnforholdene i tomteområdet for konferansesenteret synes å være tilsvarende. Dette gjelder også for spørsmål knyttet til forurensning og kulturminner i grunnen.

Trafikk

Området ligger i krysset mellom Havnegata, Gryta og Brattørbrua. Trafikkbildet preges av mange fotgjengere og syklistar som krysser Havnegata på vei til og fra Midtbyen. Havnegata er adkomst til havneområdene på Brattøra og trafikkeres av tungtrafikk. I dag benytter besøkende og drosjene plassen foran hotellet til av- og påstigning, og til dels parkering. Dette er konfliktfylt i forhold til syklistar og fotgjengerne til og fra Verftsbru.

Rampe til Nidelv bru

I dagens situasjon er det forutsatt i planene for Nordre avlastingsvei at påkjøringsrampen til Nidelv bro først kan fjernes etter at avlastningsveien er ferdigstilt og tatt i bruk. I prosjektbeskrivelsen og under rådmannens vurdering redegjøres det for det arbeidet som er gjort for å synliggjøre konsekvenser og tiltak som må gjøres når en nå foreslår å fjerne rampen i forbindelse med denne utbyggingen.

Elveplassen

Som del av reguleringsplanen inngår elveplassen på Brattørsiden. Plassen har tre funksjoner:

- 1) Ivareta allmennhetens behov for tilgjengelighet til elv og kanal
- 2) Adkomstplass til hotellet
- 3) Landingsplass for gangbroen, åpningsmaskineriet for rullebroen er integrert i plassen.

Den eksisterende trappen mot elva og kanalen avsluttes for høyt i forhold til møtet med vannet og er i dag er avstengt med et gjerde mot vannet.

Planprosess

Kunngjøring om igangsatt regulering ble gjort i Adresseavisen 12.01.06 og varsel om igangsatt regulering ble sendt til alle berørte grunneiere 10.01.06.

Trondheim kommune og Statens vegvesen har krevd utredninger vedrørende trafikkale konsekvenser ved fjerning av påkjøringsrampen til Nidelv bru fra Havnegata før Nordre Avlastingsveg ferdigstilles. Det er utarbeidet analyser som synliggjør konsekvensene og avholt møter med Statens Vegvesen for å diskutere løsninger. Løsningene som er valgt korresponderer med løsninger som er foreslått i ny reguleringsplan for Brattørkaia, Trondheim Sentralstasjon og ny tverrforbindelse. Konklusjonen av utredningene er at rampen kan fjernes før etablering av NAV og at trafikken kan avvikles dersom det gjøres tilpasninger av kryssene i området.

Trondheim kommune

Samråd- og medvirkningsprosess

Naboer og direkte berørte parter er varslet pånytt i forbindelse med denne planprosessen. Det har så langt vært et samrådsmøte med en representant fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune den 30.06.06. Det har så langt ikke kommet signaler om innsigelser til planforslaget.

Følgende innspill er mottatt etter annonsering:

• Brev av 30.01.2006 fra Sør-Trøndelag politidistrikt, som er leietaker i Gryta 4:

De har en leiekontrakt på 20 år med opsjon om flere års leie, og understreker at politidistriktets administrative og operative sentrum vil ligge i denne bygningen i mange år fremover. For at politidistriktet skal kunne utføre de samfunnsplågte arbeidsoppgaver på en tilfredsstillende måte vil det blant annet være avhengig av gode og raske utrykningsveier. I planleggingen av Politihuset ble det fra Trondheim kommunes side fremmet et ønske om at hovedutrykningsvei skulle skje via Havnegata og i minst mulig grad via Dyre Halse gate. Dette er tilpasset dagens bygning og i dag skjer de fleste utrykninger via Havnegata. I utrykninger i østlig og nordlig retning, benytter politiet seg i dag av en åpning i midtrabatten mellom kjøreretningene i Havnegata. På bakgrunn av fremtidig trafikkavvikling / utrykningskjøring, understrekes viktigheten av at denne åpningen fortsatt må være der den er i dag. Det hevdes videre at en eventuell fjerning av påkjøringsrampen til Nidelv bro fra Havnegata vil medføre store forsinkelser ved utrykning i samme retning.

• E-post av 30.01.2006 fra Bente Linge, KLP Eiendom Trondheim AS:

De viser spesiell interesse for trafikkforholdene rundt Politihuset da dette kan ha betydning for utrykningsforholdene.

Forslagstillers beskrivelse av hvordan innspill er ivarettatt i planforslaget:

Innspill fra Politiet er besvart:

Det vises til at kommentarene i brevet av 30.01.06 tidligere er avklart med Politiet i to avklaringsmøter hvor både politiet og andre deltok. I det første møtet (13.05.05) deltok Trondheim kommune, Statens vegvesen, Politiet, Reinertsen Engineering, samt tiltakshaver. Det neste avklaringsmøtet ble avholdt 24.08.2005.

Innspill fra KLP Eiendom Trondheim AS er besvart i e-post av 11.02.06. Det vises det til at den nødvendige avklaring allerede er foretatt med Politiet.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er avgrenset av Nidelv bro i nord, Nidelva i øst, Kanalhavnen i sør, Havnegata i vest og med forgrening inn i Gryta frem til Dyre Halses gate. Det bebyggbare areal ligger delvis ute i elveløpet, slik at deler av bebyggelsen vil stå på peler.

Arealbruk

Reguleringsformål:

- Byggeområde Felt A: Hotell med tilhørende anlegg
- Offentlige trafikkområder: Gate/vei med fortau
- Offentlige trafikkområder: Gang/-sykkelareal
- Offentlige trafikkområder: Havneområde i sjø
- Byggeområde Felt B: Byggeområde for hotell med tilhørende anlegg
- Kombinert formål Felt C: Område for offentlig plass / hotell med tilhørende anlegg

Trondheim kommune

Bebyggelse

Bebyggelsens volum i arealstørrelser, T-BRA fordelt på formål:

- Byggeområde Felt A: ca. 11.150 m²
- Kombinert formål Felt B: ca. 5.900 m²
- Kombinert formål Felt C: ca. 550 m²

Hotellet dominerer området mellom Verftsbrua og Nidelv bru, og er bevisst utformet i forhold til elveløpet. Bygningen søker en videreføring av tradisjonen fra de gamle trebryggene langs Kjøpmannsgata og Fjordgata med en tidsmessig tolkning av disse.

Det nye konferansesenteret er foreslått gitt et uttrykk som signaliserer bygningens funksjon. Det nye byggetrinnets avgrensning mot Nidelva er svakt tilbaketrukket i forhold til hotellet. Det etableres en innvendig forbindelse fra hotellet til konferansesenteret under den nye almenningen (Felt C), denne skal ha visuell kontakt med Nidelva.

Hotellet er oppført i fem etasjer, cote +20, med en seks etasjer, cote + 23, mot Havnegata. Konferansesenteret foreslås oppført med høyde maks cote +20.

Infrastruktur

I reguleringsplanen tillates det at rampen opp til Nidelv bro kan rives før Nordre Avlastingsveg er ferdigstilt. Som grunnlag for å tillate dette er det gjort utredninger som synliggjør konsekvensene og som konkluderer med at det er forsvarlig. Riving av rampen krever at krysset Gryta/ Dyre Halses gate bygges om til rundkjøring, denne ombyggingen må ferdigstilles før det kan gies rivingstillatelse.

Forbedringer til gang- og sykkelveinettet, samt kollektivnettet, inngår også i forslaget, samt omlegging og forbedring av varelevering til hotellet.

Avstigning fra buss, drosje og bil skal skje i innregulert parkeringslomme i Havnegata. Eksisterende varelevering til hotellet er foreslått flyttet gjennom at det etableres en avkjørsel fra Havnegata. Denne skal også benyttes som varelevering til konferansesenteret. Gangadkomst til det nye konferansesenteret skjer via innregulert gangrampe langs Havnegata.

Det etableres sykkelfelt i gata langs Gryta og Havnegata.

Konferansesenteret vil få et godt kollektivtilbud med holdeplass for buss rett utenfor. Holdeplassen kan også benyttes av andre busser for av- og påstigning.

Grunnforhold

Grunnforhold i området ble grundig undersøkt i forbindelse med realiseringen av hotellet

Parkeringsløsning

Hotellet har ingen parkering, bortsett fra tre parkeringsplasser for funksjonshemmede. Det er ikke lagt til rette for flere parkeringsplasser i forbindelse med det nye konferansesenteret.

Elveplassen og almenningen

Mellom hotellet og det planlagte konferansesenteret etableres det en ny plass. Etablering av denne er viktig i forhold almenhetens tilgjengelighet til elverommet. Under den nye almenningen tillates det bygd et volum som forbinder de to byggene. Det er forutsatt at høyde på ny almenning blir på samme nivå som

Trondheim kommune

Elveplassen. Almenningen vil også bli en attraktiv adkomst til kongressenteret.

I det foreliggende planforslaget er det medtatt en forlengelse av avtrappingen mot vannet med tre trinn, dvs ned til cote +2.5. I tillegg vil det nederste nivået være betydelig bredere enn de andre. I planforslaget er fjernes all trafikk på plassen.

Konsekvenser av planforslaget

Bebyggelse

Visuelle konsekvenser av det nye byggetrinnet er vist i vedlagte fotoillustrasjoner og på modellen. Fordi kongressenteret ligger svakt tilbaketrukket fra Nidelva i forhold til hotellet vil den nye bebyggelsen ikke bli synlig fra Gamle bybro, noe vedlagt perspektiv viser.

Infrastruktur

Konsekvensen av at rampen opp til Nidelv bro rives før NAV etableres er at det må gjøres trafikkmessige tiltak i kryssene; Gryta/ Havnegata og Gryta/ Dyre Halses gate. I tillegg må forholdene for gående og syklende bedres. Løsninger for Havnegata og krysset Gryta/ Havnegata er vist på plankartet. Løsninger for krysset Gryta/ Dyre Halses gate inngår i reguleringsplan for Brattørkaia, Trondheim sentralstasjon og tverrforbindelsen, som har vært oppe til 1. gangs behandling i bygningsrådet.

Planforslaget krever at varelevering etableres vest for hotellet og at det etableres felt for rute- og charterbusser, samt for på- og avstigning. Disse tiltakene gjør at forholdene for syklist og gående på plassen foran hotellet blir bedre enn i dag. Gjennom at det etableres sykkelvei i Gryta vil forholdene for sykkelister til og fra Verftbrua bedres.

Den forlengede avtrappingen reduserer avstanden til vannet og muliggjør adkomst ned til vannet.

RÅDMANNENS VURDERING OG ANBEFALING

Reguleringsplan for området som ble vedtatt av bystyret i 2001 ble i 2003 opphevet Fylkesmannen. Rådmannen mener det foreliggende forslaget følger opp og erstatter det tidligere planforslaget.

Planforslaget

Planforslaget er i hovedsak identisk med det tidligere, men planområdet er noe utvidet og det er gjort mindre endringer. Det er foretatt en utvidelse av planområdet, småbåthavna utgår, byggelinje mot elva er justert og trafikksituasjonen med rampe er avklart med vegkontoret.

Rådmannen mener forslaget gir en bedre trafikksituasjon og en nødvendig fullføring av området.

Ny bebyggelse og forholdet til elverommet

Fylkeskommunens tidligere merknad angående bebyggelsens plassering og forholdet til elverommet synes nå ivarettatt. Den planlagte bebyggelsen er i planforslaget lagt parallelt med elveløpet og er trukket tilbake fra Nidelv bro. Sikten nordover langs elveløpet synes derved ivarettatt, og en har unngått en ytterligere visuell innsnevring av elverommet.

Område A Elveplassen

Det har vist seg å være svært vanskelig å få plassen til å fungere i tråd med reguleringsplanen og intensjonene i denne. Elveplassen har tidvis vært dominert av parkerte biler og lite tilgjengelig som plass for gående- syklende og som plass for rekreasjon. Dette søkes bedret nå ved at avkjøring til plassen fjernes.

Område C

Det er foretatt en mindre endring innenfor byggeområdet i nord, da det nå foreligger konkrete planer for en kongress /hotellbygning i tilknytning til hotellet. Plassen mellom denne og det etablerte hotellet utformes som en offentlig plass/ gangareal. Under plassen etableres bebyggelse for bl.a lagerrom og intern forbindelse mellom bygningene.

Plassen legges på samme nivå som den etablerte elveplassen foran hotellet og vil bli en viktig del av de tilgjengelige plassene mellom bebyggelsen langs elveløpet til Brattøra. Plassen skal være fri for biltrafikk. Gangvegens plassering i forhold til plassen er ikke løst. Her gjenstår en ytterligere bearbeiding og detaljering. For å unngå dramatisk høydeforskjell mellom plass og gangveg må en se nærmere på muligheten for å se disse i sammenheng, offentlig plass og gangveg.

Slik det fremkommer av skisse- og fotoillustrasjoner er bebyggelsen sammensatt av flere volumer som er gitt maksimal høyde 5 etasjer, tilsvarende hotellets hovedfløyer mot elva. Det har det vært jobbet en del med avgrensningen mot elva og bygningens volumoppbygging, men her gjenstår detaljering og videre arbeid med arkitekturen.

Trafikksituasjonen

Det er tidligere utredet og avklart at rampen til Nidelv bru kan fjernes når ny E6 – Nordre avlastningsveg med ny bru over Nidelva er etablert, jfr Kommunedelplan for havneområdet (2001) og den forrige reguleringssaken for denne tomte. Når det nye hovedvegssystemet er på plass, vil gjennomgangstrafikken over dagens Nidelv bru forsvinne, og brua får funksjon som lokal tilførselsgate mellom bydelene Lademoen/Nedre Elvehavn og Brattøra/Midtbymen.

Hovedspørsmålet i denne reguleringssaken har vært om rampen kan fjernes før ny E6 og ny bru over Nidelva er ferdigstilt. Det har derfor vært nødvendig at reguleringsplanen avklarer to ulike trafikksituasjoner:

- Midlertidig situasjon: fjerning av rampe før ny E6 er ferdigstilt
- Permanent situasjon: ny E6, inkl ny bru over Nidelva, er ferdigstilt

Midlertidig trafikksituasjon

Forslagsstiller har gjennomført trafikkberegninger som dokumenterer tilstrekkelig kapasitet i krysset Havnegata/Gryta i den midlertidige situasjonen, jfr vedlagte trafikknøt fra Reinertsen, datert 09.06.2006 og 01.07.2004, rev.08.12.2004. I krysset Gryta/Dyre Halses gate vil det i følge beregningene, være behov for å utbedre krysset og øke kapasiteten i forhold til dagens situasjon. Forslagstiller har foreslått å utvide krysset med et ekstra høyresvingefelt som en midlertidig løsning inntil nytt hovedvegssystem er ferdig. Løsningen ville medført inngrep i nylig opparbeidet fotgjengerareal/forplass ved politihuset.

I løpet av arbeidet med denne reguleringsplanen er det fremmet et forslag til ny reguleringsplan for Brattørkaia, Trondheim Sentralstasjon og ny tverrforbindelse. Denne planen omfatter forslag om rundkjøring i krysset Gryta/Dyre Halses gate. En rundkjøring vil gi større kapasitet i krysset, og vil kunne fungere tilfredstillende for å avvike trafikken over Nidelv bru i den midlertidige trafikksituasjonen, jfr vedlagte trafikknøt fra Reinertsen. Rådmannen mener det ikke er ønskelig å gjennomføre midlertidige ombygginger av krysset, dersom en ønsket framtidig kryssløsning kan gjennomføres i stedet. Endelig utforming av krysset vil bli avklart gjennom sluttbehandling av forslag til reguleringsplan for Brattørkaia, Trondheim Sentralstasjon og ny tverrforbindelse.

Trondheim kommune

Rådmannen forutsetter at det tas inn følgende vilkår tas inn i reguleringsbestemmelsene: "Før rampen til Nidelv bru kan rives, skal krysset Gryta/Dyre Halses gate være ferdig ombygd med rundkjøring i samsvar med plan godkjent av Statens vegvesen."

Permanent trafikk situasjon

Bebyggelsen ligger inntil et viktig gatekryss med stor trafikk. Krysset vil i framtiden få en svært sentral rolle i trafikksystemet som hovedatkomst til Midtbyen fra ny E6 Nordre avlastningsveg. Ny gangbru over Nidelva, Verftsbrua, har medført at krysset utgjør et sentralt kryssingspunkt i fotgjengersystemet og hovedvegnettet for sykkeltrafikk mellom Østbyen/Nedre Elvehavn og Brattøra/Midtbyen. Dagens situasjon for gang- og sykkeltrafikk er ikke tilfredstillende og disse forholdene var ikke godt løst i den opprinnelige reguleringsplanen for Nidelven hotell og Verftsbrua. Rådmannen har derfor sett det nødvendig at denne nye reguleringsplanen omfatter hele kryssområdet med sikte på å finne en god permanent kryssutforming som løser trafikkstrømmene for alle trafikantgrupper i den framtidige trafikk situasjonen, dvs når det nye hovedvegnettet er etablert. Det har også vært lagt vekt på å løse atkomst, korttidsparkering og varelevering til konferansehotellet på en bedre måte enn den opprinnelige reguleringsplanen gjorde.

Rådmannen mener planforslaget viser en kryssutforming som gir bedre framkommelighet for fotgjengere med et nytt gangfelt mot nord. Sykkeltraséene er videreført fra Verftsbrua med sykkelfelt i kjørebane langs Gryta og tilsvarende i Havnegata. Det er imidlertid ikke vist hvordan sykkeltrafikken føres gjennom selve krysset. Rådmannen forutsetter derfor at planforslaget bearbeides før sluttbehandling slik at sykkeltraséene føres gjennom krysset. Krysset er strammet opp og tilpasset en mer bymessig situasjon. Det er potensiale for ytterligere oppstramming av kantsteinslinje på nordveste hjørne. Dette bør vurderes nærmere for å gi et bredere gangareal mot krysset.

Det er svært positivt at planforslaget viser en ny atkomst til konferansehotellet som er trukket nord for kryssområdet slik at uønsket trafikk inn på "elveplassen" kan unngås på en naturlig måte. Den viste avkjørselen betinger imidlertid at åpningen i eksisterende midtdeler i Havnegata stenges for å unngå muligheten for trafikkfarlig venstresving utenom krysset.

Prosess

Planforslagets innhold er i hovedsak kjent fra tidligere behandling. Imidlertid fremmes den nå som en ny plan som undergis en fullstendig prosess. Det foreligger en bedre dokumentasjon bl.a av trafikken, og planforslaget gis ordinær høringstid. I forhold til den tidligere reguleringsplanen (R0560Z), er det gjort endringer innenfor byggeområdet i nord, hvor det foreligger konkrete planer for utbygging. Her planlegges en kongress /hotellbygning og det er lagt inn en offentlig plass mellom hotellet og den nye utbyggingen.

Rådmannen mener det foreliggende planforslaget følger opp intensjonene fra den tidligere reguleringsplanen.

Utformingen av kongressdelen er justert ved at bebyggelsen er lagt innenfor byggelinjen til dagens hotell mot elva, dessuten er bebyggelsen lagt i større avstand fra Nidelv bru. Dette for å imøtekomme fylkeskommunens innsigelse angående kongressdelen, hvor de mente denne bebyggelsen ville medføre en innsnevring av elveløpet og redusert sikt i elverommet nordover.

Rådmannen mener at det nå er gjort tilstrekkelige analyser som synliggjør konsekvensene av riving av rampen opp til Nidelv bro. Fylkeskommunens tidligere merknad til planforslaget angående stor usikkerhet i forhold til vegløsninger mener rådmannen er imøtekommet.

Trondheim kommune

Det har vært en grundig prosess i forkant av det foreliggende forslaget, og rådmannen mener planarbeidet har avklart og bl.a gitt akseptable løsninger for den noe vanskelige trafikksituasjonen i området. Det er avklart med vegmyndigheten at rampen kan rives og derved frigis arealet nord for hotellet.

Vurdering av planprosess

Sør-Trøndelag fylkeskommune er orientert om planforslaget og har gitt muntlig innspill og kommentar til planprosessen og forslaget. Fylkeskommunen signaliserer at de finner at planforslaget på en akseptabel måte imøtekommer deres tidligere innsigelse både hva angår trafikksituasjonen, kongressdelens plassering og forholdet til elverommet.

Vurdering av planforslaget, forslag til endringer

Det vises til at det tidligere planforslaget ble vedtatt av bystyret og lå til grunn for utbyggingen av denne del av Brattøra-området. Imidlertid opphevet Fylkesmannen vedtaket i 2003, på grunn av at et av punktene i innsigelsen fra Fylkeskommunen ikke var imøtekommet og to klager fra berørte i området. Innsigelsen fra Fylket var begrunnet i usikkerhet rundt fremtidig trafikksituasjon med rampe og veisystem, siktlinjene nordover i elverommet som de mente ikke var ivaretatt godt nok,- og prosessen for behandlingen av planen. Planen var bl.a. gitt kort høringsfrist.

Det bør innarbeides en bedre sammenheng mellom offentlig plass (felt C) og gangveg langs Havnegata.

Konklusjon

Det er lagt til grunn for utbyggingsplanene at rampen til Nidelv bro kan rives før Nordre Avlastningsveg er etablert. Det er derfor stilt rekkefølgekrav hvor ombygging av krysset Gryta /Dyre Halses veg er en betingelse før rampen kan rives. Krysset skal ombygges til rundkjøring som skal gi tilstrekkelig avvikling før ny bro over Nidelva er etablert.

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser anses som tilstrekkelig belyst, og rådmannen anbefaler at reguleringsplan for Nidelva, del av Nedre Elvehavn, datert 09.05.06 med bestemmelser datert 09.06.06, vedtas lagt ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 22.08.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1:

Reguleringskart, senest endret 09.06.06

Saksvedlegg 2:

Reguleringsbestemmelser, senest endret 22.08.06

Trondheim kommune

Orienteringsvedlegg 1:

Illustrasjonsmateriale:

- modellfoto I-X datert 09.05.06
- div fotomontasjer datert 07.07.06
- illustrasjonsplan datert 09.05.06
- snitt og oppriss datert 09.05.06

Utrykt orienteringsvedlegg:

Utredninger m.m.