

Saksframlegg

BRATTØRA, KONGRESSHOTELL

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 05/33491-78 (120029/08)

Saksbehandlere: Kari Elisabeth Paulsen/Ingrid Sætherø

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Brattøra kongresshotell som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Optiman as, senest endret 15.01.2009 med reguleringsbestemmelser senest endret 15.01.2009, med disse endringene:

- Topp høyden på atriet skal ikke overstige kote 35,8.
- Den maksimale høyden på de tre østre hotellblokkene reduseres til kote 25.
- Høyden på den vestre hotellblokk reduseres til kote 28,1.

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

Trondheim kommune

Sammendrag

Hensikten med planen er å gi rammer for utbygging av et nytt kongresshotell på Brattøra. Planforslaget er i tråd med kommunens byutviklingsstrategi, fortettingspolitikken og næringspolitikken. Kongresshotellet vil kunne bli et verdifullt tilskudd til byens tilbud og bidra til å vitalisere Brattøra. Det arkitektoniske konseptet som planforslaget bygger på, viser en spennende og utradisjonell arkitektur, og det er utbyggers intensjon å skape et bygg som har høy grad av synlighet.

Hovedutfordringer i planarbeidet har vært å vurdere om den planlagte bebyggelsen vil få en så stor synlighet i landskapsrommet at det vil påvirke byens stedskarakter på en negativ måte, om konsekvensene av bebyggelsens størrelse for omkringliggende kulturminner og byrom vil bli akseptabel og om de planlagte rekreasjonsarealene vil få tilstrekkelig kvalitet i forhold til dagens friområde med lekeplass.

Bygningsrådet vedtok i møte 02.09.2008 å legge ut til offentlig ettersyn et revidert planforslag med endrede byggehøyder i forhold til innsendt planforslag: De to østlige hotellblokkene (C og D) skulle ha maksimal høyde på kote 28,2, den vestligste hotellblokka (A) skulle ha maksimal høyde maks kote 31,2.

Bygningsrådet vedtok også at illustrasjonsplanen for uteområdene måtte bearbeides, eventuelt med alternative planskisser, som viste kvalitetsmessig gode lek- og oppholdsarealer for barn og unge. Dette innebar også å illustrere og vurdere hvordan riving av Pirterminalens bygning ville påvirke byrommet mellom Pirbadet og Kongresshotellet. Aktuelle samrådspartner burde tas med i denne prosessen. I en flertallsmerknad ble det også vedtatt at plankartet måtte vise plassering av sporveiens vendesløyfe.

På bakgrunn av høringsuttalelsene samt en vurdering av det reviderte illustrasjonsmaterialet, mener rådmannen fremdeles de konsekvensene som bebyggelsens størrelse og synlighet vil få for byen, ikke er akseptabel. Det anbefales at byggehøyden reduseres ytterligere i forhold til forslagsstillers reviderte planforslag, for å få en bedre tilpasning til bylandskapet og omgivelsene. Konkret foreslås det at topphøyden ikke skal overstige kote 35,8, dvs. en reduksjon på 1 meter. Høyden på de tre østre hotellblokkene (vist som B, C og D på illustrasjonen på side 13) skal ikke overstige kote 25, dvs. en reduksjon på 3,1 meter (en etasje) på D og C og på 6,5 meter på B, dvs. 2 etasjer. Høyden på den vestre hotellblokka (A) ikke skal overstige kote 28,1, dvs. en reduksjon på 1 etasje.

Etter et samarbeid med berørte parter, er det funnet en ny løsning for en lekeplass inne ved Pirbadet. Partene mener nå at denne løsningen er akseptabel. Det er imidlertid ikke enighet om å beholde Pirterminalens bygning uendret. En riving av bygningen ville gitt helt andre kvaliteter i byrommet foran Pirbadet, og ungdommens bystyre og barnas representant går derfor inn for dette. Rådmannen har imidlertid forståelse for at kostnadene med riving av bygningen vil bli uforholdsmessig store i forhold til de positive virkningene for byrommet, og vil derfor ikke anbefale at det stilles vilkår om riving. Bygningen kan også brukes til hotellrom som erstatning for en redusert høyde på hotellblokkene.

Bakgrunn

Komplett planforslag ble mottatt 30.01.2008 og var utarbeidet av PTL Prosjekt og teknologiledelse AS som forslagsstiller, på vegne av tiltakshaver Realinvest AS. Senere har Optiman as overtatt som forslagsstiller.

Trondheim kommune

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr./bnr. 439/2: gatene, parkeringsanlegget og parken som eies av Trondheimsfjordens interkommunale havn og Trondheim kommune

Gnr./bnr. 439/142: Pirterminalbygningen

Gnr./bnr. 439/179: en ubebygde eiendom sør for Pirterminalbygningen som eies av Trondheimsfjordens interkommunale havn og festes av Brattøra Invest as som er et underselskap av Realinvest AS

Del av gnr./bnr. 439/168: Pirbadet som eies av Trondheimsfjordens interkommunale havn og festes av Stiftelsen Trondheim Pirbad.

Gjeldende planer

Overordnede planer viser Brattøra som et byomformingsområde for næringsbebyggelse hvor utbyggingen skal skje på en måte som er forenelig med gods- og havnevirksomheten. I bystyrets vedtak om høyhus i Trondheim heter det at det ikke skal bygges høyhus, dvs. over ca. kote 34 på Brattøra. Kommunedelplan for havneområdet fra 2001 definerer blant annet disse hovedaksene som strukturerende for ny bebyggelse på Brattøra: Havnegata, Brattørkaia og Fjordallmenningen. Reguleringsplan for Brattørkaia og for nasjonalt pop- og rockesenter på Mellageret viser enkelte tverrstilte lamellblokker med byggehøyde opp til ca. kote 31. Reguleringsplanen for Pirbadet og for Pirsenteret viser gesimshøyder opp til kote 23. Et enkelt bygg, en del av Pirsenteret, har tidligere fått godkjent et inntrukket takoppbygg opp til kote 28,5.

Selve planområdet er i dag regulert til terminal for hurtigbåter med kai og terminalbygning, offentlig parkeringsanlegg, offentlige kjøreveger med holdeplasser for buss og drosje og snumulighet for buss og fremtidig trikk. Gaten er også regulert med av- og påstigningsfelt for Pirterminal og Pirbadet og parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Det er også regulert et friområde på ca. 2 dekar ut mot Havnegata.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er på 27,2 dekar og ligger på Brattøra, mellom Pirbadet i nord, Tollkammeret i sør, Ytre havnebasseng i vest og Pirsenteret i øst. Jf. oversiktskart (orienteringsvedlegg 1).

Dagens bebyggelse og bruk i planområdet

Sentralt i planområdet ligger et offentlig parkeringsanlegg med 335 plasser. Terminalbygget til hurtigbåtene (Pirterminalen) er på 5 etasjer og ligger ut mot kaia. Det er en offentlig gate rundt parkeringsanlegget som brukes som snuplass for bussene, av- og påstigningsplass for besøkende og drosje- og bussholdeplass. Friområdet i øst har lekeplass med klatrestativ og sandkasse og det er også en lekeplass i kroken mellom Pirbadets bygning og Pirterminalbygget. Lekeplassene brukes av besøkende barn, særlig til Pirbadet.

Pirbadet er et viktig møtested på Brattøra og har 450 000 besøkende pr. år, opptil 1300 pr. dag, hvorav halvparten er barn. Foran inngangen er det en solrik plass med trapper, i tilknytning til taxi- og bussholdeplass, der besøkende og reisende oppholder seg på veg til og fra Pirbadet og hurtigbåtene.

Det går offentlige avløpsledninger gjennom området og det ligger en kommunal pumpestasjon for avløpsvann i parkeringsanlegget. Kaia i vest brukes som terminal for hurtigbåtene og kjøreatkomst for trafikk til og fra turistbåtkaia i nord.

Trondheim kommune

Eksisterende forhold i influensområdet rundt planområdet

Bylandskap og bystruktur

Trondheims bysentrum ligger på den flate bunnen i et landskapsrom som er avgrenset av åsene rundt. Det historiske bysentrum, Midtbyen, har en barokk byplan med brede gater med åpne siktakser mot fjorden og det grønne landskapet rundt. Også Møllenberg i øst er bygget ut etter en rutenettplan med åpne siktakser mot fjorden. Brattøra ligger mellom fjorden og disse eldre bydelene.

Området preges av storskala bebyggelse som fremstår som solitærbebyggelse, dvs. med hvert sitt særpregede uttrykk. Strukturerende elementer er Havnegata, jernbane og havnefront. Området er eksponert mot sjøen. Havnegata med åpen plass foran Tollkammeret og friområdet lenger nord er et viktig åpent rom, likeså fjordaksen forbi Mellageret mot Ytre havnebasseng. Dette bassenget med kaiarealer er også et svært viktig byrom på Brattøra.

Kulturminner

I nærområdet til planen står det to verneverdige bygninger: Tollkammeret fra 1910 er klassifisert som fredningsverdig og består av et administrasjonsbygg med to pakkhusfløyer i robust råkopp jugendinspirert stenarkitektur. Mellageret fra 1920-tallet er en murbygning som er vedtatt utviklet til et signalbygg med en moderne påbygning. Ytre havnebasseng og Brattørmoloen nord og vest for planområdet er resultat av Stadsingeniør Dahls havneplan fra 1874. Inne i planområdet, nordøst for Havnegata, står det en skulptur av Leiv Erikson. Denne eies av Trondheim kommune og er gitt som gave til byen av norskamerikanere.

Båttransport

Innerst i Ytre havnebasseng ved Pirterminalbygningen ligger flytekaier for Kystekspresen og hurtigbåt til Vanvikan. Kystekspresen er i dag landets største hurtigbåtsamband målt i antall reisende.

Sørsida av flytekaia brukes også til å ta om bord eller sette i land passasjerer fra charterbåter i sommerhalvåret. I Pirterminalen er det publikumsfasiliteter til de nærmere 500.000 passasjerene som benytter anlegget pr. år (ca. 400.000 fra nærtrafikk og rundt 100.000 turbåtpassasjerer). Turistskipskaia på utsiden av Pirbadet mottar ca. 30 cruisebåtanløp i året. I dag benytter 50-60 % av turistbåtpassasjerene chartret buss inn til Trondheim sentrum. I tillegg brukes kaia av et tilsvarende antall militære fartøy og fartøy for verksteds- og serviceoppdrag.

Øvrig transport

Brattøra er et attraktivt mål for syklende og gående på grunn sentrumsnærhet, nærhet til kollektivtransport, mange arbeidsplasser og det flate terrenget. Det er etter hvert forventet ca. 3.400 gående og syklende til/fra Brattøra pr. døgn. Gang- sykkelvegforbindelse fra byen er Havnegata, supplert med den nye tverrforbindelsen over jernbanen fra Sentralstasjonen. Ny gang- og sykkelveg langs Nordre avlastningsveg og langs Brattørkaia vil stimulere gange og sykling fra vest og øst.

Atkomst for kjøretrafikk og buss er fra Havnegata.

Planprosess

Reguleringsarbeidet er lovlig varslet og kunngjort, henholdsvis i brev av 07.04.2006 til berørte grunneiere og i annonse i Adresseavisen 08.04.2006.

Trondheim kommune

Tidligere vedtak

Planprogram for konsekvensutredning ble fastsatt av bygningsrådet 05.09.2006.

i slikt 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 7.4.2006.

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.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 33-5, jf. forskrift om konsekvensutredning av 1.1.2005, § 6, 4. ledd.”

En prinsipp sak ble behandlet av bygningsrådet i møte 15.04.2008 på bakgrunn av et planforslag som var innsendt for behandling 10.01.2008. Dette planforslaget viste en høyde på hotellblokkene på kote 31,2 og en topphøyde på kote 36,8. Sørvestre hotellblokk hadde en lengde på 62 meter. Det ble gjort slikt 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 5.9.2006.

Bygningsrådet slutter seg til at den planlagte kongresshallen kan etableres i regulert parkdrag langs Havnegata under forutsetning av at det utarbeides en samlet plan for det tilstøtende offentlige rommet. Planen skal ha et overordnet grep som binder sammen Havnefronten, den tilstøtende Brattørkaia, Fjordallmenningen og Havnegata. Det forutsettes at Pirbadet park sees i sammenheng med dette, og opparbeides med de samme kvalitetene som uterom som det øvrige arealet. Direkte passasje mellom Pirbadet park og Havnefronten sikres for offentligheten.

Forholdene for gående og syklende legges til rette for hele området. Det tas hensyn til at trikken vil bli en av flere viktige transportaktører for persontrafikk til og fra Brattøra i framtiden.

Bygningsrådet mener hotellet blir for dominant i det innsendte planforslaget, og ber om at følgende endringer vurderes:

- Sør-østlig blokk reduseres med 14 meter østfra
- Sør-vestlig blokk tillates økt med en etasje
- Nord-vestlig blokk tillates økt med en etasje

Trondheim kommune

Bygningsrådet ber om at også andre endringer vurderes, og at planforslaget bearbeides videre 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.”

Første gangs behandling

Det vises til bygningsrådets /det faste utvalg for plansakers vedtak i sak 134/08 i møte 02.09.2008, se uttrykt orienteringsvedlegg 7.

Vedtaket lød slik:

”Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan med planbestemmelser og konsekvensutredning for Brattøra kongresshotell, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes ut på høring, med disse endringene:

- Høyde på de to østlige blokkene (benevnt som blokk C og D av utbygger) reduseres til maksimal kote 28,2.
- Høyde på vestlig blokk (benevnt som blokk A av utbygger) tillates økt til maks kote 31,2.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket PTL prosjekt og teknologiledelse AS, datert 10.1.2008, senest endret 24.6.2008 og i bestemmelser sist endret 24.6.2008.

Illustrasjonsplanen må bearbeides, eventuelt med alternative planskisser, som viser kvalitetsmessig gode lek- og oppholdsarealer for barn og unge. Dette innebærer å illustrere og vurdere hvordan riving av Pirterminalens bygning vil påvirke byrommet mellom Pirbadet og Kongresshotellet. Aktuelle samrådsparter bør tas med i denne prosessen.

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

FLERTALLSMERKNAD- MDG, Ap, SV og Sp:

Plankartet må vise plassering av sporveiens vendesløyfe. Rådmannen må legge frem forslag til plassering av vendesløyfe før 2. gangs behandling.”

Plankart og planbestemmelser ble ikke endret i samsvar med vedtaket før offentlig ettersyn, men forslagsstiller utarbeidet revidert illustrasjonsmateriale for å vise konsekvensene for bybildet. Det ble også lagt ved forslag til alternativ plassering av lekeplasser og forslag til trafikkplaner for anleggsfasene.

Det reviderte illustrasjonsmaterialet viste en topphøyde på taket på det såkalte atriet på kote 37,8, altså 2,7 meter høyere enn den topphøyden som var sendt inn for behandling og som var angitt på plankartet. Forslagsstiller mente at dette var avtalt med bygningsrådet, men var avglemt i vedtaket.

Høringsuttalelser

Høringsuttalelsene er i det følgende forkortet og omformulert. Det vises til uttrykt orienteringsvedlegg 4 med kopi av samtlige merknader.

Ungdommens bystyre, vedtak i møte 03.10.2008, sak 36/08

”Ungdommens bystyre mener at Brattøra kongresshotell kan bygges slik planforslaget viser. Men vi mener Pirterminalen bør rives for bedre solforhold for lekearealet, og for bedre lekeutfolding.

Trondheim kommune

FLERTALLSMERKNAD 1:

Dersom ikke Pirterminalen rives, må lekeplassen flyttes til et mer egnet område i forhold til solforhold.

FLERTALLSMERKNAD 2:

Det er ikke bare fordelene med lekeplassen vi får om vi river Pirterminalen, men dette kan bli et fint område for alle aldersgrupper med f.eks. en park med cafe og lignende.”

Rådmannens kommentar:

Lekeplassen er i revidert planforslag flyttet til et mer solrikt sted inne på plassen mellom Pirbadet og hotellet. Det er derimot ikke anbefalt at det skal stilles vilkår om at Pirterminalbygget skal rives, jf. rådmannens vurdering under.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Statens vegvesen har ingen merknad til planforslaget.

Kystverket

Kystverket kan ikke se at trafikken til turistbåtanløp og annen kjørbart tilkomst til ytre molo er løst. De mener derfor at planen ikke kan aksepteres. Planen må vise hvordan disse forhold skal løses i perioder med avstengt område (sikkerhetstiltak). Slik planen nå er utformet kan det ikke aksepteres at område K1 mot havnebassenget brukes til gangareal, uteservering med mer, som erstatning for å ta i bruk eksisterende friareal mot Havnegata. De mener videre at den bruken av dette arealet som reguleringsplanen angir, tilsier at arealet eventuelt burde reguleres til offentlig trafikkformål. Men de presiserer at den foreslåtte bruken ikke kan sies å være i tråd med overordnet planverk, og ber om at en endret plan som ivaretar funksjonene med dette havneavsnittet sendes Kystverket til ny høring.

Forslag til en ny løsning for arealbruken på Kai K1, bifalt av Trondheim Havn, forslagsstiller og Trondheim kommune, ble oversendt Kystverket 11.12.2008.

I sitt svar opplyser Kystverket at de opprettholder sin innsigelse. De presiserer at den første merknaden fra deres side var ment som en formell innsigelse til reguleringsplanen, i samsvar med plan- og bygningsloven. De mener at den fremlagte løsningen ikke i tilstrekkelig grad sikrer havneinteressene på Kai K1 og Turistbåtkaia.

Rådmannens kommentar:

Planen er revidert på nytt som følge av merknaden. Turistbåtkaia er tatt inn i plankartet igjen som havneområde, og er kalt felt K2. Illustrasjonsplanen er endret og viser detaljene i en ny oppstillingsplan for busser på Turistbåtkaia, innenfor en ny og utvidet sikkerhetssone. Illustrasjonsplanen viser ny oppstilling av busser for tovegs kjøretrafikk på nordsiden av Pirbadet. Det er i planbestemmelse § 7.2.3 stilt vilkår om at de endringene som er vist på illustrasjonsplanen skal være gjennomført før hotellbygningen kan få ferdigattest.

Taxier og shuttlebusser skal stilles opp i bussfelt langs Brattørkaia, og passasjerene skal gå dit på gangsonen på kai kalt K1 på plankartet. Den nye illustrasjonsplanen viser at turistbussene *kan* kjøre ut og inn av sikkerhetssonen uten å måtte kjøre på kai K1 foran hotellet. Planbestemmelse for kai K1, foran hotellet, er endret slik at det nå på generell basis tillates nyttetraffic til havneområdene. Det betyr at kaia ikke lenger reguleres bilfri, men at kjøretrafikken her vil avhengig av hvilke havneinteresser som må betjenes. Det blir da opp til Trondheim Havn å regulere trafikken. Det er imidlertid stilt krav om at det skal etableres en sikker gangsonen.

Trondheim kommune

Dersom det ikke foreligger en formell bekreftelse fra Kystverket om at innsigelsen er frafalt, før bystyrets behandling, vil rådmannen be om utsettelse av bystyrebehandlingen.

Trondheim Havn

Det må i planen angis hvordan støy fra skip og annen havnevirksomhet skal håndteres.

Planen forutsetter endringer i kjøremønster for passasjertransport i forbindelse med turistbåttrafikken på kai 68 (Turistbåtkaia). De registrerer at planavgrensingen er endret og at logistikken for kaia ikke behandles i planen. I dag brukes område kalt K1 på plankartet blant annet til oppstilling av shuttlebusser og taxier, kjøretøy som ikke er sikkerhetsklarert og som må stå utenfor sikkerhetsgjerdet. Kaipromenaden er forutsatt bilfri og spørsmålet om oppstillingsplass er derfor ikke løst.

Rådmannens kommentar:

Det er foreslått en ny planbestemmelse § 4.1.3 om håndtering av støy fra båttrafikken.

Planen er revidert som følge av merknader fra Kystverket. Det vises til kommentar over.

Endringene er forelagt Trondheim Havn som er enig. Merknaden er imøtekommet.

Fosen/Namsos Sjø AS

Selskapet er operatør for hurtigbåttrafikken.

De har ingen innvendinger mot selve planforslaget, men er opptatt av forholdene under anleggsperioden.

Primært hadde de ønsket at hotellet ikke skulle bli bygd før etter at terminalen er flyttet ut fra planområdet, i 2010 i følge tiltakshaver som er Trondheim Havn.

De er bekymret for tilgjengeligheten for alle transportformer under og etter anlegget. Omlegging av de trafikale løsningene bør derfor endres i minst mulig grad før dette.

Rådmannens kommentar: I planforslaget er det stilt krav om at det i byggesaken skal redegjøres for trafikkløsningene i anleggsperioden og det er i forbindelse med høringen utarbeidet utkast til trafikk- og parkeringsplaner for 3 ulike faser av anlegget. I merknaden kommenteres imidlertid ikke disse planene konkret. Det er forutsatt at de endelige anleggsplanene skal utarbeides i samråd med blant annet Fosen/Namsos Sjø AS.

Stiftelsen Trondheim Pirbad

Stiftelsen er i utgangspunktet positiv til planen for kongresshotellet.

De peker på at arealet mellom Pirbadet og hotellet må utformes med et åpent og parkmessig preg som reduserer følelsen av bakgård for hotellet. Det må også legges vekt på sikkerhet for myke trafikanter, for eksempel med gjerde eller annet fysisk hinder mellom kjøreareal og gangareal.

De er positive til at parkeringsanlegget reguleres som offentlig anlegg, men de peker på at antall plasser blir færre enn i dag og at utviklingen av Brattøra vil medføre press på parkering og dermed kan bli en trussel for badets besøkstilgang. De er godt fornøyd med den foreslåtte løsningen for bussen.

Forholdene i byggefasen gir de største utfordringene og problemene. Det kan forventes at besøket til badet går ned under anleggsperioden, særlig dersom atkomsten oppleves som utrygg. Gangatkomsten må derfor sikres best mulig med gjerder som ikke kan forseres av barn. Det må tas hensyn til kjøretransport for funksjonshemmede til fysikalsk institutt og helsebad. Planene for transportavvikling i anleggsfasen viser at avstanden mellom anleggsgjerde og Pirbadet bare blir

2,7 meter på det smaleste og at mye av badets atkomstområde blir utilgjengelig. Gangatkomsten mellom

Trondheim kommune

den foreslåtte midlertidige parkeringsplassen og Pirbadet går gjennom bygningen Pirterminalen via trappetrinn og blir ikke mulig å forsere med barnevogn eller rullestol. Det må også sikres at bygningen står åpen i Pirbadets åpningstid. Alle med behov for kjøretransport til Pirbadet må sikres fremkommelighet på den interne kjørevegen som etableres i fase 1.

Når det gjelder grunnforhold pekes det på at disse er kompliserte og at graving tett inntil veggen på Pirbadet kan medføre utrasing og skader på bygningen. De forutsetter også at anlegget ikke medfører driftsavbrudd i fjernvarmeforsyning, vanntilførsel eller avløp.

Rådmannens kommentar

De framlagte anleggsplanene viser at anlegget kan gjennomføres på en forsvarlig måte. På bakgrunn av merknaden er det foreslått et tillegg til planbestemmelsenes § 7.3.2, om at passasjen mellom anleggsgjerdet og veggen på Pirbadet skal være tilgjengelig for rullestol fra parkeringsplass i anleggsfasen. Det er også stilt som krav at anleggsplanene skal utarbeides i samråd med Pirbadet. Kvaliteten på plassen foran Pirbadet er forbedret, jf. revidert illustrasjonsplan som skal legges til grunn for opparbeidelsen av plassen. Revidert illustrasjonsplan er utarbeidet i samråd med Pirbadet. Planbestemmelse § 3.2.2 om geoteknisk utredning, er spesifisert med krav om blant annet besiktigelse av nabobygninger.

Pirbadet Fysioterapi, Pirbadet

Virksomheten er svært bekymret for om tilgjengelighet for deres pasienter er tilstrekkelig ivaretatt i planen og i anleggsperioden. De har ca. 180 pasienter daglig, som i stor grad er avhengig av gåhjelpemidler/rullestol. Det er vist for få permanente parkeringsplasser nær Pirbadets inngang for handikapparkering. I anleggsfasen er plasser for pasientparkering og taxi for få, for trange og for utrygge. Anleggsgjerdet står for nær veggen på Pirbadet, rullestoler vil ikke komme fram her. De er også svært skeptisk til støy i anleggsperioden med spuntarbeid så nær veggen.

Norsk Revmatikerforbund, Sør-Trøndelag fylkeslag

Forbundet er meget kritisk til foreslåtte løsning for HC-parkering under anleggsperioden og ber om at det utarbeides løsninger som ivaretar brukerne bedre. De mener at løsningen bryter med allment aksepterte normer og vil hindre en relativt stor brukergruppe i å komme til en helsebringende trening.

Rådmannens kommentar

I revidert planforslag er det vist 5 parkeringsplasser for bevegelseshemmede, på bakkeplan nær innganger. I tillegg er det i planbestemmelse stilt krav om minst 10 tilpassede plasser i parkeringskjelleren, dette tilsvarer kravet på min. 5 % av samlet parkeringsmengde. Disse plassene skal plasseres nær heis opp til inngangen til Pirbadet. Dette tilbudet anses som tilstrekkelig.

I planbestemmelse § 7.3.1 om krav til anleggsfasen, er det stilt krav om at det skal etableres minimum 6 plasser for bevegelseshemmede nær inngangen til behandlingsstedet. Reviderte planer for anleggsfasen, orienteringsvedlegg 3, viser at dette lar seg gjøre. Det er også foreslått krav om at gangpassasje mellom vegg og anleggsgjerde skal være bred nok for rullestol og barnevogn.

Pir management, eier av Pirsenteret/Leiv Eriksonsenteret

Virksomheten er positiv til kongresshotell og til at parkeringsanlegget blir offentlig, fordi det i dag fungerer som gjesteparkingsanlegg for sentrene. Sentrene huser i dag ca. 2 500 ansatte og 1 000 studenter. De ser positivt på omlegging av bussholdeplasser, men ser det som viktig at busser ikke blir stående foran deres hovedinngang og at feltet også kan brukes som av- og påstigningsfelt for drosjer og privatbiler til

Trondheim kommune

sentrene som i dag og til parkeringsplass for bevegelseshemmede. Det ønskes innregulert en mulighet for slik drop-off også ved sydlig inngang til Pirsenter III, fordi det ellers kan oppstå trafikkfarlig stopp foran inngangen til parkeringshuset. De godtar derfor ikke lengden på bussholdeplassen slik den er vist i planen. Når trapp og heis fra parkeringshuset plasseres ved inngangen til Pirbadet gir det dårligere tilgjengelighet for besøkende til Pirsenteret, og det er fare for at besøkende vil gå i nedkjøringsrampen, særlig når været er dårlig, noe som vil være sikkerhetsmessig uheldig. De ber derfor kommunen om at det innreguleres en egen trapp/heis oppgang foran Pirsenter III, eller på kongressalens vegg. De peker på at det er viktig med en tett dialog om løsningene under anlegget.

Rådmannens kommentar

Lengde på bussholdeplass på begge sider av Havnegata er dimensjonert i samsvar med anbefaling i konsekvensutredningen. Rådmannen vil derfor ikke anbefale at busstilgjengeligheten gjøres dårligere. Men dette er forhold som eventuelt kan tas opp på nytt i forbindelse med senere behandling av skiltplan. Når det gjelder trapp/heis fra parkeringsanlegget opp til Pirsenteret kan ikke Rådmannen umiddelbart se at et slikt anlegg lar seg innpasse på noen god måte, og mener at en gangavstand på 150 meter ikke er for langt i en bysituasjon. Dessuten bør parkeringstilgjengeligheten til Pirbadet prioriteres, og det kan legges til at Pirsentrene allerede har bra med parkeringsplasser på egen eiendom.

Syklistenes Landsforening

Ber om at det planlegges spesialanlegg for sykkelparkering i sykkelkjelleren der det er mulig å låse sykkel forsvarlig, f. eks. mot brukerbetaling.

For øvrig synes de at byggehøyden er for stor og sammen med andre høye bygg i området vil skape en mur mellom byen og sjøen. De mener at Tollkammeret vil "drukne" som følge av byggehøyden.

Bebyggelsen her bør etter deres mening ikke være høyere enn 22 meter.

Rådmannens kommentar

Rådmannen er enig i at innendørs parkeringsplasser for sykkel er gunstig og stimulerer helårs sykling. I dette tilfellet har parkeringskjelleren et begrenset areal, og antall bilplasser er redusert med 30 i forhold til dagens tilbud. Derimot er det godt med uterom. Av hensyn til biltilgjengeligheten for blant annet Pirbadet er det derfor ikke forutsatt offentlige sykkelparkeringsplasser i parkeringskjelleren.

Når det gjelder byggehøyden vises det til kommentar under.

Sør-Trøndelag fylkeskommune

Selv om det er positivt for byen og regionen å få et slikt hotell, ser fylkeskommunen med en viss bekymring på utviklingen av byggehøyden på Brattøra.

Det vises til at fylkesutvalgets i behandling av reguleringsplan for Brattørkaia anbefalte maks 5 etasjer. I en tilleggsuttalelse presiseres det at dette er et klart råd også for denne saken.

Arkitektonisk kvalitet av plass/torg mot Pirbadet er først og fremst avhengig av gode lysforhold og proporsjon til friarealets dybde mot bebyggelsens høyde i sør og sørvest. Planen sikrer ikke miljøkvalitetene på plassen godt nok.

Kikut borettslag

Den allerede godkjente bebyggelsen på Brattøra vil begrense utsynet til fjorden kraftig fra Øvre Møllenberg og kongresshotellet vil bidra til å forsterke dette ytterligere. Hotellet vil med sin høyde og bredde danne en markant visuell barriere mot fjordens vannspeil, fjellene på Fosen og Munkholmen. Det

Trondheim kommune

vil være med på å stenge byen inne bak en høy mur og kan derfor ikke sies å fremme innbyggernes helse og trivsel.

Helge Fiskaa, Øvre Møllenberg gate

Dersom politikerne mener noe med medvirkning bør de lytte til folks meninger. På grunn av byggehøydene på Brattøra og Nedre Elvehavn er bybildet i ferd med å bli radikalt endra. – Det kan samanliknast med å gjere dei fremste sitteplassene på Lerkendal høgare enn dei lengre bak – ingen ville vel finne på å gjere noko slikt? skriver han, og mener videre at utbyggerens visjon *om å skape et spektakulært bygg på den beste tomte i byen, et signalbygg som i seg selv kan skape nysgjerrighet og bli en attraksjon og landemerke i byen* – avslører rådende holdninger i planlegging og arkitektur om at enkeltbygg skal markere seg i form og utseende. Han mener at folk flest heller vil ha bygg som harmonerer med omgivelsene og bygger opp om det eksisterende bybildet. Han trur at de fleste tenker på bygg som kirker, idrettsanlegg osv. (som signalbygg) og spør om næringslivet er blitt så viktig del av vår tids kultur at kongresser og ”businesss” er verdt å fremheve framfor et samlet bybilde. Signalbygg trenger heller ikke å være høye, han mener at fine små signalbygg med vakre detaljer passer bedre inn i Trondheims bybilde. Han mener at fortettingen ikke må føres så langt at det dannes en mur mot sjøen.

Bjørn Røe, professor i byplanlegging NTNU

Han mener innledningsvis at saksframlegget til politisk behandling er basert på subjektive vurderinger og at framstillingen av høydeforholdene ikke er tilstrekkelig for å gi politikerne råd.

Når det gjelder byggehøyde mener han at det her ikke kan snakkes om høyhus eller ikke, høyde på hus må vurderes etter den sammenhengen de står i. Det er etter hans mening også feil å vurdere høyden i forhold til planlagte, og etter hans mening, for høye bygg. Det bør sammenliknes med eksisterende situasjon og det vises til vedlagt foto som illustrerer denne. Dersom hotellbygningen blir like høy og på partier høyere enn de godkjente planene med for høye bygg, blokkeres sikten mot fjorden fra mange posisjoner i de østre bydeler, og grunnleggende, viktige kvaliteter ved byen går tapt for alltid. Det vises til Vitalbyggget ved Nidelvas utløp som eksempel. Han mener at det er vanskelig å skjønne at en kakafoni av høyst ulike bygningsformer gir en ønsket form for synlighet. Å legge tre så ulike bygningsformer som Pirbadet, kongresshotellet og Rockesenteret, samt en oppstykket rekke av *for høye* bygninger i Brattørkaia, sammen, vil medføre at den ene formen slår den andre i hjel og føre til visuelt kaos og overdimensjonerte bygg. Han spør om hensikten med en amøbe av gull på toppen av hotellet er å utkonkurrere domkirkens grønne koppertak i synlighet. Dersom det er et utgangspunkt at Nordens største kongresshotell skal legges her, vitner det etter hans mening både om en form for stormannsgalskap og om manglende forståelse for Trondheims egenart og visuelle kvaliteter.

Fortidsminneforeningen

Ser det som uheldig at bygningens høyde/bredde i stor grad vil dominere området rundt, særlig i forhold til Tollkammeret. De mener at rådmannens anbefalte innstilling ville bidra til en jevnere overgang fra hotellet til Tollkammeret. Bygningsrådets vedtak ses på som for beskjedent. Hotellets blokker vil her fortsatt være dominerende og festplassens funksjon som åpent byrom vil være mindre effektiv. De mener at forslagsstillers argumentasjon om at Tollkammerets arkitektur er robust nok til å tåle hotellets arkitektur ikke stemmer. Med de foreslåtte høydene vil også festplassens funksjon som åpent byrom bli mindre effektiv. Bebyggelsen vil sperre for siktlinjene mot fjorden. Den manglende visuelle kontakten til fjorden går sterkest på bekostning av nærområdet og vil bli ytterligere forsterket dersom alternativet med hotellblokker høyere enn kote 25 aksepteres. I tillegg vil hotellets silhuett mot fjorden føre til at tilreisende møter en solid vegg i det de ankommer Trondheim via havnebassenget. De er bekymret for at en aksept av høydene vil

Trondheim kommune

føre til en ny norm, når det heller hadde vært fruktbart med restriksjoner.

Byantikvaren

Mener at den planlagte bebyggelsen vil få konsekvenser for den visuelle fjernvirkning i vid omkrets. Slik planen foreligger, vil hotellet fremstå med et relativt voldsomt volum, der høyder og bredder effektivt bidrar til å fylle igjen åpne rom og stenge siktakser. Hotellkomplekset vil bli et av de mest ruvende enkeltanleggene langs Brattørkaia, og et av hovedelementene i slutføringen av en 8 etasjers høy byvegg som vil strekke seg fra St Olavs pir i vest til Leiv Eriksonsenteret i øst, dvs. en trekvart kilometer lang strekning. Selv om denne "veggen" for en stor del er dannet av bygninger i lamellstruktur med luftrom og sikt imellom – så representerer den en, etter trondhjemske forhold, en voldsom masseoppbygging i meget stor bredde og høyde i overgangen mellom byområdet og fjorden.

Etter en samlet vurdering av de overordnede parametere for Trondheims utvikling som karakteristisk og karakterfullt by- og sentrumsmiljø, bør høydevirkningen i nordøstdelen heller dempes enn økes slik det foreslås i planen. Det anbefales derfor at de høyeste blokkene reduseres med to etasjer.

Å redusere høyde på de to østligste blokkene vil også bedre forholdene for Tollkammeret som et historisk og arkitektonisk monument.

Rådmannens kommentar

Når det gjelder bebyggelsens masseoppbygging og virkningen av denne i bybildet, vises det til rådmannens vurdering og konklusjon under. Merknadene er delvis imøtekommet i anbefalt forslag til innstilling.

Beskrivelse av revidert planforslag

I det følgende beskrives **forslagsstillers reviderte planforslag**, det vil si det innsendte planforslaget med de endringer i høyde på hotellblokkene som bygningsrådet vedtok å legge ut til offentlig ettersyn, den endring av topphøyden som forslagsstiller nå foreslår, dvs. ca. 1 meter høyere enn i innsendt planforslag, samt endringer som er gjort som følge av merknadsbehandlingen og som det er enighet om, blant annet utvidelse av planområdet for å imøtekomme krav fra Kystverket, reviderte planbestemmelser og revidert illustrasjonsplan.

I samsvar med flertallsmerknad til bygningsrådets behandling, er trikkelsøyfe tegnet inn på plankartet. Denne viser at planlagt bebyggelse ikke vil forhindre regulering og utbygging av en fremtidig trikkelsøyfe. Det gjøres oppmerksom på at trikkelsøyfe ikke regulert inn fordi den ikke forutsettes bygget nå. Rundkjøringen, slik den er vist på plankartet, forutsettes bygget nå på grunnlag av utbyggingsavtale med tiltakshaver, det vises til rekkefølgebestemmelse.

I samsvar med merknad fra forslagsstiller er krav til plasser for bevegelseshemmede justert, slik at 5 plasser på bakken også regnes inn i grunnlaget. Grunnlaget blir da 305 plasser totalt. Kravet i kommuneplanens bestemmelse om parkering er min. 5 % tilpassede plasser. Dette medfører at det nå er stilt krav om 10 plasser tilpasset bevegelseshemmede i parkeringskjelleren, i tillegg til de 5 plassene på bakken. Dette er etter rådmannens mening tilfredsstillende.

For øvrig er planen endret i samsvar med høringsuttalelser, blant annet fra kommunale enheter. Dette gjelder blant annet krav til etablering av pumpestasjon, håndtering av forurensede masser og støy i anleggsperioden og utvidelse av offentlig fortau for å få plass til skulpturen Leiv Erikson.

Trondheim kommune

Arealbruk

Området foreslås regulert til nytt hotellbygg med kongressal; kombinert formål kontor/hotell/bevertning (Pirterminalbygningen); offentlig, underjordisk parkeringsanlegg under hotellbygningen, samt offentlige trafikkområder og kaier.

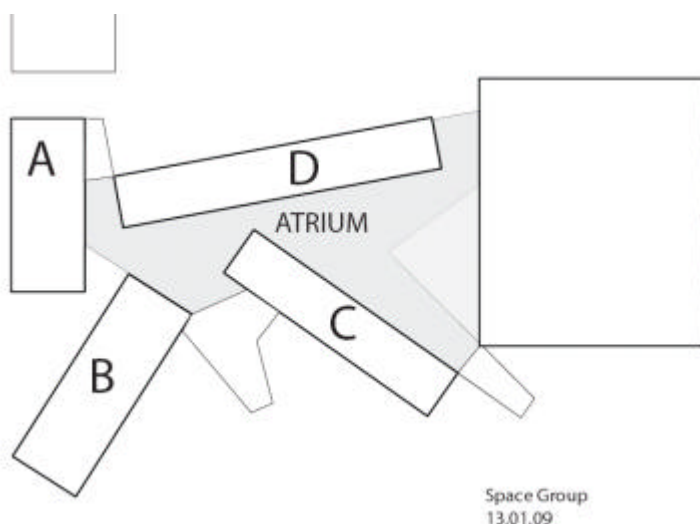
Hotell og kongressal

Nytt hotellbygg er utformet som et solitærbygg med en kontrasterende form til øvrig bebyggelse, både i arkitektonisk uttrykk og i størrelse. Det vises til vedlagte illustrasjoner i orienteringsvedlegg 2.

Det har vært forslagsstillers intensjon med prosjektet at hotellbygningen skal ha synlighet i bylandskapet og at hotellrom i størst mulig grad skal ha fritt utsyn.

Kongressalen er lagt med langsida mot Havnegata og parallelt med denne slik at gaterommet får parallelle vegger. Bygningen er 51 meter lang og 43 meter bred. Gesimsen vil ligge 14 meter høyere enn Havnegata, dette tilsvarer 3 etasjer.

Hotelldelen består av 4 hotellblokker med et mellomliggende, delvis høyere tak. Den vestre blokka, A, ligger parallelt med det rettinklede gatenettet, med kongressalen og Ytre havnebasseng. Denne blokka er 14 meter bred og 33 meter lang. Den er ca. 27 meter høy regnet fra nivået på kaia, dette tilsvarer ca. 8 etasjer. De to søndre blokkene er lagt i tilnærmet 45 graders vinkel til gatestrukturen. Den sørvestre blokka, B, er like bred og høy som blokk A og er 41 meter lang. Den sørøstre blokka, C, er 48 meter lang, 10 meter bred. Den er 23 meter høy regnet fra nytt terrengnivå ved inngangsparti, dette tilsvarer ca. 7 etasjer. Den nordre blokka, D, ligger inn mot plassen mot Pirbadet og er lagt svakt på skrå slik at rommet mot Pirbadet er bredere i vest mot Pirterminalen. Denne blokka er 62 meter lang og 10 meter bred og er like høy som blokk C. Det er i tillegg foreslått tillatt intrukne takoppbygg for tekniske anlegg i inntil 2 meters høyde over den maksimalt tillatte gesimshøyden.



Mellom kongressalen og hotellblokkene ligger det et skrått formet tak som på partier stikker opp over blokkene. Innvendig danner taket delvis en åpen himling, et atrium, i vest under taket ligger det et lukket rom. Takets høyeste punkt er nærmere 6 meter høyere enn de høyeste hotellblokkene (A og B), dvs. maksimalt kote 36,9. Denne høyden tilsvarer om lag en 9-10 etasjers bygning. Det er i planbestemmelse

Trondheim kommune

foreslått at det ikke skal tillates tekniske takoppbygg over maksimalt kote 34,2.

Hotelldelen utgjør en bygningsmasse som er ca. 90 meter bred i lengderetningen, og som har en samlet bredde på 72 meter mot Havnebassenget.

Mot sør er det vist det to større trekantede plassrom, ca. 30 meter dype regnet fra fortau, inn mot hovedinngangene til henholdsvis hotell og kongressal.

Mot nord og Pirbadet dannes det sammen med det offentlige trafikkarealet et plassrom mellom 30 og 60 meter bredt.

Det foreslås innpasset 80 sykkelparkeringsplasser for hotellet, men ingen egne bilparkeringsplasser. Mot Havnegata tillates ikke sykkelparkering. Ubebygde areal skal for øvrig gis parkmessig behandling.

Det er foreslått at ny bebyggelse skal tilfredsstillere krav til universell utforming for publikumsbygg.

Maksimal utnyttning for ny bebyggelse er foreslått til 23.000 m² T- BRA gulvflate. Dette representerer en viss fleksibilitet i forhold til forprosjektet som nå er beregnet til 21 062 m² BRA over planlagt terreng.

Imaginære plan under det åpne taket eller kjeller, er ikke regnet inn i den maksimale utnyttelsen.

Hotellbygningen skal ha avfallsrom i kjeller, og avfallet skal hentes opp via heis opp til plassen nord for hotellbygningen. Det skal ikke være tillatt å lagre avfall på ubebygde areal utenfor huset.

Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygning, Pirterminalen foreslås beholdt som i dag og kan brukes til hotell og annet næringsformål. Bygningen kan rives, men tillates ikke bygget høyere eller bredere enn i dag. Det er regulert en tomt for bygningen med uteareal mot øst, med plass til sykkelparkering. Det er stilt krav om 36 sykkelparkeringsplasser på egen grunn. Kjøreatkomst skal være fra plassen i øst.

Offentlig infrastruktur

Planen viser en rekke nye, offentlige anlegg som skal erstatte de anleggene som i dag ligger i planområdet. Rekkefølgebestemmelser sikrer at anleggene opparbeides samtidig med bebyggelsen.

Offentlig parkeringsanlegg

Parkeringsanlegget ligger i kjelleren under hotellet med nedkjøringsrampe i Havnegata. Det skal ha minimum 300 plasser for bil hvorav minimum 5 plasser for bevegelseshemmede. Som vist på plankartet skal anlegget ha trapp/heis-forbindelse opp til Pirbadets inngangsparti.

Ombygging av Havnegata

Havnegata forutsettes ombygde og utvidet i samsvar med ny utforming av Havnegata lenger sør. Nedkjøring til det offentlige parkeringsanlegget legges midt i gata. Det er vist 3 meter brede fortau på begge sider samt en trerekke. Gata ender i en bussgate med snuplass for bussene på kaia. Det er vist 2 nye bussholdeplasser på begge sider av gata. Atkomst fra holdeplass til Pirbadet vil dermed være tilnærmet bilfri. Planen viser også en utvidelse av arealet mot sjøen for å etablere en tilstrekkelig bred gangpassasje på utsiden av rundkjøringa. I nord er det vist et mindre offentlig plassrom ved inngangen til Pirsenteret. Her er det foreslått ny plassering av skulpturen Leiv Erikson.

Trondheim kommune

Endring av Brattørkaia

Lokaliseringen av den sørvestre hotellblokka vil medføre en parallellforskyvning av kjøregaten i Brattørkaia. Forskyvningen er lagt i fotgjengerkryssingen.

Nytt offentlig plassrom mellom Pirbadet og hotellet

Plassen er foreslått regulert til offentlig trafikkområde, med en del privat forareal foran hotellbygningen og Pirterminalen for blant annet sykkelparkering og varelevering.

Midt over plassen er det foreslått regulert en offentlig kjøreveg med snuplass som skal betjene bebyggelsen med nødvendig nyttetraffic og av- og påstigning til Pirbadet. Kjørevegen har også 5 parkeringsplasser for bevegelseshemmede for besøk til Pirbadet, og en ny drosjeholdeplass på sørsiden. Veggen skal ikke ha kjørettraffic utover dette og skal fungere som sykkelforbindelse mellom Pirsenteret og Brattørkaia. Ved inngangen mot Pirbadet er det vist heis- og trappforbindelse til parkeringskjeller under plassen. Det øvrige arealet er regulert til fotgjengerområde med lekeplass. Lekeplassen er plassert inn mot Pirbadets vegg hvor det er best solforhold. Den skal utstyres med lekeapparater tilpasset noe større barn. Sykkelparkeringen er plassert på mørkere deler av plassen. Det er vist trevegetasjon blant annet inn mot den 23 meter høye hotellblokka i sør. Dette vil kunne bidra til å dempe høydevirkningen av veggen. Det er forutsatt at fotgjengerarealet utformes med ledelinjer for svaksynte fram til viktige innganger. Vedlagte illustrasjonsplan (saksvedlegg 3) viser prinsipper for utforming av plassen. Plassen ligger oppå parkeringskjelleren ca. 1,5 meter høyere enn dagens gatenivå, og vil bli liggende i plan med inngangen til Pirbadet.

Opparbeidelse av kai (K1) mot Ytre Havnebasseng

Kai K1 skal reguleres som kai, 15 m bred. Det tillates nødvendig nyttetraffic til havnefunksjoner, men ikke ordinær biltraffic til bebyggelse. Det skal etableres en sikker gangsoner. Kaia skal utformes som en forlengelse av plassen foran det nye Pop- og rocksenteret i nordenden av Fjordallmenningen. Det skal etableres kontakt med vannet i form av trapper. Plassen skal opparbeides samtidig med bebyggelsen. Kaia vil sammen med plassen foran Pirbadet og inngangssonene foran hotellet, erstatte det regulerte friområdet mot Havnegata.

Omlegging av vann- og avløpsledninger, ny pumpestasjon

Det er forutsatt at omleggingene skal skje uten driftstans og det er stilt vilkår om opparbeidelse av anleggene før hotellet kan tas i bruk.

Energiforsyning

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarme og det skal etableres varmepumpe med sjøvann.

Miljøforhold

Støyskjermingstiltak

Det er stilt krav om støyskjerming av hotellrom mot støy fra havnevirksomhet.

Tiltak mot utrasing

Det er stilt krav om geoteknisk utredning i forbindelse med byggesaksbehandling.

Tiltak i anleggsfasen

Det er stilt krav om at anleggsplaner skal utarbeides i samråd med berørte parter, Pirbadet, Pirsentrene, Fosen/NamsosSjø as og Trondheim havn. Det er også stilt krav om innholdet i planene. Det skal

Trondheim kommune

tilrettelegges for minimum 200 midlertidige parkeringsplasser i rimelig nærhet til Pirbadet med et sikkert gangtilbud fra disse og fra bussholdeplass, og det skal være tilstrekkelige brede gangpassasjer til at rullestoler kommer frem. Det er lagt ved utkast til anleggsplaner som godtgjør at kravene kan oppfylles. Etter innspill fra miljøenheten er det foreslått at transport av rivingsmasse gjennom Midtbyen ikke skal tillates og at støving ved riving skal dempes med vann.

Andre forslag om vilkår for gjennomføring

For å unngå uheldig kjøretrafikk med busser fra turistbåtkaia over kaia K1, er det foreslått å sette som vilkår at kaia nord for Pirbadet skal tilrettelegges for tovegs kjøretrafikk før hotellet tas i bruk. Kai K1 vil da kun bli brukt av gående fra turistbåtene.

Konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser for bylandskap og bybilde, fjernvirkning

Hvor store og høye bygningsvolumer som kan innpasses i planområdet avgjøres av den visuelle *fjernvirkningen* i forhold til Midtbyen og det storstilte landskapsrommet rundt og av *nærvirkningen* mot omkringliggende byrom og bebyggelse.

Konsekvenser av fjernvirkning

I forhold til opplevelsen av Trondheim som fjordby er det viktig at kontakten mellom byen og fjorden ivaretas på en god måte og at bebyggelsen ikke utkonkurrerer viktige landemerker.

I konsekvensutredningen som følger planen står det at bebyggelsen ikke vil konkurrere med Nidarosdomen i landskapsrommet verken form- eller høydemessig. Rådmannen vil her peke på at en del høringsparter har en annen vurdering, jf. høringsuttalelsene.

Kongresshotellet vil sammen med den øvrige planlagte bebyggelsen på Brattørkaia bidra til å gi byen en ny havnefront med varierende høyder bakover. Allerede godkjent bebyggelse på Brattøra vil begrense utsyn til fjorden fra flere steder og kongresshotellet vil bidra til å forsterke dette.

Hotellets samlede bredde og høyde vil begrense utsynet til fjordens vannflate, spesielt sett fra øst/ sørøst (Rosenborg/Bispehaugen). Silhuetten av hotellet blir synlig fra flere omkringliggende bydeler og vil delvis sees over fjorden og silhuetten av Fosenfjellene. Den følgende vurderingen baserer seg på reviderte illustrasjoner som er sendt inn til høringen. Det gjøres oppmerksom på at disse viser ca. 2 meter høyere topphøyde enn i det reviderte planforslaget som er beskrevet over. Det vises også til terrengmodell.

- Sett fra **Utsikten på Byåsen** vil den planlagte bebyggelsen vil bli godt synlig, men detaljer i bebyggelsen vil ikke synes i særlig grad.
- Sett fra **Kuhaugen** vil bebyggelsen vil bli godt synlig, men vil ikke stenge vesentlig for fjordutsikten fra dette ståsted.
- Sett fra skråningen nedenfor **Kristiansten festning** vil den planlagte bebyggelsen bidra til å forlenge østover den visuelle barrieren som vil bli skapt med den planlagte bebyggelsen på Brattørkaia.
- Sett fra gaterommet i **Rosenborggata på Møllenberg** vil bebyggelsen fremstå med en markant fondvirkning og begrense visuell kontakt med fjorden, mest tydelig nederst i Beddingen. Fosenfjellene vises dog over bebyggelsen (orienteringsvedlegg 2b.2 og 2b.3).

Trondheim kommune

- Sett fra **Bispehaugen** vil den planlagte bebyggelsen hindre utsikten til Munkholmen.
- Sett fra **Ladehammeren** vil bebyggelsen bli godt synlig i omgivelsene, både på grunn av sin størrelse og spesielle form (orienteringsvedlegg 2b.5).
- Sett fra **fjorden, fra Ytre Havnebasseng og Skansen** blir store deler av bebyggelsen godt synlig (orienteringsvedlegg 2b.1 og 2b.4).
- Sett fra **Ravnkloa, Brattørbrua og Jernbanebrua** vil bebyggelsen ikke bli synlig på grunn av bebyggelse foran.

Det gjøres også oppmerksom på at de vedlagte illustrasjonene ikke viser de forholdsvis omfattende takoppbyggene som er foreslått på hotellblokkene. Oppbyggene som skal romme tekniske installasjoner, er foreslått maks 2 meter høye og trukket inn minimum 4 meter fra gesims mot gate.

Konsekvenser for nærvirkning

I konsekvensutredningen heter det at planforslaget ivaretar de viktigste hovedaksene i området som åpne siktrom.

Bebyggelsen vil bidra til å understreke Havnegatas betydning som hovedadkomst til Brattøra og innramme siktrommet mot Munkholmen.

- Sett fra **Havnegata** står bygningsmassen i kontrast til eksisterende bebyggelse, lamellblokkene med hotellrom blir godt synlig bak Tollkammeret og kongressalen på bakkeplan (orienteringsvedlegg 2b.9).

Nedkjøringen til parkeringskjelleren med tilhørende installasjoner kan imidlertid gi noe hindring av sikt til Munkholmen i aksene, avhengig av utformingen av rekkverk. Som avbøtende tiltak er det tatt inn en planbestemmelse om at rekkverk skal utformes mest mulig transparent. Forslagsstiller mener at plenen ved parkeringshuset i dag fremstår med begrensede kvaliteter i byrommet. Det har derfor ingen stor negativ verdi å fjerne denne ved å plassere bebyggelsen nærmere Havnegata som da vil få et større preg av bygata.

Fjordallmenningens bredde er ivarett ved at ny bebyggelse legges på linje med eksisterende bebyggelse, (Pirterminalen). Den høye bebyggelsen vil likevel synes godt inne i dette siktrommet fra Møllenberg og fra framtidig bebyggelse på godsterminalområdet.

Hotellbygningen vil danne østvegg og fond i Ytre Havnebasseng og vil dermed forsterke dette som et framtidig bymessig rom. Oppgradering av kaia og kaifronten, fjerning av biltrafikk og restauranter og butikker i 1. etasje vil gi dette rommet et bymessig preg.

- Sett fra **Brattørkaia** vil hotellet bli visuelt fremtredende og fremstå som et stort, relativt samlet volum med klar henvendelse mot Havnebassenget (orienteringsvedlegg 2b.8).

I følge konsekvensutredningen vil den endelige utformingen avgjøre om plassen mellom Pirbadet og hotellet vil bli opplevd som en attraktiv, samlende plass eller som en bakside av hotellet. Hotellets høye vegger mot sør og vest vil kaste skygge i rommet store deler av året/døgnet.

Trondheim kommune

Den trekantete plassen foran hotellets inngangsparti vil kunne gi en rommessig variasjon i et ellers stramt og rettlinjet utformet område langs Brattørkaia. Fra plassen er det visuell kontakt mot byrommet foran Mellageret og parken foran Tollkammeret.

Konsekvenser for sosiale forhold, rekreasjonsinteresser og barn og unges interesser

Etablering av nye byrom rundt den planlagte bebyggelsen, som plassen mellom Pirbadet og hotellet med lekeplass, kongressalens og hotellets inngangsarealer mot sør samt opparbeidelse av kaia K1 til opphold vil kompensere for fjerningen av friområdet/lekeplassen mot Havnegata.

Barn og unge vil få en sikrere og bedre atkomst til Pirbadet skjermet mot kjøretrafikk. Gjennomføring av planen vil føre til at området og byen får flere sosiale og kulturelle møteplasser.

Konsekvenser for lokalt næringsliv

Den planlagte hotellutbyggingen vil i følge konsekvensutredningen virke generelt positivt for byens næringsliv og vil kunne få en betydelig effekt for den videre utviklingen av Brattøra som et viktig næringsområde.

For Pirbadet vil etableringen kunne gi større belegg, men det kan virke negativt at det blir større konkurranse om parkeringskapasiteten. Det betyr at flere enn i dag må komme til Pirbadet med kollektivtransport og gå og sykle. Hotellets parkeringsbehov vil være størst på dagtid samtidig som Pirbadet har størst belegg, og det antas at brukere av hotellet vil benytte ca. 20 % av plassene.

Tiltaket medfører at det blir flere mennesker i området gjennom døgnet, og Brattøra vil bli et mer attraktivt område å ferdes i. Etablering av kaipromenade med publikumsfunksjoner vil være positivt for opplevelsen av Trondheim som fjordby.

Pirbadet vil få dårligere solforhold.

Konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø

Planlagt bebyggelse vil på grunn av sin størrelse kunne virke dominerende og konkurrere ut de bevaringsverdige nabobygningene.

De viktigste konsekvensene av planen for den fredningsverdige bygningen Tollkammeret i nord og den bevaringsverdige bygningen Mellageret i nordøst, er i hvilken grad størrelsen av planlagt bebyggelse vil virke for dominerende og dermed svekke kvaliteten av kulturminnene.

Mellageret er vedtatt påbygget med et moderne påbygg opp til en høyde omtrent som hotellets hotellblokker. Bygningenes forhold til havnebassenget blir tilnærmet lik som i dag.

Den samlede planlagte utbyggingen på Brattøra bidrar til å endre opplevelsen og forståelsen av bygningens opprinnelige situasjon og rolle, fra en åpen havnesituasjon til en situasjon der bygningene er omgitt av og innebygget av bymessig storskala bebyggelse på flere sider.

Etablering av ny bygningsmasse med høyde på nær det dobbelte av den eldre bebyggelsen vil gi en forrykkelse av skala i forhold til Tollkammeret. Det konkluderes i konsekvensutredningen med at Tollkammeret har et robust arkitektonisk uttrykk og en sluttet form, og kan tåle å stå i en slik kontrast.

Trondheim kommune

Rådmannen vil gjøre oppmerksom på at det er faglig uenighet om dette forholdet. Det vises til merknader fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, Fortidsminneforeningen og byantikvaren som alle anbefaler at hotellblokkene reduseres i høyde for å dempe dominansen i forhold til Tollkammeret.

Konsekvenser for miljø

Konsekvenser i form av økt støy og lokal luftforurensing og for naturressurser er ubetydelige.

Den aktuelle utbyggingen er på innsiden av Brattørmoloen og vil derfor ikke innebære risiko for å utløse nye undersjøiske flyteskred.

Det er en viss risiko for mulige skader på nabobebyggelsen i anleggsfasen. Det forutsettes at etablering av byggegrop og peling gjennomføres på forskriftsmessig måte.

Avbøtende tiltak er bygningsbesiktigelse før og etter igangsetting og oppfølging av setninger og rystelser i byggeperioden på de nærmeste bygningene. Det må velges egnede metoder for byggegrop-oppstøtting og fundamentering. Planbestemmelse § 3.2.2 setter krav om at geoteknisk utredning skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

Konsekvenser for transport

Hovedvegsystemet, Nordre Avlastingsveg og E6 Øst vil kunne få mindre kapasitetsproblemer på grunn av økt trafikk. For rundkjøringer ligger belastningsgraden i de mest kritiske tilfartene opp mot kapasitetsgrensen, slik at vegsystemet vil kunne bli sårbart i begrensede perioder og i spesielle situasjoner. Parkeringskapasiteten nedbygges noe i forhold til dagens situasjon, fra 336 til 306 plasser, dette er gunstig som avbøtende tiltak.

Konsekvenser for kollektivtransport, gang- og sykkeltrafikk og trafiksikkerhet er ubetydelige.

Konsekvenser for havneforhold

Det kan bli noe dårligere atkomstforhold for Hurtigbåttrafikken før terminalen er flyttet.

Planen vil medføre at cruisebåtpassasjerer som skal fraktes med busser som ikke er sikkerhetsklarert må gå fram til Brattørkaia.

Konsekvenser i anleggsperioden

Anleggsperioden er anslått til ca. 2 år. En vesentlig del av anleggsarbeidene vil foregå i publikums- og atkomstområdene for dagens hurtigbåtterminal og cruisebåtterminal, Pirbadet samt Pirsenteret, med mye og blandet trafikk.

I anleggsområdets umiddelbare nærhet er det trafikk langs Brattørkaia, Havnegata og Nordre avlastningsveg nærmest Brattørkaia som vil merke mest til anleggsvirksomheten. For Havnegata er det aktuelt med interim sveger/ innsnevring av veg i deler av anleggsperioden.

Det må imidlertid påregnes noen ulemper som støv og støy, i første rekke for gående og syklende.

For bussrutene og biltrafikken i området kan det bli forsinkelser i perioder som følge av nedsatt framkommelighet.

Trafikkmengden vil øke marginalt som følge av anleggstrafikken. Midlertidig beslag av arealer til anleggsvirksomhet vil medføre redusert parkeringsdekning i anleggsperioden. Spesielt gjelder dette dagens

Trondheim kommune

parkeringshus foran Pirbadet, som rives.

For de reisende med båt vil anleggsvirksomheten kunne føre til noen ulemper på land, som beskrevet ovenfor for gående. Båttrafikken ellers vil være uberørt.

Det er i planbestemmelse § 7.3.1 satt krav om at det skal utarbeides en rigg- og trafikkavviklingsplan for anleggsperioden. Planen skal utarbeides i samråd med Pirbadet, hurtigbåtooperatørene og Pirsentrene. Det er satt vilkår om at det til en hver tid skal være 200 parkeringsplasser tilgjengelig i gangavstand til Pirbadet. Det er også satt konkrete vilkår om tilgjengelighet for bevegelseshemmede.

Som orienteringsvedlegg er det lagt ved utkast til anleggsplaner. Disse viser at konsekvensene er akseptable og planen gjennomførbar.

Andre konsekvenser

Den kommunale pumpestasjonen inne i planområdet skal erstattes med tilførselsledninger i forbindelse med utbyggingen. Planen sikrer at dette gjennomføres uten driftsstans.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Uteområdene

I samsvar med bygningsrådets vedtak er det utarbeidet alternative løsninger for ny lekeplass, blant annet et alternativ på kaia K1. Samrådspartene er imidlertid enig om at det alternativet som nå er vist i illustrasjonsplanen, dvs. inne ved Pirbadets sørvegg, vil være det beste. Alternativet på kaia er også uaktuelt etter at planen ble endret som følge av Kystverkets høringsuttalelse.

Det er utarbeidet illustrasjoner som viser situasjonen med og uten riving av Pirterminalen (orienteringsvedlegg 2). Det gjøres oppmerksom på at illustrasjonene ikke gir noe realistisk bilde av dagslysforholdene i plassrommet mellom Pirbadet og hotellet. Flere av partene, blant annet barnas representant og ungdommens bystyre, mener at en riving av Pirterminalen ville vært den beste løsningen for dette rommet. Rådmannen er enig i dette, men mener også at kravet om riving er for omfattende, sett i forhold konsekvensene for romvirkningene.

Byform, fjernvirkningen

I høyhusutredningen for Trondheim fra 2006, er det beskrevet hvordan høye hus, på grunn av sin store synlighet, vil påvirke byens stedskarakter. På dette grunnlaget var det uttrykt skepsis til nye høye hus innenfor det såkalte historiske byrommet. Det historiske byrommet er landskapsrommet som i dag domineres av domkirken.

Det står videre at hus som har stor synlighet og som påvirker byens identitet, primært bør være bygninger som uttrykker og inneholder viktige kollektive verdier.

Bystyret sluttet seg til anbefalingene, men åpnet opp for å vurdere innpassing av høyhus i Nyhavna, for å kunne signalisere en viktig ny og moderne bydel.

De østlige delene av havnefronten er da også mindre sårbare når det gjelder opplevelsen av sammenhengen mellom den historiske byen og fjorden.

Det planlagte kongresshotellet er ikke noe høyhus i tradisjonell forstand, men vil bli en bygning med relativt stor synlighet, og de samme betraktningssmåtene bør kunne legges til grunn for vurderingen.

Trondheim kommune

Det er fra forslagsstillers side også gitt klart uttrykk for at det er ønskelig at hotellbygningen får en stor synlighet i bybildet. Dette er ytterligere understreket ved at illustrasjonene viser en toppbygning med gullfarge som et slags blinkende kirkespir i moderne tolking.

Bygningens samlede massevirkning er stor i Trondheims målestokk og kan derfor være vanskelig å fatte. Det vises til snittegning i orienteringsvedlegg 2a.

Som signalbygg er ikke hotellbygningen bevisst lokalisert i forhold til bystrukturen. Den signaliserer ikke et senter eller et knutepunkt. Det er heller ikke lokalisert bevisst i forhold til landskapet. Tvert i mot er det lokalisert i et område rundt Havnegata som består av kompakt bebyggelse som mer og mindre fyller ut de store kvartalene, som Pirbadet og Pirsenteret og med byggehøyder opp mot maksimalt kote 22-25, dvs. en normal bygårdshøyde i Trondheim.

Den planlagte bebyggelsen sør for Brattørkaia har en lineær struktur med tverrstilte blokker med bredde rundt 22 meter med åpne siktrøm mellom byen og fjorden. De høyeste blokkene er lagt inn mot Tverrforbindelsen og stasjonen som en knutepunktmarkering. Pop- og rocksenteret har fått et relativt høyt påbygg opp til kote 31,2, som signaliserer et helt spesielt sted i bystrukturen og som inneholder helt spesielle, samfunnsorienterte funksjoner.

Rådmannen mener for sin del at et kongresshotell ikke nødvendigvis uttrykker slike kollektive verdier at det betinger en synlighet som i vesentlig grad konkurrerer med de nevnte bygningene i bylandskapet.

Av hensyn til byens identitet, blant annet kontakten med fjorden og hensynet til en bevisst og godt formet havnefront, anbefales det at planens maksimale høyder reduseres slik at de er bedre tilpasset de normale byggehøydene i omgivelsene. Men det foreslås likevel at atriumstaket kan gis en høyere markering.

Byform, nærvirkninger

Selv om bebyggelsen er trukket bak Tollkammerbygningen, og de to østre blokkene er redusert med en etasje i det reviderte planforslaget, vil en ytterligere senking av byggehøyden med en etasje, gi en bedre balanse i byrommet. Den skrå plasseringen og den høye gavlen vil fremdeles virke for dominerende og konkurrerende overfor den fredningsverdige bygningen.

En senking av høyden på den nordøstre hotellblokka mot Pirbadet med ytterligere en etasje vil virke fordelaktig for lokalklimaet på plassen foran Pirbadet. Det vil bli mer sol og noe mindre fare for turbulensvind som kan oppstå når nordavinden treffer den høye veggen. En lavere byggehøyde vil også gi plassens vegger en bedre balanse i forhold til de øvrige bygningene og mer menneskelige dimensjoner. Dette er ikke minst viktig med tanke på at det er mange barn som bruker plassen.

Også for romvirkningen i den såkalte Fjordallmenningen, plassen foran Mellageret og virkningen i Brattørkaia, vil en lavere høyde på den sørvestre blokka, gi en betydelig bedre visuell balanse og bedre dimensjoner i byrommene. Blokka danner også fondmotiv i disse byrommene. Det vises til illustrasjon i orienteringsvedlegg 3.7 og til modellen, som viser den forholdsvis dominerende virkningen.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderingen over vil rådmannen ikke anbefale at byggehøydene vedtas som vist i det reviderte planforslaget. Det anbefales at den maksimale topphøyden på ariet reduseres til kote 35,8, i

Trondheim kommune

samsvar med innsendt planforslag og som anbefalt til første gangs behandling.

Videre anbefales det at høyden på de tre østre hotellblokkene reduseres til maksimalt kote 25 som anbefalt fra rådmannen til 1. gangs behandling, og at høyden på den vestre blokka reduseres til kote 28,2 i samsvar med innsendt planforslag.

Det er etter vår mening mulig å redusere høyden på blokkene og likevel beholde bruksarealet. Arealene kan effektivisere ytterligere, for eksempel med at alle hotellblokkene får midtkorridor, at det settes inn flere hotellblokker som står tettere, eller ved at Pirterminalens bygning tas i bruk til hotellfunksjoner.

Konsekvensen vil være at færre hotellrom får utsikt, og at det arkitektoniske konseptet må justeres, men dette vil veies opp av de positive virkningene for bybildet, både en noe mindre synlighet i det historiske byrommet og en bedre romlig balanse i byrommene og i forhold til omkringliggende bebyggelse, blant annet Tollkammeret.

Trondheim kommune

Rådmannen finner for øvrig at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, og med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Planen er utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for planfremstilling.

Det anbefales at planforslaget vedtas med de endringer som er beskrevet over.

Rådmannen i Trondheim, 27.01.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1:	Reguleringskart, senest endret 15.01.09
Saksvedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser, senest endret 15.01.09
Saksvedlegg 3:	Illustrasjonsplan
Orienteringsvedlegg 1:	Oversiktskart med planomriss
Orienteringsvedlegg 2:	Illustrasjoner
Orienteringsvedlegg 3:	Planer for anleggsfasen
Utrykt orienteringsvedlegg 4:	Høringsuttalelser
Utrykt orienteringsvedlegg 5:	Forslagsstillers innsendte planbeskrivelse med konsekvensutredning, sammendragsrapport.(Denne finnes tilgjengelig på internett: Se Trondheim.kommune.no, aktuelt, kunngjøringer, arealplaner, 2008, oktober, vis, Brattøra kongresshotell, orienteringsvedlegg 2.)
Utrykt orienteringsvedlegg 6:	Konsekvensutredning hovedrapport
Utrykt orienteringsvedlegg 7:	Tidligere saksmateriale
Utrykt vedlegg 8:	Terrengmodell