

Saksframlegg

**KJØPMANNSGATA 73 (ROYAL GARDEN) MED FLERE
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER
SLUTTBEHANDLING**

Arkivsaksnr.: 06/43236-40 (25244/09)

Saksbehandler: Jon Sivert Granhaug

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Kjøpmannsgata 73 med flere som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Per Knudsen Arkitektkontor AS senest datert 30.04.2009 med bestemmelser senest datert 30.04.2009.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Hovedhensikten med planen er å utvide Royal Garden hotell sørover med en ny hotellfløy. Planforslaget omfatter også tidligere godkjent utvidelse av kongresshall i nordenden av hotellet samt vern av Cicignons voll, Bakke bru med bruhodet og Tollboden med mulighet for nytt inngangsparti.

Viktige delmål har vært å få ryddet opp i trafikksituasjon og de offentlige arealer rundt bruhodet. I tillegg har det vært et mål å få anlagt en offentlig promenade på flytebrygge utenfor hotellet, samt ivareta gatebruksplanens prinsipper.

Hovedutfordringer har vært å gi tilbygget i sør en utforming tilpasset eksisterende bygningsstruktur. Hensynet til arkitektonisk form, volum og bygningsmiljø er ivaretatt. Videre har de offentlige trafikkarealene fått en god funksjonalitet i forhold til allmennheten, samt en utforming med høy kvalitet.

Riksantikvarens anmodning om bevaring av bygrunn for "middelalderbyen Trondheim" er tatt inn i plansaken. Det er også tatt inn en bestemmelse vedrørende friområde i sjø og vassdrag i forhold til marinarkeologi. Hvis det under befaring påvises kulturminner under vann som er fredede eller vernet iht. kulturminneloven, kan det forventes begrensninger i utnyttelsen av området.

Planforslaget innebærer en reparerende fortetting i bystrukturen. Det foreslåtte tilbygget i sør bygges på offentlig grunn.

Bakgrunn

Komplett planforslag ble mottatt 15.10.2008. Planforslaget er utarbeidet av Per Knudsen Arkitekter AS som forslagstiller, på vegne av oppdragsgiver Royal Garden Invest AS. Planforslaget er utført i samsvar med kommunens reguleringsveileder. Planområdet omfatter følgende eiendommer:

<u>Gnr./ Bnr.:</u>	<u>Hjemmelshaver:</u>	<u>Adresse:</u>
401/360	Royal Garden ANS	Kjøpmannsgata 73
401/243	Royal Garden ANS	Kjøpmannsgata 73
401/358 (gatetun)	Trondheim kommune	7004 Trondheim
401/242 (Bakke bru)	Statens vegvesen Region Midt	6404 Molde
401/239	Bakke bru bryggen ANS	Kjøpmannsgata 65 og 67
401/159	Trondheim Havn AS	Kjøpmannsgata 75

Planområdets naboer:

<u>Gnr./ Bnr./Snr.:</u>	<u>Hjemmelshaver:</u>	<u>Adresse:</u>
401/169	Olav Tryggvasons gt. 1 AS	Olav Tryggvasons gt. 1
401/261/1-3	Ivar J. Koteng	Kjøpmannsgata 42
401/262/1	Olavshallen AS	Kjøpmannsgata 44
401/262/2	Olavskvartalet Kjøpesenter AS	Kjøpmannsgata 44
401/265/1-2	Olavshallen AS	Kjøpmannsgata 46-48
401/265/3-4	Hartmann Hotell ANS	Kjøpmannsgata 46-48
401/265/5	Olavskvartalet Kjøpesenter AS	Kjøpmannsgata 46-48
401/265/6	Indigo invest AS	Kjøpmannsgata 46-48
401/362	Exact Invest AS	Kjøpmannsgata 50
401/159	Trondheim Havn AS	Kjøpmannsgata 75

Trondheim kommune

Planstatus

Utvidelse av kongresshall mot nord er allerede godkjent som byggesak (rammetillatelse gitt 13.03.07) ved dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel 2007-2018. Planforslaget ivaretar tidligere gitte tillatelse for kongresshall.

I kommuneplanens arealdel 2007 – 2018 er planområdet vist som eksisterende bybebyggelse og eksisterende grønnstruktur:

”Hvor en ønsker å ta vare på eksisterende bebyggelsesstruktur og hvor det tillates varierte byggeformål med utgangspunkt i å tilrettelegge et offentlig og privat service- og arbeidsplassstilbud, samt kulturtilbud, institusjoner og boliger.”

Jf. pkt. 1.1.6 bybebyggelsesområder.

Eksisterende grønnstruktur er areal som er regulert til offentlige friområder eller areal til spesialområde friluftsliv og klimavernsoner i tilknytning til bebyggelsen, samt isolasjonsbelte i tilknytning til industrivirksomheter.

Jf. pkt. 1.1.9 grønnstruktur.

Vedrørende utformingen av bybebyggelse er det gitt følgende retningslinjer (pkt. 2.5.4):

”I byggeområder for eksisterende bybebyggelse skal det bygges ut i samsvar med eksisterende steds karakter. Dette innebærer at gatestruktur, gaterom, plasser og parkrom bevares i størst mulig grad. Bebyggelse og anlegg skal utformes med respekt for omgivelsenes særpreg med hensyn til volum, form og materialbruk. Det skal legges særlig vekt på estetiske og arkitektoniske kvaliteter, ref. rundskriv H-7/97 fra Kommunal- og miljøverndepartementet.”

Planforslaget anses å være i tråd med kommuneplans arealdel 2007 – 2018.

Midtbyplanen R0118, datert 28.09.1981

Innenfor det foreslåtte planområdet regulerer Midtbyplanen formål for hotell (Royal Garden hotell), friområde (Krigsseilerplassen og Cicignons voll) og trafikkformål (Bakke bru med bruhodet).

Reguleringsplan for Kjøpmannsgata, Royal garden med mer R0118a, datert 20.07.1982

Gjeldende reguleringsplan gir føringer for dagens volum.

Reguleringsplan for gangbru og del av Nidelva R0560x, godkjent 23.11.2000

Elva er i dag regulert til havneområde i sjø.

Reguleringsplan for Kjøpmannsgata 89 og 93, Fjordgata 2, 4 og 6A, gamle Brattøra med Krigsseilerplassen R0118aj, datert 19.02.2004

Reguleringsplan omfatter Krigsseilerplassen, Honnørbyggen m.m. nord for hotellet.

Hele planområdet er regulert til bevaring og offentlig friområde og formålene knyttes sammen med Kjøpmannsgata 73 m. fl. planen.

Gatebruksplanen 14.06.2007

Kjøpmannsgata og Bakke bru er vist som hovedgater med sykkelrute på hver side.

Krigsseilerplassen er definert som viktig gangareal. Utforming av trafikkarealene i planforslaget er utformet i sammenheng med Krigsseilerplassen.

Trondheim kommune

Planprosess

Reguleringsarbeidet er lovlig kunngjort og varslet henholdsvis 15.01.2009 og 14.01.2009.

Innspill til planforslaget før førstegangsbehandling

Her nevnes kortfattet de innspill som er fulgt opp som er innkommet før første gangs behandling. Oppstartsmøte ble avholdt 23.01.2007, og samrådsmøtet ble avholdt 24.05.2007.

- *Innspill fra fylkesmannen:* planlagt utvidelse i sør er trappet ned for å gi en bedre tilpasning til Bakke bru. Promenaden foreslås på flytende konstruksjoner og i utgangspunktet ikke som fast montert anlegg.
- *Innspill fra byantikvaren:* allmenningen gis et innhold og bruk hvor grøntpreget og attraktiviteten for publikum skal styrkes. For Tollboden vil nytt tilbygg åpne for bedre offentlig tilgjengelighet til selve Tollboden og bedre atkomst, tilpasning og tilgjengelighet til nærliggende områder.
- *Innspill fra Riksantikvaren:* det tillates "forsiktede" inngrep av Cicignons voll som skal forsterke sammenhengen på begge sider av brua. Det tas ikke stilling til parkeringsanlegg under vollen / Olav Tryggvasons gate i plansaken.
- *Innspill fra Statens vegvesen:* Vegvesenets styringssentral for lysregulering flyttes til hotellets kjeller i sør. Planen legger til rette for ny sykkelparkering langs Bakke bru og noe sykkelparkering foran hotellet. I tillegg foreslås det at rommet under Bakke bru gjøres offentlig tilgjengelig for sykkelparkering.
- *Innspill fra NVE:* det er tatt inn en bestemmelse som krever redegjørelse for konsekvenser av flo/flom, krav om geoteknisk undersøkelse av grunnen, og dokumentasjon av områdestabiliteten dersom det påvises kvikkleire i grunnen.

Vannforsyningsledningen som passerer allmenningen i sør vil bli lagt i kulvert. Det blir noen nye parkeringsplasser innenfor planområdet, men ingen endringer for buss eller taxi. Det har vist seg for kostbart med kjøreforbindelse mellom garasjeanleggene for Royal Garden hotell og bryggene på sørsiden av Bakke bru.

Førstegangsbehandling

Det vises til bygningsrådets/det faste utvalg for plansaker sitt vedtak i sak 1/09 i møte 06.01.2009 hvor det ble fattet følgende vedtak i saken.

"VEDTAK:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan med planbestemmelser for Kjøpmannsgata 73 med flere ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Per Knudsen Arkitektkontor AS, datert 27.10.2008, sist endret 08.12.2008 og i bestemmelser sist endret 08.12.2008.

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

Høringsuttalelser og merknader

12.2.2009, Statens vegvesen

Ingen merknader og ingen vilkår for egengodkjenning.

5.2.2009, Sør-Trøndelag fylkeskommune

Ingen merknader og ingen vilkår for egengodkjenning.

Trondheim kommune

11.2.2009, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Fylkesmannen har ingen merknader eller vilkår for egengodkjenning.

15.2.2009, Fortidsminneforeningen DTA

Fortidsminneforeningen stiller seg positiv til en fortetting av tomten mellom Royal Garden og Bakke bru og har samtidig ytterligere kommentarer:

Utvidelsen mot Bakke bru må vise forsiktighet til eksisterende verneregulerte bryggerekke sørover i Kjøpmannsgata. Hotelllets arkitektoniske uttrykk bør ikke i for høy grad videreføres i den nye utvidelsen sørover siden de mener hotellet allerede har en avslutning. Ideelt sett burde en bebyggelse her være en egen enhet. Hensynet til bryggerekka sørover må veie tyngst. En ny bygning bør fange opp de tradisjonelle bryggenes form- og materialpreg, gjerne i form av massivt tre. Bryggenes opprinnelige litt lukkede preg bør ivaretas og store glasspartier bør derfor unngås. Takpartiet bør ha noe av bryggenes tradisjonelle tekking. Foreningen mener også rivingstillatelsen av tidligere Hegstadbrygga var et feilgrep. En ny bygning bør derfor ta utgangspunkt i denne bryggas volum og høyde, med 3 etasjer samt loft men med moderne etasjehøyder, noe som vil gi god rytme og harmonisk overgang til bryggerekka i sør. Forhenværende port inn til byen, fondmotivet til Olav Tryggvasons gate, blir tilbakeført. Foreningen tar også opp utforming og dimensjon av Verftsgata 2.

Kommentar:

Rådmannen er delvis enig med Fortidsminneforeningen om at hotellet har en form for avslutning mot Bakke bru, men mener at med foreslåtte tilbygg vil hotellet få en riktig avslutning i forhold til videreføring av hotellets eksisterende bygningsstruktur og omkringliggende bygningsstruktur. Særlig pga. nedtrapping av høyden.

Med bakgrunn i hotellets lokalisering, delvis isolert av Kjøpmannsgata og Olav Tryggvasons gate, tåler tomte og omkringliggende bygningsstruktur en utvidelse i sør. Dette også med hensyn på terrengnivåforskjellen. Hotellets karakteristiske arkitektur videreføres med tilbygget og gir en avslutning som rådmannen mener tar hensyn til bryggerekkene sørover. Vedlagte skisser/ illustrasjoner av gatebilder synliggjør at fondmotivet til Olav Tryggvasons gate ikke nevneverdig blir berørt.

14.1.2009, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Tilbygget må plasseres slik at det ikke skades ved en evt. 200- årsflom/ stormflo. Dette tilsvarer kote + 2,3. Det bør også legges til en sikkerhetsmargin.

Det er positivt at det er tatt inn bestemmelse om geotekniske undersøkelser. Savner bestemmelse om dokumentasjon av områdestabilitet dersom det skulle vise seg å være kvikkleire i grunnen.

Dokumentasjonen må også omfatte deler av kvikkleiresonen som ligger utenfor reguleringsområdet hvor det må framgå at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og ved ferdigstilt prosjekt.

NVEs retningslinjer 1/2008 med vedlegg (www.nve.no) beskriver en dokumentasjonsprosedyre for dette.

Det vises også til NS 3480 som omfatter ekstern kontroll av de geotekniske vurderinger/beregninger og omfang av dette.

Kommentar:

Oversikt viser at i år 2050 vil havnivåstigningen bli ca. 7 cm for Trondheim og med mulig stormflo vil havnivåstigningen bli ca. 2,6 m. For år 2100 er tallene 42 cm og med havnivåstigning 3 m. jf. Rapporten "Havnivåstigning – estimer av fremtidig havnivåstigning i norske kystkommuner" (www.dsb.no). Det er tatt inn en bestemmelse som sikrer at konsekvensene ved en evt. 200- årsflom/ stormflo skal synliggjøres før søknad om igangsettingstillatelse kan gis.

Trondheim kommune

Følgende bestemmelse er tatt inn i forhold til å dokumentere områdestabiliteten i grunnen dersom det viser seg at det er kvikkleire i grunnen:

”Dersom det blir oppdaget kvikkleire i grunnen må områdestabiliteten dokumenteres. Dokumentasjonen må også omfatte deler av kvikkeleiresonen som ligger utenfor reguleringsområdet hvor det må framgå at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og ved ferdigstilt prosjekt. Jf. NVEs retningslinjer 1/2008 med vedlegg (www.nve.no).”

13.3.2009, Riksantikvaren

Det ble gitt utsatt høringsfrist til den 20.03.2009 med bakgrunn i innhenting av informasjon før uttalelsen kunne gis.

Riksantikvaren har gitt en svært grundig uttalelse i saken, jf. uttrykt orienteringsvedlegg nr. 1.

Temaene middelalderbyenes kulturlag og kulturminner i planområdet er gitt en fyldig beskrivelse.

Riksantikvaren finner etter en samlet vurdering å kunne tillate reguleringsplan for Kjøpmannsgata 73 m.fl. under forutsetning av at § 6 ”spesialområde bevaring” suppleres med en bestemmelse for ”bevaring av bygrunn”. Bestemmelsen er som følger:

”Før tiltaket vist i reguleringsplanen kan realiseres, skal det foretas en arkeologisk gransking av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som kommer i konflikt med realiseringen. Det skal tas kontakt med rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk undersøkelse kan fastsettes. Arkeologisk gransking bekostes av tiltakshaver jf. kml § 10. Arkeologisk gransking skal gjennomføres i sommerhalvåret.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet og som ikke er tillatt etter denne planen, er ulovlige uten etter tillatelse etter kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige arkeologiske undersøkelser belastes tiltakshaver.

Tiltak etter planen må utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, endringer i grunnvannsstanden, endringer i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlagene i tilstøtende områder. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatiske fredete kulturminnet mot ovennevnte skader. Planen skal forellegges og godkjennes rette antikvariske myndighet før tiltak etter planen kan iverksettes. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre det automatiske fredete kulturminnet i tilstøtende områder på en tilfredsstillende måte kan rette antikvarisk myndighet kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk utgraving. Arkeologisk utgraving bekostes av tiltakshaver.”

Riksantikvaren ber også om å få tilsendt reguleringsplan med bestemmelser når den er endelig vedtatt av Trondheim kommune.

Kommentar:

Riksantikvarens forslag til bestemmelse for spesialområde bevaring; ”bevaring av bygrunn” er i sin helhet tatt inn i planbestemmelsens § 6. Vedtatt reguleringsplan med bestemmelser oversendes Riksantikvaren.

27.3.2009, Byantikvaren

Trondheim kommune

Byantikvaren registrerer at oversendt planforslag samsvarer godt med tidligere føringer som er foreslått. Svært positivt at utvidelsen av kongressdelen i nord er begrenset av byggelinja mot Brattøra – plassen. For planlagt tilbygg sydover er det viktig at bestemmelser tydeliggjør at tilbyggets form og farge, materialbruk og detaljering skal være som eksisterende hotellromsfløy/glassgårder. Dette bør klarere formuleres i § 4. Tilbygget for utbedret atkomst for Tollboden bør ikke strekke seg nord for Tollbodens nordvegg. Det er svært positivt at de grønne arealene foran hotellet sikres nesten helt nord til Tollboden. Dette fordi Cicignons voll opprinnelig strakk seg så langt nord. Den nordligste grønne delen som er regulert til park bør også reguleres til spesialområde – bevaring av landskap og vegetasjon.

Kommentar:

Reguleringsbestemmelse § 4 er supplert for tydeligere å presisere en tilpasning til eksisterende hotellarkitektur.

Plankartet er justert slik at planlagt utbedret atkomst for Tollboden ikke vil strekke seg nord for Tollbodens nordvegg.

Det nordligste parkarealet reguleres til spesialområde bevaring av landskap og vegetasjon.

13.3.2009, Vitenskapsmuseet – NTNU

Det ble gitt utsatt høringsfrist til den 20.03.2009 med bakgrunn i innhenting av informasjon før uttalelsen kunne gis.

Arealet regulert til "friareal sjø og vassdrag" har et potensial for kulturminner under vann og er vernet av kml §§ 4 eller 14. Dersom flytebrygga vil berøre grunnen under vann, må det før planen kan godkjennes gjøres en marinarkeologisk undersøkelse som kan gi endringer for planforslaget.

Se uttrykt orienteringsvedlegg nr. 1.

Kommentar:

Rådmannen vil først påpeke at det er svært beklagelig at en slik vesentlig merknad først kommer ved offentlig ettersyn før andregangsbehandling, og ikke ved samråd med hensyn på å få behandlet saken innen tidsfristen.

Flytebrygga/ promenaden skal festes til hotellet og anlegg på land, og vil ikke berøre grunnen under vann.

Det er utformet følgende bestemmelse som ivaretar NTNU Vitenskapsmuseets merknader:

"Friområde i sjø og vassdrag

Innenfor angitt byggegrense i friområde sjø og vassdrag tillates flytebrygge/ promenade.

Flytebrygge/ promenade tillates kun fastmontert i hotellet og anlegg på land. Det tillates ikke inngrep i elvebunnen under vann i forbindelse med dette arbeidet."

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet, bydel, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet ligger nordøst i Midtbyen, avgrenset i nord av Krigsseilerplassen, i øst av Nidelva, i sør av Kjøpmannsgata 67, og i vest av Kjøpmannsgata. Områdets størrelse er på ca. 15 300 m².

Byplanhistorie

Området var en del av den historiske bryggebebyggelsen fra utløpet av elva og opp til gamle Bybru. Ved storbrannen i 1967 gikk flere gamle brygger tapt. Heggstadbrygga nærmest Bakke bru sto igjen etter brannen. Nordenfjeldske Dampskipsselskap eide flere tomter og lanserte en plan for et hotell.

Heggstadbrygga ble revet og Royal Garden hotell stod ferdig i 1984. Hotellet er tegnet av arkitektene Sverre Clausen, Per Kalmar Lund, Lars Fasting og Per Knudsen (CLFK arkitekter).

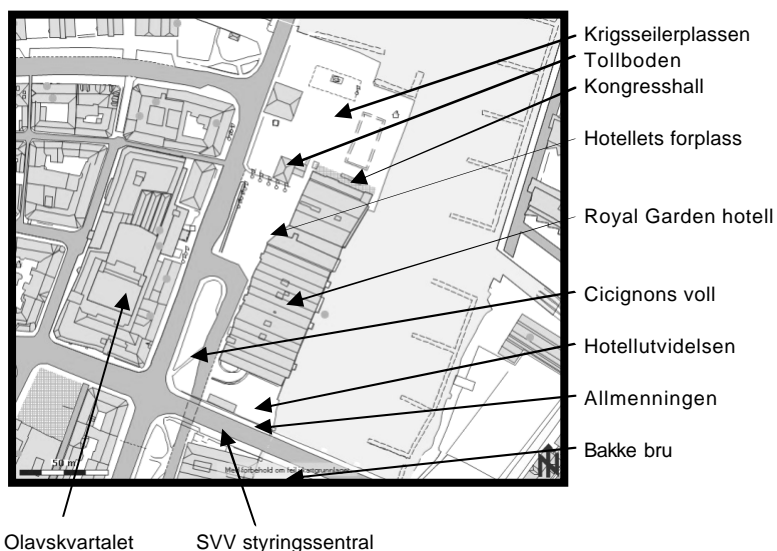
Trondheim kommune

Kjøpmannsgata er et viktig element i Cicignons byplan. Gata fikk to parallelle løp atskilt av elveskråningen. På toppen av skråningen er det plantet ei trekke. Bredden av gateløpet, utforming og beplantning skulle hindre spredning av brann. Kjøpmannsgata var lenge byens hovedgate. Bakke bru ble bygd i tre i 1886-87. Den ble erstattet av ei stålbru syd for trebrua i 1928. Begge bruene var klaffebruer av hensyn til havnefunksjonen oppstrøms. Brua kan ikke åpnes lenger etter en hovedreparasjon i 1995. Brukar og landfeste er utført i naturstein. Nord for planområdet ligger Krigsseilerplassen. Arealet er vist uten bebyggelse i Cicignons plan og oppfattes som en allmenning i Kjøpmannsgata. Plassen har hatt og har noe frittliggende bebyggelse. Sjøfartsmuseet var tollbod til 1910. Tavern lå her før bygningen ble flyttet til Sverresborg.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Eksisterende bebyggelse og anlegg innenfor planområdet er: Royal Garden hotell med forplass og kongresshall, allmenningen med Vegvesenets styringssentral for lysregulering, Tollboden, del av Cicignons voll og Bakke bru med bruhode. Arealbruken preges av mange ulike trafikkfunksjoner; taxiholdeplass, forplass for Royal Garden, parkering og gang/sykkelpassasje langs Kjøpmannsgata.

Nord for planområdet er Krigsseilerplassen og vestover på andre siden av Kjøpmannsgata er Olavskvartalet.



Bakke bru inngår i en av byens hovedtrafikkårer gjennom sentrum. Det er pr. i dag godkjent et midlertidig småbåtanlegg foran hotellet. En del trafikk til Bryggegata går gjennom kulverten under Bakke bru. Arealene rundt Bakke bru kan virke noe uoversiktlige for alle typer trafikanter. En lukket viadukt i bruket brukes nå til kommunalt lager for grus og asfalt.

Området mellom Bakke bru og hotellet (allmenningen) er i dag i bruk for tekniske installasjoner (Vegvesenets styringssentral for lysregulering og trafo), nedkjøring til hotellets parkeringskjeller (økonomiatkomst) og en del parkeringsplasser. Allmenningen er i gjeldende plan regulert til trafikkformål.

Sør for Bakke bru er det bygd kompliserte atkomster til parkeringskjeller under Kjøpmannsgata 65 og 67 og trapp- og rampeatkomster til innganger på 3 ulike plan, også fra brua. Integret i dette er tekniske anlegg og trapperom for bygget.

Trondheim kommune

Innenfor planforslaget eier hotellet arealet til og med nedkjøringsrampen. Kommunen eier øvrig areal.

Eksisterende bebyggelse

Hotellet består av tre hotellromsblokker i 6 etasjer og loft samt en kongressbygning i 3 etasjer og loft. Disse fire byggene er forbundet med glassoverdekkede lysgårder og anlegget avsluttes mot sør av en glassgård. Denne skiller seg fra de andre glassgårdene ved at hele glassfasaden eksponeres mot sør.

Lysgården mellom kongress- og hotellromsdelen er hotellets vestibyle, med hovedinngang fra plassen som avslutter Bryggegata eller Nedre Kjøpmannsgata. En nord-/sør gående gate løper gjennom hele hotellets 1. etasje. Alle hovedkonstruksjoner er i betong, plastøst til 1 etasje, over denne er det anvendt prefabrikkerte elementer. Bygget har i dag behov for ombygging, utbygging og restaurering på grunn av vanlig slitasje og tilpasning til nye funksjonelle-, markedsmessige-, miljømessige- og økonomiske forhold.

Bebyggelsesstruktur og arkitektonisk særpre

Bebyggelsesstrukturen

Cicignons voll med gateløpene for Øvre og Nedre Kjøpmannsgate skiller to karakteristiske bebyggelsesstrukturer i byen. Vest for Cicignons voll er Cicignons kvartalsstruktur dominerende, mens øst for Cicignons voll dominerer her bryggestrukturen.

Arkitektonisk særpre

Royal Garden hotell må i hovedsak ses på som en del av bryggestrukturen. Området er videre en del av det historiske brygge- og havneområdet.

Elverommet

Royal Garden Hotell, avslutter bryggerekka mot nord på Nidelvens vestsida.

Bakke bru er "sør-veggen" i dette rommet, som mot nord vider seg noe ut i møtet med vestre kanalhavn og dokken ved tidligere TMV, før det delvis lukkes av den nye gang- og sykkelbrua (Verftsbrua) over til Nedre Elvehavn.

Byrommet

Bakke bru markerer også "inngangen", eller porten, til Midtbyen fra øst.

Mot vest danner Olavskvartalet med sin store og sammenhengende bygningsmasse en tydelig kant på Midtbyens bymessige bebyggelse, atskilt fra elvebryggene, inkl. hotellet, med et bredt, åpent felt med Kjøpmannsgata og vollen.

Topografi, sol og klima, estetiske og kulturelle verdier

Området er nordøst-vendt og ligger på vestre elvebredde av Nidelvens opprinnelige utløp i fjorden. Havneområdene utenfor i nord er anlagt på utfyllinger de seneste 100 år.

Planområdet er forholdsvis flatt. Vestover skiller grøntdraget (Cicignons voll med mer) høydeforskjellen mellom Kjøpmannsgatas øvre og nedre løp. Bakke bru synliggjør også denne høydeforskjellen i sydenden. Denne nevnte høydeforskjellen gjør at selv om Royal garden i dag er i 7 etasjer (inkl. kjeller) virker bygget lite ruvende.

Klimatiske forhold som kjennetegner fjorden og elva dominerer området. Det er høy luftfuktighet, mildt og til dels sterk vind.

Trondheim kommune

Morgensola flommer inn over området fra øst mens ettermiddagssola faller sparsomt inn i den grad den høye bybebyggelsen i vest slipper den inn.

Cicignons voll og brufestet er klassifisert som kulturhistorisk verdifulle objekter.

Grunnforhold: stabilitetsproblemer, forurensning i grunnen, kulturminner i grunnen

Royal Garden hotell er fundamentert på friksjonspeler som går ned til en dybde på ca. 30 meter.

Området har ikke hatt industriell virksomhet.

Hele planområdet på land er iht. "Aksomhetskart – forurenset grunn" registrert som byjord. Byjord er jord forurenset med blant annet bly og tjærestoffer gjennom vanlig byaktivitet.

Hele planområdet på land ligger innenfor "Middelalderbyen Trondheim" og bygrunnen er bevaringsverdig slik at det er krav om arkeologiske undersøkelser før tillatelse til tiltak kan gis.

Naturforhold: Registrerte verneverdige naturområder eller –objekter, registrert område for vilt-/biologisk mangfold.

Det er ikke registrert verneverdige naturområder eller naturobjekter innenfor planområdet, men hele Nidelvkorridoren er klassifisert som en nøkkelbiotop.

Rekreasjonsbruk

Nidelva brukes mye for byens småbåtliv og padling. I tillegg er det mulig å oppleve de kvaliteter som skvulpene vann gir for gående i området. Cicignons voll og gangarealene innenfor planområdet er også viktig i byens offentlige byrom og atkomst videre nordover til Krigsseilerplassen.

Trafikkforhold, trafiksikkerhet og kollektivtilbud

Planområdet har i dag flere kjøreatkomster; fra sør under Bakke bru, hovedatkomst fra Kjøpmannsgata rett overfor Olavskvartalet og nord i planområdet sør for Tollboden. Videre preges planområdet av mange ulike typer trafikkfunksjoner. Fra allmenningen hvor tilbygget planlegges er det nedkjøring til hotellets parkeringskjeller.

Sør for Bakke bru er det atkomst til parkeringskjeller under Kjøpmannsgata 65 og 67, og trapp- og rampeatkomster til innganger på 3 ulike plan. Denne parkeringskjelleren har dårlige atkomstsiktforhold. Langs Kjøpmannsgatas øvre løp er fortauene på noen steder svært trangt, og syklistene er henvist til kjørefelt eller gangfelt. Området benyttes ikke til skolevei.

Det er kort avstand til bussterminalen og jernbanestasjonen. Flybussen stopper utenfor Royal Garden, og det er taxiholdeplass ved Kjøpmannsgatas nedre løp utenfor hotellet. Eksisterende kollektivtilbud anses som svært godt.

Energiforsyning

Kommunens fjernvarmenett går i dag langs Bakke bru og tomte ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Hotellet er ikke tilkoblet fjernvarmenettet, men drives av egen varmesentral basert på varmeveksling fra Nidelva. Denne typen energiforsyning er svært gunstig med hensyn på virksomhetens store behov for varmt vann. Virksomheten har også planer om å satse videre på denne formen for energiforsyning.

Trondheim kommune

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planforslaget legger til rette for:

- ny hotellmodul (ca. 100 nye hotellrom) i sør mot Bakke bru,
- videreføring av tidligere gitt tillatelse for kongresshall mot nord (Krigsseilerplassen),
- ombygging av inngangspartiet til den gamle Tollboden,
- å ivareta prinsippene for gjennomføring av Gatebruksplanen,
- forsterke/tydeliggjøre den grønne sonen mellom Kjøpmannsgatas øvre og nedre løp, fra Kongens gate og nordover forbi Royal Garden hotell,
- videreføre bevaringshensynet og frigjøre brumuren til Bakke bru. Skape en forbedret kontakt mellom Kjøpmannsgatas nedre del, Nidelva og elvepromenaden,
- og legge tilrette for en forbedret situasjon for gang- og sykkeltrafikk på sørsiden av Bakke bru.

Planlagt arealbruk

Planområdet foreslås regulert til følgende hovedformål og delformål:

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

- *Allmennyttig bebyggelse*
- *Hotell med tilhørende anlegg*

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- *Kjøreveg*
- *Gang-/sykkelveg*
- *Gangveg*

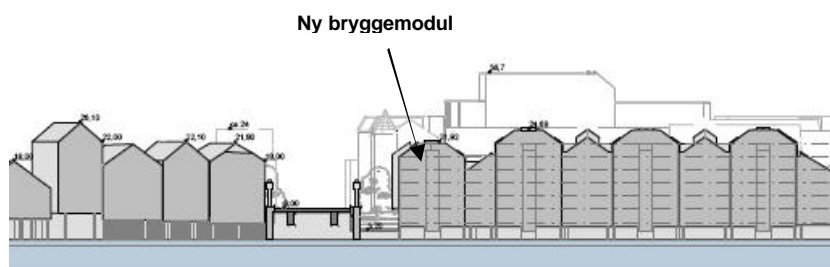
FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- *Friområde i sjø/vassdrag*
- *Park*

SPESIALOMRÅDER BEVARING (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- *Bevaring av bygning*
- *Bevaring av anlegg og bygrunn*
- *Bevaring av landskap og vegetasjon*

Planlagt bebyggelse



Kilde: PKA Arkitekter AS

Den nye bryggemodulen vil få samme bredde som eksisterende moduler, men bli avtrappet med -etasjehøyde. Bryggemodulen bygges over eksisterende parkeringskjelleratkomst på arealet regulert til trafikkformål i gjeldende plan. Utvidelsen viderefører hotellets bryggestruktur og gir en avslutning mot Bakke bru samt tilpasning til bryggerekkene lenger sørover.

Trondheim kommune

Fasaden sørover mot Bakke bru planlegges med en utvendig glassgård som vist på illustrasjonen over.

Hotellutvidelsen ligger til dels på areal eid av kommunen. Opprydding av arealet mellom hotellet og Bakke bru, samt utformingen av ny lavere bryggemodul, vil bidra til å framheve Bakke bru.

Tollboden reguleres til spesialområde bevaring. Samtidig åpnes det for at Tollbodens inngangsparti kan bygges om iht. dagens tilgjengelighetskrav og atkomstmuligheter gjennom området fram til Krigsseilerplassen.

Antikvariske hensyn

Bygninger og anlegg som er angitt som bevaringsverdige på plankartet tillates ikke revet. Det tillates heller ikke inngrep i bygrunnen før tillatelse er gitt.

Trondheim kommune

Det er gitt mer konkrete bestemmelser for Tollboden, Bakke bru, Cicignons voll og bygrunnen. Søknader/meldinger etter plan- og bygningsloven skal forelegges byantikvaren til uttalelse før evt. godkjenning.

Tollboden

Tollboden reguleres til spesialområde bevaring av bygning, mens inngangspartiet tillates ombygd/påbygd for å gi en bedre funksjonalitet. Ombyggingen forutsetter at opprinnelig uttrykk skal legge føringer for utforming og materialbruk.

Målet med ombyggingen av Tollbodens inngangsparti, er å skape bedre offentlig tilgjengelighet mellom planens offentlige areal og Krigsseilerplassen, samt gi inngangspartiet universell utforming.

Cicignons voll og parkarealet nord for Cicignons voll

Cicignons voll og parkarealet nord for Cicignons voll reguleres til spesialområde bevaring av landskap og vegetasjon. Grøntpreget og nivåforskjellen skal bevares slik den er i dag. Det foreslås tillatt små inngrep som kan forsterke sammenhengen på begge sider av brua.

Bevaringshensynet vil ivareta Cicignon volls rolle som en av de viktigste historiske anleggene i Midtbyen og forsterke det grønne preget videre fram til Krigsseilerplassen.

Bakke bru med brufestet

Bakke bru med brufestet reguleres til spesialområde bevaring av anlegg. Bakke bru med brufestet skal legge føringer for utforming og materialbruk av de offentlige trafikkområder; "gang 2" og "gang 3" angitt på plankartet.

Bevaring av bygrunn

Dette gjelder den delen av planområdet (arealet på land) som ligger innenfor "middelalderbyen Trondheim" og er et automatisk fredet kulturminne. Formålet bevaring av bygrunn kombineres med de andre reguleringsformålene og gir konkrete føringer for tiltak i bygrunnen. Det er tatt inn en ny bestemmelse som utdypet dette nærmere.

Parkering

Atkomst til eksisterende parkeringskjeller blir via ny bryggemodul fra Nedre Kjøpmannsgate som vist med pil på plankartet. En utvidelse som foreslått medfører krav om minimum 20 stk. sykkelparkeringsplasser iht. kommuneplanens arealdel § 7 om parkering. Sykkelplasser for ansatte vil bli løst innenfor bygningskroppen. Det planlegges ingen nye bilparkeringsplasser, noe som er i tråd med parkeringsnormen. Handikapparkeringsplasser foreslås lagt rett sør for Tollboden på hotellets ankomstområde nært hovedinngangen. Det legges også til rette for en mer funksjonell sykkelparkering langs med Bakke bru.

Infrastruktur

Planlagt trafikkløsning ivaretar gjennomføringen av gjeldende gatebruksplan. Det stilles videre krav om detaljplan for utformingen av de offentlige trafikkområder som skal godkjennes av kommunen. I tillegg er det stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av de offentlige trafikkområdene.

Kjøreatkomster og tilknytning til overordnet vegnett

Sentralt i planområdet legges det opp til både inn- og utkjøring fra Kjøpmannsgata slik det er i dag.

Der det er innkjøring rett sør for Tollboden foreslås det kun utkjøring. Dette er en innstramning i forhold til dagens situasjon og vil bidra til å gjøre trafikksituasjonen mer tydelig.

Trondheim kommune

Gang- og sykkelatkomster

De allmenne arealer ("gang 1 - 3") skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Fotgjengerarealet mellom Bakke bru og Nedre Kjøpmannsgate tydeliggjøres. Planen sikrer en sammenhengende gangtrasé fra Bakke bru videre langs Royal Garden og over til Krigsseilerplassen. Sykkelparkeringen langs Bakke bru forbedres.

Det åpnes for at lagerrommet under Bakke bru kan tilrettelegges for offentlig sykkelparkering. Lagerrommet må da utformes med sammenheng til feltene "gang 2 og gang 3", jf. reguleringsbestemmelse § 5, siste avsnitt.

Kollektivtilbud

Dagens kollektivløsning blir uendret med planforslaget.

Offentlige trafikkområder

Arealstørrelser, adkomst og tilgjengelighet

Området foran hotellet videreføres og forbedres som offentlig trafikkområde. Området skal fremdeles fungere som forplass til hotellet med handikaplasser for bil, noen offentlige sykkelplasser, generell av- og påstigningssone for kjøretøy og taxiholdeplass. Hotellets forplass foreslås utformet med annen overflate enn asfalt, f.eks. grus, brustein eller lignende og grøntpreget videreføres med parkmessig opparbeidelse med trær, beplantning og parkbelysning.

Planen legger til rette for ny utforming av trafikk- og grøntmiljø i område hvor hovedprinsippet i gjeldende plan beholdes: *Grøntpreget på Cicignons voll ivaretas*. Planforslaget ivaretar også prinsippene for Kjøpmannsgata som gatebruksplanen gir føringer for samt ivaretagelse av traséen for hjertepromenaden. Det reguleres et sammenhengende offentlig gangareal fra undergangen under Bakke bru og videre nordover langs Royal Garden hotell. Dette vil bidra til å knytte området bedre sammen med Krigsseilerplassen.

Kontakten mellom Olavskvartalet og hotellet forbedres ved at atkomsten til hotellet fra Kjøpmannsgata flyttes sørover rett ovenfor inngangspartiet til Olavskvartalet.

Dette vil bidra til å skape en tydelig fotgjengersone mellom Olavskvartalet og hotellets hovedentré.

Planen tilrettelegger også for en bedre tilknytting mellom de offentlige arealene på hver side av brumuren til Bakke bru. Dette gjør at gangarealene mellom Bakke bru og Nedre Kjøpmannsgate tydeliggjøres.

Vegvesenets styringssentral for lysregulering på allmenningen (innenfor arealet merket "gang 2") skal flyttes innenfor hotellets bygningskropp i sørenden. Dette vil bedre kontakten mellom Nedre Kjøpmannsgate og Nidelva.

Alle grep som foreslås innenfor offentlige trafikkområder skal bidra til å gi området en mer tydelig situasjon.

Miljøforhold

Geotekniske-, vann- og avløpsforhold

Det er stilt krav om geoteknisk undersøkelse i reguleringsbestemmelsene. Dette innebærer at det må utarbeides en rapport som skal følge søknad om rammetillatelse. Rapporten vil gi føringer for evt. avbøtende tiltak. Dersom det blir behov for avbøtende tiltak må det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Trondheim kommune

300 mm vannledning som passerer allmenning i sør vil bli anlagt i en 2-3 m bred kulvert. I kulverten legges også 2 overvannsledninger. Dette er sikret som et vilkår for gjennomføring i planforslaget.

Støy

Det er stilt krav om støymålinger for det nye tilbygget i reguleringsbestemmelsene. Det er også stilt krav om en plan for støybeskyttelse/ skjermingstiltak mot omgivelsene fra anleggsstøy. Denne skal godkjennes av kommunen.

Konkrete endringer/justeringer av planforslaget som følge av innkomne merknader

Plankartet:

- *Ajourføring av plankartet.* Oppfølging av innspill fra Riksantikvaren.
- *Regulert utvidet atkomst for Tollboden trekkes tilbake til Tollbodens nordre fasadelinje.* Oppfølging av innspill fra byantikvaren.
- *Nordre parkareal reguleres også til "Spesialområde bevaring – Bevaring av landskap og vegetasjon" på lik linje med Cicignons voll.* Oppfølging av innspill fra byantikvaren.

Reguleringsbestemmelsene:

- *Supplering av reguleringsbest. § 4 i forhold til utforming av hotellet utvidelse i sør.* Suppleringen sikrer at utformingen av tilbygget i sør blir i samsvar med eksisterende hotellutforming. Oppfølging av innspill fra byantikvaren.
Supplering av reguleringsbest. § 4 i forhold til å sikre dokumentasjon av områdestabiliteten dersom det er kvikkleire i grunnen. Oppfølging av innspill fra NVE.
- *Supplering av reguleringsbest. § 5.* Som sikrer at detaljplan skal være godkjent før rammetillatelse for de offentlige trafikkområder kan gis. Samt at det skal opparbeides en gangforbindelse foran hotellet forplass over Nedre kjøpmannsgate fram til fortauet i Kjøpmannsgata.
Supplering av underbestemmelse "Gangareal 2" under § 5. Med hensynet til planlagt kulvert her skal terrengnivå og stigningsforhold for gangareal 2 synliggjøres i detaljplanen.
Ajourføring av reguleringsbestemmelsene. Oppfølging av innspill fra Riksantikvaren.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Forholdet til overordnede mål og tidligere vedtak

Planforslaget følger opp tidligere godkjent utbygging av kongresshall.

Det legges til rette for en ombygging av inngangspartiet til Tollboden som i større grad vil knytte planområdet sammen med Krigsseilerplassen.

I tillegg bidrar planforslaget til en opprydding og tydeliggjøring av de offentlige- og grønne arealer innenfor planområdet. Rådmannen er positiv til disse tiltakene som bidrar til å fullføre området.

Vurdering av planprosess, kommentar til innspill

Planforslaget er varslet og samråd gjennomført i tråd med plan- og bygningsloven. Rådmannen finner at berørte parter er tilstrekkelig informert om byggeplanene. Innspill fra offentlige instanser er drøftet og i hovedsak ivaretatt.

Vurdering av planforslaget

Ny hotellfløy i sør

Utformingen av ny hotellfløy mot sør er krevende. Beliggenheten mot Bakke bru, Nidelva og bryggerekka sørover i Kjøpmannsgata stiller spesielt høye krav til utforming og arkitektonisk kvalitet. Området har høy

Trondheim kommune

synlighet i bybildet. Royal Garden kan sies å være et landemerke på grunn

Trondheim kommune

av at bygningsanlegget er relativt frittliggende og har en karakteristisk utforming. Samtidig er Royal Garden godt tilpasset steds karakteren i området.

Rådmannen vurderer det foreslåtte volumet mot sør som godt tilpasset bebyggelsesstrukturen i området. Det at det foreslåtte volumet er lavere enn eksisterende hotellromsfløyer har flere fordeler. Nedtrappingen gir variasjon til det store bygningsanlegget, og tilpasser seg bedre høyden på bryggene på sørsiden av Bakke bru. Videre så tillater den foreslåtte høyden at Olavskvartalets hjørnegård, med sin hjørnekuppel, får fortsette å være tydelig dominant.

Volumet er også tilbaketrasket fra Bakke bru. Det gir atkomst til vannet, og det verneverdige bruhodet blir fortsatt frittstående og godt synlig. Videre så gjør denne åpningen at man kan skimte Cicignons voll både fra brua og fra andre siden av elvebredden.

Det foreslåtte volumet vil også bidra til at hele bygningsanlegget får en bedre avslutning mot sør. Fra den østlige enden av Olav Tryggvasons gate vil det foreslåtte volumet stenge igjen for noe av sikten mot Nedre Elvehavn. I stedet vil hjørnet av det foreslåtte volumet utgjøre et nytt fondmotiv. Bestemmelsene sikrer at fasadeutformingen skal ta hensyn til den høye synligheten fra Olav Tryggvasons gate. Mange mennesker ferdes over Bakke bru, og fasaden har potensial til å berike opplevelsen av dette byrommet.

Med hensyn til den høye synligheten til Royal Garden, mener rådmannen at det foreslåtte volumet i sør vil ha liten fjernvirkning. Volumet føyer seg inn og underordner seg bebyggelsen i området. Særlig nedtrappingen av høyden gjør at planforslaget bidrar til å binde Royal Garden mer sammen med bryggerekkene på sørsiden.

Videreføring av grøntdraget

Grøntdraget langs Kjøpmannsgata (Cicignons voll som sentralt landskapsanlegg) videreføres og styrkes gjennom dette planforslaget. Særlig ved dagens bussholdeplass vil mer grønt bidra til å gjøre området mer attraktivt både for de som passerer og de som oppholder seg i området.

Offentlige arealer med hotellets forplass

Rådmannen er positiv til en opprydding og tydeliggjøring av de offentlige arealer på plankartet. Planforslaget sikrer et offentlig tilgjengelig gangareal fra Bakke bru over til Krigsseilerplassen. Samtidig ivaretar planforslaget gjennomføringen av Gatebruksplanen.

Det åpne arealet (gang 2) mellom hotellets sørende og Bakke bru blir redusert med hotellfløyutvidelsen, samtidig som dette arealet vil bli tilrettelagt for allmennheten med mulighet for å komme seg ut på flytebyggen utenfor hotellet.

Rådmannen vil bemerke at det er positivt at planforslaget ønsker å rydde opp i situasjonen på sørsiden av Bakke bru. Dette vil bidra til bedre offentlig tilgjengelighet og nye offentlige sykkelparkeringsplasser.

Offentlig promenade

Foreslåtte promenade (flytebrygge) skal festes til hotellet og evt. anlegg på land. Grunnen under vann vil ikke bli berørt. Rådmannen mener promenaden blir et positivt tilskudd som trasé for gående i byen. Det er viktig at flytebyggens utforming tar hensyn til omgivelsene.

Planlagt flytebrygge utenfor hotellet vil gi en ny ferdselstrasé for byens innbyggere og kan bidra til å

Trondheim kommune

vitalisere området.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kostnader i forhold til drifting og vedlikehold av de offentlige arealene anses som uendret i forhold til dagens situasjon.

Rådmannens konklusjon

Det nye tilbygget vil slutføre hotellet mot Bakke bru og bidra til en ryddigere situasjon i allmenning mellom hotellet og Bakke bru. Foreslåtte utvidelse bidrar til at bryggestrukturen blir forsterket og tydeliggjort både mot elverommet og mot Kjøpmannsgata.

Trafikksituasjonen foran hotellområdet forbedres ved at den blir mer tydelig og ikke blir til hinder for gjennomføringen av gatebruksplanen. Tydelig utforming av de offentlige arealene i samspill med Cicignons voll bidrar til en visuell klarhet i området.

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

Planen har en god utforming og er utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for planfremstilling. Planforslaget kan sluttbehandles.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 12.05.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

- | | |
|-------------------------------|---|
| Saksvedlegg 1: | Reguleringskart, datert 27.10.08, senest endret 30.04.2009 |
| Saksvedlegg 2: | Reguleringsbestemmelser, senest endret 30.04.2009 |
| Saksvedlegg 3: | Oppriss mot nordøst og sørvest (A3-format) datert 27.10.2008 |
| Saksvedlegg 4: | Oppriss ved Bakke bru (3 stk.) datert 27.10.2008 |
| Saksvedlegg 5: | Plan ved Bakke bru (illustrasjon) M: 1:500, datert 27.10.2008 |
| Orienteringsvedlegg 1: | Oversiktskart med planomriss, målestokk 1:5000 |
| Orienteringsvedlegg 2: | Gjeldende reguleringsplan R118A, for området mellom Kjøpmannsgata - Østre kanalhavn - Nidelven og Bakke bro |
| Orienteringsvedlegg 3: | Situasjonsplan (A3) M: 1:1000, datert 27.10.2008 |
| Orienteringsvedlegg 4: | Perspektiv fra Bakke bru og Olav Tryggvasons gt. begge datert 27.10.2008 |
| Utrykt orienteringsvedlegg 1: | Kopier av sakens dokumenter: annonser, brev, innspill og møtereferat m.m. |
| Utrykt orienteringsvedlegg 2: | Utredninger m.m. |