



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180045

Arkivsak:20/45

## Detaljregulering av Kjøpmannsgata 73, detaljregulering, offentlig ettersyn

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 7.9.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av pka ARKITEKTER som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Royal Garden Invest ANS.

Komplett planforslag med nødvendige suppleringer forelå 11.6.2020. På grunn av uenighet om høyden på bygget og rekkefølgekrav om bryggepromenade har det vært vanskelig å komme fram til et omforent planforslag. Forslagsstiller ønsker likevel å få behandlet planforslaget.

Hensikten med planen er å regulere planlagt tilbygg fra hotell til kontor. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for et høyere bygg enn det gjeldende reguleringsplan tillater. Planarbeidet skal tilrettelegge for en videreutvikling av plassen foran eksisterende bebyggelse og allmenningen ut mot Nidelva sør for eksisterende bebyggelse. Det skal tilrettelegges for gangadkomst til bygget direkte fra Bakke bru. Det er lagt vekt på antikvariske hensyn og teknisk infrastruktur i utarbeidelsen av planen.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



*Plangrense vist med hvit stiplet linje.*

## Planstatus og rammebetingelser

### Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er planområdet vist som sentrumsformål med tilgrensende grønnstruktur. Det er vist gangveg langs Kjøpmannsgata nedre del. Planområdet ligger innenfor hensynssone 570 *Bevaring av kulturmiljø* og Nidelvkorridoren.

### Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for området er R 0118ax, Kjøpmannsgata 73. Området er regulert til hotell med tilhørende anlegg, bevaringsområde, kjøreveg, gang/sykkelveg, park og friområde i sjø og vassdrag.



*Eksisterende reguleringsplan: Ny plangrense markert med stiplet linje.*

### Tilstøtende reguleringer

Planområdet ligger innenfor planområdet til r0118, Midtbyplanen. I vest grenser planen opp til to reguleringsplaner: r0118d, Kulturhus forretningscenter i Mellagerkvartalet og r0018a, Kjøpmannsgata, Østre kanalhavn, Nidelven, Bakke bru, Royal Garden.

### Pågående planarbeid i området

Plangrensen ligger innenfor oppstartet områdeplan for Midtbyen: r20180001, Nordøstre kvadrant i Midtbyen og områderegulering for bryggerekka: r20160014, Kjøpmannsgata.

### Avvik fra gjeldende bestemmelser

Gjeldende reguleringsplan for området er r0118ax, Kjøpmannsgata 73 vedtatt i 2009. Gjeldende plan er eldre enn 2011, derfor gjelder kommuneplanens arealdel (KPA) foran denne planen.

Foreslåtte reguleringsplan avviker fra gjeldende plan på flere punkter. Plassen foran hotellet er i gjeldende plan regulert til «offentlige trafikkområder - kjøreveg og gangveg» og foreslås regulert til «offentlig torg». Avkjørsel med utkjøring i nord tas ut. Allmenningen som i gjeldende plan er regulert til «offentlig trafikkområde» foreslås regulert til offentlig torg. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.

Det reguleres inn adkomst via gangbro fra Bakke bru til torg og bebyggelse. Bebyggelsens høyde er regulert 2,5 meter høyere en eksisterende plan. Nytt bygg ligger 1,7 meter nærmere Bakke bru. Byggegrensen som tillater 1,5 meter utkraging mot Bakke bru tas ut.

Det stilles ikke rekkefølgekrav til bryggepromenade på østsiden av bygget.

### **Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold**

#### Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet omfatter eiendommene: 401/243 og 401/360 samt deler av eiendommene 401/159 og 401/380. Planområdet ligger nordøst i Midtbyen som del av bryggerekka i Kjøpmannsgata mot Nidelva. Planområdet avgrenses av midtlinje i Nidelva mot øst, Bakke bru og mot sør, Kjøpmannsgata mot vest, Royal Garden Hotels eksisterende hotellblokk og Krigsseilerplassen mot nord. Størrelsen på planområdet er 9,3 daa.

#### Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Selve utbyggingsområdet, allmenningen mellom Bakke bru og hotellet, er i dag i bruk til parkering og nedkjøring til hotellets parkeringskjeller. Det står også en bygning med styringssentral for signalregulering og trafo på området. Allmenningen er i gjeldende plan regulert til offentlig trafikkområde. En lukket viadukt i brukaret brukes til kommunalt lager for grus og asfalt.

På vestsiden av planområdet ligger Trondheims største kulturhus, Olavshallen. Sør for planområdet og Bakke bru ligger det brygger med ulike virksomheter som kontor, skole, treningssenter og restauranter.

Planområdet grenser til krysset Kjøpmannsgata/Olav Tryggvassons gate. Krysset har mye trafikk med høy andel gående og syklende. Det er også noe trafikk i Kjøpmannsgata nedre del gjennom kulvert under Bakke bru

#### Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Planområdet kan betraktes som en del av byporten inn til Midtbyen når man kommer østfra over Bakke Bru.



*Royal Garden sett fra Bakke bru.*

### Historie

Området var en del av den historiske bryggebebyggelsen fra utløpet av Nidelva og opp til Gamle Bybro. Flere gamle brygger gikk tapt under storbrannen i 1967. Hegstadbrygga, nærmest Bakke bru, sto igjen etter brannen. Nordenfjeldske Dampskipsselskap eide flere tomter og lanserte en plan for et hotell tidlig på 1980-tallet.



*Kjøpmannsgata nedre, også kalt Bryggegata, sett fra plassen foran Royal Garden Hotel og sørover.*

Hegstadbrygga ble revet og Royal Garden Hotel stod ferdig i 1984. Hotellet er tegnet av arkitektene Sverre Clausen, Per Kalmar Lund, Lars Fasting og Per Knudsen (CLFK arkitektgruppe). Hotellet mottok diplom fra A.C. Houens fond i 1988. Houens fonds diplom regnes som en av Norges fremste utmerkelser innen arkitektur og byggeskikk. Hotellet har i dag antikvarisk verdi klasse c.

### Bebyggelsesstruktur

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 bryggestrukturen. Royal Garden Hotel inngår i hovedsak som en del av bryggestrukturen. Området som helhet er en del av det historiske brygge- og havneområdet langs Nidelva.

### Elverommet og byrommet

Royal Garden Hotel avslutter bryggerekka mot nord på Nidelvens vestsida. Bakke bru danner sørveggen i elverommet. Mot nord brer elverommet seg ut i møtet med Vestre kanalhavn og dokken ved tidligere Trondheim Mekaniske Verksted, der elverommet delvis lukkes av Verftsbrua over til Nedre Elvehavn.

Plassen foran bebyggelsen ut mot Kjøpmannsgata danner et byrom som avgrenses mot vest av Olavskvartalet med sin store og sammenhengende bygningsmasse. Kulturhuset Olavshallen gir samtidig en tydelig avgrensing av Midtbyens kvartalsbebyggelse. Mot øst avgrenses byrommet av hotellets massive vegg mot Nidelva.

### Landskap; topografi, solforhold og lokalklima

Kjøpmannsgata har to parallelle gateløp, adskilt av en frodig og grønn voll. Vollen utgjør en høydeforskjell som er størst i sør med fire meter, og jevner seg ut mot Krigsseilerplassen i nord.

Trærne i vollen er blant de viktigste bytrærne i Trondheim. De har gode vekstforhold og danner en frodig ramme om de historiske bygningene i gata. Tre kronene er delvis sammenvokste og kaster en dyp blondeskylge i voll og gateløp.

Den dominerende vindretningen er sør-sørvest. Om sommeren er også nord-nordøst en hyppig vindretning knyttet til solgangsvinden i Trøndelag. Kjøpmannsgata ligger til dels i le av bygningsmassen i sentrum, men nærheten til Nidelva medfører trekk og kalddrag om vinteren.

### Kulturminner og kulturmiljø

Kjøpmannsgata med bryggerekka har nasjonal verdi som kulturmiljø, med bygningsmasse som kan dateres helt tilbake til begynnelsen av 1700-tallet. Bryggene definerer byens møte med vannet både fysisk, typologisk og historisk gjennom et kraftfullt og tydelig stedbundet særpreg.

Planområdet ligger innenfor Middelalderbyen i Trondheim som er automatisk fredet etter kulturminneloven som middelalderens bygrunn. Planområdet er definert som hensynssone for kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

Bakke bru er registrert som teknisk/industrielt minne med betegnelsen meget verneverdig på grunn av sin arkitektoniske verdi. Nord for planområdet, i Kjøpmannsgata 89, ligger Tollboden, som er SEFRAK-registrert som kulturminne, men ikke fredet etter kulturminneloven. Den fredede bygningen Brattørvakta med Trondheim Sjøfartsmuseum ligger også nord for planområdet.

#### Naturverdier

Det er ikke registrert verneverdige naturområder eller naturobjekter innenfor planområdet. Store og gamle edelløvtrær er imidlertid viktige for naturmangfoldet. Store edelløvtrær kan være leveområder for flere arter av moser og sopp, og insekter. I bymiljø, hvor det er få områder med naturlig vegetasjon, kan store gamle trær fungere som små øyer for biologisk mangfold.

#### Rekreasjonsverdi/ barn og unges interesse

Nidelva brukes til fiske, småbåtliv og padling. I tillegg er det mulig for gående i området å oppleve de kvalitetene som strømmende vann gir. Krigsseilerplassen er også et viktig byrom for rekreasjon og opphold.

#### Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkesituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud

Planområdet har i dag tre kjøreatkomster; én fra sør under Bakke bru, og to adkomster fra Kjøpmannsgata rett overfor Olavskvartalet.

Fra Kjøpmannsgatas nedre del, hvor det nye bygget planlegges, er det nedkjøring til hotellets parkeringskjeller. Plassen foran hotellet er i dag parkeringsplass. Varetransport til hotellet skjer via nedkjøringen til parkeringskjelleren.

Kjøpmannsgata er i dag preget av høy trafikkmengde. Årsdøgntrafikk i Kjøpmannsgata er 8 600, Bakke bru har årsdøgntrafikk på 10 100 og Kjøpmannsgata langs bryggerekka har årsdøgntrafikk på 1 260. Hovedsykkeltrasé med sykkelfelt er anlagt på begge sider av Kjøpmannsgata. Det er fortau på begge sider av Kjøpmannsgata. I tillegg er det gangtrafikk langs hotellets vestfasade og over parkeringsplassen.

Det er kort avstand til bussterminal og jernbanestasjon. Flybussen stopper utenfor Royal Garden Hotel, og det er taxiholdeplass ved Kjøpmannsgata utenfor hotellet. Eksisterende kollektivtilbud er svært godt.

#### Universell tilgjengelighet

Deler av planområdet består av store, flate områder. Området generelt har god tilgjengelighet

#### Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Kommunens fjernvarmenett går langs Bakke bru, og planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Hotellet er ikke tilkoblet fjernvarmenettet, men drives av egen varmesentral basert på varmeveksling fra Nidelva.

Hovedforsyning av strøm til Midtbyen kommer fra trafostasjonen på andre sida av Nidelva, og er ført i kulvert over allmenningen og fram til Kjøpmannsgata.

### Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Planområdet på land ligger innenfor *Middelalderbyen Trondheim* og bygrunnen er fredet etter kulturminneloven. Det betyr at det er krav om arkeologiske undersøkelser og Riksantikvaren må gi dispensasjon før tillatelse til tiltak kan gis.

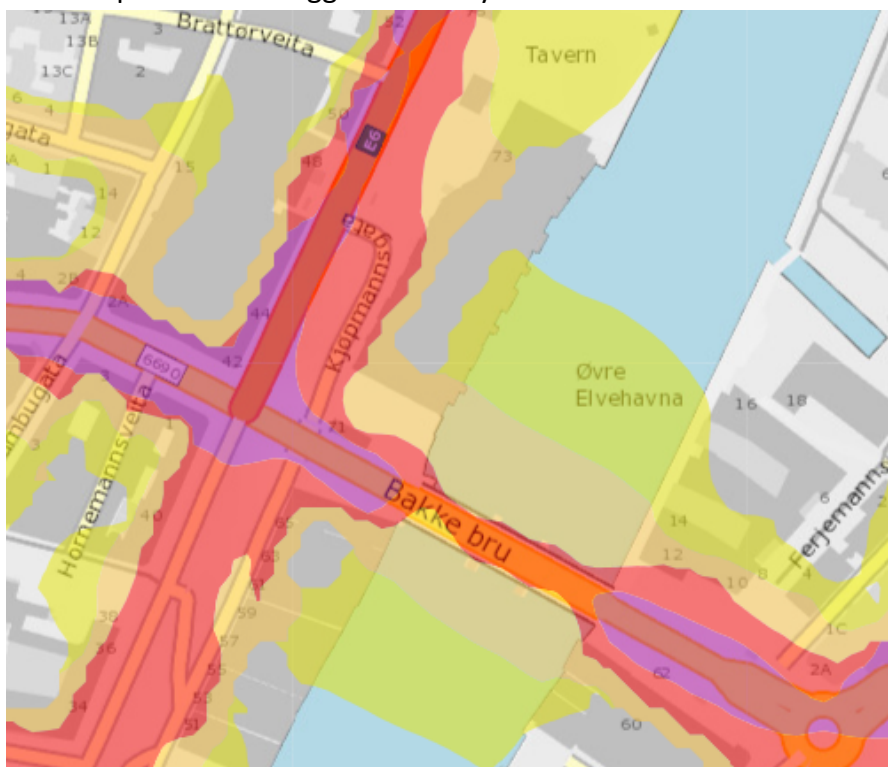
Hele planområdet på land er registrert som byjord. Dette er jord som kan være forurenset med blant annet bly og tjærestoffer gjennom tidligere byaktivitet.

Royal Garden Hotel er fundamentert på friksjonspeler som går ned til en dybde på cirka 30 meter. Området har ikke hatt industriell virksomhet.

Planområdet er registrert med lav kvikkleirefare.

### Støy

Deler av planområdet ligger i rød støysoner.



Støysoner for planområdet. Kilde: Statens vegvesen

### Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Se vedlagt ROS-analyse datert 10.6.202

## Beskrivelse av planforslaget

### Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

#### *Bebyggelse og anlegg*

- Kombinert formål Forretning/kontor/tjenesteyting, BKB (1813)

#### *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

- Torg, o\_ST (2013)

#### *Grønnstruktur*

- Park, o\_PG (3050)

#### *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*

- *Friluftsområde i sjø og vassdrag, o\_VFV (6710)*

#### *Hensynssoner*

- Hovedkabel strøm for midtbyen (190)

- Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

### Bebyggelsens plassering, utforming og høyde



*Ny bebyggelse vist i oransje farge like ved Bakke bru i sør.*

Nytt bygg er i planforslaget trukket 1,7 meter nærmere Bakke bru på bakkeplan sammenlignet med byggegrensene i gjeldende reguleringsplan. Byggegrense i gjeldende plan er angitt todelt, med inntrukket etasje på bakkeplan. Ny formålsgrense følger i hovedsak byggegrensen ved overbygg, se illustrasjon under.





Rød stiplet linje viser formålsgrænse i gjeldende reguleringsplan og blå linje viser ny regulering. Ny formålsgrænse er maksimalt 1,7 meter nærmere Bakke bru på bakkeplan.

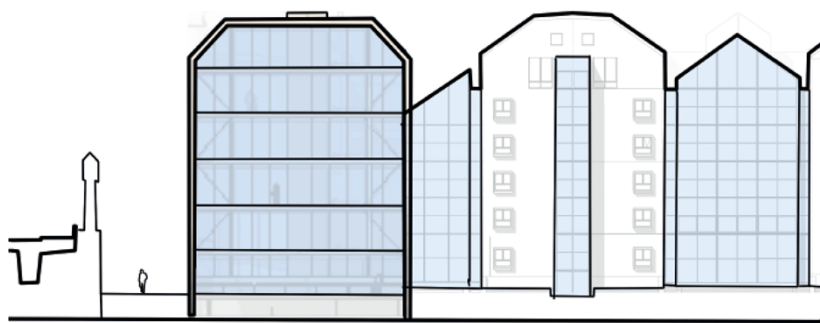
Innkjøring til parkeringskjeller vil ligge på samme sted som i dag. Eksisterende trafikksignalstasjon forutsettes revet, noe som gir en større åpning mellom Kjøpmannsgata og Nidelva.

Nye elementer i planforslaget sammenliknet med gjeldende plan er:

- Allmenningen planlegges som et fellesareal uten biltrafikk og parkering.
- Tilkomst til bygget søkes løst med gangbro fra Bakke bru, over allmenningen og inn til andre etasje i nybygget. Videre fra gangbrua planlegges trapp ned til nedre del av Kjøpmannsgata. Det blir også etablert tilkomst til nytt bygg på nedre plan fra allmenningen.
- Nytt bygg har samme høyde som Royal Garden Hotel. Gjeldende regulering er en etasje lavere enn hotellet.
- Nytt bygg ligger 1,7 meter nærmere Bakke bru.
- Det er ikke stilt rekkefølgekrav til bryggepromenade på østsiden av bygget.



Gjeldende reguleringsplan med ny hotellbebyggelse.



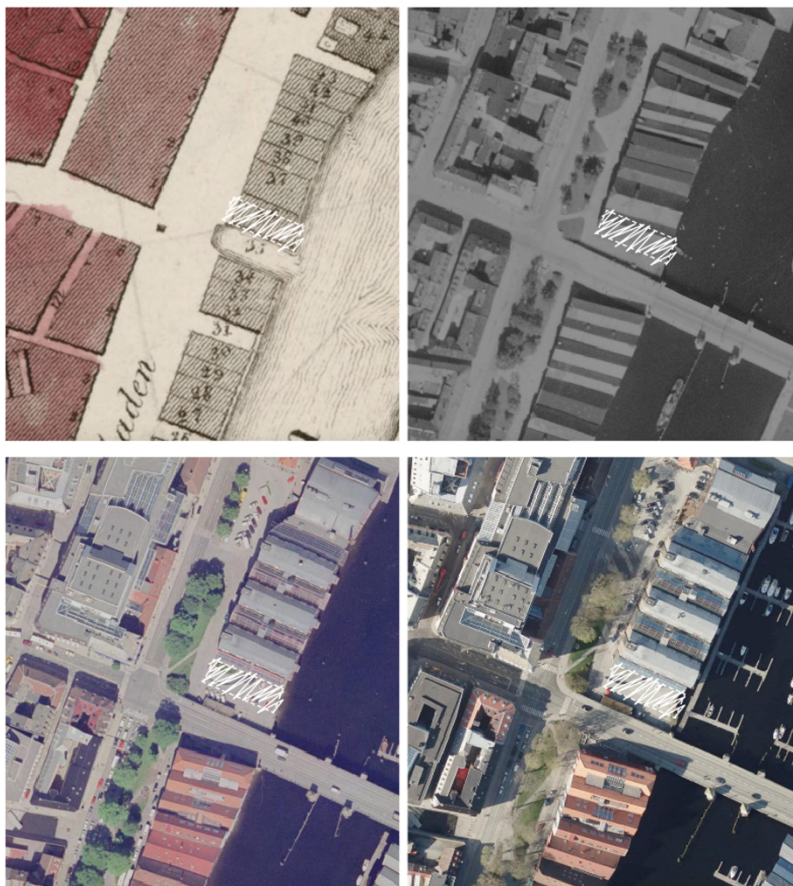
*Planforslaget med kontor, forretning og tjenesteyting er her illustrert med maksimal BRA 3 500 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen har samme antall etasjer, men større etasjehøyde enn gjeldende regulering.*

Forslagstiller ønsker å oppnå seks etasjer, det samme etasjeantall som eksisterende reguleringsplan gir åpning for, med dagens krav til etasjehøyder for fleksible kontorbygg og dermed gir grunnlag for et økonomisk realiserbart prosjekt.

Maksimalt tillat BRA for bebyggelsen er 3 500 m<sup>2</sup> BRA. Kjeller eller eventuelt åpent overdekket areal er ikke medregnet i BRA.

Tilbygget er planlagt noe bredere enn blokkene i Royal Garden Hotel. Eksisterende glassgård er planlagt ombygget slik at den skal uttrykke en overgang mellom blokkene. Ny bygning vil få en noe større grunnflate og samme høyde som tverrblokkene i Royal Garden Hotel sammenlignet med gjeldende regulering. Tilbygget planlegges med seks etasjer.

Målet med utformingen av det nye bygget er at det skal ha et tydelig, visuelt slektskap til den øvrige bryggebebyggelsen langs Nidelva. Dette framkommer av illustrasjoner hvor bygningsformen er tilnærmet lik Royal Garden Hotel og bryggene på andre siden av Bakke bru. Det skal jobbes ytterligere med fasadeuttrykk og en materialbruk som gir bygget tilhørighet til bryggebebyggelsen i den videre planprosessen etter høring.

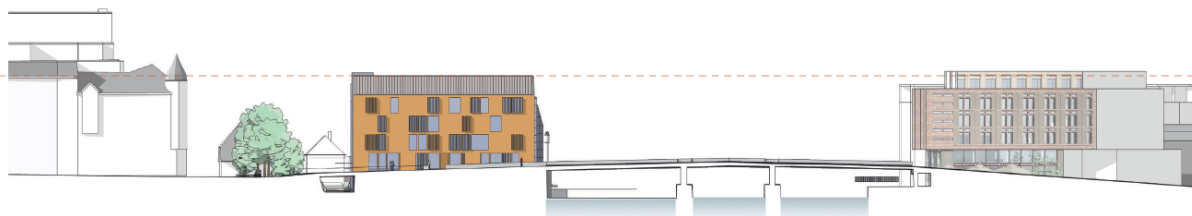


*I planforslaget er det lagt opp til at bebyggelsen følger mønsteret langs bryggerekken i Kjøpmannsgata, fra Gamle Bybro til bryggen ved Nidelva.*

Det nye bygget fremstår med egen visuell identitet forankret i samtiden, men samtidig med klart arkitektonisk slektskap til den mer historiske nabobebyggelsen. Bygget, slik det nå er planlagt, vil få en brutto etasjehøyde på 3,5 meter for å tilfredsstille dagens krav til arbeidslokaler med tilstrekkelig dagslys og ventilasjon. Eksisterende hotellblokker har en etasjehøyde på kun 3,0 meter. Hotellet ble bygget etter andre tekniske forskrifter enn hva som må legges til grunn i dag.

Bygningens hovedform er lik de eksisterende hotellblokkene. Gavlfasadene foreslås utformet med en åpen karakter bestående av glass med tydelig omramming, mens sideveggene og takprofilen danner en mer sluttet form. Sidefasaden mot Bakke bru, som er sørvendt, får et mer lukket preg med åpninger og inntrukket fasadeparti som markerer inngangsparti og passasje ned til nedre del av Kjøpmannsgata.

Formen til det nye bygget samspiller med brygga på sørsida av Bakke bru, og sammen danner disse byporten inn til Midtbyen fra øst.



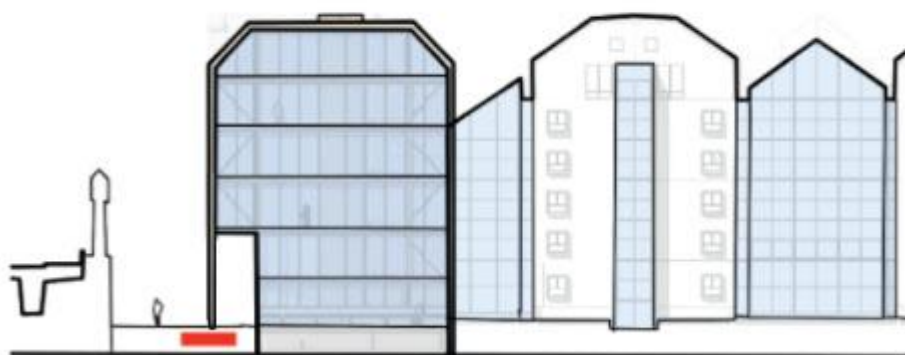
*Illustrasjon over: Oppriss av Kjøpmannsgata 73 og bryggerekka. Illustrasjon under: Kjøpmannsgata 73 til venstre og Adressa-bygget til høyre.*



*Perspektiv av Kjøpmannsgata 73, med ny bebyggelse i oransje mot Bakke bru, sett fra sør-vest.*



*Perspektiv sett fra krysset Olav Tryggvasons gate og Kjøpmannsgata.*



*Illustrasjonen viser bebyggelsen der de nederste etasjene er trukket inn. Kabelgaten er vist med tykt, rødt strek. Ytterveggen mot Bakke bru må trekkes ned til bakken for å gi det typiske bryggepreget, men det tillates åpninger i veggen.*

Det går et kabelbelte med tolv høyspentkabler gjennom tomta som er hovedforsyningen med strøm til Midtbyen. Dagens trasé for høyspentkablene er utfordrende for ny bebyggelse. Planforslaget tar høyde for at kablene kan bli flyttet, og har formålsgrense over kabelbeltet. Det er foreslått regulert en hensynssone to meter på hver side av kablene. Ved søknad om igangsettelse skal det foreligge en plan for håndtering av høyspentkabler. Planen skal godkjennes av netteier.

Statens vegvesens styringssentral for lysregulering er forutsatt revet, og arealer for denne funksjonen plasseres i det nye tilbygget. Dette lå også som forutsetning i gjeldende reguleringsplan R0118ax.

Grad av utnyttning, inkludert sum m<sup>2</sup> BRA til de ulike reguleringsformålene.

Maksimal tillatt BRA for bebyggelse i kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting skal ikke overstige 3 500 m<sup>2</sup> BRA. Areal i kjeller skal ikke regnes med i BRA.

## Parkering

Det tilrettelegges for biloppstillingsplasser for korttidsparkering ved inngangen til den nye forplassen, primært for av og påstigning for hotellets gjester. Eksisterende parkeringskjeller og varemottak beholdes med inn- og utkjøring til Kjøpmannsgatas nedre løp. Utbyggingen tilfører ingen nye parkeringsplasser. Dette samsvarer med mål om nullvekst for personbiltrafikken. Området er ellers godt betjent med parkeringshus.

Sykkelparkering tilknyttet kontorbygget etableres i parkeringskjeller.

## Trafikkløsninger

Det etableres kun én avkjørsel fra Kjøpmannsgata. Det etableres egen taxiholdeplass med snuplass mellom Kjøpmannsgata og den nye forplassen til hotellet, slik at plassen blir bilfri.

Plassen foran eksisterende hotellbebyggelse og ny bebyggelse reguleres til offentlig torg.



*Situasjonsplan.*

Arealet foran hotellet skal ha flere funksjoner. Arealet skal ivareta funksjoner knyttet til hoteldrift, slik som taxiholdeplass, korttidsparkering, handikapparkering, varelevering og manøvreringsareal for charterbuss. I tillegg skal arealet ivareta bevegelsesmønsteret til myke trafikanter i en større bymessig sammenheng. Det er ønskelig at plassen i større grad kan benyttes som et oppholdsareal og ferdselsåre for gangtrafikk til/fra Midtbyen og Nedre elvehavn. Torgarealet kan knytte målpunkter på begge sider av Kjøpmannsgata bedre sammen, samtidig som den legger opp til at nord/sør-aksen blir en mer naturlig gjennomfartsåre for myke trafikanter.

Plassen vil i større grad kunne benyttes til ulike kulturaktiviteter av for eksempel Olavshallens kulturinstitusjoner med en forbedret forbindelse over Kjøpmannsgata. Dette kan også medvirke til at Olavshallen og Royal Garden Hotel kan gjennomføre felles aktiviteter.



Situasjonsplan med sporingskurver for buss.

Det blir satt rekkefølgekrav til at torgarealet blir ferdigstilt i henhold til utomhusplanen. Utomhusplanen skal angi utforming, materialbruk, plassering av sykkelparkering, parkeringsplasser, beplantning og soner for opphold. Det er stilt krav om at torget skal inneholde gjennomgang for gående fra nord til sør i planområdet.

#### Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer)

Kapasitet for vannforsyning og avløp antas å være tilfredsstillende. Ny bebyggelse tilkobles eksisterende VA-nett.

Planforslaget har hensynssone som skal sikre at høyspentkabler blir ivaretatt etter krav fra netteier.

#### Renovasjon

Planforslaget legger opp til en videreføring av dagens avfallsløsning.

#### Uteoppholdsareal

Cicignons voll skal bevares slik den er i dag. Det tillates mindre justeringer for trafikale hensyn.

Allmenningen mot Bakke bru planlegges opprustet til bruk for allmennheten. Det vil også bli opparbeidet en gangbro fra Bakke bru og inn til bygget, med en åpen trappeforbindelse ned til Kjøpmannsgatas nedre løp. Dette vil gi bedre allmenn tilgang til Nidelva.



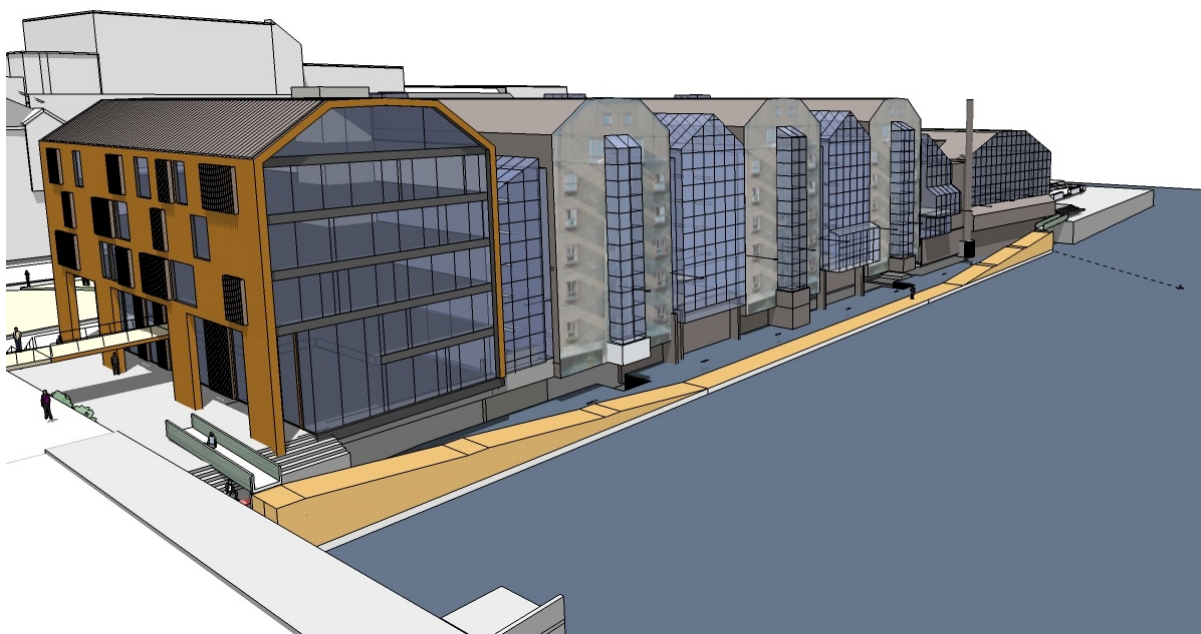
*Mustallmenningen og gangbro fra Bakke bro til det nye bygget.*

### Bryggepromenade

I gjeldende regulering er det satt krav om at det skal etableres en bred flytebrygge, kalt en bryggepromenade, som skal gi en alternativ forbindelse mellom Mustallmenningen og Krigsseilerplassen, langs dette strekket av Nidelva. En bryggepromenade vil kunne gi et nytt spennende tilbud til byens befolkning, som vil bidra til at området blir mer brukt og til at Kjøpmannsgata blir en attraktiv ferdselsåre. Utfordringene er å utforme bryggepromenaden slik at sikkerhet mot fall i elva, allmenn tilgjengelighet og universell utforming ivaretas.

Bryggepromenaden er tenkt utformet som en bred promenade der man kommer seg ned til vannoverflaten i Nidelva. Universell utforming løses ved at promenaden bygges opp i hver ende slik at høydeforskjellen mellom toppen av rampene og fast grunn blir liten. Landganger på hver ende tar den siste høydeforskjellen. Prinsippet er vist i illustrasjonene under. Forskjellen mellom flo og fjære kan være mellom tre og fire meter i Nidelva, derfor må forholdet mellom fast rampe og landganger beregnes i detalj. Høy kvalitet i utforming, og materialer av betong, tre og sortlakkert metall vil sikre at bryggepromenaden tar hensyn til omgivelsene og samtidig får et attraktivt design. Det må være et enkelt rekkverk som sikrer brukere fra å falle i vannet og som samtidig har et design som passer til bygget bak. Dette er sikret i bestemmelser.





*Illustrasjon av hvordan bryggepromenaden kan se ut.*

### Kulturminner

*Hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner videreføres fra gjeldende plan.*

### Støy

Krav til støynivå sikres gjennom TEK17 og Norsk standard NS 8175.

## **Virkninger av planforslaget**

### Byform og steds karakter

Stedets karakter vil bli endret ved at tilbygg for kontor og forretning erstatter dagens vegareal. Den foreslåtte bebyggelsesstrukturen bygger videre på den eksisterende delen av Royal Garden Hotel, og vil sammen med bryggerekka på andre sida av Bakke bru forme en byportal inn til Midtbyen. Det planlagte tilbyggets plassering er i tråd med den historiske utformingen av bryggerekken, med bebyggelse plassert inn mot broen.



Fra Bakke bru i dag



Fra krysset Olav Tryggvasons gate og Kjøpmansgata i dag

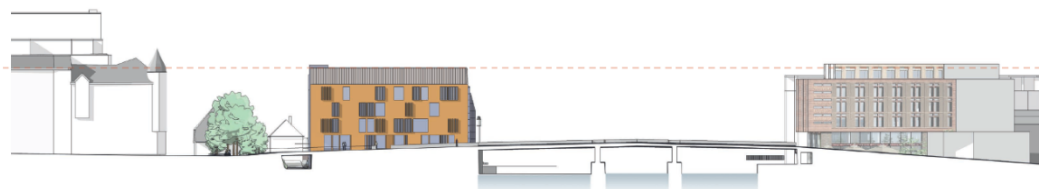


Fra Bakke bru med illustrert planforslag



Fra krysset Olav Tryggvasons gate og Kjøpmansgata med illustrert planforslag

Tiltak etter planen vil gi bebyggelse som har et tydelig arkitektonisk slektskap til bryggebebyggelsen. Bebyggelsen vil få samme høyde og form som tverrblokkene i Royal Garden Hotel. Formen på det nye bygget samspiller også med brygga på sørsida av Bakke bru.



*Oppriss gjennom Olav Trygvassons gate (byggene rundt Olavskvartalet) og oppriss gjennom det nye Adressa-bygget sammen med Rica-hotellet.*

### Allmenning og broforbindelse

Planforslaget inneholder en broforbindelse direkte fra Bakke Bro og inn til det nye bygget. Fra broforbindelsen planlegges det en trapp ned til allmenningen. Dette gir en bedre tilkomst mellom øvre og nedre nivå, og kan bidra positivt til utviklingen av aktivitetene også i bryggerekka sør for Bakke Bro. Fra allmenningen blir det direkte tilkomst inn i det nye bygget, og her kan man etablere utadrettet virksomhet ned mot Nidelva. De nye plassdannelsene vil være et positivt tilskudd til bymiljøet.



*Broen over Nidelven ble bygget i 1887, og ble erstattet av Bakke bru i 1927. Bildet er tatt omkring 1902.*



*Planforslaget viderefører en historisk karakter med bebyggelse tilknyttet Bakke bru.*

### Bryggepromenade

Bryggepromenaden vil ha virkning på bygningene den er planlagt å ligge foran, elverommet og ferdsel langs Kjøpmannsgata og på allmenningen og Krigsseilerplassen.

Bryggepromenaden er tenkt plassert foran Royal Garden Hotel og foran den nye bebyggelsen til planforslaget. Den vil dekke til den nedre del av byggene, som er tette betongvegger av vanntett støp. Bryggepromenaden vil måtte utformes slik at den harmonerer med disse bygningene i form, materialbruk og design av detaljer. Bryggepromenaden vil også påvirke elverommet. Det ligger flere flytebrygger med båtplasser i elverommet i dag. Utenfor Royal Garden Hotel har det også ligget slike flytebrygger. Bryggepromenaden vil ha en annerledes utforming enn de vanlige, private flytebryggene for båtplasser. Den vil likevel ha formmessig slektskap til disse. Det er viktig at bryggepromenaden skiller seg ut nok ut i form til at den oppfattes som allment tilgjengelig.

Bryggepromenaden vil ha en positiv virkning på ferdsel i Kjøpmannsgata ved at den gir et spennende tilbud til å komme ned til vannflaten for alle. En slik tilgang til elverommet gir også større risiko for fallulykker. Derfor er det viktig at ferdsel sikres med rekkverk.

### Offentlig torg

Planforslaget vil rydde opp i et uryddig og trafikkert område mellom hotellet og Kjøpmannsgata. Ny utforming av toget vil gi bedre forbindelser gående med en akse langs bryggerekka.

Trafikksituasjonen vil bli mer ryddig ved at det legges opp til kun en avkjørsel og et mer organisert kjøremønster.

Planforslaget vil tilføre kvaliteter som gir et mer attraktivt byrom. Planforslaget vil gi en mer integrert løsning mot Krigsseilerplassen med en visuell og fysisk forbindelse mellom forplassen og Krigsseilerplassen. Torget med opparbeidet dekke vil i tillegg skape et eget byrom på sørsiden av tilbygget der byen møter elva. Den historiske vollen ivaretas av planforslaget.

Opparbeidelse av torgarealet er fleksibel, slik at det ved byggestart kan tilpasses omgivelsene best mulig. Detaljplan av torget skal godkjennes av Trondheim kommune før det gis tillatelse til byggestart.



Figuren over viser en mulig opparbeidelse av torgarealet.

### Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kjente fredete kulturminner blir berørt av planforslaget. Hele planområdet på land ligger innenfor "Middelalderbyen Trondheim". Bygrunnen er bevaringsverdig slik at det er krav om arkeologiske undersøkelser og Riksantikvaren må gi dispensasjon før tillatelse til tiltak kan gis. Vollen med trær bevares med opprettholdelse av park.

Planforslaget vil forholde seg til de bestemmelser som er gitt for hensynssone for kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

### Forhold til krav i naturmangfoldloven

Planen er vurdert opp mot relevante bestemmelser i naturmangfoldloven, og ikke funnet i strid med disse.

### Rekreasjonsinteresser/uteområder

Planforslaget vil stille krav til høy kvalitet på utformingen av det offentlige byrom på vestsiden av hotellet, og tilrettelegge for gode bevegelseslinjer for myke trafikanter.

### Grønnstruktur

Det legges opp til utearealer med beplantning i byrommet vest for hotellet, som i kommuneplanens arealdel er disponert til grønnstruktur.

### Trafikkforhold, kollektivtrafikk og nullvekstmålet

Planforslaget vil midlertidig føre til noe økt trafikk på grunn av anleggstrafikken som utbyggingen i seg selv genererer. Sykkelparkering, og at det tilrettelegges ikke for nye parkeringsplasser tilknyttet ny bebyggelse, vil medvirke til redusert biltrafikk når tilbygget er ferdigstilt.

Planforslaget medfører endring i kjøremønster, da en av de eksisterende utkjøringene reguleres bort. Planområdet får én avkjørsel med både inn- og utkjøring. Plassen foran hotellet vil ikke lenger bli brukt som parkeringsareal, men tilrettelegges for torg og taxiholdeplass.

Flybussen vil ikke lenger kunne ha holdeplass foran Royal Garden Hotel som følge av ombygging av plassen foran hotellet. Reisende med flybuss kan benytte nærmeste holdeplass i Søndre gate 300 meter fra hotellet.

### Parkering

Adkomst til eksisterende parkeringskjeller blir på samme sted som i dag, fra nedre del av Kjøpmannsgata. I planforslaget er det ikke tilrettelagt for flere parkeringsplasser for privatbiler. Dagens parkeringsplasser i allmenningen er forutsatt fjernet. Adkomst til dagens parkeringskjeller under Royal Garden Hotel forutsettes beholdt. Denne tjener også som adkomst for all driftstransport til og fra hotellet.

Parkeringsdekning i området anses tilfredsstillende da det er flere parkeringshus i nærheten: I Bakke parkeringshus, Brunbrygga og i Olavskvartalet samt noe parkering langs Royal Garden Hotel. Sykkelparkeringsplasser for ansatte søkes løst på arealer i allmenningen og området under Bakke bru som i dag benyttes til lager. I gjeldende reguleringsplan ble det åpnet for at lagerrommet under Bakke bru kan tilrettelegges for offentlig sykkelparkering.

### Barn og unges interesser

Det er tidligere ingen registrerte interesser for barn og unge som blir berørt av planforslaget. Plassen foran hotellet vil ha soner som gir bedre oppholdsmuligheter for barn og unge enn dagens situasjon.

### Risiko og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen viser ingen utslag for uakseptabel risiko som krever tiltak. I hendelsen der risikoen har blitt vurdert som middels har det vært nødvendig med ekstern konsulent og tilpasning i reguleringsbestemmelsene. Området for høyspentkabler er regulert med egen hensynssone.

### Konsekvenser for klima, det ytre miljø

Forslaget er i tråd med statlige retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging om at veksten i persontransporten skal skje med gange, sykkel og kollektivtransport. Planforslaget bygger opp under dette, gjennom økt fortetting rundt sentrumsnære områder og kollektivknutepunkt, god tilknytning til gang- og sykkeltrafikk, og ingen nye parkeringsplasser for privatbiler.

### **Innspill med kommentarer**

Det har til sammen inn åtte innspill til planarbeidet ved varsel om oppstart.

#### Kystverket- Midt Norge, 04.10.2018

Kystverket ser ikke at planforslaget og avgrensningen av planforslaget vil ha avgjørende virkning på statlige anlegg, installasjoner eller ansvarsforhold i kystverkets forvaltningsområde. Kystverket har derfor ingen kommentarer til det foreløpige planarbeidet.

#### Mattilsynet, 12.10.2018

Ut fra tilsendte materialet ser ikke mattilsynet at planen har vesentlig betydning for planter, fisk, dyr eller drikkevann og har derfor ingen merknader til det igangsatte planarbeidet.

Trønderenergi nett, 12.10.2018.

Trønderenergi nett gjør oppmerksom på at et stort kabelbelte med 12 høyspentkabler som ligger i planområdet, og må tas hensyn til. Kablene er hovedforsyning til Midtbyen.

Plankonsulentens kommentar:

«Kablene har vært et viktig premiss for det videre planarbeidet. Dette har derfor vært en tett dialog med Trønderenergi nett i planarbeidet. På hver side av kablene er det regulert en 2 meter bred hensynssone. Med søknad om igangsetting skal det foreligge plan for håndtering av høyspentkabler. Planen skal godkjennes av netteier. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.»

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, 25.10.2018

Trøndelag brann og redningstjeneste minner om de generelle brannkravene som må hensyntas i planprosessen og i videre prosjektering, og viser til retningslinjer "Tilrettelegging for redning og sløkkemannskap i TBRT's kommuner" og TEK 17 § 11-17. Forholdene må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning. Trøndelag brann- og redningstjeneste ønsker å kunne uttale seg i den videre prosessen.

Plankonsulentens kommentar:

«Planprosessen vil ha samråd med Trøndelag brann- og redningstjeneste, og rådføre seg med brannrådgivende ingeniør i den videre prosessen.»

Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE), 03.10.2018

NVE påpeker at plan og bygningsloven og byggteknisk forskrift er viktige virkemidler for å forebygge skader fra flom, erosjon og skred. Planleggingsfasen vil derfor være en svært viktig forebyggende fase. NVE minner om sin rolle som sektormyndighet og viser til anbefalte veiledere og verktøy.

Plankonsulentens kommentar:

«I planprosessen vil vi nyttiggjøre oss av veiledere og verktøy fra NVE. Det blir også benyttet fagkyndig kompetanse i planleggingsfasen, eller at dette sikres som bestemmelser før byggestart.»

Statens vegvesen 30.10.2018

Statens vegvesen gjør oppmerksom på de benytter teknisk bygg med stor strategisk verdi innenfor planområdet (rett ved Bakke bru). Videre gjør Statens vegvesen oppmerksom på at trafikksituasjonen er uoversiktlig på framsiden av hotellet. Det anbefales at gangadkomsten fra Bakke bru blir universelt utformet.

Plankonsulentens kommentar:

«Ny bebyggelse forutsetter at teknisk bygg på gnr/bnr: 401/308, blir flyttet og erstattet. Det har tidligere vært dialog med Statens Vegvesen rundt dette. Gangadkomsten til fra Bakke bru vil få en universell utforming inn til ny bebyggelse. Det skal ikke reguleres for nye bilparkeringsplasser. Ny bebyggelse vil derfor ikke føre til mer biltrafikk foran hotellet.»



Trøndelag fylkeskommune, 01.11.2018

Fylkesmannen påpeker at bygningsvolumet er noe større enn i gjeldende plan, men at dette er akseptabelt ut fra overordnede mål om fortetting. Fylkeskommunen påpeker videre at det bør legges vekt på utforming av den nye bebyggelsen. Både som en del av den historiske bykjernen og den eksisterende hotellbebyggelse. Fylkeskommunen kommer med råd for utforming av bebyggelsen.

Plankonsulentens kommentar:

«Fylkeskommunens råd for utforming av bebyggelsen, blir med i den videre planleggingsfasen av bebyggelsen.»

Fylkesmannen i Trøndelag, 02.11.2018

Fylkesmannen har ingen merknader til reguleringen, men ber om at det i den videre planprosessen gjøres vurderinger knyttet til trafikk og forurensning. Det formodes at det ikke legges opp til flere parkeringsplasser. Fylkesmannen forutsetter at det foretas risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven.

Plankonsulentens kommentar:

«Planforslaget bygger opp under prinsippet om nullvekst, og vil ikke tilføre området flere parkeringsplasser for biler. For flere virkninger se vedlagte ROS-analyse.»

Byantikvaren, 28.06.2019

Byantikvaren gir i sin tilbakemelding anbefaling om at ny bebyggelsen får samme høyde og takform som i gjeldende reguleringsplan.

Plankonsulentens kommentar:

«Intensjonen er å omregulere eksisterende plan slik at lokalene kan benyttes til kontor, og at ny bebyggelse kan få en direkte inngang fra bakke bro. Dette fører til at bebyggelsen har behov for større etasjehøyde. En absolutt forutsetning for regulering er at utnyttelsen på 6 etasjer videreføres fra eksisterende plan.

Dette har vært tema siden planarbeidet startet. Her med utdrag fra møtoreferat 04.september 2014, der byantikvaren ga sin tilslutning til forelagte forslag:

*Hovedintensjonen for en ny bebyggelse er å kunne utvide utbyggingsarealet, for å gjøre prosjektet økonomisk realistisk. Hovedpunktene for dette er:*

1. *Bebyggelsens får samme høyde som eksisterende bebyggelse.*
2. *Bygningen blir noe bredere en eksisterende regulering.*

Dette gjenspeiles i referat fra oppstartsmøte (18.3.2015):

*Arkitektonisk kvalitet og bebyggelsens utforming må også vises stor oppmerksomhet i saken. Det må redegjøres for foreslåtte høyde og bredde. I gjeldende plan forutsettes det lik arkitektur på den planlagte utvidelsen av hotellet. Det er akseptabelt at det her avvikes fra dette, nå som det skal innpasses et kontorbygg, men materialbruk og detaljering må allikevel avstemmes og tilpasses*

*hotellet. Utforming bør sikres i bestemmelsene, tilsvarende § 4 «Bebyggelsens utforming» i gjeldende plan.*

Og i vårt varslingsbrev for oppstart:

*Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for et tilbygg på Royal Garden Hotel mot bakke bru. Bebyggelsen er allerede regulert i eksisterende reguleringsplan, men ønskes omregulert for formålendringer og justering av byggehøyde, og byggegrenser.*

Vi har tilpasset bebyggelsen etter det uttrykksformen som kreves, både når det gjelder form og materialitet. Vi er derimot avhengig av å kunne ha 6 etasjer på ny bebyggelse, og foreslår derfor samme kotehøyde som Royal garden Hotel.»