

Saksframlegg

Detaljregulering av Kjøpmannsgata 73, detaljregulering , r20180045, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/45 (163301/20)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Kjøpmannsgata 73 (gnr. 401 bnr. 243 mfl) ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket pka ARKITEKTER, datert 11.2.2020, sist endret 9.6.2020, i bestemmelser sist endret 31.8.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 2.9.2020.

Før saken sluttbehandles skal:

- Høyden på bygget reduseres med én etasje til kote C+22,5 meter over havet.
- Rekkefølgekrav om bryggepromenade langs Nidelva legges inn i bestemmelser.
- Det avklares om bryggepromenaden skal være offentlig eller felles.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Saken gjelder

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

Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt bygg til Royal Garden Hotel. Formålet til bygget er kombinert forretning/kontor/tjenesteyting. Gjeldende plan, vedtatt i 2009, tillater et bygg med formål hotell. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for et høyere bygg enn det gjeldende reguleringsplan tillater.

Planen tilrettelegger for gangadkomst direkte til bygget fra Bakke bru i tillegg til adkomst fra Kjøpmannsgata. Videre skal plassen mellom hotellet og Kjøpmannsgata og Mustallmenningen ut mot Nidelva videreutvikles og opprustes. Planen legger også til rette for en ny forbindelse, en bryggepromenade, ute i elverommet, mellom allmenningen og Krigsseilerplassen. Opparbeidelse av bryggepromenade er et rekkefølgekrav i gjeldende plan.

Komplett planforslag med suppleringer forelå 9.6.2020. Det har vært utfordrende å komme fram til et omforent planforslag. Det ble utarbeidet mange forslag til forplassen foran hotellet før det ble enighet om utformingen. Det var ikke mulig å komme fram til en omforent løsning på høyde på bygget eller rekkefølgekrav om bryggepromenade.

Trondheim kommune

Den vedlagte planbeskrivelsen beskriver planforslaget mer utfyllende. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse, men Kommunedirektøren har gjort endringer for å belyse planforslaget bedre. Kommunedirektørens syn på reguleringsplanforslaget framgår av dette saksfremlegget.

Planområdet

Planområdet er avgrenset av Kjøpmannsgata i vest, Krigsseilerplassen i nord, Nidelva i øst og Bakke bru i sør.



Planavgrensning er vist med hvit stiplet linje.

Beskrivelse av planforslaget

Formålet til reguleringsplanen er å bygge kombinert forretning/kontor/tjenesteyting sør for dagens Royal Garden Hotel. Hovedformen på det nye bygget er lik hotellfløyene i den eksisterende delen av Royal Garden Hotel, men er planlagt noe bredere enn hotellfløyene. I tillegg er gavlfasadene foreslått utformet med glass og en tydelig omramming, noe som gir en mer åpen karakter. Sideveggene og takprofilen danner en mer sluttet form. Eksisterende glassgård er planlagt ombygget slik at den skal uttrykke en overgang mellom den eksisterende hotellfløyen og den nye bygningen.

Trondheim kommune



Perspektiv av Kjøpmannsgata 73 med seks fulle etasjer sett fra sørvest og sørøst.

Planforslaget legger opp til en ny adkomstløsning fra Kjøpmannsgata for hotellet. Hotellet får én avkjørsel fra Kjøpmannsgata for inn- og utkjøring, i motsetning til dagens to avkjørsler. Det etableres egen taxiholdeplass med sнопlass mellom Kjøpmannsgata og den nye forplassen til hotellet. Forplassen mellom hotellet og Kjøpmannsgata reguleres til offentlig torg, blir bilfri og utformes slik at den innbyr til opphold og byliv. Det tilrettelegges ikke for at flybussen skal kunne stoppe foran hotellet, verken på plassen eller i Kjøpmannsgata, men det er tilrettelagt for at charterbuss kan stoppe foran hotellet ved behov. Nærmeste holdeplass for flybuss er 300 meter fra hotellet, i Søndre gate.

Allmenningen mot Bakke bru skal opprustes. Det vil også opparbeides en gangbro fra Bakke bru og inn til bygget, med to åpne trappeforbindelse ned til Kjøpmannsgatas nedre løp og ned til elvekanten. Dette vil gi bedre tilgang til Nidelva.



Allmenning ved Bakke bru.

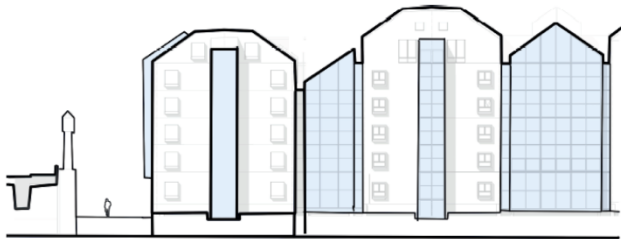


Gangbro fra Bakke bru og allmenning.

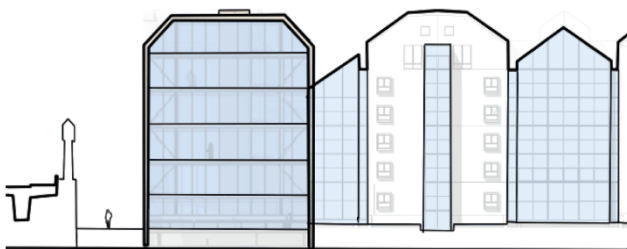
Utfordringer i planarbeidet

Høyde på bygget

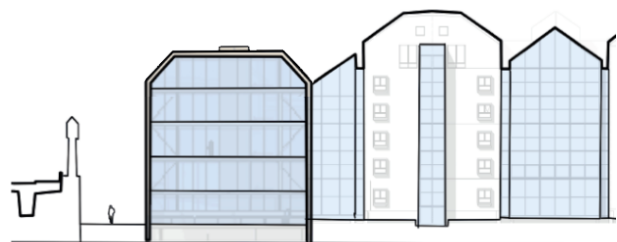
Bygget i planforslaget har samme antall etasjer, men større etasjehøyde enn bygget som er tillatt i gjeldende regulering. Planforslaget legger opp til seks fulle etasjer i bygget. Det er en utfordring å få en god balanse mellom hensyn til den historiske byggerekka og kravene til et moderne kontorbygg. Det er også utfordrende å tilpasse et nybygg til Royal Garden Hotel, som er et bygg med store arkitektoniske kvaliteter, til Kjøpmannsgata 65, som ligger på andre siden av Bakke bru, og til bryggerekka i Kjøpmannsgata som helhet.



Visualisering av gjeldende reguleringsplan med ny hotellbebyggelse.



Planforslagets bebyggelse med kontor, forretning og tjenesteyting er her illustrert med maksimal BRA 3 500 m². Bebyggelsen har samme antall etasjer, men større etasjehøyde enn gjeldende regulering.



Kommunedirektørens forslag, med fem etasjer.

Plassen foran hotellet

Plassen foran hotellet skal ivareta flere funksjoner og hensyn: Plassen skal være et attraktivt byrom som bidrar til økt byliv. Plassen skal også sikre funksjoner knyttet til hoteldrift, slik som taxiholdeplass, korttidsparkering, handikapparkering, varelevering og manøvreringsareal for charterbuss. Plassen skal ivareta gode forbindelser for gående både på langs og på tvers av Kjøpmannsgata. I tillegg skal plassen utformes slik at den gir trafikksikre løsninger. Det er utfordrende å ivareta alle hensyn på samme areal.

Bryggepromenade

Ideen om *Hjertepromenaden* ble lansert samtidig som arbeidet med gjeldende regulering startet. Hensikten med Hjertepromenaden er at man skal kunne gå hele veien rundt Midtbyen langs Nidelva og kanalen. I gjeldende regulering er det satt krav om at det skal etableres en bred flytebrygge nedenfor hotellet langs dette strekket av Nidelva, og inngå som en del av hjertepromenaden. En bryggepromenade vil kunne gi et nytt spennende tilbud til byens befolkning. En sentral utfordring er å utforme bryggepromenaden slik at sikkerhet mot fall i elva og universell utforming ivaretas.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren mener planforslaget viser en fortetting med tilbygg som fungerer godt, men anbefaler at høyden på bygget reduseres med én etasje før sluttbehandling. Tre viktige forhold ivaretas ved å redusere høyden på bygget: For det første vil Royal Garden stå frem som ett

Trondheim kommune

helhetlig anlegg som avsluttes med lavere volumer i hver ende. For det andre vil ikke det nye bygget dominere visuelt over brygga på andre siden av Bakke bro, men skape et harmonisk forhold mellom volumene på hver sin side av dette viktige gate- og bruløpet inn til Midtbyen. For det tredje vil ikke bygget rage over de andre bryggene i bryggerekka sett samlet fra Krigsseilerplassen til Gamle Bybro. Bryggerekka i Kjøpmannsgata har nasjonal verdi som kulturmiljø og det er viktig å ta vare på balansen mellom gammelt og nytt.



I forslagsstillers alternativ har den nye bebyggelsen en høyde som er høyere enn den høyeste brygga i Kjøpmannsgata.



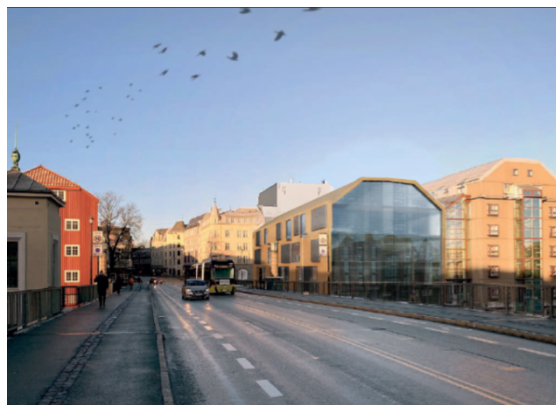
Med en etasje lavere blir den nye bebyggelsens høyde mer i harmoni med hele bryggerekka og avslutter Royal Gardens sammensetning av volumer på en god måte.

Kommunedirektøren har ikke kommet til enighet med forslagsstiller om høyden på bygget. Forslagsstiller argumenterer med at: *“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”.*

Kommunedirektøren gjør kun byplanfaglige vurderinger og mener volumet på bygget må forholde seg til gateløpet Olavs Tryggvasons gate og bryggerekka i Kjøpmannsgata. Kommunedirektøren vurderer at det er viktig at bygget tilpasser og underordner seg bryggerekka slik at det nasjonalt verdifulle historiske kulturmiljøet ikke forringes.



Kjøpmannsgata 73 med seks etasjer sett fra Bakke bru.

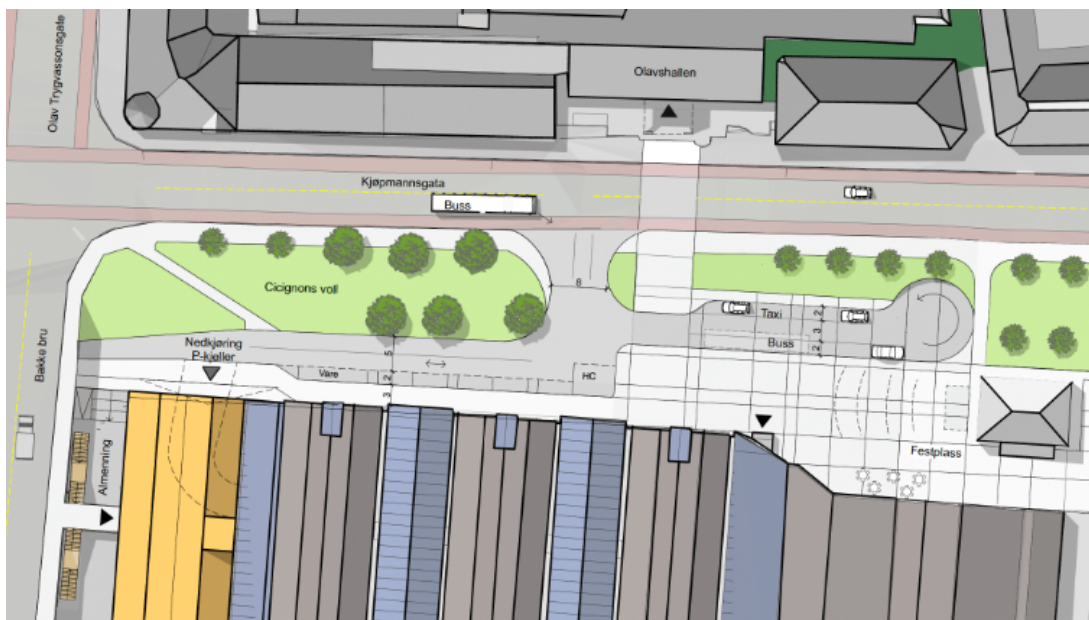


Kommunedirektørens forslag med fem etasjer sett fra Bakke bru.

Kommunedirektøren mener forslaget til utforming av plassen foran hotellet og nedre Kjøpmannsgata er god. Plassen foran hotellet har til nå vært fylt opp av parkeringsplasser, biler,

Trondheim kommune

flybusser, charterbusser og taxier. Dette har ført til en svært utrygg situasjon for alle trafikanter. Det er i planforslaget lagt opp til en stor forplass der myke trafikanter kan bevege seg trygt. Plassen er utformet i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanen for Kjøpmannsgata, som er utarbeidet i forbindelse med det pågående arbeidet med områderegulering av Kjøpmannsgata. Det legges til rette for gode forbindelser langs nedre Kjøpmannsgata, som kan knytte gata til Krigsseilerplassen og videre til Nedre elvehavn. Dette kan også bidra til økt byliv og større attraktivitet til hele nedre Kjøpmannsgata. Plassen får også taxiholdeplasser og det er lagt til rette for kombinert bruk av veiarealet slik at både charterbusser og store biler til varelevering kan snu i gata.



Situasjonsplan som viser den nye forplassen og utsnitt av Kjøpmannsgata.

Planforslaget bidrar til å bedre trafiksikkerheten ved å rydde opp i trafiksituasjonen mellom hotellet og Kjøpmannsgata. Syklister i sykkelfeltet i Kjøpmannsgata får økt trafiksikkerhet når flybusser ikke lenger krysser sykkelfeltet jevnlig.

Mellom 2007 og 2019 lå det flytebrygge med båtplasser for småbåter i kanalen ved Kjøpmannsgata 73. Dette anlegget er nå fjernet, da midlertidig brukstillatelse ikke lenger er gyldig. Dette gjør at bryggepromenaden kan etableres uten at den kommer i konflikt med eksisterende anlegg i kanalen.

Kommunedirektøren har ikke oppnådd enighet med forslagsstiller om planforslaget skal sikre etablering av bryggepromenade gjennom rekkefølgekrav. Forslagsstiller mener en bryggepromenade vil spre aktiviteten til begge sider av bryggerekka og i elverommet, mens alternativet uten bryggepromenade vil styrke aktivitetene på gatesiden. Kommunedirektøren anbefaler at det tas inn rekkefølgekrav som sikrer at bryggepromenaden, en viktig del av Hjertepromenaden, blir etablert. Bryggepromenaden vil være et svært positivt tilskudd som oppholdssted, rekreativt område, trasé for gående i byen, og den vil kunne gi store opplevelseskvaliteter. Det er kun ved Royal Garden det er aktuelt å etablere bryggepromenade i Kjøpmannsgata, på grunn av hensyn til de øvrige, eldre delene av bryggerekka som verneverdig kulturmiljø. Elvestrekket nedenfor Kjøpmannsgata 73 er derfor en unik mulighet til å skape et attraktivt nytt byrom langs Hjertepromenaden.

Trondheim kommune

Bryggepromenaden vil gå fra Krigsseilerplassen i nord til allmenningen ved Bakke bru i sør. Universell utforming løses ved at promenaden bygges opp i hver ende med landgang, slik at høydeforskjellen blir mindre. Høy kvalitet i design og utforming, og materialer av betong, tre og sortlakkert metall vil sikre at bryggepromenaden tar hensyn til omgivelsene og samtidig får et attraktivt uttrykk.



Illustrasjon av hvordan bryggepromenaden i Nidelva kan se ut.

Mål om nullvekst for personbiltrafikk

Planforslaget vil midlertidig føre til noe økt trafikk på grunn av anleggstrafikken som utbyggingen i seg selv genererer. Tilrettelegging for sykkelparkering og ingen nye parkeringsplasser for privatbiler kan medvirke til redusert personbiltrafikk når bygget er ferdigstilt.

Konsekvenser for næring

Planforslaget legger til rette for nye næringslokaler. Dette vil bidra positivt for næringsutviklingen i Trondheim kommune.

Medvirkningsprosess

Kunngjøring av oppstart av detaljregulering ble annonsert i Adresseavisen 1.10.2018. Varsel om oppstart ble sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter datert 2.10.2018. Frist for å sende merknad var 29.10.2018.

Trondheim kommune

Innspill fra offentlige instanser og private parter er fulgt opp i planforslaget. Alle innspill er vurdert og anses godt nok ivaretatt til at planforslaget kan legges ut på offentlig ettersyn.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Plassen foran hotellet er regulert som offentlig torg og vil gi kommunen utgifter til drift. Opparbeidelsen av plassen er satt som rekkefølgekrav. Det er ikke avklart om eventuell bryggepromenade skal driftes som et offentlig eller felles anlegg, men på plankartet ligger promenaden innenfor offentlig formål.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 8.9.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Sunniva Almås Rønning
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: VA-notat
- Vedlegg 6: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 7: Illustrasjoner
- Vedlegg 8: Fotomontasje
- Vedlegg 9: Oppriss
- Vedlegg 10: Nedkjøring parkeringskjeller
- Vedlegg 11: Overordnet VA-plan