



## NOTAT

Vår referanse

20/45-43 (27712/22)

Vår dato

28.02.2022

Til: Bystyret

Fra: Byutviklingsdirektøren

### Sak 20/45 Detaljregulering av Kjøpmannsgata 73 Bystyrets møte 3.3.2022

#### Notatet gjelder

##### *Tilrettelegging for flybuss*

Detaljregulering av Kjøpmannsgata 73 ble behandlet i bygningsrådets møte 25.1.2022. I bygningsrådet ble det vedtatt et tillegg til reguleringsbestemmelsene om mulig utkjøring for busser fra forplassen utenfor Royal Garden hotell. Denne løsningen innebærer to avkjørsler fra Kjøpmannsgata i plankartet, og er ikke lagt ut til offentlig ettersyn tidligere. Endringen har derfor vært på begrenset høring fra 31.1.2022–22.2.2022. Det ble mottatt to høringsinnspill, ett fra Statens vegvesen og ett fra Trøndelag fylkeskommune. Ingen av disse har innsigelser til foreslått løsning.

##### *Byggelinje*

Areal- og samferdselskomiteen behandlet saken i sitt møte 16.2.2022, hvor de behandlet et forslag om ny byggelinje for å ta bedre hensyn til den arkitektoniske utformingen av Royal Garden hotell og hotellets dagslysforhold. Forslaget ble fremmet på bakgrunn av innspill fra en av de gjenlevende arkitektene av Royal Garden. Komiteen etterspør et notat fra Kommunedirektøren som redegjør for om det har blitt vurdert, eller om det er mulig å flytte nybygget lengst mulig mot Bakke bru.

#### Kommunedirektørens vurdering

##### *Tilrettelegging for flybuss*

De to innspillene som ble mottatt i den begrensede høringa har ikke signalisert noen innvendinger mot å tilrettelegge for en løsning med to avkjørsler til plassen foran Royal Garden. Torgets oppholdskvaliteter og trafiksikkerhet til myke trafikanter vil imidlertid bli dårligere ved omfattende flybusstrafikk. Dette er innspill mottatt ved første gangs behandling.

Kommunedirektøren har i planprosessen hatt en lengre dialog med Statens vegvesen om løsningene foran Royal Garden. Konklusjonene både fra Kommunedirektøren og Statens vegvesen var at det var viktig å definere en tydelig avgrenset avkjørsel og et overgangsfelt nord for avkjørselen. Ulike

Løsninger for bussholdeplass i gata ble vurdert, og det ble konkludert med at ingen av disse løsningene for bussholdeplass kunne anbefales ut fra sikkerheten til syklende.

Tilrettelegging for flybuss på forplassen vil i tillegg være et avvik fra føringer i vedtatt Gatebruksplan for Midtbyen, hvor samordnete kollektivløsninger og -holdeplasser har vært et viktig grep. Samordningen skal sikre et enkelt og tydelig kollektivsystem, som bidrar til at alle, uavhengig av målpunkt og funksjonsnivå, forstår at fly-, lokal, regional- og metrobusser har felles holdeplasser. Utkjøringen vil i tillegg gi dårligere vilkår for den ytre hovedsykkelringen i Midtbyen, som i framtida skal være et hovednett med egne, sammenhengende løsninger for syklistene. Kjøpmannsgata er en viktig del av dette hovednettet.

Kommunedirektøren anbefaler derfor ikke at det tilrettelegges for en ekstra utkjøring for *flybussen* fra plassen. Utkjøring for en og annen *turistbuss*, som ikke går i rute, vil ikke medføre et like stort problem for trafiksikkerheten for syklende i Kjøpmannsgata. En utkjøring forbeholdt en slik bruk kan aksepteres. For å sikre god trafiksikkerhet for syklende langs Kjøpmannsgata bør avkjørselen ha bom, slik at den kun brukes ved disse mer sjeldne anledningene.

Vedlagt ligger reviderte bestemmelser, datert 27.1.2022, som sikrer dette hensynet, med følgende ordlyd:

**«5.4. Utkjøring for buss**

Det kan etableres utkjøring for busser fra nord i o\_SKV1 forutsatt at utkjøringen, innen o\_SKV3, blir regulert i form av fjernstyrte heve-/senkepulleter i bakken eller tilsvarende.»

*Byggelinje*

I plankartet ligger det en hensynssone for samfunnsmessig viktig infrastruktur, i form av hovedvannledning til Midtbyen og Tensios hovedstrømkabel. Bygget er tilpasset denne hensynssonen, med inntrukket 1. og 2. etasje, og utkraget 3. etasje. Langs Bakke bru er det i tillegg behov for en sikkerhetsavstand til bebyggelse, på grunn av drift og vedlikehold av fylkesvei 6690 med Bakke bru.

Det har vært tett dialog med Byantikvaren i planprosessen. Bryggerekka i Kjøpmannsgata har særpregede brygger plassert vegg-i-vegg ved siden av hverandre, med rause allmenninger som romlige opphold i den visuelle sammenhengen. Plassering og etasjehøyde har vært vurdert med eksisterende bryggerekke som førende designprinsipp. Royal Garden hotell framstår i dag som en karakteristisk del av denne sammenhengende bryggerekka. Det er vurdert at et nybygg innen planområdet må bygge videre på Royal Gardens karakteristiske egenart.

Kommunedirektøren anbefaler at foreslått plassering opprettholdes. En mulighet for å oppnå et visuelt skille mellom ny og eksisterende bebyggelse, kan være å legge inn en bestemmelse som sikrer en annen type materialbruk i fasaden enn på dagens Royal Garden hotell. Denne bestemmelsen vil eventuelt komme i tillegg til bestemmelse 4.3. *Utforming av bebyggelse*.

**Kommunedirektøren foreslår følgende innstilling:**

*Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Kjøpmannsgata 73 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket PKA as på vegne av forslagsstiller, senest datert 27.1.2022 med bestemmelser senest datert 27.1.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 16.12.2021.*

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

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

*Elektronisk godkjent uten underskrift*

**Vedlegg:**

Vedlegg 1: Reguleringsbestemmelser, revidert 27.1.2022

Vedlegg 2: Plankart, revidert 27.1.2022