



## Detaljregulering av Kjøpmannsgata 73, detaljregulering, sluttbehandling Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 16.12.21

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Royal Garden Invest ANS.

Komplett planforslag med nødvendige suppleringer forelå 11.11.2020. 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.



Plangrense vist med hvit stiplet linje.

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. Antikvariske hensyn og teknisk infrastruktur er vektlagt i utarbeidelsen av planen.

### Planstatus

#### Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

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.

### Gatebruksplan for Midtbyen

Gatebruksplan for Midtbyen har som hovedmål å få ned personbiltrafikken i tråd med nullvekstmålet, samt ha et attraktivt, levende og tilgjengelig bysentrum. Planen ble vedtatt 25.03.21.

### Vedtak i bygningsrådet 29.09.2020

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring 29.09.2020, [arkivsak 20/45](#). I bygningsrådets vedtak står det at:

Før saken sluttbehandles skal:

- Høyden på bygget reduseres med én etasje til kote C+22,5 meter over havet.
- Det dokumenteres at byggets utforming ikke er til hinder for en fremtidig bryggepromenade.
- Det avklares om mulighetene for å legge til rette for kaikant for av og påstigninger for båttransport.
- Avsnitt 9 i bestemmelsene 5.1 endres til: Det skal etableres trapp fra Bakke bro vestover ned til allmenningen. Trapp ned til allmenningen skal utformes av betong, stein eller tilsvarende tungt materiale.

### **Planområdet, eksisterende forhold**

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 stiplede 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 teknisk bygg med styringsterminal for trafikkregulering forutsettes revet.

Det reguleres inn adkomst via gangbro fra Bakke bru til torg og bebyggelse. Nytt bygg ligger 1,7 meter nærmere Bakke bru sammenlignet med gjeldende plan. Byggegrensen som tillater 1,5 meter utkraging mot Bakke bru tas ut.

Det stilles ikke rekkefølgekrav til bryggepromenade i Nidelva, 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 brukt til bilparkering 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 viadukt lukket med port i bruket 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 hotell sett fra Bakke bru.*

Historie

Området er en del av det historiske bryggemiljøet 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 hotell 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 utmerkelse 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 hotell 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 hotell 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 blondeskygge 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 Midtbyen, 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 elverommet gir. Krigsseilerplassen er også et viktig byrom for rekreasjon og opphold.

#### Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafikksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud

Planområdet har i dag tre kjøreadkomster; 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 hotell, 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; avfall, 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.

Avfallsbil stopper i Nedre Kjøpmannsgate ved rampe til parkeringskjeller for Royal Garden hotell. Avfallsbilen må rygge enten til eller fra på grunn av høyden i undergang videre sørover i Kjøpmannsgata. Avfallsbeholdere trilles opp kjørerampen.

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

Planområdet er ikke i en registrert kvikkleiresone, og det er ikke registrert kvikkleire i grunnundersøkelser gjort på eller ved planområdet.

### Støy

Deler av planområdet ligger i rød støysone.



Støysoner for planområdet. Kilde: Statens vegvesen

### Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Se vedlagt ROS-analyse datert 10.06.2021.

### **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

- Fortau, o\_SF (2012)
- Torg, o\_ST, f\_ST (2013)
- Gang/-sykkelveg o\_SGS (2015)
- Kjøreveg, o\_SKV (2021)

#### Grønnstruktur

- Turveg, o\_GT (3031)
- Park, o\_GP (3050)

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

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

#### Hensynssoner

- Frisikt (140)
- Hovedstrømkabel for Midtbyen og kommunale VA-ledninger (190)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

#### Bestemmelsesområde

- #1 Promenade

### Bebyggelsens plassering, utforming og høyde



*Ny bebyggelse er 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 intrukket etasje på bakkeplan. Ny formålsgrense følger i hovedsak byggegrensen ved overbygg, se illustrasjon under.



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

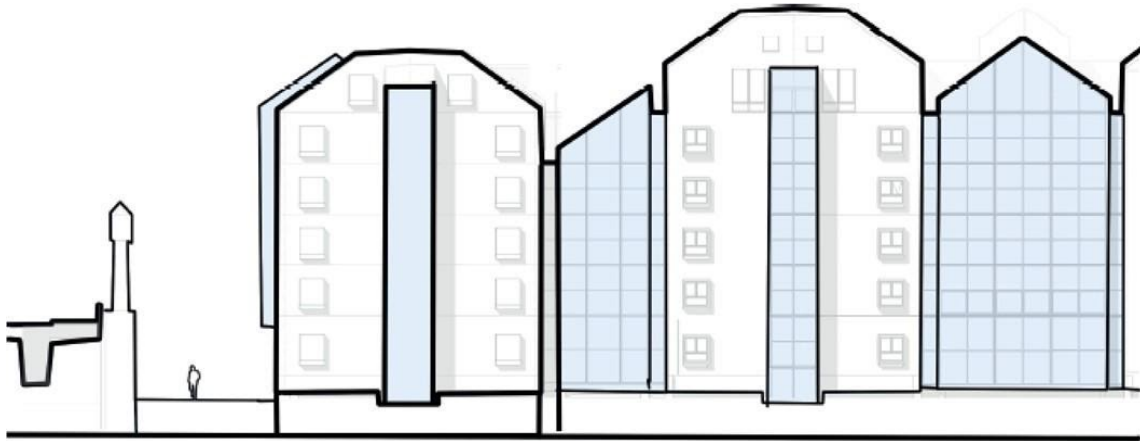
Innkjøring til parkeringskjeller vil ligge på samme sted som i dag. Eksisterende trafikksignalstasjon forutsettes revet, noe som gir en større åpning mellom Kjøpmannsgata og Nidelva.

Nye elementer i planforslaget sammenliknet med gjeldende plan er:

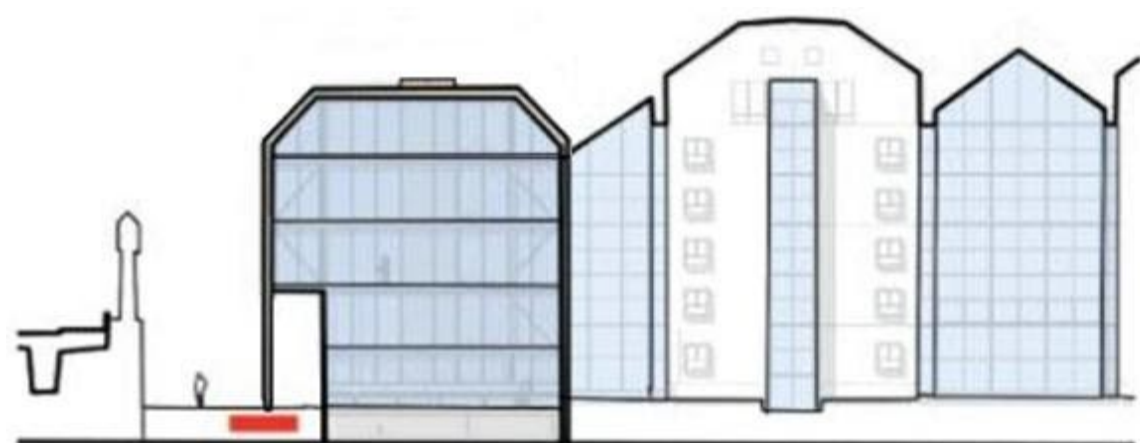
- Allmenningen planlegges som et fellesareal uten biltrafikk og -parkering.



- 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 er en etasje lavere enn Royal Garden hotell.
- Nytt bygg ligger 1,7 meter nærmere Bakke bru.
- Det er ikke stilt rekkefølgekrav til bryggepromenade på østsiden av bygget

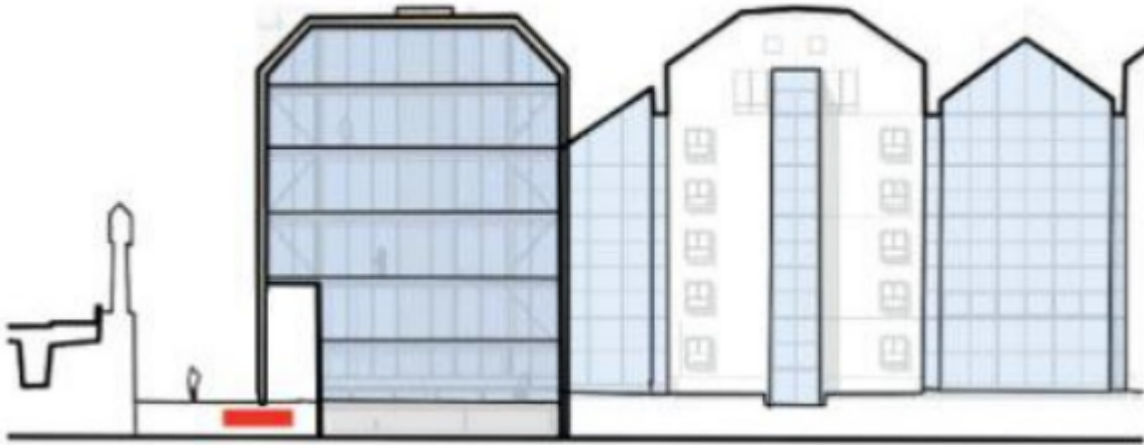


*Gjeldende reguleringsplan med ny hotellbebyggelse.*



*Planforslaget med kontor, forretning og tjenesteyting er her illustrert med maksimal BRA 3 000 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen har en etasje mindre enn Royal Garden hotell på grunn av større etasjehøyde, og er her vist med samme byggehøyde som gjeldende regulering. Den tykke røde streken viser infrastruktur i grunnen.*

Forslagsstiller ønsker i utgangspunktet et planforslag med seks etasjer, som er det samme etasjeantallet som eksisterende reguleringsplan åpner for. Med dagens krav til etasjehøyder for fleksible kontorbygg gir dette økte etasjehøyder. Ved offentlig ettersyn ble det vedtatt at høyder skulle reduseres med en etasje til kote +22,5.



Forslagsstillers ønskede situasjon, med seks etasjer og lik kotehøyde som eksisterende bebyggelse ved Royal Garden hotell. Den tykke røde streken viser infrastruktur i grunnen. Maksimalt tillatt BRA for bebyggelsen er 3 000 m<sup>2</sup> BRA. Kjeller eller eventuelt åpent overdekket areal er ikke medregnet i BRA. Forslagsstillers opprinnelige forslag innebar 3700 m<sup>2</sup> BRA.

Tilbygget er planlagt noe bredere enn blokkene i Royal Garden hotell. 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 hote sammenlignet med gjeldende regulering.

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 hotell og bryggene på andre siden av Bakke bru.

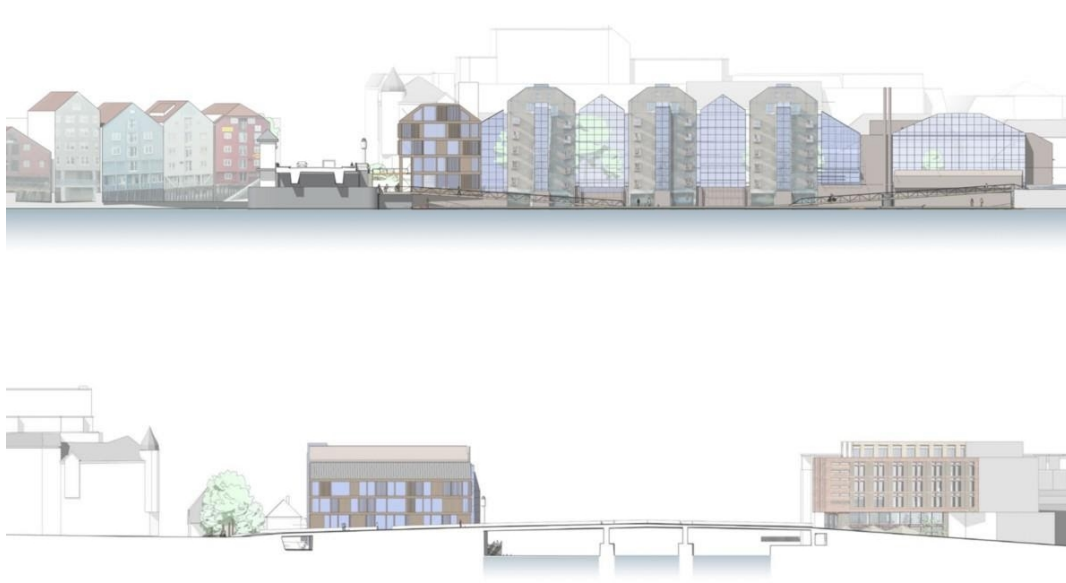


*I planforslaget er det lagt opp til at bebyggelsen følger mønsteret langs bryggerekken i Kjøpmannsgata, fra Gamle Bybro til bryggen ved Nidelva.*

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. Det åpnes i bestemmelsene for at gavlfasadene kan utformes med hovedsaklig glass, mens sideveggene og takprofilen er sikret en mer lukket karakter. Sidefasaden mot Bakke bru, som er sørvendt, er sikret et lukket preg med åpninger og inntrukket fasadeparti i 1. og 2. etasje som markerer inngangsparti og passasje ned til nedre del av Kjøpmannsgata. Det er lagt inn en bestemmelse som sikrer materialbruk og en "portvirkning" i fasaden mot elva, som et henvisning til portfunksjon og symmetri i de øvrige bryggene.

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.*



*Illustrasjonen viser at 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 rammetillatelse 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 utnytting, inkludert sum m2 BRA til de ulike reguleringsformålene.

Maksimal tillatt BRA for bebyggelse i kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting skal ikke overstige 3 500 m2 BRA. Areal i kjeller skal ikke regnes med i BRA.

#### Parkering

Det tilrettelegges for biloppstillingsplasser for korttidsparkering i Nedre Kjøpmannsgate mellom Mustallmenningen og forplassen til hotellet, 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, kjøreveg, gang -sykkelveg og fortau.



Plankart til sluttbehandling, datert 16.12.21.

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 mange 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 mange 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 hotell kan gjennomføre felles aktiviteter.



*Situasjonsplan med sporingskurver for buss (charterbuss er ikke en daglig del av hotelldriften). I denne planen er ikke promenade langs vollen eller trapp over vollen vist. Både promenade langs vollen og trapp over vollen er imidlertid sikret i bestemmelser.*

Det blir satt rekkefølgekrav til at alle samferdsels- og infrastrukturtiltak blir ferdigstilt innen ny sørblokk får brukstillatelse, unntatt bryggepromenaden. Utomhusplanen skal angi utforming, materialbruk, plassering av sykkelparkering, bilparkeringsplasser, beplantning og soner for opphold. Det er stilt krav om at torget skal inneholde gjennomgang for gående fra nord til sør i planområdet. I tillegg sikres tiltak fra illustrasjonsplan for Kjøpmannsgata; utvidelse av fortau i form av trottoar og trapp over vollen.

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

Kapasitet for vannforsyning og avløp antas å være tilfredsstillende. Ny bebyggelse tilkobles eksisterende vann- og avløpsnett.

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

Renovasjon

Planforslaget legger opp til en videreføring av dagens avfallsløsning.

Parkareal

Cicignons voll skal bevares slik den er i dag, med noe tilrettelegging for gående med opparbeiding av trapp og utvidelse av fortau i form av trottoar i tre, i tråd med illustrasjonsplan for Kjøpmannsgata. Det tillates mindre justeringer for trafikale hensyn.

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

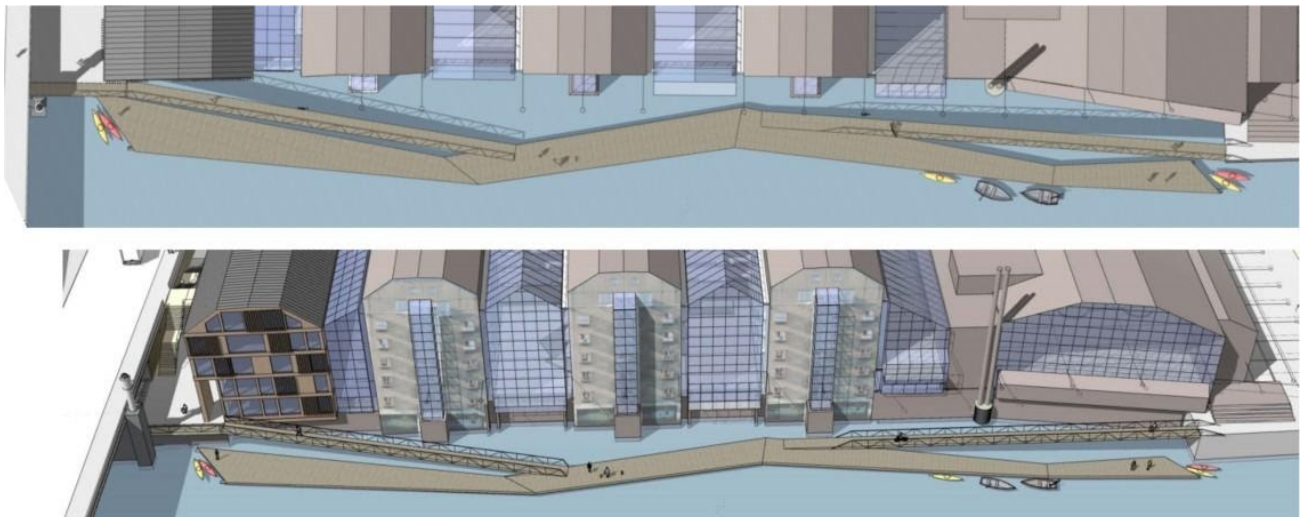


*Mustallmenningen og gangbru fra Bakke bru til det nye bygget.*

### 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 Nidelva, 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 utformingen, 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.

## Brannsikkerhet

Brannsikkerheten i forbindelse med nytt bygg vil følge gjeldende regelverk, per i dag TEK17. For eksisterende bygg reguleres brannsikkerheten/branntekniske tiltak av brann- og eksplosjonsvernloven med tilhørende forskrifter. Tilbygget skal ikke endre på eksisterende situasjon på slik måte at det medfører krav til byggene utover det som allerede gjelder. Eventuelle forhold som påvirkes skal håndteres ifm. videre prosjektering. (Se vedlagte notat brannsikkerhet – *Kjøpmannsgata 73 -Tilrettelegging for innsats ved brann- Detaljregulering.*)

## **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 hotell, 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 krysset Olav Tryggvasons gate og Kjøpmannsgata i dag



Fra Bakke bru med illustrert planforslag



Fra Bakke bru i dag



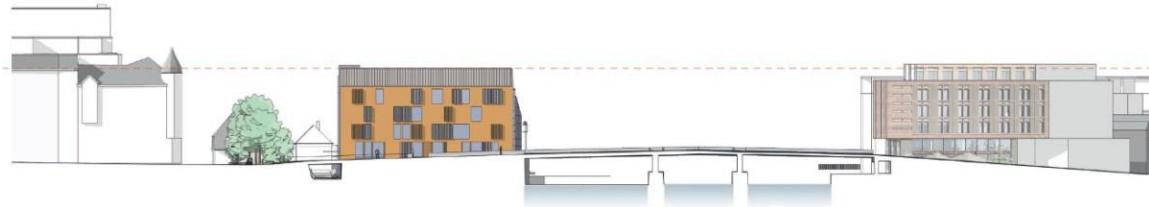
Fra krysset Olav Tryggvasons gate og Kjøpmannsgata med illustrert planforslag

*Illustrasjonene viser før og etter tiltaket er*

*gjennomført.*

Tiltak etter planen vil gi bebyggelse som har et arkitektonisk slektskap til bryggebebyggelsen. Formen på det nye bygget samspiller også med brygga på sørsida av Bakke bru.





*Oppriss gjennom Olav Tryggvasons gate (byggene rundt Olavskvartalet) og oppriss gjennom det nye kontorbygget i Kjøpmannsgata 73 og Adressa-bygget på andre siden av Bakke bru.*

### Allmenning og broforbindelse

Planforslaget inneholder en bruforbindelse direkte fra Bakke Bru og inn til det nye bygget. Fra bruforbindelsen planlegges det en trapp ned til Mustallmenningen. Dette gir en bedre tilkomst mellom øvre og nedre nivå, og kan bidra positivt til utviklingen av aktivitetene også i bryggerekka sør for Bakke Bru. 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.



*Venstre: Brua over Nidelva ble bygget i 1887, og ble erstattet av Bakke bru i 1927. Bildet er tatt omkring 1902.*



*Høyre: Planforslaget bygger på historiske spor av bebyggelse nært Bakke bru, med gangbru direkte inn i bygget.*

### Bryggepromenade

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

Bryggepromenaden er tenkt plassert foran Royal Garden hotell og foran den nye bebyggelsen i planforslaget. Det ligger flere flytebrygger med båtplasser i Nidelva i dag. Utenfor Royal Garden hotell 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 bryggepromenaden sikres med rekkverk.

### Torg

Planforslaget vil rydde opp i et uryddig og trafikkert område mellom hotellet og Kjøpmannsgata. Ny utforming av toget vil gi bedre forbindelser for 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 til torget 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. Allmenningen med opparbeidet dekke vil i tillegg skape et eget byrom på sørsiden av tilbygget der byen møter elva. Den historiske vollen ivaretas i planforslaget.

Detaljplan av torget skal godkjennes av Trondheim kommune før det gis tillatelse til byggestart.



*Figuren over viser en mulig opparbeidelse av torget.*

### 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. En promenade langs Kjøpmannsgatas øvre løp sikres i planforslaget, som vist i illustrasjonsplan for Kjøpmannsgata, og tillates innen parkformålet i

den historiske vollen. Tiltaket er planlagt med en lett trekonstruksjon, slik at virkninger for trær og vollen blir minst mulig.

#### 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. Virkning for myke trafikanter er vurdert å være bedret atkomst til nedre løp av kjøpmannsgata, og bedre forhold for ferdsel langs Kjøpmannsgatas øvre løp.

#### 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 i byggeperioden midlertidig føre til noe økt trafikk på grunn av anleggstrafikken som utbyggingen i seg selv genererer. Sykkelparkering, og at det ikke tilrettelegges 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 hotell 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. Unntaket er korttidsparkering langs Nedre Kjøpmannsgata mellom Mustallmenningen og hotellets forplass. Dagens parkeringsplasser på allmenningen er forutsatt fjernet. Adkomst til dagens parkeringskjeller under Royal Garden hotell forutsettes beholdt. Parkeringskjelleren brukes også som adkomst for all driftstransport til og fra hotellet.

Parkeringsdekningen i området anses tilfredsstillende da det er flere parkeringshus i nærheten: Bakke parkeringshus, Brunbrygga, Olavskvartalet og under Royal Garden hotell. 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 hendelser 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.

### Gjennomføring

Planlagt oppstart for anleggsarbeid er høsten 2022 og ferdigstilling sommer/høst 2024. På grunn av fredede kulturminner i grunnen, må det søkes dispensasjon fra Riksantikvaren, og det påregnes krav til avbøtende tiltak ved utgraving.

### **Innspill med kommentarer**

Ved varsel om oppstart i september 2018 ble det mottatt åtte høringsinnspill:

Trønderenergi nett og Statens vegvesen peker på at det er sårbar infrastruktur over og under grunnen innen planområdet som må hensyntas. Trøndelag fylkeskommune og Byantikvaren påpeker begge kulturmiljøet tiltaket ligger i, og hvilke hensyn som må tas når det skal fortettes på tomta. Særlige forhold er høyder og utforming, og det er gitt konkrete råd som er fulgt opp i planprosessen. Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS peker på sikkerhet i sine innspill, både trafiksikkerhet og sikkerhet ved brann. TRFK peker også på nullvekstmålet og ønske om reduksjon av parkering. Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE) viser til sine veileder for flom, ras- og erosjonssikring som må tas med inn i det videre arbeidet. Kystverket og Mattilsynet har gitt innspill, men har ingen merknader til planarbeidet.

Ved offentlig ettersyn i november 2020 ble det mottatt åtte høringsinnspill:

Direktoratet for sikkerhet og beredskap gjør oppmerksom på at Statsforvalteren som følger opp at hensynet til samfunnsikkerhet er ivarettatt. Statsforvalteren (tidligere Fylkesmannen i Trøndelag) mener det er positivt med høyere utnyttelse her for å dempe presset på dyrka mark. Det er likevel viktig at planforslaget tar hensyn til at Nidelva er leveområde for oter og elvemusling. Kommunedirektøren viser til at det er satt krav til flytebyggens forankring i bebyggelse, og ikke i elvebunn.

Kystverket vurderer at planforslaget ikke vil gi noen negativ virkning for de interesser de er satt til å ivareta.

Trøndelag brann- og redningstjeneste gjør oppmerksom på at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektivt rednings- og slokkearbeid i anleggsperioden. Kommunedirektøren viser til at det er utarbeidet et eget notat for brann av COWI, som finnes [her](#), eller i arkivsak 20/45-37. Hensynet er sikret som krav om teknisk plan, i vilkår for gjennomføring.

Statens vegvesen kommer med faglige råd og innspill til utforming av forplassen til hotellet og til allmenningen langs Bakke bru. Det stilles også spørsmål om det er gjennomført tilstrekkelig samråd om flytting av styringssentralen for trafikksignal i Midtbyen. Kommunedirektøren viser til at disse rådene er fulgt opp i det videre arbeidet. Forslagsstiller har gjennomført samråd med veieiere, og det er mottatt skriftlig bekreftelse på at Statens vegvesen vurderer løsningen som er foreslått som tilstrekkelig.

Tensio er bekymret for at deres hovedforsyning av strøm til Midtbyen blir berørt, og ikke lenger blir tilgjengelig. Kablene blir trukket inn under bygningen med trappeløsninger og overbygninger som umuliggjør senere tilgang. Tensio kan ikke akseptere denne løsningen. Kablene må flyttes og eventuelt legges i rør gjennom området. Tensio ber forslagsstiller prosjektere løsning for dette. Tensio skal godkjenne løsningen. Kommunedirektøren viser til at det er gjennomført samråd med Tensio i etterkant av offentlig ettersyn. Hensynet er ivaretatt med hensynssone og prosessbestemmelser. Hovedvannledning til Midtbyen omfattes av samme hensynssone og bestemmelser.

Riksantikvaren gir faglig råd om å ta inn flere bestemmelser for å ivareta "Middelalderbyen Trondheim". Kommunedirektøren er enig i innspillet, og viser til at disse bestemmelser er tatt inn i sin helhet.

Trøndelag fylkeskommune støtter merknaden fra Statens vegvesen og Riksantikvaren, og kommer samtidig med faglig råd om utforming av bygningsmassen, som en del av et historisk viktig bygningsmiljø. Det gis innspill om at bygningsvolumet bør tilpasses eksisterende rytme i bebyggelsen. Kommunedirektøren støtter innspillet om tydeligere utforming, og viser til at utformingsbestemmelser er styrket planforslaget til sluttbehandling. Bebyggelse opprettholdes med lik bredde som ved offentlig ettersyn, men reduseres imidlertid med en etasje. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring 29.09.2020, [arkivsak 20/45](#), og i bygningsrådets vedtak står det at:  
"Før saken sluttbehandles skal:  
Høyden på bygget reduseres med én etasje til kote C+22,5 meter over havet. (...)"

Trøndelag fylkeskommune har kontaktet NTNU Vitenskapsmuseet, som viser til sin uttalelse til gjeldende reguleringsplan fra 2009. I uttalelsen gjør de oppmerksom på at dersom reguleringsplanen legger til rette for flytebrygger, må vitenskapsmuseet kontaktes for å avklare behovet for arkeologiske undersøkelser dersom slike konstruksjoner medfører inngrep i sjøbunnen. Slike avklaringer skal gjøres før planen kan vedtas. Kommunedirektøren viser til bestemmelser som sikrer forankring i bygningskonstruksjon, slik at inngrep i elvebunnen unngås.

### **Avsluttende kommentar**

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget fremgår av saksfremlegget.