

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Kjøpmannsgata 73, detaljregulering, r20180045, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/45-33

---

#### Forslag til 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 16.12.2021 med bestemmelser senest datert 16.12.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 16.12.2021.

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

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Royal Garden Invest ANS Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å omregulere planlagt tilbygg fra hotell til kombinert forretning/kontor/ tjenesteyting, og å rydde opp samferdselsløsningen ved forplassen til Royal Garden hotell og gi tilgang til Mustallmenningen i sør. Planen fremmes med endringer som vedtatt i bygningsrådets sak 20/45 29.9.2020.

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for kontorvirksomhet, fra hotellformål i gjeldende plan. De ønsker også en noe endret form på bygningen fra gjeldende plan. Planarbeidet skal tilrettelegge for en videreutvikling av plassen i vest, foran Royal Garden, samt allmenningen ut mot Nidelva sør for eksisterende bebyggelse. Det har vært uenighet mellom Kommunedirektøren og forslagsstiller om høydene på det nye tilbygget. Dette er beskrevet under avsnitt om utfordringer. Det er enighet om at det skal tilrettelegges for gangatkomst til bygget direkte fra Bakke bru.

Komplett planforslag, med suppleringer, til sluttbehandling forelå 11.11.2021. Det er foretatt suppleringer av materialet etter samrådsmøter, med Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen, grunnet behov for avklaringer om teknisk infrastruktur over og under grunnen.

Det er dokumenter som følger plansaken som ikke skal behandles politisk. Disse finnes i kommunen sitt sakssystem, arkivnummer 20/45-37.

## Trondheim kommune

### Tidligere vedtak og planpremisser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring 29.9.2020, [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.»

### Beskrivelse av planforslaget til sluttbehandling

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.

Ny bebyggelse i planforslaget er trukket 1,7 meter nærmere Bakke bru på bakkeplan sammenlignet med byggegrensene i gjeldende reguleringsplan. Innkjøring til parkeringskjeller vil ligge på samme sted som i dag. Allmenningen planlegges som et fellesareal uten biltrafikk og -parkering. Tilkomst til bygget søkes løst med gangbru fra Bakke bru, over allmenningen og inn til andre etasje i nybygget. Fra gangbrua sikres det trapp ned til nedre del av Kjøpmannsgata. Eksisterende trafikksignalstasjon forutsettes revet, noe som gir en større åpenhet mellom Kjøpmannsgata og Nidelva.



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.

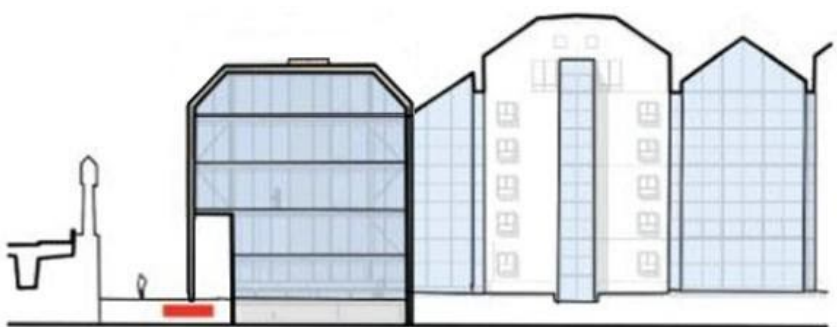
## Trondheim kommune



Illustrasjonsplan av forslaget kan sees [her](#).

### Endringer etter høringsperioden:

- Det er lagt inn bestemmelser som sikrer at gangbru og fasadelementer som ligger over hensynssonen for teknisk infrastruktur er flyttbare.
- Arkitektoniske utforming er sikret bedre i bestemmelser.
- Tydeligere bestemmelser om prosess og dialog med antikvariske myndigheter er lagt inn.
- Offentlig fortau, torg og vei for taxi, samt manøvreringsareal for charterbuss og varelevering på plassen foran hotellet, er sikret.



Illustrasjonen viser sammenheng mellom ny og eksisterende del av Royal Garden hotell, samt forholdet til teknisk infrastruktur i grunnen, vist med rødt. Dette er høyden på C+22,5 som bygningsrådet vedtok til første gangs behandling. [Illustrasjonsheftet med Kommunedirektørens alternativ](#) kan gi ytterligere perspektiver for å vurdere virkninger av volumet.

### Utfordringer

Tilpassing av høyden mot bryggerekka i Kjøpmannsgata sør for Bakke bru og til det prisbelønte hotellet i nord har vært et diskusjonstema i planprosessen. Det samme gjelder utforming av allmenningen, hvor bruforbindelse, utkraget fasade og teknisk infrastruktur i grunnen har gitt målkonflikter. Utforming av plassen for Royal Garden, samt forbindelser over vollen og bryggepromenaden i Nidelva, har blitt løst gjennom dialog med forslagsstiller etter offentlig ettersyn.

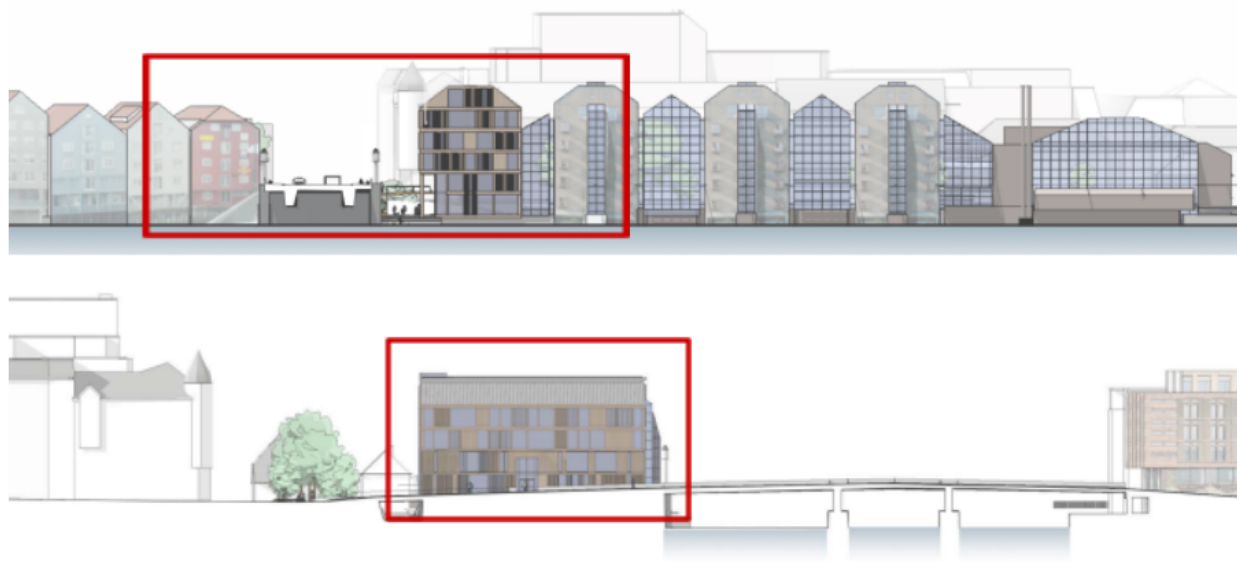
### Høyde på ny bebyggelse

Bygningsrådet vedtok en reduksjon av høyder fra kote C+25, seks etasjer, til kote C+ 22,5, fem etasjer, slik Kommunedirektøren anbefalte til første gangs behandling. Dette forslaget gir en BRA på 3000 m<sup>2</sup>. Forslagsstiller ønsker imidlertid fremdeles seks etasjer, slik som planforslaget var utformet til offentlig ettersyn. Forslagsstillers ønsker en BRA på 3700 m<sup>2</sup>. Ønsket om å få sluttbehandlet planforslaget er imidlertid det viktigste hensynet for forslagsstiller.

## Trondheim kommune



*Kommunedirektørens anbefaling, med maksimal kotehøyde C+ 22,5 på bebyggelsen.*



*Forslagsstillers løsning fra offentlig ettersyn, med maksimal kotehøyde C+ 25 på bebyggelsen.*

### **Offentlige forbindelser**

Det har vært diskusjoner om rekkefølgekrav knyttet til en bryggepromenade langs Nidelva. Det har vært uenigheter mellom forslagsstiller og Kommunedirektøren om dette, hvor politisk vedtak om offentlig ettersyn delvis oppklarte dette spørsmålet. Kommunedirektøren foreslo et rekkefølgekrav om bryggepromenaden som eget vedtakspunkt i saksfremlegget ved offentlig ettersyn. Forslaget om rekkefølgekrav til bryggepromenaden ble tatt ut i behandlingen. Kommunedirektøren tolker dette som at rekkefølgekravet ikke skal videreføres ved sluttbehandling. Det er likevel sikret kvalitetskrav for utforming og kaikant, samt sikringstiltak ved en framtidig utvikling av bryggepromenade.



*Illustrasjon av bryggepromenade i Nidelva, med ramper for universell utforming.*

## Trondheim kommune

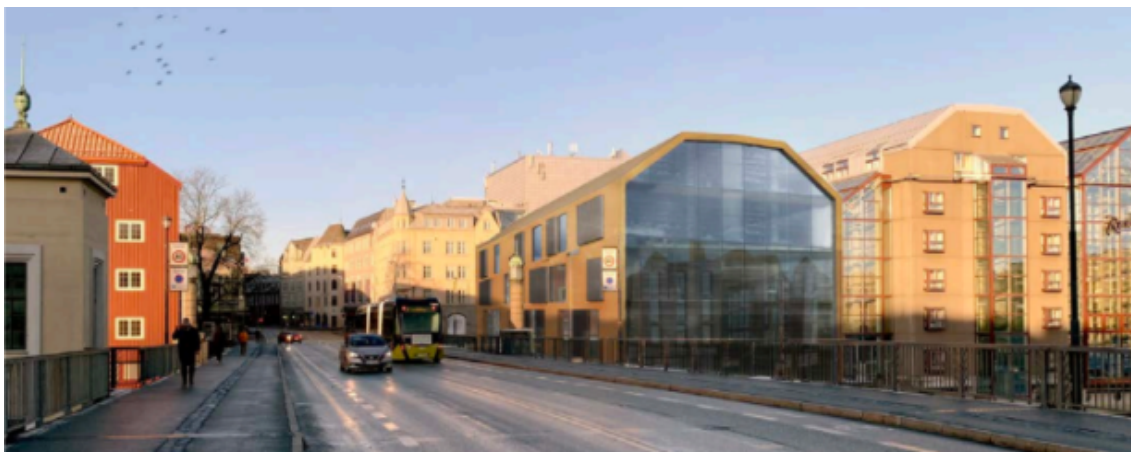
Fra Kommunedirektørens side er det i slutfasene i tillegg lagt fokus på å sikre løsninger for myke trafikanter over vollen, i tråd med [illustrasjonsplan for Kjøpmannsgata](#), som vedlagt i orienterings sak til bygningsrådet 30.4.2017, sak 81/19.

### **Teknisk infrastruktur**

Planområdet omfatter dagens føringer for hovedstrømkabel til Midtbyen, og hovedvannledning. Trafikkstyringsanlegg for Midtbyen ligger også innenfor planområdet. Det er flere tekniske forhold som skal løses innenfor et lite areal. Det har vært uklart om disse oppgavene har vært tilstrekkelig løst i planforslaget ved offentlig ettersyn. Oppfølgende dialog og møter har vært nødvendig mot sluttbehandling av planforslaget.

### **Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren mener at planforslaget til ny bebyggelse har fått en utforming som ivaretar helheten av bryggerekka, både mot nord og sør i Kjøpmannsgata. Både gjennom den kulturhistoriske [DIVE-analysen for Kjøpmannsgata](#), [DIVE-analysen for nordøstre kvadrant](#) i Midtbyen og [fredningsvurderingen av bryggene](#) utarbeidet av Byantikvaren fremkommer det at verdien av et helhetlig bryggemiljø er større enn den enkelte brygge. Det er derfor viktig at det siste tilskuddet til bryggerekka underordner seg helheten i høyde og uttrykk. Et annet viktig aspekt i høydevurderingene har vært å sikre kvaliteter i Mustallmenningen, som får en svært smal situasjon med den nye bebyggelsens plassering. Kommunedirektøren mener en redusert høyde gir økt kvalitet til bruken av allmenningen og til opplevelsen for gående langs gateplan på Bakke bru.



*Illustrasjon av Kommunedirektørens anbefaling, i tråd med bygningsrådets vedtak 29.9.2020 om reduksjon av høyder til kote C+ 22,5.*

Kommunedirektøren mener at plankart og bestemmelser i planforslaget nå ivaretar den helhetlige verdien av bryggerekka i Kjøpmannsgata og byrommene innen planområdet. Kommunedirektøren mener at nye arealer for kontorvirksomhet er et positivt tilskudd til bryggemiljøet og Midtbyen. Kontorarbeidsplasser nært kollektivakser og hovedsykkelveier er et svært positivt grep for både folkehelse, klima og miljø.

### **Medvirkningsprosess**

Bygningsrådet vedtok i sitt møte 29.9.2020 å legge planforslaget ut på høring. Høringsfrist for å gi merknad var 14.11.2020. Det ble mottatt åtte merknader innen fristen. Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag brann- og redningstjeneste, Statens vegvesen, Tensio, Riksantikvaren, Trøndelag fylkeskommune og NTNU Vitenskapsmuseet har gitt innspill som har resultert i konkrete endringer og tilleggsutredninger i slutfasen av utarbeidningen av planforslaget.

De viktigste endringene etter offentlig ettersyn er:

- Oppfølging og avklaring av løsninger for teknisk infrastruktur.

## Trondheim kommune

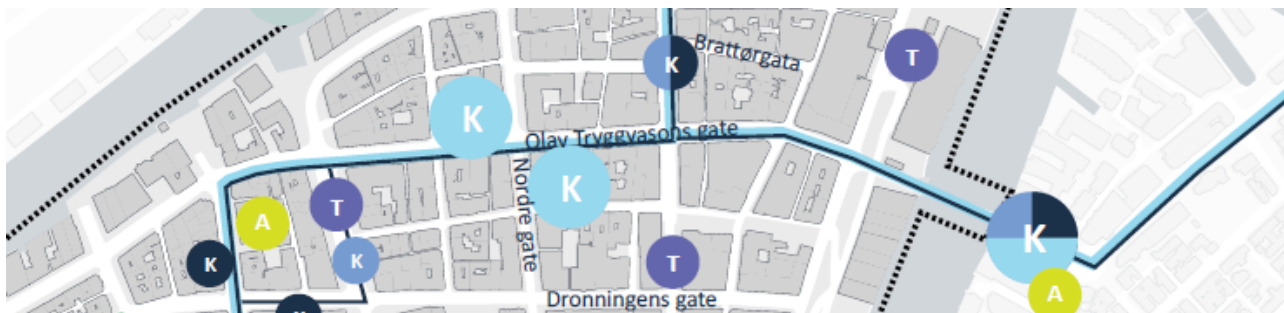
- Utforming av torget i plankartet: oppdeling av det som var et stort offentlig torg til ulike samferdsformål som enten er offentlig og felles.
- Tydeligere bestemmelser knyttet til arkeologiske og antikvariske verdier og kulturmiljø.
- Tydeliggjøring av forhold i ROS-analysen om geotekniske forhold, brann, og vann og avløp.

### **Innspill om flybuss, datert 5.1.2022**

Kommunedirektøren mottok 6.1.2022 innspill fra Radisson Blu Royal Garden hotell, Olavshallen AS, Scandic Nidelven hotell, Clarion Collection hotell Grand Olav, Comfort hotell Trondheim og Best Western Plus hotell Bakeriet, om mulighet for at flybussen/buss kan ankomme Royal Garden sin forplass. Merknadsstillerne skriver at dette er av stor nytteverdi for hotellene og Olavshallen som kulturtilbud. Merknaden er vedlagt saken. Innsending av merknaden kom etter at denne saken var ferdigstilt.

En slik endring er ikke i tråd med vedtatt gatebruksplan for Midtbyen. Gatebruksplanen angir at flybuss skal følge det øvrige kollektivnettet, med holdeplasser i Søndre gate og ved Bakke bru. Innspillet tas til orientering, da innsending av merknaden kom etter at denne saken var ferdigstilt.

Kommunedirektøren anbefaler at foreslått løsning i planforslaget opprettholdes, i tråd med vedtatt gatebruksplan.



Utklipp fra vedtatt gatebruksplan for Midtbyen. Holdeplasser for flybuss vist med K (for kollektiv) og mellomblå farge, i Søndre gate og øst for Bakke bru.

### **Konsekvenser for klima og det ytre miljø**

Det legges til rette for økt aktivitet i Midtbyen gjennom flere kontorarbeidsplasser og nye byrom. Dette er i tråd med kommunens [sentrumsstrategi](#). Å skape flere kontorarbeidsplasser i sentrum kan ha positive ringvirkninger for byens befolkning både når det gjelder trivsel og folkehelse. Å etablere kontorarbeidsplasser her vil bidra til å redusere transportbehovet ved at flere kan gå, sykle eller ta kollektivtransport til jobb, som er i samsvar med byveksttalen.

Utbygging vil genere klimagassutslipp både i bygg- og anleggsfasen.

### **Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling**

Kommunedirektøren mener etablering av flere kontorarbeidsplasser i Midtbyen vil gi positive ringvirkninger for både lokal verdiskaping, men også for næringslivet i Midtbyen, gjennom økt tilgang på besøkende og faste brukere av nybygget. Dette kan gi en positiv effekt for næringslivet lokalt.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det er ingen store, kjente økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av planinitiativet. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav, med unntak av bryggepromenaden.

## Trondheim kommune

### Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget vil bidra til økt aktivitet i Midtbyen gjennom økt areal til kontorvirksomhet, nye og oppgraderte byrom, og bedre forhold for gående. De reduserte høydene i planforslaget og tydeligere bestemmelser for utforming sammenlignet med planforslaget som forelå ved første gangs behandling, gir en god tilpasning av det nye tilskuddet til bryggerekka i Kjøpmannsgata.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 9.1.2022

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Mia Anette Prøsch Stilson  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Vedlegg til bestemmelser, illustrasjonsplan for Kjøpmannsgata
- Vedlegg 5: ROS-analyse - sluttbehandling, revidert 16.12.21
- Vedlegg 6: Notat om flybuss fra hotellene, 05.01.2022

Det er dokumenter som følger plansaken og som ikke skal behandles politisk. Disse finnes i kommunen sitt sakssystem, arkivnummer 20/45-37, og på kommunens nettside for [kunngjøringer av planer](#).