



---

## Notat

---

Til	Bystyresekretariatet
Kopi til	
Vår ref.	23/48928-38
Saksbehandler	Solveig Foss Haugen
Dato	05.12.2024

---

## Oppfølging av vedtak i UTS 5.11.2024

### Innledning

Med bakgrunn i diskusjon og spørsmål som kom opp i UTS den 5. november har kommunedirektøren utformet et notat for å tydeliggjøre enkelte tema og problemstillinger knyttet til planforslaget. Dette gjelder:

- 1) Hvilke mulighetsrom som ligger i planen med tanke på parkering og atkomst for Henriks hotell.
- 2) Hvordan felt o\_GG3 kan løses med tanke på av- og påstigning for privatbiler, slik UTS har bedt om i vedtak.
- 3) Hva som skal til for å ruste opp en atkomst til Kulturskolen fra syd.

Under følger kommunedirektørens vurdering av de tre punktene.

---

- 1) Hvilke mulighetsrom som ligger i planen med tanke på parkering og atkomst for Henriks hotell.

Det ble i UTS-møtet uttrykt bekymring knyttet til hvilke begrensninger for parkering og varelevering som vil bli pålagt Henriks hotell gjennom reguleringsplanen, og hva dette vil ha å si for driften til hotellet. Konsekvensene for hotellet bestemmes både gjennom de juridiske rammene i reguleringsplanen, og i en eventuell privatrettslig avtale mellom kommunen og hotellet (Onarheim eiendom AS).

### Rammene i reguleringsplanen

Intensjonen i reguleringsplanen er å legge til rette for bilfrie arealer mellom Ibsenbiblioteket, Kulturskolen og Henriks hotell. De juridiske rammene i reguleringsplanen er likevel nokså romslige, og vil kunne åpne for flere ulike løsninger og varianter, blant annet:

- A. Hotellets arealer kan opparbeides til et bilfritt torg med uteservering og sitteplasser. *Bilfritt torg er intensjonen i gjeldende plan. Det kan legges til rette for varelevering i felt o\_GG1 (Skistredet), med innkjøring fra Prinsessegata.*

- B. Hotellet kan beholde den løsningen de har i dag.  
*Det er ingenting i reguleringsplanen som hindrer at dagens bruk av hotellets eiendom kan videreføres som i dag. Atkomst til hotellet over gågateformålet kan løses med skilting.*
- C. Hotellets arealer kan benyttes til en kombinasjon av parkering, dropoff og uteservering.  
*Løsningen krever en samordning med plassering av vendehammer for varelevering. Atkomst over gågateformålet kan løses med skilting.*
- D. Det kan etableres p-kjeller på hotellets eiendom, med innkjøring fra enten nord eller syd for bygget.  
*Løsningen er tillatt i henhold til reguleringsplanen, men løsningen er ikke detaljprosjektert med tanke på hvorvidt det faktisk er plass.*

Med bakgrunn i dette mener kommunedirektøren at reguleringsplanen i seg selv ikke vil begrense mulighetsrommet for Henriks hotell. Det understrekes samtidig at hvorvidt disse alternativene i praksis vil kunne gjennomføres avhenger av flere forhold enn rammene i reguleringsplanen, deriblant grunnforhold, kulturminner (hotellet ligger innenfor båndleggingssonen for middelalderbyen) og økonomi.

Dersom intensjonen i planen skal gjennomføres fullt ut (alternativ A over), vil dette innebære at hotellet ikke lenger har tilgjengelige parkeringsplasser i umiddelbar nærhet. Per i dag er det 11 plasser på hotellets eiendom, i tillegg til plassene på den tiliggende kommunale parkeringsplassen. De kommunale plassene er gratis på kveld og natt. Det å ta bort parkeringsmulighetene innebærer en stor omstilling for hotellet, som da må finne andre parkeringsmuligheter for både ansatte og besøkende. Det å ha tilgjengelige parkeringsplasser, og i umiddelbar nærhet, er et fortrinn ved hoteldrift. Et alternativ til parkering på egen tomt vil kunne være å leie plasser andre steder, for eksempel på parkeringsplassen ved Borgengården, eller i Bygarasjen. Dette vil medføre en kostnad for hotellet.

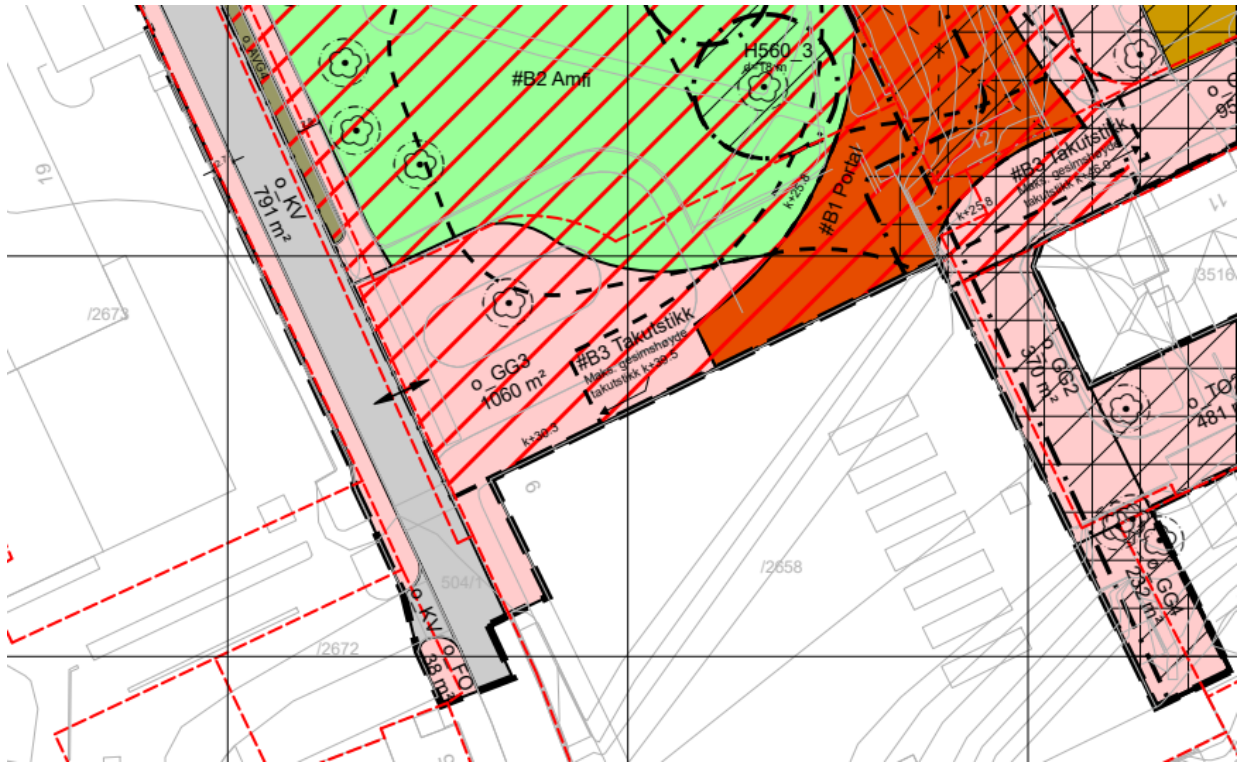
På den andre siden vil etablering av Ibsenbiblioteket medføre en større kundemasse for hotellet, og dermed gi økt næringsgrunnlag. Etableringen av Ibsenbiblioteket vil også føre til et estetisk løft av kvartalet som vil komme hotellet til gode. Det å ta bort biltrafikken mellom Skistredet og Hesselbergs gate vil gjøre at hotellets arealer blir skjermet for trafikk, og vil øke potensialet for attraktive uteoppholdsarealer på hotellområdet. Reguleringsplanen legger til rette for at hotellplassen kan utvikles som et innbydende atkomsttorg med sitteplasser, servering og beplantning.

Samtidig åpner reguleringsplanen for flere ulike løsninger, hvor det å beholde hotellets egen parkering er en av dem. Endelig løsning for hotellets eiendom er dermed ikke låst i reguleringsplanen, men vil måtte landes i en eventuell privatrettslig avtale mellom hotellet og kommunen.

Administrasjonen har i lengre tid hatt dialog med eierne av Henriks hotell rundt det å finne en omforent løsning for utearealene ved hotellet. Dette ble fulgt opp med et møte nå i desember. I møtet gikk administrasjonen gjennom handlingsrommet i reguleringsplanen, med de ulike alternativene som er beskrevet over. Det ble i møtet enighet om at eierne av Henriks hotell ser på hvilken av de ulike alternativene som vil være mest hensiktsmessig for dem, med parkering versus bilfritt torg, eventuelt en mellomløsning. Kommunen har tilbudt hotellet å bidra inn i opparbeidningen av adkomstarealet til Henriks hotell.

- 2) Hvordan felt o\_GG3 kan løses med tanke på av- og påstigning for privatbiler, slik det har blitt bedt om i vedtak.

Felt o\_GG3 er arealet foran inngangen til Ibsenhuset. Arealet er avsatt til formål gågate, men UTS ønsker å endre til formål torg for å åpne for mulighet for av- og påstigning.



Utsnitt av plankartet som viser felt o\_GG3.

Reguleringsplan for Ibsenbiblioteket er først og fremst en plan for å sette rammer for etablering av nytt bygg. Trafikkløsninger rundt kvartalet skal håndteres i prosjektet for Marensro-Lunde, som kjøres parallelt. I Marensro-Lunde er det overordnede målet framkommelighet for gående og syklende i og på tvers av Lundegata og Hesselbergs gate, men også nye løsninger for parkering. Et parkeringsanlegg med økt kapasitet på Marensro er et viktig premiss for prosjektet, og bruken og utforming av Lundegata vil være et sentralt tema. Reguleringsplanen for Ibsenbiblioteket ligger prosessmessig litt foran prosjektet for Marensro-Lunde, som ferdigstiller mulighetsstudiet i februar. Samtidig er det lagt opp til at den delen av Marensro-Lunde-prosjektet som ligger tettest på Ibsenbiblioteket skal ferdigstilles samtidig med Ibsenbiblioteket. Det vil si at når Ibsenbiblioteket står klart, så er også det tilliggende trafikksystemet i Lundegata blitt endret. Et viktig premiss i reguleringsplanen for Ibsenbiblioteket er at valgt løsning for torgarealet foran Ibsenhuset ikke må sette begrensninger for mulighetsrommet til prosjektet Marensro-Lunde. For eksempel vil det kunne bli aktuelt å vurdere utvidelse av fortauene, legge inn beplantningssoner, kantparkering, bedre tilrettelagt overgang og så videre. Det er godt med areal på begge sider av gata, og man kan derfor se for seg ulike løsninger for utforming. Tilsvarende er endelig løsning for torget tett knyttet opp mot bypakkeprosjektet ved at utforming og trafikkmønster i Lundegata vil ha direkte innvirkning på hvordan torgarealet kan og bør organiseres.

Med bakgrunn i vedtaket i UTS har kommunedirektøren fått utarbeidet skisser på mulig organisering av torgarealet (o\_GG3) foran Ibsenhuset. I tillegg til av- og påstigning, slik UTS har bedt om, skal arealet foran Ibsenhuset løse varelevering og uteservering for restauranten. For restauranten er det viktig å ha tilstrekkelig med uteservering med umiddelbar atkomst fra restaurantlokalet. Dette gir muligheter for å overholde skjenkereglementet uten å ha økt bemanning. Ved større arrangementer er

det ønskelig å kunne utvide uteserveringen. I tillegg til servering er det også nødvendig med et romslig atkomstareal ved inngangen til Ibsenhuset, der folk kan samles før og etter større arrangementer.

HC-parkering er i reguleringsplanforslaget løst på areal ved Lunde barneskole, men disse plassene er ønskelig å flytte ut i Lundegata på sikt. Med bakgrunn i disse hensynene har det blitt utarbeidet et foreløpig forslag til løsning med langsgående lomme i Lundegata. Lommen kan benyttes til både varelevering og av- og påstigning. Kapasiteten i den skisserte løsningen er fire personbiler, eller én lastebil og én personbil ved vareleveranser. Varelevering vil begrenses til gitte tidsrom, slik at kapasiteten stort sett vil være fire personbiler. Avstanden fra den langsgående lommen til inngangen til Ibsenhuset vil være omtrent 30 meter. Strekingen vil være uten stigning, og opparbeides med fast dekke.

Skissen viser mulig løsning, men trolig vil denne løsningen bli justert når Marensro-Lunde har kommet lenger. For eksempel vil framtidig plassering av HC-plasser ha betydning for hvilke forbindelseslinjer som blir viktig å legge til rette for over torget, slik at atkomsten til både Ibsenbiblioteket og Ibsenhuset blir enkel og intuitiv.



*Forplass til Ibsenhuset og Ibsenbiblioteket. Forslag til mulig løsning. HC-parkering er i planforslaget vist løst på arealene ved Lunde barneskole, men i Marensro-Lunde-prosjektet ses det på en løsning hvor disse plassene legges langs Lundegata.*



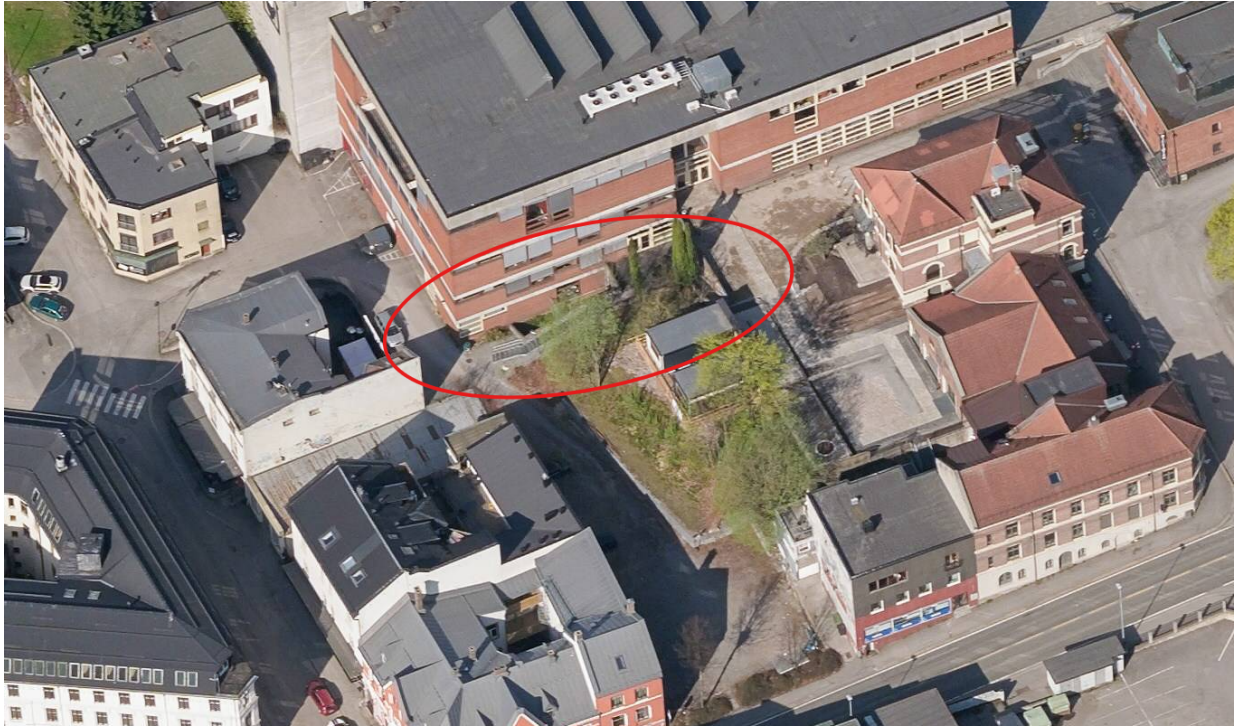
Forplass til Ibsenhuset og Ibsenbiblioteket. Forslag til mulig løsning. Vareleveringsrommen har kapasitet til fire personbiler for av- og påstigning, eventuelt én personbil og én lastebil ved varelevering.

### 3) Hva som skal til for å ruste opp en atkomst til Kulturskolen fra syd.

Det er i dag en trappeforbindelse mellom Telemarksgata og Kulturskolen, langs Ibsenhusets østfasade. Forbindelsen framstår i dag lite attraktiv, men selve forbindelsen er en effektiv og trafikksikker snarvei til Kulturskolen og Ibsenbiblioteket fra syd. Denne vil også kunne fungere som en mulig forbindelse til kulturskolen mens anleggsarbeidet for Ibsenbiblioteket pågår, da kulturskolen har inngangsmulighet også på søndre fasade.

Opprusting av denne forbindelsen ligger ikke inne finansieringen for Ibsenbiblioteket. En mulig finansiering kan gjøres gjennom å benytte belønningsmidler. En oppgradering av forbindelsen kan karakteriseres som en snarvei eller et fremkommelighetstiltak for gående og syklende, som er en pott i Bypakke fase 2.

En opprusting kan for eksempel være å rydde i eksisterende vegetasjon og å sikre bedre belysning. Det er også mulig å se for seg et større opprustningsprosjekt, hvor man legger til rette for opphold og annen bruk, og hvor området ikke lenger oppfattes som en bakside. Området hvor trappen ligger er sydvendt, og det er romslig med areal på begge sider. Kommunedirektøren vurderer derfor at det her ligger et stort potensial for å etablere et attraktivt byrom.



*Eksisterende trappeforbindelse øst for Ibsenhuset.*