

Saksfremlegg

Kvalitetsprogram for Nyhavna

Arkivsak 20/53341

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Formannskapet vedtar at forslag til *Kvalitetsprogram for Nyhavna* sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Ettersom *Kvalitetsprogram for Nyhavna* er en viktig plan for mange aktører forlenges høringsfristen og settes til 1. oktober 2020.
2. Formannskapet vedtar at *Kvalitetsprogram for Nyhavna* med vedlegg svarer ut kravet i kommunedelplanen for Nyhavna §§ 3.2 og 3.3, og at kvalitetsprogrammets ti strategiske virkemidler skal legges til grunn for alle planforslag på Nyhavna.

Saken gjelder

Ifølge Kommunedelplanen for Nyhavna § 3.2, *Grunnlag for alle reguleringsplaner*, skal det ved vedtak av første reguleringsplan foreligge et kvalitetsprogram for offentlige rom, et miljøoppfølgingsprogram og et kulturnæringsprogram for hele planområdet. Ifølge § 3.3, *Grunnlag for reguleringsplaner innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø*, skal det ved vedtak av første reguleringsplan, eller før det godkjennes tiltak innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø, foreligge et kulturminneprogram. Programmene skal legges til grunn for alle planforslag på Nyhavna. *Kvalitetsprogram for Nyhavna* (vedlegg 1) sammenfatter de fire programmene. Sammenfatningen er basert på kunnskapsgrunnlag som er utarbeidet for hvert av temaene. Disse tematiske kunnskapsgrunnlagene er vedlagt saken.

Innspill fra høringsperioden gir grunnlag for bearbeiding av kvalitetsprogrammet med vedlegg fram mot planlagt sluttbehandling i bystyret høsten 2020. Sluttvedtaket legger føringer for hvilke ytterligere utredninger som må gjøres.

Nå leveres tre hørings saker om Lade- og Nyhavna-området samtidig. Det er *Kvalitetsprogram for Nyhavna, Metrobusstrasé over Nyhavna og Mobilitetsplan for Lade, Leangen og Nyhavna*. Kommunedirektøren anbefaler at disse sakene sees i sammenheng og har lik høringsfrist. Denne saken omhandler *Kvalitetsprogram for Nyhavna*.

Bakgrunn

Kommunedelplan for Nyhavna

Kommunedelplan for Nyhavna ble vedtatt i Bystyrets møte 16.6.2016 i sak 12/14816. Formålet med kommunedelplanen er å legge til rette for sentrumsbydel med bymessig bebyggelse og variert arealbruk, et finmasket gatenett, miljøvennlige transportløsninger og en sammenhengende grønnstruktur med gode oppholdsarealer. Utviklingen på Nyhavna skal tilrettelegge for flere sentrumsnære boliger, og for at kulturnæringer, småskala industri og maritime næringer har gode muligheter for utvikling. Videre skal kulturminnene fra andre verdenskrig og nærheten til vannet styrkes og gjøres tilgjengelig for allmennheten.

Kommunedelplanen beskriver innholdet i de fire programmene som skal legges til grunn for alle planforslag på Nyhavna:

Kvalitetsprogram for offentlige rom

Programmet skal angi helhetlige prinsipper for utforming av offentlige friområder og grønnstruktur som parker og plasser, og for offentlige samferdselsanlegg som gater, kaikanter, gangveier og sykkelveier. Programmet skal vise et samlet grep for utforming og design, herunder gatebruk, gatebredder, høyder på veganlegg, kryssløsninger, adkomstprinsipper til innendørs parkeringsanlegg, vegetasjonsbruk, kotehøyder på friområder og grønnstruktur, materialbruk, belysning og overvannshåndtering. Programmet skal vise plassering av mulige funksjoner og anlegg i friområder og grønnstruktur, og det skal sikre at det tilrettelegges for variert aktivitetstilbud og funksjonsfordeling. Nødvendig geoteknisk prosjektering skal følge programmet. Høyder skal fastsettes i forhold til framtidig havnivå. Programmet skal utformes med medvirkning fra barn og unge.

Miljøoppfølgingsprogram

Programmet skal være et felles, overordnet styrings- og veiledningsverktøy for gjennomføring av kommunedelplanen. Det skal sikre at all planlegging, bygging, drift og forvaltning skjer etter prinsipper for bærekraftig utvikling og i tråd med Trondheim kommunes miljø- og bærekraftsmål. Programmet skal definere miljømål for en langsiktig byutvikling av Nyhavna basert på livsløpsvurderinger, og angi anbefalte tiltak for å oppnå målene. Anbefalte tiltak i programmet, herunder planleggingstiltak og utredninger under de enkelte miljøtemaene, skal legges til grunn for planlegging og bygging av de enkelte delområder. Programmet skal også vise hvordan utfordringer med klimatilpasning, luftforurensning, støy, utfylling og forurensede masser skal håndteres.

Kulturnæringsprogram

Programmet skal synliggjøre hvordan kulturbaserte næringer, småskala industriproduksjon og maritime næringer kan bevares og utvikles på Nyhavna. Programmet skal definere langsiktige mål og tiltak for å oppnå dette, inkludert organisering og modeller for eierskap til lokaler.

Kulturminneprogram

Programmet skal gi rammer for bevaring av kulturmiljø og framtidig håndtering av verneverdig bebyggelse innenfor planområdet. Beskrivelse av krigsminnene og prinsipper for hvordan kulturminner og kulturmiljø skal ivaretas og videreutvikles. Herunder prinsipper for utforming av tilbygg, påbygg, fasadeendringer, materialbruk og fargebruk. Beskrive hvordan kulturminnene kan være identitetsbærere i området og angi muligheter for videre bruk med en sentral rolle i den fremtidige utviklingen av området.

Kommunedirektøren påpeker at kvalitetsprogrammet for Nyhavna ikke behandler alle temaene like detaljerte som beskrevet i kommunedelplanen. Det er vurdert at dette ikke er hensiktsmessig.

Prosjekt relokalisering Nyhavna

En omorganisering og effektivisering av andre havneområder tilhørende Trondheim Havn IKS muliggjør relokalisering av havnevirkomheten og arealkrevende virksomhetene på Nyhavna. Norconsult har utarbeidet en plan basert på effektivisering av havnearealene på Ila og Pir II. Planen er utgangspunktet for forhandlinger med de enkelte bedriftene om relokalisering og eventuell innløsning av festekontrakter. Dette må løses godt og forventes å være tid- og ressurskrevende. Delprosjekt 1-3 handler om forberedende tiltak for

relokalisering av kjernevirksomheter på Ladehammerkaia og Kullkranpiren, og delprosjekt 4 utreder relokalisering av virksomheter på Transittkaia, i hovedsak stålbedrifter.

Etablering av nytt eiendomsselskap for videre utvikling av Nyhavna

Representantskapet i Trondheim Havn IKS har vedtatt at det skal utredes en ny eiermodell mellom Trondheim Havn IKS og Trondheim kommune for videre utvikling av havnearealene på Nyhavna og Vestre kanalhavn. Et arbeidsutvalg med representanter fra Trondheim Havn IKS og Trondheim kommune har utarbeidet en redegjørelse for utfisjonering av eiendommer fra Trondheim Havn IKS til et nytt aksjeselskap med Trondheim Havn IKS og Trondheim kommune som eiere. Redegjørelsen belyser hvilke muligheter og utfordringer dette kan medføre, og hvordan dette vil påvirke Trondheim Havn IKS som selskap. I tråd med den nye havne- og farvannsloven kan det ikke deles ut verdier fra Trondheim Havn IKS med mindre det er avsatt tilstrekkelige midler til drift og vedlikehold av havnevirksomheten og tilhørende fremtidige investeringsforpliktelser. Arbeidet med redegjørelsen ferdigstilles våren 2020. Forhandlinger om en endelig avtale mellom Trondheim Havn IKS og Trondheim kommune er ikke ferdig forhandlet.

Tidligere vedtak

Etter vedtaket av kommunedelplanener det kommet nye politiske vedtak og føringer som omhandler utviklingen av Nyhavna. Dette er hensyntatt i arbeidet med Kvalitetsprogrammet for Nyhavna.

Vedtak i formannskapet 22.1.19, i sak 8/19 *Behov for areal til offentlige tjenester og idrett i områdene Nyhavna, Reina og Jarlheimsletta*:

- 1. Kommunens investeringer bør bygge opp under byutvikling som styrker målet om nullvekst i biltrafikk. I områdene Nyhavna, Reina og Jarlheimsletta må det sikres areal til offentlige tjenester og idrett, slik at områdene blir attraktive også for barnefamilier.*
- 2. Det skal sikres tomter for fire barnehager på Nyhavna, en til to på Reina og en på Jarlheimsletta.*
- 3. Det skal sikres tomt til barneskole med idrettshall og sjuerbane. Alternativt kan tomta brukes til helse- og velferdssenter.*
- 4. Det skal tilrettelegges for både organisert og uorganisert idrett og nærmiljøanlegg i detaljplanleggingen av områdene.*
- 5. Behovet for offentlige arealer til kulturformål behandles i kulturarenaplanen og beskrives også nærmere i Kultur næringsprogram for Nyhavna.*
- 6. Formannskapet understreker betydningen av at det blir en bred sammensetning av boliger på Nyhavna, og at dette også må inkludere boliger for familier, førstegangskjøpere og personer med lav inntekt. Formannskapet mener kommunale utleieboliger og kategoriboliger hører hjemme på Nyhavna. Formannskapet ber rådmannen belyse i egen sak hvordan slik boligsammensetning kan skje, eksempelvis gjennom reguleringsarbeid, kommunalt eierskap og/eller ved samarbeid med ideelle og private aktører som eksempelvis Studentsamskipnaden og boligbyggelag. Formannskapet viser til bystyrets vedtak i sak 233/18 om å selge seg noe ned i boligområder med høy andel kommunale boliger.*

Boliger på Nyhavna, bystyrets møte 31.1.2019, sak 5/19:

Verbalforslag 53. Boliger på Nyhavna. Bystyret ber rådmannen fremme en sak for hvordan sosial boligbygging kan sikres ved en framtidig utbygging på Nyhavna, f.eks. gjennom kommunal utbygging og utleie til kostpris eller andre tiltak.

Byøkologisk forsøksprosjekt, bystyrets møte 31.1.2019, sak 5/19:

Verbalforslag 54. Svartlamon. Bystyret ber rådmannen fremme en sak som viser hvordan området boligstiftelsen i dag disponerer kan utvides for å øke tilgangen på areal for eksperimentell boligbygging. Dette kan være flere selvbyggerprosjekt, gjerne i større enheter, eller flytting av bebyggelse som ellers vil bli revet. Rådmannen bes spesielt se på muligheten for å utvide arealet til å omfatte begge sider av Strandvegen.

Bilfri bydel, verbal føring til budsjettet i bystyrets møte 14.12.2017, sak 197/17:

Nyhavna skal bygges med mål om et bilfritt område med godt kollektivtilbud, og med en sammenhengende gang- og sykkelvei.

Nullutslippbydel i bystyrets møte 21.11.2019, sak 140/19:

Byutviklingsstrategien må vise hvordan klimagassutslipp kan kuttes selv om byen vokser. Sluppen, Campus, Granåsen og Nyhavna skal utvikles til å bli nullutslippsområder. Kommunedel- og områdeplaner skal uttrykke klima- og miljøambisjoner for bydeler/områder og planens virkninger for nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål, klimagassutslipp og energiforbruk og -løsninger skal vurderes". Et nullutslippsområde betyr at utviklingen av Nyhavna skal vise en reduksjon mot null klimagassutslipp i et livsløpsperspektiv.

Bylivsstrategi, formannskapetets møte 25.2.2020, i sak 37/20:

- 1. Formannskapet ser viktigheten av å bruke pilotprosjekter, som foreslått i bylivsstrategien, i det videre arbeidet med transformasjon av Nyhavna.*
- 2. Formannskapet ber Kommunedirektøren utrede muligheten for å realisere de to pilotprosjektene for Dora II og Skur 53 i 2020.*
- 3. Formannskapet tar forøvrig saken til orientering, og ønsker å bli holdt orientert om fremdriften og om gjennomførte aktiviteter.*
- 4. Formannskapet ber om at også småskala industri og maritime næringer vurderes som samarbeidsaktører til piloter og hendelser, som et av flere bidrag for å sikre dem gode utviklingsmuligheter i det videre arbeidet med Nyhavna.*

Prosess og samarbeid

Kvalitetsprogram for Nyhavna har vært et samarbeid mellom Trondheim Havn og Trondheim kommune. BaneNor er grunneier av delområde 2 og har vært representert i programmet sin styringsgruppe. Det har vært arbeidet godt internt i kommunen med å samkjøre de fire programmene og annet pågående arbeid knyttet til Nyhavna.

Kvalitetsprogram om offentlige rom

I 2019 gjennomførte Trondheim kommune i samarbeid med Trondheim Havn og Bane NOR parallelloppdraget "Offentlige rom på Nyhavna". En komité sammensatt av eksterne fagfolk, representanter fra Trondheim Havn, Bane Nor og Trondheim kommune vurderte de fire bidragene. Komiténs anbefalinger er samlet i en vurderingsrapport som danner grunnlaget kvalitetsprogrammet for offentlige rom (vedlegg 2).

Bidragene til parallelloppdraget ble stilt ut i Dora 1 under Hendelser på Nyhavna, juni 2019. Under Hendelser på Nyhavna ble det holdt et åpent debattmøte med politikere. Utstillingen

var åpen en uke i etterkant av dette. Da var Kommunaldirektøren tilstede for å svare på spørsmål fra besøkende. Innbyggermedvirkning ble gjennomført av i regi av Spring Methods. Innkomne innspill er samlet i en rapport (vedlegg 6).

Utstillingen ble også presentert på Bytorget i Erling Skakkes gate sommeren 2019 og utendørs i Adressaparken høsten 2019.

Konsulentoppdrag

Arbeidet med kvalitetsprogrammet har vært supplert av to konsulentoppdrag vinteren 2020. Oppdragene ble utløst i forlengelsen av parallelloppdraget for offentlige rom. Agraff arkitekter utarbeidet prinsipper for mobilitet, kulturminner og klimatilpasningstiltak, og forslag til programmering, utforming og standard for gater og byrom. En illustrasjonsplan for Nyhavna (vedlegg 10) setter prinsippene og forslag til bebyggelse, gatestruktur og offentlige rom i sammenheng.

Mad arkitekter har gjort en overordnet areal- og klimaanalyse (vedlegg 7) som har resultert i et forslag til utbyggingsstruktur og utbyggingsvolum på Nyhavna som i størst mulig grad forholder seg til kommunedelplanen. Forslaget viser en tett bymessig bebyggelse, samtidig som hensyn til kulturminner, offentlige rom og idrettsformål er ivaretatt. Analysene viser at mikroklimaet på Nyhavna er utfordrende. Rapporten viser tiltak for å bedre dette.

Det gjenstår å avklare om de fremlagte skissene til utbyggingsstruktur og utbyggingsvolum er forenelig med et nullutslippsområde hvor behovet for lokal energiproduksjon vil bli betydelig.

Det har vært gjennomført flere arbeidsmøter hvor ulike enheter i Trondheim kommune og Trondheim Havn har deltatt. Begge konsulentoppdragene ble avsluttet med presentasjoner for representanter fra Trondheim kommune, Trondheim Havn og Bane Nor.

Forholdet til andre planer

Parallelt med arbeidet med kvalitetsprogrammet har Kommunedirektøren arbeidet med trasévalg for metrobuss over Nyhavna og *Mobilitetsplan for Lade, Leangen og Nyhavna*. Ifølge kommunedelplanen § 3.1 skal godkjent detaljreguleringsplan for hovedgate og kollektivtrasé legges til grunn for forslag til reguleringsplan for delområde 1, 2, 3, 5, 7, 8 og 9. De tre sakene legges ut på høring samtidig. Nyhavna inngår som en del av sentrumsområdene i *Framtidsbilder for Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi*.

Kommunedirektøren arbeider med en utredning av framtidig skolestruktur for skolekretsene Lilleby og Lade, som også omfatter Nyhavna. I utredningen inngår vurderinger av ny eller utvidet bruk av de eksisterende skoler Lilleby og Lade, og hvor det er behov for nye anlegg som kan møte forventet økt elevtall i området. Bruk av Ringve, samt tomter på Lilleby, Reina og Nyhavna medtas i vurderingen.

Formannskapet vedtok bylivsstrategien *Piloter og hendelser 25.2.2020*. Strategien beskriver forslag til tiltak som kan generere byliv på Nyhavna i transformasjonsfasen, og bidra til områdemodning, økt attraktivitet og ny kunnskap.

Ifølge Kommunedelplanen for Nyhavna § 3.4.1 *Overordnet plan for teknisk infrastruktur* skal det før behandling av første reguleringsplan, foreligge en godkjent overordnet plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet i kommunedelplanen. Overordnet plan for teknisk infrastruktur er utarbeidet vinter 2019 basert på tradisjonelle tekniske løsninger. Multiconsult har bistått i arbeidet med planen og med en supplerende kostnadsvurdering

av planlagte infrastrukturtiltak over og under bakken. Sistnevnte del av arbeidet er nylig ferdigstilt og viser totale kostnader på ca. 1,1 milliard kroner eks. mva. Dette arbeidet er basert på illustrasjonsplanen (vedlegg 10). Bro over Rosenborgbassenget, som er et rekkefølgekrav i kommunedelplanen, er medtatt i overslaget. Overslaget er fordelt mellom 4 antatte byggetrinn. Det oppdaterte kostnadsbilde er i overensstemmelse med tidligere anslag. Finansiering og gjennomføring av nødvendig tiltak må vurderes i videre prosess.

Overordnet plan for teknisk infrastruktur må bearbeides videre slik at tiltak og kostnadsberegninger blir i henhold til det som kreves for å oppnå et nullutslippsområde. I løpet av sommeren og høsten planlegges det derfor en konseptutredning for å kartlegge energi- og effektbehovet for Nyhavna. Dette vil være første steg i planleggingen av et helhetlig energisystem for området med tanke på Nyhavna som nullutslippsområde. Det er et potensial for koordinering av arbeidet med *Havna som Energi Hub*, et samarbeidsprosjekt mellom blant andre Trondheim Havn, Trondheim Kommune, Trønderenergi, Tensio, Statkraft Varme og Trøndelag fylkeskommune og nullutslippsbydel på Nyhavna.

Sammendrag

Kvalitetsprogrammet for Nyhavna følger opp kommunedelplanen for Nyhavna sine bestemmelser om oppfølgende programmer og senere politiske vedtak.

Kvalitetsprogrammet bygger på de fire hovedgrepene for Nyhavna som kommunedelplanen beskriver:

- Nyhavna er en blå og grønn bydel
- Nyhavna er en fleksibel og robust bydel
- Nyhavna er en bydel med identitet og historie
- Nyhavna er en tilgjengelig bydel.

I arbeidet med høringsutkastet for kvalitetsprogrammet for Nyhavna har Kommunedirektøren hatt som ambisjon å se miljø og klima, kulturminner byliv, kultur- og næringsutvikling, maritim aktivitet og det å skape et inkluderende og godt bo- og bymiljø for framtida i sammenheng. Kvalitetsprogrammet foreslår ti strategiske virkemidler for å oppnå en utvikling i tråd med de fire hovedgrepene og politiske vedtak.

De ti strategiske virkemidler for Nyhavna er

1. Foredle vannkanten for næring og opplevelser
2. Styrke de grønne kvalitetene for rekreasjon og artsmangfold
3. Velge robuste løsninger i møte med vær og klimaendringer
4. Planlegge for et framtidrettet mobilitetstilbud
5. Tilrettelegge for et godt hverdagsliv
6. Etablere Nyhavna som et foregangseksempel på framtidens nullutslippsamfunn
7. Løfte frem og aktivisere kulturminnene
8. La kunst og kultur prege Nyhavna
9. Arbeide strategisk med områdemodning og byliv
10. Aktivt bruke designprogram for gater og offentlige rom.

De strategiske virkemidlene utdypes med prinsipper, og temakart supplerer og illustrerer strategiene. Designprogram for gater og byrom inneholder anbefalinger, utforming og programmering av offentlige byrom slik at disse blir gode byrom for fellesskapet som bygger opp under de strategiske virkemidlene. Tiltak og ytterligere detaljering vil skje i reguleringsfasen.

Kvalitetsprogrammet for Nyhavna skal legges til grunn for alle kommende reguleringsplaner. Programmet setter tydelige og fleksible rammer for transformasjonsprosessen. Det pekes på viktig hensyn som må ivaretas for å nå ambisjonene for Nyhavna. Målkonflikter er belyst. Dokumentet skal gi en forutsigbarhet for videre planprosess, og inspirere involverte aktører til å bidra til en fremtidsrettet, mangfoldig og attraktiv sentrumsbydel på Nyhavna.

Kvalitetsprogrammet foreslår plassering og organisering av offentlige friområder og grøntstruktur som fraviker noe fra kommunedelplanen. Kommunedirektøren vurderer at disse endringene tilfører viktige kvaliteter, uten å gå på bekostning av det samlede arealet avsatt til sentrumsformål i kommunedelplanen. Kommunedirektøren vurderer at disse endringene ikke utløser behov for en revidering av kommunedelplanens plankart. Endringer fra kommunedelplanen som kvalitetsprogrammet foreslår, håndteres i behandlingene av reguleringsplanene for hvert enkelt delområde. Eventuelle avvik fra kvalitetsprogrammet bør behandles politisk.

Videre har kvalitetsprogrammet forholdt seg til politiske vedtak som er gjort etter vedtak av kommunedelplanen. Dette gjelder eksempelvis areal til idrettsformål, nullutslippsbydel og bilfri bydel. Dette er ny forutsetninger som kan føre til et behov for å endre kommunedelplanens bestemmelser, slik at virkemidlene for å oppnå disse forholdene blir sikret juridisk. Forslag til plassering av idrettsformål, vil gå på bekostning av noe areal avsatt til sentrumsformål.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren mener at *Kvalitetsprogram for Nyhavna* med vedlegg ivaretar §§ 3.2 og 3.3 i kommunedelplanen og politiske bestillinger som har kommet i etterkant av vedtak av kommunedelplanen. Kvalitetsprogrammet utgjør et godt rammeverk for å igangsette behandling av detaljregulering på Nyhavna, når den følges opp i plan- og byggesaksbehandlingen.

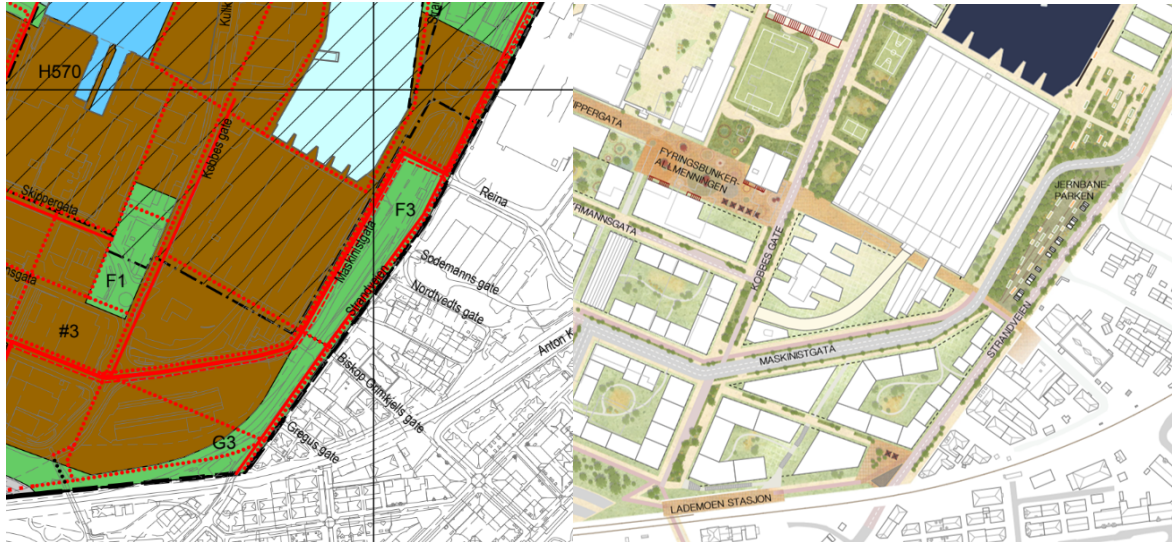
Kommunedirektøren mener nåværende versjon av programmet er tilstrekkelig gjennomarbeidet til å legges på høring. Kommunedirektøren mener følgende tema bør diskuteres nærmere i høringsfasen:

Omregulering av grøntstruktur G3

Kommunedirektøren anbefaler at grøntstruktur G3 omreguleres slik at det kan etableres bebyggelse nord i G3 langs Strandveien sin vestsida. Ny bebyggelse må forholde seg til skala på eksisterende bebyggelse langs Strandveien. Arealet kan omreguleres til sentrumsformål eller byøkologisk forsøksområde i henhold til den verbale føringen som ble fremmet i Bystyret 31.1.2019, sak 5/19:

“Verbalforslag 54. Svartlamon: Bystyret ber rådmannen fremme en sak som viser hvordan området boligstiftelsen i dag disponerer kan utvides for å øke tilgangen på areal for eksperimentell boligbygging. Dette kan være flere selvbyggerprosjekt, gjerne i større enheter, eller flytting av bebyggelse som ellers vil bli revet. Rådmannen bes spesielt se på muligheten for å utvide arealet til å omfatte begge sider av Strandvegen.”

Kommunedirektøren anbefaler at det etableres et torg sør i G3. Dette er et viktig koblingspunkt for gående og syklende mellom Nyhavna og øvrig bystruktur.

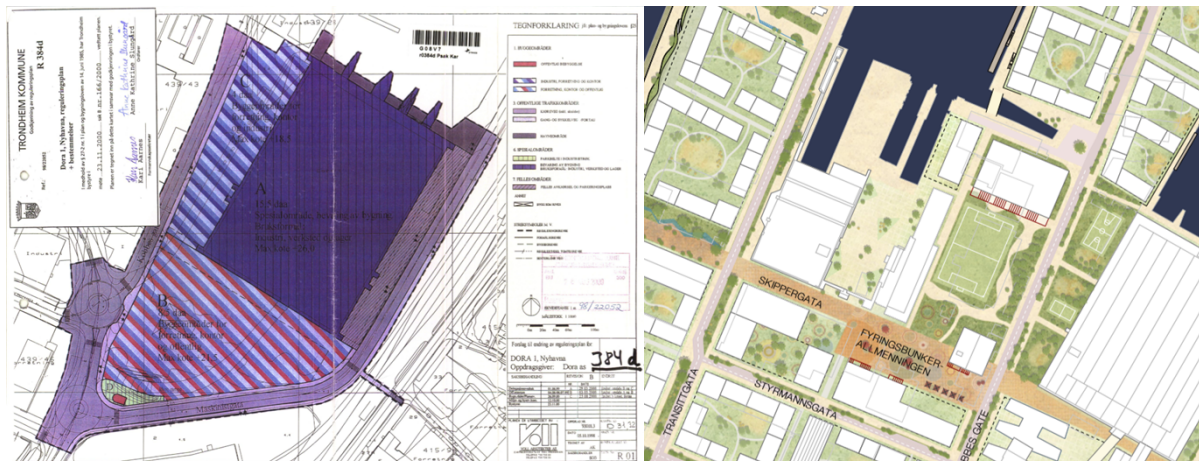


Bilde til venstre: Kommunedelplanen viser en sammenhengende grønnstruktur langs Strandveien sin vestside. Bilde til høyre: Illustrasjonsplanen (vedlegg 10) viser bebyggelse langs Strandveien sin vestside frem til Dora I sin sørfasade, og et torg helt sør i området. Dette krever en omregulering av deler av G3. F3 forblir et friområde.

Areal til organisert og uorganisert idrett

Kommunedirektøren anbefaler at areal til organisert og uorganisert idrett legges i området mellom Dora 1 og Dora 2. Dette gir en ønsket åpenhet rundt kulturminnene og er et areal med begrenset utbyggingspotensial. Tilkomst til tilgrensende bygg skal ivaretas. Plassering av idrettsflatene må i og etter høringsfasen vurderes opp mot Trondheim Havn sine ønsker om å tilrettelegge for videreutvikling av maritime næringer nord for Trondheim Maritime senter.

Anbefalingen for areal til organisert og uorganisert idrett omfatter også østsiden av Kobbegate. Eiendommen forvaltes av Dora AS til 2079 gjennom en festeavtale med Trondheim Havn. Arealet er regulert til forretning, kontor og industri ved reguleringsplan DORA I, R384d. Kommunen vil måtte erverve seg tomten skal areal til organisert og uorganisert idrett plasseres her. Kommunedirektøren vil opprettholde dialog med grunneier Dora Eiendom.



Bilde til venstre: Ifølge gjeldende regulering, R384d, er område C på fire dekar byggeområde for forretning, kontor og industri. Bilde til høyre: Illustrasjonsplanen (vedlegg 10) viser aktivitetsflater og areal for uorganisert idrett på begge sider av Kobbegate.

Fyringsbunkerallmenningen

Fyringsbunkerallmenningen er regulert til offentlig friområde (F1). Kommunedirektøren anbefaler at Fyringsbunkerallmenningen orienteres øst-vest slik at også Dora II får en forplass. Nødvendig tilkomst til tilgrensende bygg må sikres. Bebyggelsen sør for plassen bør holdes lav for å sikre gode solforhold. Her anbefaler Kommunedirektøren at det settes av tomt for mulig skole på Nyhavna inntil det er avklart gjennom pågående arbeid med skolestruktur Lilleby og Lade hvordan kapasitetsbehovet i bydelen skal løses.



Bilde til venstre: Kommunedelplanen viser et nord-sør orientert byrom (F1) rundt Fyringsbunkerallmenningen. Bilde til høyre: Illustrasjonsplanen (vedlegg 10) viser at byrommet utvides og orienteres øst-vest. Tomten direkte sør for Dora II er foreslått som skoletomt.

Strandveikaia

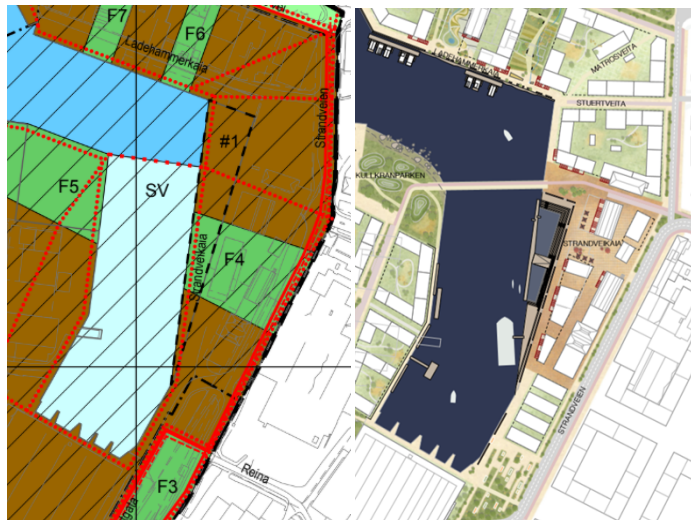
Strandveikaia er i kommunedelplanen regulert til offentlig friområde (F4). Kommunedirektøren anbefaler at friområdet utvides noe slik at det omkranser alle kulturminnene på Strandveikaia. Dette vil ikke påvirke areal avsatt til sentrumsformål. Ny bebyggelse på Strandveikaia bør forholder seg til skalaen på kulturminnene og ikke overstige 5 etasjer i den sørlige delen av delområde 5.

#1 er bestemmelsesområde deponi, regulert til sentrumsformål. Kommunedirektøren anbefaler at området for deponi sør for gang- og sykkelbroen fra Strandveikaia til Kullkranpiren benyttes til å etablere et havnebad. Havnebadet inngår som en del av opparbeidelsen av friområdet F4. Det er under vurdering om anlegget skal bli et rekkefølgekrav for alle delområdene i likhet med F5, og om et slikt tiltak krever en ekstern finansiering og samarbeid med andre aktører og utbyggingsområder i nærheten, slik som Reina og Jarlheimssletta.

I sak 0184/20 *Prioritering - oppgradering av eksisterende badeplasser og investeringer i nye badeplasser* behandlet i Formannskapetets møte 23.6.2020 anbefaler Kommunedirektøren Nyhavna som førsteprioritert for opparbeidelse av framtidige nye badeplasser.

Mobilitetshus og parkering

I følge kommunedelplanen skal det være maks én bilparkeringsplass per boenhet, 0,25 plass per 100 m² BRA kontor og maks én plass per 100 m² BRA forretning og service. For å nå målet om en bilfri bydel, anbefaler Kommunedirektøren en restriktiv parkeringsdekning på Nyhavna og at normen reduseres.



Bilde til venstre: Kommunedelplan viser fylling langs Strandveikaien, og friområde F4.

Bilde til høyre: Illustrasjonsplanen (vedlegg 10) viser et havnebad sør for gang- og sykkelbroen og et offentlig byrom som omfatter hele kulturminnemiljøet.

Kommunedirektøren anbefaler at en stor andel av behovet for parkeringsplasser dekkes gjennom bydelsparkeringshus. Disse bør legges tett på innfartsårene til Nyhavna og i nærheten av offentlige transporttilbud. Slike parkeringshus bør utvikles til å bli mobilitetshuber med et bredt tilbud av leie- og deleordninger for ulike fremkomstmidler. Byggene bør utformes slik at de senere kan transformeres til bolig og/eller næring.

Kommunedirektøren anbefaler at det arbeides videre med driftsmodell for bydelsparkeringshus og at potensialet for offentlige drift utredes. Kommunedirektøren påpeker at det er et potensial for samlokalisering av hovedsentral for avfallssug og at bydelsparkeringshus kan bli sentral del av energisystemet på Nyhavna, spesielt når det gjelder den elektriske energiforsyningen.

Kostnader knyttet til vedlikehold og drift av kaikanter i offentlig eie

I kommunedelplan Nyhavna er det avsatt en gang- og sykkelvei langs de fleste kaikanter. Denne sikrer allmennheten tilgang til vannkanten. Det vil kunne innebære betydelig investerings- og vedlikeholdskostnader og forvaltningsansvar for kommunen. Kommunedirektøren må utrede nærmere hvordan finansiering til vedlikehold av innretninger mot sjø og vann skal sikres.

Håndtering av bølgepåvirkning og havnivåstigning

Kommunedirektøren anbefaler at det i videre reguleringsarbeid gjøres tiltak som tar høyde for forventet havnivåstigning for 2100. Dette anslås til å være +3,2 meter (vedlegg 9).

Kommunedirektøren påpeker at Nyhavna skal utvikles med et tidsperspektiv utover de neste 80 årene. Kunnskapen om havnivåstigning etter 2100 anses derimot som for usikker til at Kommunedirektøren vil anbefale tiltak for å håndtere situasjonen etter 2100. Kommunedirektøren anbefaler at fremtidig bølgepåvirkning på sjønære områder i Trondheim utredes. Denne kunnskapen er nødvendig for planlegging av alle sjønære områder i Trondheim.

Alternativ høydestrategi

Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at det foreligger et faglig råd om å endre høydebegrensningene kommunedelplanen legger for å sikre bedre solforhold i bydelen.

Denne anbefalingen innebærer at kvartalene får en gesims som generelt er lavere enn fem etasjer, mot at det tillates enkelte høye tårn i kvartalene.

Geoteknisk rapport fra 2009 beskriver følgende: *“Det bør likevel etter vår vurdering være mulig å bygge opp mot 5-6 etasjer for lette og ikke spesielt setingsømfintlige bygg med kjeller under terreng (som eventuelt strekker seg noe utenfor selve bygget), og fundamenteringer på friksjonspeler.”* Det må gjennomføres nye geotekniske undersøkelser om denne anbefalingen skal tas til følge.

Metrobusstrasé over Nyhavna

Metrobussen skal sikres god fremkommelighet over Nyhavna slik at byens innbyggere får et attraktivt, forutsigbart og effektivt kollektivtilbud. Det er samtidig avgjørende at metrobusstrasén får en bymessig utforming og bidrar til et godt bymiljø. Kommunedirektøren anbefaler at veitraseen for metrobus i minst mulig grad avviker fra slik den er foreslått i kommunedelplanen. I overgangen fra Maskinistgata til Strandveien kan det vurderes slakere svinger. Her krysser traseen et offentlig friområde (F3) og bør utformes særskilt med hensyn til å ivareta kvaliteteter i det offentlige rommet.

Ekspressykelvei og hovedsykkelnett

Det er ikke avklart om planlagt hurtigsykeltrasé fra Leangen kan passere Svartlamon og følge jernbanesporene frem til Lademoen stasjon. Kommunedirektøren anbefaler at dersom dette ikke kan løses skal hurtigsykeltraseen avsluttes ved Reina hvor det etableres en samlevei for sykkel som fortsetter til Strandveien. Kommunedirektøren anbefaler at det sikres tilstrekkelig med plass til å sikre gode løsninger for adkomst for syklister til Lademoen stasjon fra Strandveien, Kobbegate og fra Pirbrua sin sørside.



Alternativ 1 (til venstre): Hurtigsykeltrasé ledes forbi Svartlamoen til Lademoen stasjon og videre til Pirbrua. Alternativ 2 (til høyre): Hurtigsykeltrasé avsluttes ved Reina og ledes inn på samleveinettet for sykkel i Strandveien. Det skal sikres tilkomst til Lademoen stasjon fra Strandveien, Kobbegate og Pirbrua sin sørside.

Utbyggingsvolum og boligpotensial

I kommunedelplanen skisseres det opp et mulig utbyggingsvolum på 470 000 m² BRA. Ved en fordeling bolig 40 prosent og næring 60 prosent gir dette cirka 2 500 boliger à 70 m². I Bystyrets vedtak i møtet 28.4.2016 heter det at *“bystyret ønsker et langt høyere antall boliger enn de 2 500 rådmannen har lagt til grunn i kommunedelplanen”*. I formannskapetets vedtak i møtet 22.1.2019 understrekes det at det må bli en bred sammensetning av boliger på Nyhavna, der også boliger for personer med lav inntekt inkluderes, og at kommunale utleieboliger og kategoriboliger hører hjemme på Nyhavna.

Kommunedirektøren mener etter flere utredninger at anslaget for det totale utbyggingspotensialet skissert i kommunedelplanen er for høyt; Et samlet utbyggingspotensial på Nyhavna på cirka 300 000 - 350 000 BRA er et bedre anslag. Et slikt utbyggingsvolum mener Kommunedirektøren gir en ønsket boligfortetting samtidig som viktige kvaliteter ivaretas. Ved en fordeling til 60 prosent bolig og 40 prosent næring, vil 300 000 BRA gi omtrent 2 500 boliger på Nyhavna, tilsvarende anslaget i kommunedelplanen.

Kommunedirektøren mener et høyere antall boliger enn dette er vanskelig å oppnå uten at det går på bekostning av andre kvaliteter. Det er mer realistisk å endre fordelingen mellom bolig og næring i området ytterligere. Anslaget har ikke tatt høyde for om enkelte områder ikke er egnet for bolig på grunn av støy eller andre forhold.

Kommunedelplanen åpner opp for at deler av bebyggelse i delområde 2, ved Lademoen holdeplass, (delområde 2) kan overstige sju etasjer. Kommunedirektøren mener skisser i vedlegg 7 viser at en slik utbygging ikke i tilstrekkelig grad forholder seg til skala på omkringliggende bebyggelse, særlig trehusbebyggelsen på Svartlamon i øst.

Kommunedirektøren anbefaler at det utvikles minst to boligpilotprosjekter på Nyhavna, blant annet for å utforske ulike grader av fellesskapsløsninger og sambruk. Disse bør settes i gang tidlig for å høste erfaringer og inspirere til flere prosjekt. Kommunedirektøren anbefaler at det stilles krav til at minimum andel av alternative boformer, kommunale utleieboliger og kategoriboliger innenfor hvert delområde.

Forutsetninger for å lykkes med et nullutslippsområde (ZEN) på Nyhavna

Det er politisk vedtatt at Nyhavna skal utvikles til et nullutslippsområde. Kommunedirektøren anbefaler at ZEN-metodikken brukes som et planleggingsverktøy for å håndtere utslippene og sikre at totalutslippene til området i løpet av levetiden skal være null eller bedre. Nullutslippsbydel som konsept er under utvikling, og overordnede føringer for bydelsutvikling må avløses av mer konkrete krav til teknologiske og planmessige løsninger i neste fase. Juridiske virkemidler følger av plan- og bygningsloven og energiloven med tilhørende forskrifter, men erfaringsmessig er disse per i dag ikke tilstrekkelig for å sikre at et nullutslippsområde oppnås i praksis. Kommunedirektøren påpeker at det trengs en felles organisering av grunneiere og forpliktende avtaler for å utvikle Nyhavna som et nullutslippsområde. Fremtidige utbyggere bør også inviteres inn i et felles forum for å sikre samkjøring og erfaringsoverføring. En hensiktsmessig organisering av dette må være ivaretatt før detaljreguleringer starter.

Kommunedirektøren ser behov for ytterligere kunnskap om temaet. Det er derfor tildelt tilskuddsmidler fra Enova for å gjennomføre konseptutredningen "Nyhavna som nullutslippsområde".

Kulturnæringsprogram og kulturminneforvaltning

Det skal legges til rette for at kulturnæringsaktører får gode arbeids- og visningsforhold i bydelen under og etter transformasjonen. Kulturnæringsprogrammet synliggjør hvordan kulturbaserte næringer, småskala industriproduksjon og maritime næringer kan bevares og utvikles på Nyhavna. Kulturminneprogrammet er et verktøy for kommunal planlegging som skal bidra til å sikre bærekraftig samspill mellom kulturminnevern og byutvikling.

Flere av kulturminnene på Nyhavna vil med tilpasninger egne seg særlig godt til kulturformål. Kommunedirektøren påpeker viktigheten av å se ambisjonene for

kulturnæringer i sammenheng med kulturminneforvaltningen. Kommunedirektøren mener et samarbeid mellom offentlige og private aktører er avgjørende for å få til et godt samspill mellom kulturminner og kulturnæring. Det bør arbeides strategisk over tid med å tilrettelegge for kreativ virksomhet i bygninger som formidler Nyhavna og Trondheim sin historie.

Maritime næringer og sentrumsformål

Maritime næringer skal ha gode utviklingsvilkår på Nyhavna. Trondheim Havn peker på området rundt TMS og dokkene ved Dora 2 som særlig relevant for disse virksomhetene. Tilrettelegging for maritime næringer må skje innenfor rammene av vedtatt sentrumsformål, ivareta kulturminnehensyn og bidra til ønsket byutvikling på Nyhavna. De maritime næringenes framvekst vil mest sannsynlig kreve arealer og områder ut over det som kan tilbys på Nyhavna. Her bør også Ladejarlen skoleanlegg vurderes som en mulighet.

Hvordan ivareta maritime næringers behov vil diskuteres nærmere i og etter høringsfasen. Kommunedirektøren vil opprettholde dialog med Trondheim Havn om hvordan maritime næringers interesser kan ivaretas parallelt med sentrumsutviklingen.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Det er vedtatt at Nyhavna skal utvikles som et nullutslippsområde. Kommunedirektøren anbefaler at ZEN-metodikken med spesifiserte krav brukes til å måle om vi når det vedtatte målet om et nullutslippsområde. All byggevirksomhet medfører klimagassutslipp. Et nullutslippsområde skal gjennom energiproduksjon kompensere for all klimagassutslipp medgått i bygg, anleggs- og driftsfase. Slik unngås negative konsekvenser som følge av utbyggingen. Klimagassberegninger baserer seg på en antatt levetid for bygg og anlegg på 60 år. Står bygg lenger enn dette har vi en bydel som går i pluss for energiproduksjon og dermed en positiv konsekvens.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbyggingen av Nyhavna er tenkt organisert gjennom at eiendommene fisjoneres ut av Trondheim Havn IKS, og legges inn i et utbyggingsselskap der Trondheim kommune blir hovedaksjonær og Trondheim Havn IKS medeier. Eiersammensetningen fordrer at selskapet må drives på vanlige kommersielle vilkår, innenfor de rammer som reguleringsplaner, reguleringsbestemmelser og rekkefølgekrav angir. Det inngås utbyggingsavtale mellom selskapet og Trondheim kommune som regulerer større grep i utbyggingen. Det er sannsynlig at selve utbyggingen av mindre felt skjer ved at det etableres egne selskap for formålet, deleid mellom utbyggingsselskapet og private utbyggingsaktører.

I tillegg til å være majoritetseier i utbyggingsselskapet vil Trondheim kommune etter utbyggingen overta drifts- og vedlikeholdsansvar for offentlig areal.

Trondheim kommune vil derfor ha en tredobbel rolle ved utbygging av Nyhavna, både en rolle som planmyndighet for reguleringsplaner, en rolle som eier i utbyggingsselskapet og en rolle som grunneier og forvalter av areal til offentlige formål areal etter utbyggingen.

Offentlig tilgjengelige kaikanter, nye gater, parker og byrom i offentlig eie fører til drifts- og vedlikeholdskostnader for Trondheim kommune.

Ved en omregulering av tomten som i dag forvaltes av Dora Eiendom til offentlig areal for idrett og aktivitet, vil kommunen måtte komme til enighet med festehaver Dora AS, og dette vil kunne ha en økonomisk konsekvens.

Det vil knytte seg kostnader for kommunen i ervervelse og opparbeidelse av areal til offentlige idrettsanlegg, og sosial infrastruktur dersom det skulle bli behov for skole og helse- og velferdsenter på Nyhavna.

Det er imidlertid i rollen som majoritetseier i utbyggings-selskapet innholdet i Kvalitetsprogrammet vil ha størst økonomisk betydning for Trondheim kommune. Dersom Kvalitetsprogrammet for Nyhavna angir føringer for det etterfølgende detaljreguleringsarbeidet som øker områdets attraktivitet, vil dette øke muligheten for at kommunen og Trondheim Havn IKS, der kommunen også er majoritetseier, vil kunne oppnå god lønnsomhet fra utbyggingen.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren mener *Kvalitetsprogram for Nyhavna* ivaretar vedtak fra kommunedelplanen og politiske ambisjoner for Nyhavna. Kommunedirektøren har gjennom et godt samarbeid internt og med aktuelle aktører kommet fram til et godt diskusjonsgrunnlag for framtidig utvikling av Nyhavna. Kvalitetsprogrammets føringer og forslag til tiltak skal legge til rette for at det skal være attraktivt å bidra til utviklingen av Nyhavna. Høringsperioden vil bli en viktig kvalitetssikring av hvor innbyggere, fagmiljø og utbyggingsaktører vil inviteres til å diskutere kvalitetsprogrammets føringer og forslag til tiltak. Kommunedirektøren anbefaler at utkastet til *Kvalitetsprogram for Nyhavna* kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren i Trondheim, 15.7.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Ellen Aga Kildal
prosjektleder

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Kvalitetsprogram for Nyhavna
- Vedlegg 2: Vurderingsrapport fra parallelloppdraget "Offentlige rom på Nyhavna"
- Vedlegg 3: Kulturminneplan for Nyhavna
- Vedlegg 4: Kultur næringsprogram for Nyhavna, kunnskapsgrunnlag
- Vedlegg 5: Miljøprogram for Nyhavna- energi og miljø
- Vedlegg 6: Innspill under Hendelser på Nyhavna: medvirkningsrapport
- Vedlegg 7: About Nyhavna. Overordnet areal- og klimanalyse, Mad
- Vedlegg 8: Notat om overordnet plan for teknisk infrastruktur og offentlige rom
- Vedlegg 9: Notat om havnivåstigning & stormflo - hensyn i arealplanlegging Nyhavna
- Vedlegg 10: Illustrasjonsplan for Nyhavna
- Vedlegg 11: "Overordnet plan for teknisk infrastruktur på Nyhavna", datert 6.2.2019
- Vedlegg 12: Plantegninger med tilhørende lengdeprofiler
- Vedlegg 13: Notat datert 8.6.2020 med tilhørende vedlegg, tegning 20-24, 4 normalprofiler for veg-gate

