

Maskinistgata 2

Delområde 2 av kommunedelplan for Nyhavna

Konsekvensutredning

KU-notatet inneholder en beskrivelse av O-alternativet og alternativ 1, samt forskjellen mellom disse.

Konsekvensutredningen inneholder en arkitektfaglig utredning av følgende tema:

1. Utforming
2. Kultur og næring
3. Barn og unges interesse

I planprogrammet er det definert to alternativer som skal vurderes i konsekvensutredningen.

- O-alternativet er dagens situasjon som tilsvarer den utbyggingen som gjeldende kommunedelplan åpner for.
- Planalternativ 1 (forslagsstillers planforslag) foreslår plangrep i likhet med alternativ O, i tråd med føringer fra kommunedelplan med følgende avvik: For kvartal sørvest i delområde 2 foreslås hotell- og sentrumsformål.

I følgende konsekvensutredning skal det vurderes etablering av et hotell (alternativ 1) opp mot sentrumsformål uten hotellformål (O-alternativet) med følgende metodikk:

- Identifisere og sammenligne hvilke forhold som skal vurderes i konsekvensutredningen med temaer utforming, kultur og næring og barn og unges interesse opp mot KDP Nyhavna.
- Gjennomføre en analyse av alternativene
- Vurdere konsekvensene av alternativene, ved å sammenligne og vurdere hvilke fordeler og ulemper de ulike alternativene har for de ulike forholdene som skal vurderes.
- Foreta en samlet vurdering av de to alternativene ved å veie opp fordeler og ulemper mot hverandre og komme frem til en tydelig og forståelig konklusjon.



1 Innledning

1.1. Bakgrunn for KU

Hovedmålet for planarbeidet er å legge føringer for god byutvikling innenfor et område med stort vekstpotensial samt fortetting rundt kollektivknutepunktet. Det vil utformes gode offentlige byrom og plasser som oppfordrer til varig opphold og bruk, i tråd med Kvalitetsprogram for Nyhavna og kommunedelplan for Nyhavna.

Planforslaget skal legge til rette for etablering av hotellarealene bymessig sammenheng. Planforslaget skal være en katalysator for helhetlig byutvikling videre på Nyhavna, i tråd med byutviklingsstrategien. Det vil være fokus på grønn mobilitet og fortetting ved et kollektivknutepunkt som vil forsterkes med den planlagte kapasitetsøkningen av jernbanetrafikken. Å skape et attraktivt knutepunkt der ny bebyggelse og ny park i stor grad kan nås med kollektivtransport, sykkel og fotgjengere er et viktig mål for planarbeidet.

Trondheim kommune har besluttet at planforslaget skal konsekvensutredes fordi formål hotell ikke er presisert under sentrumsformål i kommunedelplan for Nyhavna.

For delområde 2 på Nyhavna åpner gjeldende kommunedelplan for nærmere 50 000 m² BRA bolig, kontor, besøksintensiv virksomhet, forretning, privat og offentlig tjenesteyting, kultur- og servicefunksjoner med vekt på privat og offentlig tjenesteyting.

I planforslaget er det foreslått 13 000 m² BRA hotell innenfor delområde 2, de øvrige formål vil være tilsvarende redusert. Planforslaget legger opp til ca 33 000 m² BRA totalt.



FIGUR 1: OVERSIKTSKART SOM VISER PLANOMRÅDETS PLASSERING I TRONDHEIM, MED PLANOMRÅDET MARKERT MED RØD STIPLET LINJE. (KARTGRUNNLAG: GOOGLE.MAPS.COM).

1.2. Planprogrammet

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger § 14 skal planprogrammet inneholde en beskrivelse av utredningsbehov og metodene som skal benyttes for å tilegne seg den nødvendige kunnskapen for hvert tema som skal utredes.

1.3. Utredningsalternativene

Planalternativene skal undersøkes og utredes til et likeverdig og sammenlignbart nivå. Dersom det i konsekvensutredningen avdekkes vesentlige negative konsekvenser av tiltaket, skal det for hvert fagtema beskrives avbøtende tiltak.

O-alternativet

I O-alternativet er situasjonen med utbygging i samsvar med gjeldende kommunedelplan, sentrumsformål. Kommunedelplanen åpner for bebyggelse i fem etasjer, hvorav inntil 40 prosent av fasadelengde mot gater og byrom kan være opptil sju etasjer og deler av bebyggelse ved Lademoen stasjon kan overstige sju etasjer.

Alternativ 1 Planforslaget

Planalternativ 1 er lik O-alternativet i tråd med føringer fra kommunedelplan med følgende avvik: For kvartal sørvest i delområde 2 foreslås ny hotell- og sentrumsbebyggelse på 13 000 m² BRA, som tilsvarer areal av de øvrige bolig- og sentrumsformålene som kommunedelplan åpner for (kontor, besøksintensiv virksomhet, forretning, privat og offentlig tjenesteyting, kultur- og servicefunksjoner med vekt på privat og offentlig tjenesteyting).

2. Konsekvensutredning

Fakta fra planprogrammet med utgangspunkt i kommunedelplanen for Nyhavna:

Formål §4.1.1 Byggeformål

I O-alternativet reguleres området til sentrumsformål, i tråd med KDP. Regjeringens reguleringsveileder* viser til at formålet innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til

bebyggelsen. Dersom ett eller flere av disse formålene ikke tillates, må det fremgå av bestemmelser. I dette tilfellet har kommunen påpekt at hotellformål ikke var medregnet. Kommunedelplanen presiserer i tillegg at det er tillatt med besøksintensive virksomheter samt privat og offentlig tjenesteyting, kultur- og servicefunksjoner og forbyr kjøpesenter. Det er også pålagt en funksjonsblanding. I tillegg for delområde 2 er det anbefalt at det tilrettelegges for arbeidsplassintensiv næringsvirksomhet.

For alternativ 0 er boligbebyggelse utelatt som et alternativ på bakgrunn av ytre forhold som støy fra jernbane og vei, luftkvalitet og vindforhold.

Det er mange måter å utforme så mange ulike formål og det er viktig å begrense hva som er angitt i kommunedelplanens ramme for å gjenspeile hva sentrumsformål, unntatt hotell, betyr utformingsmessig for 0-alternativ.

Utformingskrav fra kommunedelplanen §4.1.3 Utforming av bebyggelsen angir:

- «Området skal bygges ut med bymessig bebyggelse. Bebyggelsen skal plasseres slik at den bidrar til å forsterke gater og byrom. Innenfor hvert delområde skal det være en variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk
- Det tillates bebyggelse i 5 etasjer. På inntil 40 % av fasadelengde mot gater og byrom kan bebyggelsen være opptil 7 etasjer så fremt dette ikke forringer oppholdskvaliteter og solforhold på arealer avsatt til grønnstruktur og friområder. Bebyggelse langs Strandveien og Maskinistgata skal visuelt underordne seg Dora I og den antikvariske bebyggelsen øst for Strandveien.
- Førsteetasjer skal ha en brutto gjennomsnittshøyde på minimum 4 meter. Førsteetasjer mot Kobbes gate og Maskinistgata skal tilrettelegges for utadrettet virksomhet.
- Utkraging av bebyggelse, herunder balkonger og andre fasadeelementer, tillates ikke over fortau eller andre offentlige arealer.
- Bebyggelse bør organiseres som kvartalsbebyggelse, og plasseres inntil gater og byrom.
- Alle tiltak som krever nivåtilpasninger og ramper for å sikre adkomst til bebyggelsen eller parkeringskjeller skal etableres innenfor bygningsvolum på regulert byggeområde.
- Bebyggelse bør organiseres som kvartalsbebyggelse, og plasseres inntil gater og byrom.
- Hushjørner som vender ut mot gatekryss bør fases av med 45 graders vinkel eller ha tilbaketrukket førsteetasje, slik at det oppnås god fri sikt og trygg ferdsel for gangtrafikken på fortauene.»

Det kan i reguleringsplan vurderes at deler av bebyggelse ved Lademoen stasjon (delområde 2), Strandveikaia (delområde 5) og sørøst på Ladehammerkaia (delområde 7) kan overstige 7 etasjer.

*<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/?ch=8>

2.1 Utforming

Følgende matrise viser likheter og forskjeller som kan forventes for et typisk hotellbygg (alternativ 1) versus sentrumsformål (0-alternativ) med forutsetninger for utforming med utgangspunkt i føringene fra kommunedelplanen for Nyhavna.

Utforming og arkitektonisk uttrykk

Deltema	0-alternativ	Alternativ 1 planforslag
Volum og utnyttelse	Bygningene kan ha stort volum og høy utnyttelse.	Bygningene kan ha stort volum og høy utnyttelse.

Høyde	Bygningene kan generelt være opp til 7 etasjer høye, men kan tilates høyere såfremt dette ikke forringer kvaliteter i uteoppholdsarealer og solforhold.	Bebyggelsen er regulert med maks tillatte høyder på inntil 8 etasjer der øverste etasje skal ha minimumsavstand på 3 meter fra gesims.
Struktur	Bygningene kan ha en kompleks struktur med mange rom og etasjer.	Bygningene kan ha en kompleks struktur med mange rom og etasjer.
Funksjoner	Bygningene kan ha mange funksjoner og tjenester, som for eksempel butikker, restauranter, bolig og kontorareal konferanserom	Hovedfunksjon vil være hotell, slik at bebyggelsen vil ha færre funksjoner og tjenester.
Variasjon	Sentrumsformålet kan både ha funksjoner som gir en variasjon i utforming og typologi samt funksjoner som ikke oppleves som varierte. Et sentrumsformål med utadrettetvirksomheter i 1. etasje og andre funksjoner i etasjene over vil være mer varierte enn f.eks et kontorbygg.	Et hotell vil ofte ha en mindre variasjon i utforming og typologi enn enkelte typer sentrumsformål, da det skal være et mer komplekst program. Planforslaget legger til rette for utadrettet virksomheter mot Kobbegate.
Aktivitet	Aktivitetsnivået vil variere veldig i forhold til hva slags sentrumsformål som reguleres. Enkelte sentrumsformål, f.eks kontorbygg, bidrar lite til liv og aktivitet på kveldstid.	Et hotell kan føre til aktivitet i området det meste av døgnet. Hotellformål kan inneha utadrettede funksjoner med ulik målgruppe som gir aktivitet på ulike tidspunkt og steder i bygget.
Uteområdet	Må forholde seg til premissene lagt i kommunedelplanen.	Må forholde seg til premissene lagt i kommunedelplanen.
Innganger	Et næringsbygg med utadrettet virksomhet i 1. etasje kan ha flere innganger, men avhenger av hvilket sentrumsformål som blir regulert og størrelser på lokaler det legges opp til.	Hotellet i planforslaget vil ha to innganger – en mot Båtsmannsgate og en mot kollektivknutepunkt.
Materialitet	Bygningene kan ha en estetisk tiltalende fasade med fine detaljer og materialer.	Bygningene kan ha en estetisk tiltalende fasade med fine detaljer og materialer.
Stil	Bygningene kan ha en arkitektonisk stil som passer inn i omgivelsene og reflekterer byens historie og kultur.	Bygningene kan ha en arkitektonisk stil som passer inn i omgivelsene og reflekterer byens historie og kultur.
Utnyttelse	Bygningene kan ha en god utnyttelse av tomten, med en god balanse mellom ute- og inneområder.	Bygningene kan ha en god utnyttelse av tomten, med en god balanse mellom ute- og inneområder.

Fasade	Fasaden kan være lik uavhengig av innhold.	Fasaden kan være lik uavhengig av innhold.
--------	--	--



KOMMUNEDELPLANEN LEGGER OPP TIL UTEOMRÅDER OG TORG OG GATER MED HØY KVALITET. DETTE ER UAVHENGIG AV BEBYGGELSENS FUNKSJON.

Fordeler og ulemper mellom et hotell (Alternativ 1) og et sentrumsformål (O-alternativ) når det gjelder den generelle utformingen av bebyggelsen er likeverdige, men være avhengig av funksjonen innenfor sentrumsformål det planlegges for.

Et hotell vil tilby overnattingsmuligheter og ha aktivitet døgnet rundt. Innenfor sentrumsformålet kan f.eks. et kontorbygg generere aktivitet på dagtid mens bibliotek/kulturhus vil ha aktivitet fra morgen til kveld.

Det er vurdert at det vil være et større spenn i utformingsmulighetene innenfor ulike deler av det som er definert som sentrumsformål (O-alternativet) enn mellom O-alternativet og hotell (Alternativ 1).

2.2 Kultur og næring

Følgende matrise viser fordeler og ulemper som kan forventes for et typisk hotellbygg (planalternativ) versus et typisk næringsbygg (O-alternativ) for lokale kultur og næringsvirksomheter med utgangspunkt i føringer fra kommunedelplanen for Nyhavna:

Deltema	O-alternativ	Alternativ 1 planforslag
---------	--------------	--------------------------

Aktivitet	Fører til økt aktivitet og omsetning i området	Fører til økt aktivitet og omsetning i området
Næring	Kan skape flere arbeidsplasser og muligheter for innbyggere og lokale bedrifter.	Kan skape flere arbeidsplasser og muligheter for innbyggere og lokale bedrifter.

Lokal kultur- og næringsvirksomhet får nytte av etablering av hotell (planalternativ) og et næringsbygg (O-alternativ). Noen mulige fordeler med å bruke bygget som hotell kan være at det kan bidra til å øke turismen i området, noe som kan føre til økt omsetning og inntekter for lokale bedrifter. Det kan også skape flere arbeidsplasser i området ved å tiltrekke flere utadrettete virksomheter, noe som kan være positivt for lokalbefolkningen.

Det er vurdert større spenn i utformingsmulighetene innenfor ulike deler av det som her er definert som sentrumsformål (O-alternativet) enn mellom O-alternativet og hotell (Alternativ 1).

2.3 Barn og unge

Følgende matrise viser fordeler og ulemper som kan forventes for et typisk hotellbygg (planalternativ) versus et typisk næringsbygg (O-alternativ) for barnas interesse med utgangspunkt i føringer fra kommunedelplanen for Nyhavna avhengig av hva som kan tilbys i bygget samt tilliggende offentlig rom og hvordan dette er tilrettelagt for barn. Trafikksikkerhet vurderes i konsekvensutredning for trafikkløsninger.



BEGGE ALTERNATIVENE VIL BIDRA TIL ØKT VERDISKAPNING OG ØKT KVALITET PÅ UTEROMMENE, NOE SOM VIL VÆRE POSITIVT FOR BARN OG UNGE.

Deltema	0-alternativ	Alternativ 1 planforslag
Fasiliteter	Barn kan ha nytte av å benytte fasiliteter og tjenester i bygget, hvis det er tilrettelagt for det (spisested, ulike aktiviteter, tilrettelagt næringsvirksomhet i 1. etasje) Fasiliteter i uteoppholdsareal vil gi kvaliteter som det er lagt til rette for i KDP.	Barn kan ha mer glede av å benytte fasiliteter som er spesielt tilrettelagt for barn på et hotell, som for eksempel lekeområder. Fasiliteter i uteoppholdsareal vil gi kvaliteter som det er lagt til rette for i KDP .
Sentrumsformål	Barn får mulighet til å benytte seg relevante sentrumsformål.	Barn og unge får mulighet til å overnatte i sentrum.
Verdiskapning	Kan påvirke tilliggende offentlig rom, for eksempel ved å bidra til økt verdiskapning og økt verdsetting av disse.	Kan påvirke tilliggende offentlig rom, for eksempel ved å bidra til økt verdiskapning og økt verdsetting av disse.

Barn vil ha glede av uterom av høy kvalitet og ulike fasiliteter knyttet til begge alternativene. Begge alternativene vil føre til økt mulighet for lek, opphold mm. og vil være en positiv utvikling for barn og unge.

Det er vurdert større spenn i utformingsmulighetene innenfor ulike deler av det som her er definert som sentrumsformål (O-alternativet) enn mellom O-alternativet og hotell (Alternativ 1).

3 Konklusjon

De ulike forhold som er vurdert opp mot O- og planalternativet viser tilsvarende fordeler og ulemper for de 3 hovedtema som det konsekvensutredes for. Det vurdereslike kvalitative tilskudd for brukere, nærmiljø og lokalitet.

Det er vurdert større spenn i utformingsmulighetene innenfor ulike deler av det som her er definert som sentrumsformål (O-alternativet) enn mellom O-alternativet og hotell (Alternativ 1).

Med bakgrunn i dette konkluderes det med at konsekvenser ved delområde 2 KDP Nyhavna er like mellom de to alternativene, men at det vil være større konsekvenser ved valg av funksjon innenfor sentrumsformål. Det har derfor ingen praktisk betydning om det etableres hotell eller sentrumsformål for utforming, kultur og næring og barn og unges interesse.