

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID Reguleringsplan for Lademoen holdeplass

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det om oppstart av reguleringsplanarbeid for tiltak ved Lademoen holdeplass, Trondheim kommune. Forslagsstiller er Bane NOR og Rambøll er innleid som fagkyndig plankonsulent.

Bakgrunnen for planarbeidet er Byvekstavtalen hvor staten har forpliktet seg til å øke kapasiteten fra ett til to regiontog hver vei i timen på strekningen mellom Melhus – Trondheim – Steinkjer. Byvekstavtalen legger til grunn at økning i persontrafikken skal skje gjennom kollektivreiser, gange og sykling. Dobbeltspor mellom Marienborg og Lademoen gjennom Trondheim, og bygging av dobbeltspor på Lademoen holdeplass er nødvendig for å oppnå målet i Byvekstavtalen.

Varslet planavgrensning tar høyde for behov for midlertidige bruk av arealer i anleggsperioden. I tillegg kan det bli aktuelt med midlertidig omlegging av dagens veg- og trafikkmønster i områdene ved holdeplassen og langs Strandveien.

Tiltaket i planen er vurdert etter «Forskrift om konsekvensutredning» og Trondheim kommune har vurdert at det ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Dialogmøte

Det ønskes velkommen til dialogmøte for reguleringsplanen tirsdag **1. mars kl. 18-20 i Kobbegate 2** (Rambølls kontorer på Nyhavna). Bane NOR ber alle som deltar på møtet å ta hensyn til gjeldende regler for covid-19.

Merknader til varsel

Innspill til reguleringsplanarbeidet kan sendes: Rambøll v/Erik Ditlefsen, Kobbegate 2, Postboks 9420 Torgarden, 7493 Trondheim, eller på e-post: erik.ditlefsen@ramboll.no. Kommentarer/merknader bør merkes med referanse «Reguleringsplan for Lademoen holdeplass»

Frist for innspill: mandag 14.03.2022

Eventuelle spørsmål til planarbeidet kan rettes til følgende kontaktpersoner i prosjektet: Bane NOR: Siri Hollup Broholm, e-post: siri.hollup.broholm@banenor.no
Rambøll Norge: Erik Ditlefsen, e-post: erik.ditlefsen@ramboll.no, tlf. +47 468 96 858



Planavgrensning reguleringsplan for
Lademoen holdeplass

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID OG PLANPROGRAM TIL OFFENTLIG ETTERSYN Reguleringsplan for Nyhavna, delområde 2, Maskinistgata 2

Iht. plan- og bygningslovens § 12-3, § 12-8 og § 12-9 varsles med dette at det er satt i gang planarbeid med detaljert reguleringsplan for Nyhavna, delområde 2, Maskinistgata 2, gnr. 439 og bnr. 36, 75, 86, 145, 185 og 218 m.fl med planprogrammet til offentlig ettersyn. Per Knudsen Arkitektkontor AS er plankonsulent, og utarbeider planforslaget på vegne av Bane NOR Eiendom. Planområdet er ca. 93 dekar og ligger på Nyhavna, mellom Solsiden og Reina.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for hotell, bolig, tjenesteyting, kontor og parkeringskjeller, park og gate ved Lademoen stasjon, i tråd med kommunedelplan for Nyhavna og føringer fra tilhørende kvalitetsprogram. Bebyggelsen planlegges fra 8 til 4 etasjer, som trapper seg ned mot Strandveien. Planavgrensningen berører mange tiliggende eiendommer for kommunedelplanens delområde 2 for å vurdere hvordan det skal sikres samferdselsareal, biladkomst og renovasjonsløsning.

Kommunen har i brev av 10.11.2021 avgjort at saken faller inn under kriterier for forskrift om konsekvensutredning med planprogram.

Alle mottatte merknader vil følge reguleringssaken når denne sendes til kommunen for planbehandling. Opplysninger om planen samt planprogrammet kan ses på: www.pka.no under «aktuelt» og «kunngjøringer».

Dialogmøte

Det ønskes velkommen til dialogmøte for reguleringsplanen tirsdag **15. mars kl. 18-20 i Østersunds gate 1** i Lademoen Bydelshus. Bane NOR Eiendom ber alle som deltar på møtet hensynta gjeldende regler for covid-19.

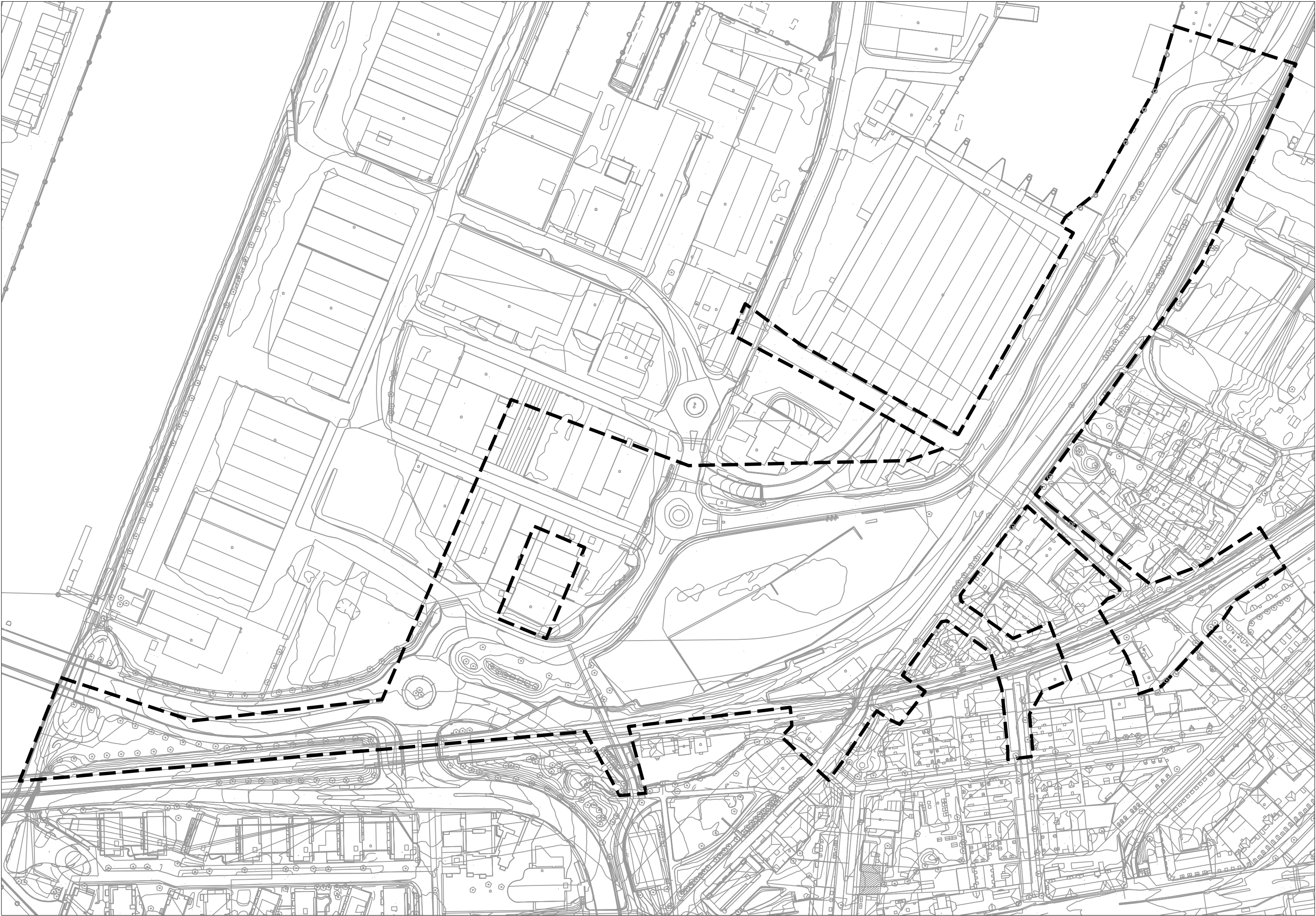
Merknader til varsel

Innspill til reguleringsplanarbeidet kan sendes: PKA Arkitekter v/ Charles-E. Francois, Brattørgata 5, 7010 Trondheim, pka@pka.no, eller på e-post: cef@pka.no med referanse «Reguleringsplan for Maskinistgata 2»

Frist for innspill: mandag 28.03.2022



Planavgrensning reguleringsplan for
Maskinistgata 2

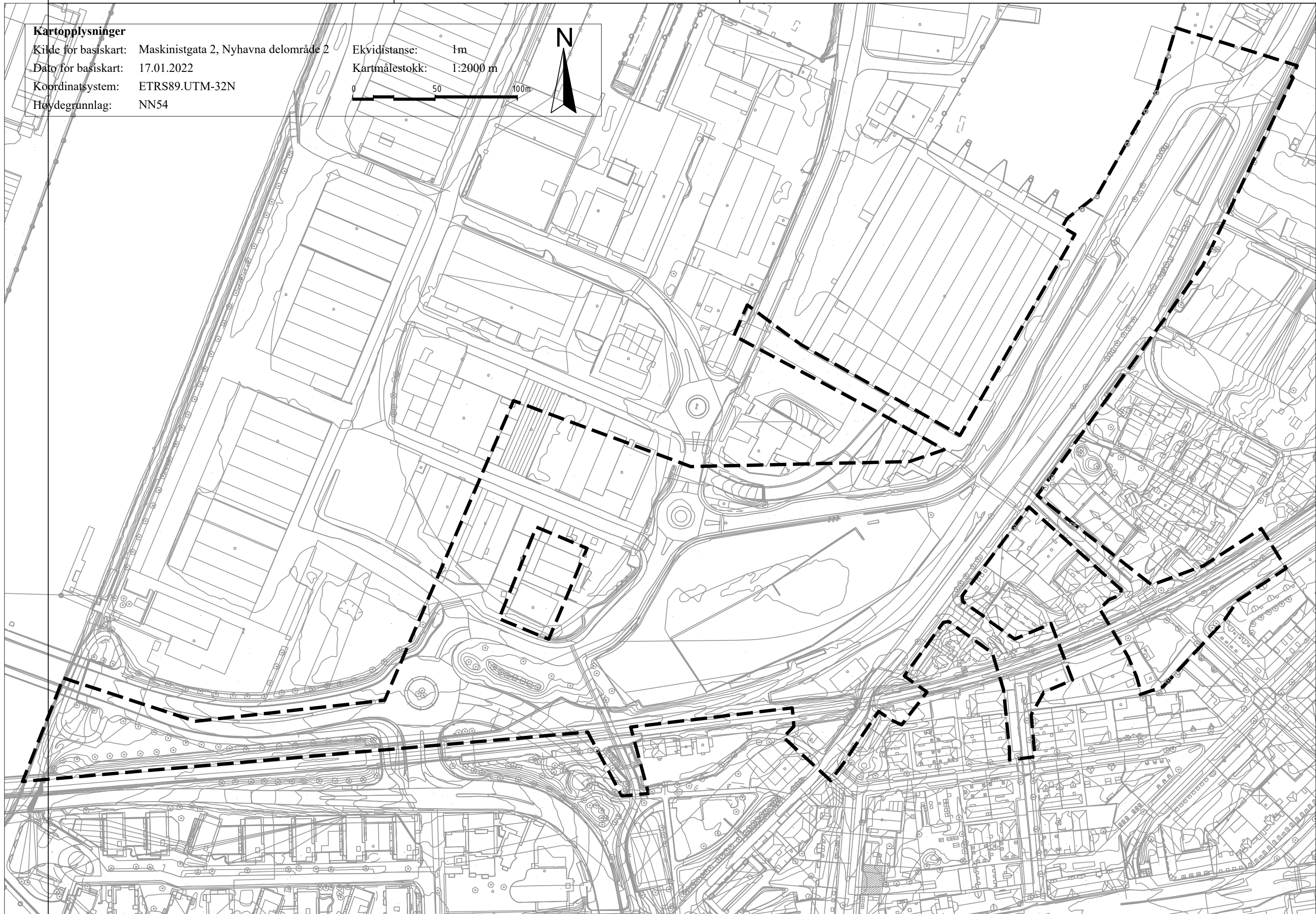


Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Maskinistgata 2, Nyhavna delområde 2
Dato for basiskart: 17.01.2022
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag: NN54

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:2000 m

0 50 100m





TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

N-

Vår saksbehandler
Mia Anette Prøsch Stilson

Vår referanse
21/31326-5 (225331/21) L13
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
09.11.2021

Maskinistgata 2, gnr/bnr 439/36, 439/185, 439/86 m.fl., detaljregulering

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Byplankontoret viser til materiale mottatt 15.09.21 og til møte med oss 07.10.21. Planarbeidet gjelder Maskinistgata 2, med gårds- og bruksnummer 439/36, 439/185, 439/86, som er foreslått til byggeområder.



Planområdet berører i tillegg følgende gårds- og bruksnummer: 429/218, 439/221, 439/34, 439/233, 439/145, 439/165, 439/174, 439/3, 439/4, 439/46, 439/20, 439/21, 439/22, 439/218, 439/84, 410/737, 410/525, 410/518, 415/88, 415/89, 415/90, 415/186, 415/87, 415/86, 415/205, 415/163, 415/179, 411/222, 411/149, 411/295, 439/75, 415/165.

Planens navn er Maskinistgata 2, gnr/bnr 439/36, 439/185, 439/86 m.fl.

Plankonsulent er PKA, ved Charles Edmond Francois, cef@pka.no, telefon 403 16 640.

Forslagsstiller er Bane Nor Eiendom, ved Dag Haugdal, daghaugdal@banenor.no.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse:

Kontaktpersoner på Byplankontoret er saksbehandler Mia Prøsch Stilson, msti@trondheim.kommune.no, telefon 41332737 og partner på saken, Ellen Aga Kildal, ellen.aga.kildal@trondheim.kommune.no, telefon 72542500.

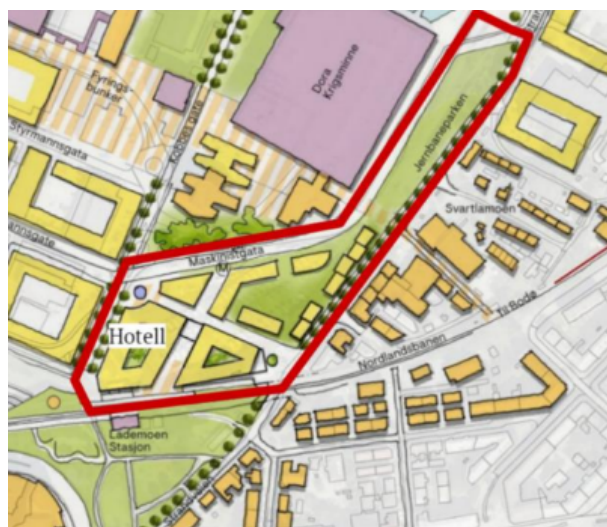
Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for hotell, næring, bolig, grøntstruktur og stasjonært avfallssug innen planområdet. Det er ønskelig å styrke eksisterende og sikre nye forbindelser for gående og syklende over planområdet. Det er i tillegg ønskelig å regulere arealer for fremtidig metrobusstrasé over Nyhavna.

I forkant at dette oppstartsmøte er det avklart med bygningsrådet gjennom en prinsippsak i møtet 25.08.2021 i sak 195/21 at planoppstart kan gjennomføres med et nedskalert hotellformål. Det er viktig at føringer fra kommunedelplanen for Nyhavna følges opp i detaljreguleringen.

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget samsvarer i stor grad med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Området ligger i areal avsatt til sentrumsformål i kommunedelplanen for Nyhavna. Området er prioritert for bymessig fortetting og transformasjon i [byutviklingsstrategi mot 2050](#). Nytt planinitiativ for Maskinistgata viser et nedskalert hotell. Det viser i tillegg en tilpasset kvartalsbebyggelse, som er i tråd med foreløpig kvalitetsprogram for Nyhavna.



Det er god sammenheng mellom anbefaling og foreløpig plangrep: Skjermdump fra foreløpig utkast til kvalitetsprogram for Nyhavna (til venstre) og utsnitt av planinitiativ mottatt 15.09.2021 (til høyre).

Kvalitetsprogrammet for Nyhavna består av kvalitetsprogram for offentlige rom, miljøoppfølgingsprogram, kulturminneprogram og kulturnæringsprogram samt teknisk plan for infrastruktur. Kvalitetsprogrammet skal i henhold til kommunedelplan for Nyhavna legges til grunn for alle planarbeid. Programmet er ikke ferdigstilt. Det vises til versjonen av arbeidet som var til offentlig ettersyn sommeren 2021.

Bystyret vedtok i sitt møte 16.06.21 i sak 98/21 at foreslått metrobusstrasé over Nyhavna skal legges til grunn i utarbeiding av planforslaget:

“Ved utarbeidelse av reguleringsplan for metrobuss over Nyhavna vedtar bystyret at følgende legges til grunn:

- 1. Metrobusstraséen over Nyhavna skal følge Båtsmannsgata, Maskinistgata, Strandveien og Stiklestadveien som beskrevet i alternativ 1 i saken.*
- 2. Metrobusstasjonene skal lokaliseres i nærheten av Lademoen stasjon langs Maskinistgata, og den andre i nærheten av krysset mellom Stiklestadveien og Strandveien.*
- 3. Antall avkjørslar fra metrobusstraséen må holdes på et minimumsnivå for å sikre fremkommelighet for kollektivtransporten. Det skal likevel sikres en god bystruktur og gode forbindelser mellom nye boligområder, slik at metrobusstraseen ikke blir en barriere.*
- 4. Metrobusstraseen skal ikke legge hindringer for eksisterende næringsvirksomhet på E. C. Dahls Bryggeri AS og Jarleveien 4. Virksomhetenes adkomst fra avkjørsel i Stiklestadvegen må sikres og bryggeriets behov for nødvendig uteområde og snuareal for trailertransport av tilsatsvarer og produkter skal ivaretas.”*

Viktige utfordringer i planområdet

Nabolag, bystruktur og antikvariske verdier:

Planområdet blir en viktig nøkkel for å koble Nyhavna til andre sentrums- og boligområder og gjøre det enklere å finne fram Nyhavna, både i nær framtid, men også når Nyhavna står ferdig utviklet. Planområdet er et kollektivknutepunkt med enkel tilgang på metrobusser og regionbusser, tog, hurtigbåt, hovedsykkelvei og hovedvei. Området er derfor egnet for besøksintensivt program og bolig. Tiltakene i planen må samspille godt med nabolaget. God orienterbarhet og fremkommelighet forutsettes sikret. Plassen ved Strandveien, i sørøst, vil sammen med aksene fra stasjonen vil få en viktig funksjon som orienteringspunkt for gående og syklende på Nyhavna.

Arealer langs Strandveien forutsettes avsatt til framtidig utvidelse av byøkologisk forsøksområde. Det vises til vedtak fattet i Bystyrets møte 31.04.2019. Eksisterende bestemmelser for Svartlamon bør evalueres, og eventuelt videreutvikles og innlemmes i ny plan.

Det er viktig at Strandveien etableres som en tydelig bygate, med bebyggelse på begge sider. Dette begrunnes med at det har vært bebyggelse her, som ble revet tidlig på 1900-tallet. Høydene må ikke blir for dominerende. Det må sikres variasjon og formet tak mot Strandveien. Mellomila 55-57 kan være en fin referanse her.

Øvrig bebyggelse i planområdet må også sikres variasjon i høyder og utforming, slik at nye og eksisterende boliger i området oppnår gode sol- og dagslysforhold. Høy kvalitet i materialbruk og uteområder må tilstrebes. Målet er en urban og bymessig, lukket kvartalsstruktur, med åpninger mellom gate og fellesareal, for eksempel med portaler inn mot grønne områder og plasser. Førsteetasjer må brytes opp i fasaden og gjøres aktive, med mange innganger, jamfør byutviklingsstrategiens mål om *kvaliteter for en by i øyehøyde*. Dette gjelder for alle deler av planområdet. Parkeringskjellere og øvrige arealer i bakken må sikres god orienterbarhet og fremkommelighet. HC-parkering bør plasseres nært heis og trapp.

Planområdet:

Planområdet må utvides slik at sammenheng med tilgrensende områder og nabolag sikres og styrkes. Enkelte areal som foreslås innlemmet i planen er det knyttet rekkefølgekrav til gjennom kommunedelplan for Nyhavna. Samferdselsarealer, som grenser til planområdet, må tas med i hele sin bredde. Noen arealer overlapper med pågående planarbeider, og endelig avgrensning må koordineres med dem. Se vedlegg til dette brevet.

Utvidelsene gjelder:

- Undergang for gående og syklende mot sør, under Lademoen stasjon og i Strandveien.
- Undergang for gående, mot øst i Gregus gate.
- Nord for "Jernbaneparken", slik at kobling til Strandveikaia sikres. Ta med areal til sørvendt fasade Strandveien 96, gnr/bnr. 439/76.
- Maskinistgata i sin helhet, til planområdets avgrensning mot nord for å ta med seg ny parallell veg som skal erstatte eksisterende veg mellom de to rundkjøringene. Vegen kan ikke fjernes uten at ny veg er etablert. Det finnes planer om kollektivfelt i begge retninger i Maskinistgata. Det skal taes høyde for det.
- Langs jernbanespor mot vest, for å sikre planskilt kryssing (bru) for hovedsykkelvei ved rundkjøring fra Strindheimtunnelen.

Samferdsel:

Hovedsykkelvei og forbedret jernbaneinfrastruktur med dobbeltspor og to tog i timen er under planlegging. Planarbeidet må koordineres med planprosessen for Lademoen stasjon.

All trafikk skal komme fra den kommunale Strandveien, ikke fra Maskinistgata. Vi vurderer det som mulig å avvike fra parkeringskrav i kommuneplanens arealdel (KPA), grunnet nærhet til kollektivholdeplasser og Trondheim sentrum. Det skal ikke etableres mobilitetshus i førsteetasjer. Løsninger for bylogistikk kan vurderes i deler av bebyggelsen som ligger under lokk mot jernbanen.

Det skal sikres sykkelveg med fortau, 4 + 2,5 meter, i sør, mellom bygg og jernbanen, slik at hovednett for sykkel er sikret over munningen til Strindheimtunnelen, med forbindelse til Strandveien. Kort, lesbar og direkte gangveg mellom fremtidig torg ved Fyringsbunkeren og underganger for gående og syklende mot sør og vest må sikres i planen, som nevnt i utvidelse av planområdet, sammen med øvrige løsninger for gående og syklende.

Miljøforhold:

Det er stilt krav til temautredninger for de enkelte delområdene i kommunedelplan for Nyhavna:

- Lokalklimaanalyse.
- Dokumentasjon av at planen er geoteknisk gjennomførbar. Geotekniske rapporter skal medfølge planforslag.
- Tiltaksplan mot forurensset grunn: Planområdet ligger på forurensset grunn. Bestemmelser som ivaretar dette forholdet må innlemmes i planen.
- Utredning av støy av samlet støybelastning (sumstøy):
Støy fra jernbanen og Maskinistgata er en utfordring i planområdet og må utredes. T-1442/2021 må legges til grunn, da den skiller mellom stille side og dempet fasade.

Fremtidig trafikkvekst, inkludert bylogistikk, må tas høyde for i trafikkberegninger. Støyen skaper utfordringer for boligformål. Det må enten sikres gjennomgående boliger eller vurderes dobbelthøye boliger mot stille side. Alternativt må andre formål vurderes.

Miljøundersøkelser må gjennomføres i forkant av gravearbeid og bygging.

Teknisk infrastruktur:

Kommunedelplanens § 5.3 Teknisk infrastruktur sier at *Sentral for stasjonært avfallssug skal ligge i delområde 2*. Det vurderes alternativ plassering, men dette arbeidet er ikke ferdigstilt. Det må derfor tas høyde for at denne tomten fortsatt kan være aktuell til dette formålet.

Det må avtales et eget møte om avfallshåndtering. Det er stilt krav om terminal for stasjonært avfallssug innen planområdet. Fri etasjehøyde i førsteetasjer må antagelig være 5m for å sikre lastebiler inn og ut. Avstand til restavfallshåndtering bør være maks 50 meter.

Eget notat om vann og avløp vedlegges.

Grønt:

Planforslaget innebærer at om lag halvparten av det regulerte friområdet mot Svartlamon blir bebyggt, som en utvidelse av det byøkologiske forsøksområdet. For planområdet stilles det derfor høyere kvalitetskrav til det som opparbeides av offentlig rom og økologisk verdi i gjenværende og nye grøntstrukturer, jamfør den nylig vedtatte byutviklingsstrategiens punkt om *det grønne - for en trygg fremtid*. Eventuelle boliger på bakkeplan må sikres forhøyet godt tilpasset terrenget, og som gir god bokvalitet.

Barn og unges lek og aktivitet må prioriteres i utforming av park nord i planområdet. Det må sikres variert lek for ulike aldersgrupper. Planen må ivareta trygge gangforbindelser. Det er aktuelt å flytte basketbanen fra Strandveiparken til dette planområdet.

Sosial infrastruktur:

Planområdet hører til Lilleby barneskole og Lade ungdomsskole. Vi viser til sak 22/21 om skolestruktur, som formannskapet behandlet 16.02.2021. I alternativene inngår Lilleby skole, Lade skole, kommunens skoletomt i Lilleby område; "Smelteverket", det tidligere skoleanlegget på Ringve og en framtidig skoletomt på Nyhavna. Det er begrenset skolekapasitet innen skolekretsen, spesielt for ungdomstrinnet.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Vi anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet. Arbeidet må ta med seg anbefalinger fra kvalitetsprogram for Nyhavna. Disse temaene blir særlig viktig for dialogen videre:

- Variasjon i høyder og arkitektonisk uttrykk innenfor det enkelte kvartalet
- Førsteetasjer med innhold, fasadeuttrykk, åpenhet og overganger mellom arealer ute og inne
- Blågrønne strukturer må få et overordna fokus
- Infrastruktur for myke trafikanter i alle retninger blir viktig

- Riktig bruk og formål for de ulike delene, sett mot ytre forhold som støy

Det tas flere forbehold, da denne planen er først ute av delområdene innen [kommunedelplan for Nyhavna](#). Det vil derfor være flere tema som berører denne planen som ikke kan avklares på nåværende tidspunkt. Tilbakemeldinger i dette brevet vil av den grunn måtte suppleres underveis i planprosessen.

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide plan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planomrisset som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak.

Krav til komplett planmateriale

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker.

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i den eksterne [reguleringsveilederen vår](#) samt vedlagte liste med krav til komplett materiale. Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften, kapittel 3. Forskriften finnes [her](#).

Planprogram og konsekvensutredning

Det har vært dialog før, under og etter oppstartsmøte mellom Trondheim kommune og forslagsstiller, da det er uenighet om krav om konsekvensutredning. Reglene for planprogram og konsekvensutredning er av kommunen vurdert å gjelde for dette planarbeidet. Tiltaket hotell er ikke utredet i kommunedelplan for Nyhavna. Det skal være fastsatt planprogram og det skal utarbeides konsekvensutredning fordi tiltak i planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Forslag til tema er:

- Konsekvenser av formålet hotell
 - for lokalmiljø
 - for arbeidsplasser
 - for lokal kulturvirksomhet og næring
 - barn og unges interesser
 - landskapsvirkning

Listen er ikke uttømmende.

Planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen.

Nullvekstmålet for personbiltransporten må svares ut. Trondheim kommune inngikk 25.06.2019 byvekstavtale med staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Malvik kommune og

Melhus kommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltransport.

Gi en kort begrunnelse for prioritering av ulike hensyn til konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet.

Det må redegjøres for anleggsperioden, inkludert trafikk, støv og støy, behov for riggområde og tidsaspekt. Dette må sikres med egen bestemmelse i planen.

Ved regulering av veger skal det utredes hvor mye areal som trengs til skråning/fylling og midlertidig anleggsområde. Dette må sikres i planen.

Planen blir berørt av metrobussprosjektet. Konsekvenser av dette må beskrives.

Planen omfatter og berører arealer som er i bruk til eller regulert til næring, så må konsekvensene for næringsarealet utredes spesielt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema:

Naturgitte forhold

- Overvann
- Grunnforhold
- Havnivåstigning
- Vind

Kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer

- Kollektiv
- Vei inklusiv tunnel
- Bane

Forhold ved utbyggingsformålet

- Renovasjon
- Akutt forurensning
- Støy og støv

Forhold til omkringliggende områder

- Nærhet til bolig- og næringsområder
- Eksisterende holdeplass
- Parkområder
- kulturminner

Anleggsfasen

- Trafikksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter
- Støv og støy

Ulykker

Terror/sabotasje/osv

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker, som finnes [her](#).

Annet

Beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser. Bruk et klart, enkelt og forståelig språk.

Kommunen ønsker å fremme økt bruk av tre gjennom arbeidet med Trebyen Trondheim, og ber forslagsstiller vurdere om dette kan være aktuelt i denne planen. Kommunen oppfordrer til gjenbruk og bruk av miljøvennlige byggematerialer.

Det må legges til rette for at alle parkeringsplasser for bil i nye boligområder skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres, eller at det legges til rette for at dette enkelt kan etableres. Dette må sikres som krav i bestemmelsene jamfør vedtak i Formannskapetets møte 12.02.2019 i sak 31/19.

Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen mot offentlige gater, ferdselsårer og andre offentlige rom, og svalganger skal unngås.

Kommunen oppfordrer til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet.

I bystyrets møte 21.11.19, i sak 140/19 ble sak om Nullutslippsbydel behandlet, med følgende vedtak: *"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.

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste. Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

Plankonsulent/forslagsstiller skal holde åpent informasjonsmøte med relevante parter tilknyttet Svartlamon byøkologiske forsøksområde, samt øvrige grunneiere og naboer. Møtet bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging. Vi ser at det er behov for at forslagsstiller lager en plan for medvirkning med beboere, andre interessegrupper, som innbyggerinitiativet, og barnehage på Svartlamon.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget. Se forslag til grov prosesskisse som eget vedlegg, og gi gjerne tilbakemelding på denne.

Behandlingsfrist

Det er enighet om at behandlingsfristen skal være 20 uker. Detaljreguleringen må kvalitetssikres mot eksisterende føringer, som kvalitetsprogrammet.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter første gangs behandling av planforslaget.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Mia Anette Prøsch Stilson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Planinitiativ – fra forslagsstiller
Planomriss – fra forslagsstiller
Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse – fra forslagsstiller
Forslag til plan for medvirkning – fra forslagsstiller
Notat om vann og avløp fra kommunalteknikk
Adresseliste for samrådsparter
Utfylt liste med krav til komplett materiale
Prosesskisse og planområde

Kopi:

Bane Nor eiendom
Trøndelag fylkeskommune
Statsforvalteren i Trøndelag
Svartlamon boligstiftelse
Svartlamon kultur- og næringsstiftelse

Maskinistgata 2, Nyhavna delområde 2
Detaljregulering med konsekvensutredning
Planprogram til offentlig ettersyn datert 06.01.2022



Hva er konsekvensutredning og planprogram?

Dette planforslaget krever konsekvensutredning og planprogram. Når en plan har vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides en konsekvensutredning sammen med planen. Hensikten med undersøkelsene og konsekvensutredningen er å få oversikt over hvilke muligheter, utfordringer og konsekvenser ulike løsningsalternativer kan gi, og hvordan disse skal håndteres. Undersøkelsene og konsekvensutredningen bidrar til at dette blir systematisert og er kjent både under arbeidet med planen og når det fattes vedtak om planen.

Kravet om konsekvensutredning innebærer at det skal utarbeides et planprogram. Planprogrammet skal redegjøre for formålet med planarbeidet og hvilke problemstillinger som anses som viktige å undersøke i forhold til miljø og samfunn. Planprogrammet skal beskrive hvilket grunnlagsmateriale som må lages for at planforslagets relevante temaer kan vurderes tilstrekkelig, beskrive relevante og realistiske plan- og utredningsalternativer og beskrive aktuelle samarbeids- og medvirkningsprosesser.

Hva kan du komme med innspill til?

Vi ønsker innspill til vurderingen av hvilke temaer og utredninger konsekvensutredningen og undersøkelsene skal inneholde. Et viktig grunnlag for vurderingen av innholdet vil være uttalelser fra berørte myndigheter, interesseorganisasjoner, grunneiere og andre aktører som belyser hva som er relevante utredningsbehov ut ifra sin kjennskap til området og egne ansvarsområder.

Hvordan er prosessen?

Bane NOR Eiendom som forslagsstiller utarbeider forslag til planprogram og står for høringen av det. Etter at planprogrammet har vært på høring, skal det bearbeides med relevante innspill fra høringen og sendes til byplankontoret. Planprogrammet fastsettes av bygningsrådet. Det fastsatte planprogrammet ligger så til grunn for videre reguleringsplanlegging.

Bemerkninger i høringsperioden sendes til PKA Arkitekter v/Charles-E. Francois; cef@pka.no.

1. MÅL OG RAMMER

1.1 Bakgrunn

Planområdet ligger på sørsiden av Nyhavna og omfatter det området som er definert i kommunedelplanen for Nyhavna som delområde 2 på ca. 38 000 m². Denne delen av Nyhavna er i stor grad behandlet i kommunedelplanen med tilhørende planprogram, men hotellformål mangler presisering under hovedformål sentrumsformål, dette er særlig grunnen for utarbeidelse av dette planprogrammet. Planområdet ved varsling om planoppstart er samlet sett ca. 76 000 m² for å omfatte omkringliggende samferdselsareal og forbindelser.

Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om å legge føringer for utvikling i et område i endring, et transformasjonsområde, herunder tilrettelegge for nytt hotell i tillegg til ny næring, kontor og boliger, nye byrom og nye forbindelser i området. Kommuneplanen definerer delområdet 2 som et viktig kollektivknutepunkt og at Nyhavna er en bydel som skal ha en attraktiv og fremtidsrettet byutvikling. Jernbanefunksjonene knyttet til sidesporet på Nyhavna skal reetableres før området transformeres.

Bane Nor Eiendom har gjennom oppstartsmøte vært i dialog med byplankontoret for å avklare hvilke rammer som gjelder. Byplankontoret legger det foreløpige kvalitetsprogrammet for Nyhavna til grunn for å presisere kravet i kommunedelplan for Nyhavna. Det blir også en parallell dialog med Fylkeskommunen for avklaringer knyttet til utbyggingen av Maskinistgata som fylkesvei og metrobusstrasé.

1.2 Målsetninger og premisser

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.

Videre skal planen legge til rette for etablering av hotellarealer tilrettelagt for familier i en bymessig sammenheng. Deler av den nye hotell-bebyggelsen skal binde sammen viktige offentlige rom for å skape et attraktivt bymiljø til både eksisterende nabolag og fremtidige Nyhavna. Planforslaget har som mål å være en katalysator for helhetlig byutvikling videre på Nyhavna, som skal bygges med utgangspunkt i den kommunale fortettingsstrategien, med fokus på grønn mobilitet og stasjonsnær byutvikling og ta stor nytte av kapasitetsøkning av jernbanetrafikken. Å skape et attraktivt knutepunkt der ny bebyggelse og ny park i stor grad kan nås med kollektivtransport, sykkel og gange er et viktig mål for planarbeidet.

Det foreslås å regulere hotellformål på omkring 14 500 m² BTA.

1.3 Problemstillinger

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

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

Det er i tillegg pålagt funksjonsblanding i delområde 2. I planforslaget er det foreslått 13 000 m² BRA hotell innenfor delområde 2, de øvrige formål vil være tilsvarende redusert. Det er forskjell mellom de formålene som kommunedelplanen åpner for og forslaget som skal konsekvensutredes for virkning i miljø og samfunn med følgende mål:

- Tilstrebe en løsning for tiltakene som på en positiv måte forbedrer områdets karakter, bokvalitet og lokalmiljø.
- Utbygging av hotell for å øke brukbarheten på tilliggende offentlige rom med fokus på barn og unges interesser.
- Vektlegge trafiksikkerhet og bærekraftig transport til de planlagte tiltakene slik at det bidrar til folkehelse.

1.4 Planområdet

Nyhavna ligger nord for Trondheim sentrum. Planområdet avgrenses av Skippergata i vest, Maskinistgata i nord og Strandveien i øst, samt Nordlandsbanen ved Lademoen stasjon i sør. Store deler av planområdet er i dag ubebygget og benyttes som bobilparkering. I dag er det lokalisert bilverksted på eiendommen gnr./bnr. 439/145, ved undergangen ved Strandveien. Planområdet er flatt med svak skråning/støttemur mot Nordlandsbanen.

Arealet er, i kommuneplanens arealdel 2012-2024, avsatt til eksisterende næringsbebyggelse og sentrumsformål. Kommunedelplan for Nyhavna §2 vurderes til å gjelde fremfor kommuneplanen, i tråd med Kommunedelplanens bestemmelse om motstrid. Kommunedelplan for Nyhavna legger til rette for en bystruktur med bymessig bebyggelse og variert arealbruk, et finmasket sykkel- og fotgjengervernlig gatenett, miljøvennlige transportløsninger og en sammenhengende grønnstruktur med gode oppholdsarealer. Planområdet omfatter hele delområde 2 fra kommunedelplanen som er avsatt til framtidig grønnstruktur og sentrumsformål. Det er detaljerte utformingskrav for bebyggelse opp til 5 etasjer, med begrensninger opp til 7 etasjer, hvor høyere enn 7 etasjer kan vurderes ved Lademoen holdeplass i delområde 2.

2. ALTERNATIVER

0-alternativet

0-alternativet tilsvarer dagens situasjon som tilsvarer den utbyggingen som gjeldende kommunedelplan åpner for. Kommunedelplanen åpner for bebyggelse i 5 etasjer, hvorav inntil 40 % av fasadelengde mot gater og byrom kan være opptil 7 etasjer og deler av bebyggelse ved Lademoen stasjon kan overstige 7 etasjer. Området er i dag ubebygget. 0-alternativet er kun et utredningsalternativ og skal ikke utarbeides til et fullverdig alternativ. Gjeldende kommunedelplan er ikke i samsvar med eldre, overordnede føringer for området. Dette er grundig dokumentert i forbindelse med behandling av kommunedelplanen for Nyhavna.

Formål etter § 12-5 nr. 1 –bebyggelse og anlegg: Bolig, kontor, besøksintensiv virksomhet, forretning, privat og offentlig tjenesteyting, og kultur- og servicefunksjoner.

Formål etter § 12-5 nr. 2 –samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Torg, gang- og sykkelvei, veg, offentlig veg, fortau, annen veggrunn.

Alternativ 1 (forslagsstillers planforslag)

Planalternativ 1 foreslår plangrep i likhet med alternativ 0, i tråd med føringer fra kommunedelplan med følgende avvik: Kvartal sørvest i delområde 2 foreslås ny hotell- og næringsbebyggelse på 13 000 m² BRA som vil erstatte tilsvarende 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).

Formål etter § 12-5 nr. 1 –bebyggelse og anlegg: Bolig, kontor, besøksintensiv virksomhet, forretning, privat og offentlig tjenesteyting, kultur- og servicefunksjoner, *og hotell*.

Formål etter § 12-5 nr. 2 –samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Torg, gang- og sykkelvei, veg, offentlig veg, fortau, annen veggrunn (ingen endring).

3. UTREDNINGSTEMAER

3.1 Tema og behandling av alternativer

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. På bakgrunn av kravene til innhold i konsekvensutredninger etter forskriften, og vurderinger gjort i forbindelse med denne planen, er behovet for utredninger oppsummert i delpunktene under. Det presiseres at det i planarbeidet kan oppstå behov for å utrede nye temaer eller at behovet for utredning av noen av temaene kan bortfalle.

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.

Følgende tema foreslås utredet i konsekvensutredningen:

- Arkitektonisk utforming og påvirkning på landskap og nærmiljø
- Trafikk knyttet til omfang av hotellformål opp mot sentrumsformålene samt trafikkløsning knyttet til etablering av hotellet
- Bokvalitet: Støy – konsekvenser for brukere, naboer og omgivelser
- Lokal kulturvirksomhet, næring og effekt på arbeidsplasser
- Barn og unges interesser

Øvrige tema foreslås undersøkt generelt i planarbeidet:

- Overvannshåndtering, flom og havnivåstigning
- Forurensset grunn
- Geoteknikk og grunnforhold
- Støy
- Luftkvalitet
- Avfallshåndtering
- Bil- og sykkelparkering
- Sol og skyggeforhold

Utredningstema	Problematikk	Metode
Arkitektonisk utforming og påvirkning på landskap og nærmiljø.	Tilstrebe god steds- og terrengtilpasning og volumer som i landskap og for omgivelser får en god funksjonell utforming og plassering. Tilstrebe løsninger for kvartalsstruktur.	Beskrive dagens situasjon og verdifulle kvaliteter. Beskrive og vurdere endringer som følge av tiltaket. Beskrive bymessig tilpasning. Illustrere nær- og fjernvirkninger av tiltaket.
Dokumentasjon	Illustrasjoner i 3D nær- og fjernvirkninger og fht. terreng og bystruktur med kantsonediagrammer. Terrengsnitt som viser planlagte volumer.	
Utredningstema	Problematikk	Metode
Trafikk knyttet til omfang av hotellformål opp mot sentrumsformålene samt trafikkløsning knyttet til etablering av hotellet	Konsekvens for trafikk ved hotellformål opp mot sentrumsformålene. Etablering av avkjøring til delområde 2 ved Båtmannsgate fra og til Maskinistgata, og konsekvenser for eksisterende adkomst. Tilkomst for gående og syklende, levering og henting med bil, varelevering, renovasjon, trafiksikkerhet, sykkel- og bilparkering, utrykningskjøretøy, eksisterende stier og snarveger, kollektivtransport til/fra.	Beskrive forholdet til dagens situasjon og til gjeldende reguleringsplaner og pågående planlegging i nærområdet. Vurdere konsekvenser. Kartlegge krav og behov, vurdere minimums- og maksimumsløsninger i sammenheng med øvrig trafikkbilde og arealbruk.
Dokumentasjon	Trafikkanalyse. Utarbeide prinsippsskisser for løsninger. Beskrive ivaretagelse av trafiksikkerhet.	
Utredningstema	Problematikk	Metode
Bokvalitet: Støy – konsekvenser for brukere, naboer og omgivelser	Avhengig av løsninger vil støyknivået utløse krav til støyskjerming. Støyskjerming vil ha konsekvenser landskapsmessig og funksjonelt.	Utrede støyknivå og vurdere konsekvenser av eventuelle støyskjermingstiltak for hver av alternativene. Utarbeide støyrapport.
Dokumentasjon	Støyrapport. Visualisere og beskrive ulike omfang av skjermingstiltak.	
Utredningstema	Problematikk	Metode
Lokal kulturvirksomhet, næring og effekt på arbeidsplasser	Området skal utvikles med et klart mål om å styrke lokal kulturvirksomhet som er med på å skape en attraktiv bydel og grunnlag for tilhørighet og stabilt bomiljø samt arbeidsplasser. Det skal vurderes hvordan dette kan forankres i eksisterende kvaliteter og styrkes gjennom	Det skal beskrives hvordan planforslaget bidrar til en sammenhengende bystruktur, styrker tilliggende bydeler/funksjoner og sikrer en helhet innenfor delområde 2.

	programmering.	
Dokumentasjon	Beskrivelser og illustrasjoner. Program for innhold med forventet antall arbeidsplasser.	
Utredningstema	Problematikk	Metode
Barn og unges interesser	Det skal være attraktivt for barnefamilier å bosette seg på Nyhavna. Det skal være aktivitetstilbud for barn i alle aldre innenfor korte avstander. Tilgjengelighet for alle i ulike livssituasjoner og aldre skal vektlegges.	Dokumentere dagens tilbud og fremtidige behov for lekearealer for å sikre nok og egnet areal innenfor utbyggingsområdet. Beskrive konsekvensene utvikling av området kan få for barn og unges oppvekstvilkår. Vurdere konsekvenser av planforslaget for skoleveger og trafiksikkerhet i området.
Dokumentasjon	Illustrasjoner. Trafiksikkerhetsplan skoleveg.	

3.2 ROS

I henhold til plan- og bygningsloven skal all planlegging forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier med mer. Som del av reguleringsplanen vil det gjennomføres en ROS-analyse som viser hvordan samfunnssikkerheten ivaretas i planen. ROS-analysen gjennomføres med utgangspunkt i veilederen til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) for kartlegging av risiko- og sårbarhet.

Analysen skal omfatte følgende tema (avklart i oppstartsmøtet med kommunen 07.10.2021):

- Grunnforhold
- Klimaendringer og havnivåstigning
- Trafiksikkerhet
- Fare for terror/sabotasje/ større ulykker

4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 Prosess og frister

Vi har utarbeidet en medvirkningsplan parallelt med reguleringsplanprosessen som foreslås gjennomført i løpet av 2 måneder med 3 møter på 4 ukers intervaller med medvirkende fra Svartlamon og representant fra Trondheim Kommune. Medvirkningsplanen er vedlagt.

4.2 Estimert framdrift

Varsling av planoppstart med planprogram	01.2022
Forslag planprogram på høring / offentlig ettersyn	01.2022 – 02.2022
Frist innspill til planprogrammet	03.2022
Fastsetting planprogram (Bygningsrådet)	06.2022
Innsending av komplett reguleringsplan med KU	09.2022

Sist endret 06.01.2022

Til naboer, berørte parter, private
og offentlige høringsinstanser

Trondheim 14.02.2022

Detaljert reguleringsplan for Nyhavna, delområde 2, Maskinistgata 2
gnr/bnr: 439/218, 439/36, 439/185, 439/86, 439/145, 439/75 m.fl.

VARSEL OM IGANGSETTING AV ARBEID MED DETALJERT REGULERINGSPLAN OG PLANPROGRAM TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Iht. plan- og bygningslovens § 12-3, § 12-8 og § 12-9 varsles med dette at det er satt i gang planarbeid med detaljert reguleringsplan for Nyhavna, delområde 2, Maskinistgata 2, gnr/bnr: 439/36, 75, 86, 145, 185, 218 m.fl. og at planprogrammet sendes til offentlig ettersyn. Per Knudsen Arkitektkontor AS er plankonsulent, og utarbeider planforslaget på vegne av Bane NOR Eiendom.

Planområdet er ca. 93 dekar og ligger på Nyhavna, mellom Solsiden og Reina.

Området er, i kommunedelplan for Nyhavna, avsatt til framtidig grønnstruktur og sentrumsformål med detaljerte utformingskrav for bebyggelse opp til 5 etasjer, med begrensninger opp til 7 etasjer, og hvor høyere enn 7 etasjer kan vurderes ved Lademoen holdeplass. Formålet med planen er å legge til rette for en bystruktur med bymessig bebyggelse og variert arealbruk, et finmasket sykkel- og fotgjengervennlig gatenett, miljøvennlige transportløsninger og en sammenhengende grønnstruktur med gode oppholdsarealer

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for hotell, bolig, tjenesteyting, kontor og parkeringskjeller, park og gate ved Lademoen stasjon, i tråd med kommunedelplan for Nyhavna og føringer fra tilhørende kvalitetsprogram. Bebyggelsen planlegges fra 8 til 4 etasjer, som trapper seg ned mot Strandveien. Planavgrensningen berører også gnr/bnr: 410/2, 493, 510, 515, 518, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 534, 536, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 546, 547, 548, 549, 558, 559, 560, 561, 565, 591, 593, 646, 737, 411/149, 150, 169, 189, 190, 192, 222, 295, 415/86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 102, 146, 147, 152, 153, 159, 160, 161, 163, 164, 165, 166, 169, 179, 180, 186, 192, 199, 205 og 439/3, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 34, 40, 41, 43, 45, 46, 48, 50, 76, 77, 81, 84, 146, 165, 174, 183, 189, 190, 221, 223, 222, 224, 232, 233 for å vurdere hvordan det skal sikres fortau, trafikk løsning, biladkomst og renovasjonspunkt til tomten.

Planforslaget reguleres i henhold til overordnede plan. Kommunen har i brev av 10.11.2021 avgjort at saken faller inn under kriterier for forskrift om konsekvensutredning med planprogram, men siden omfanget av den foreslåtte utbyggingen er konsekvensutredet med planprogram i kommunedelplan for Nyhavna, er konsekvensutredning med planprogram begrenset til formål hotell, som kommunene mener ikke faller under sentrumsformål. Kommunen anbefaler at planforslaget blir igangsatt. Program for planarbeidet legges nå ut til høring og offentlig ettersyn.

Dette brevet sendes til alle berørte parter og høringsinstanser, slik at de som ønsker det kan komme med innspill til planarbeidet tidlig i prosessen.

Eventuelle spørsmål rettes til PKA Arkitekter ved Charles-E. Francois på epost: cef@pka.no eller tlf. 403 16 640. For mer informasjon og illustrasjoner av prosjektet, se www.pka.no/aktuelt under kunngjøringsannonse for Knutepunkt Lademoen.

Innspill til planarbeidet sendes Per Knudsen Arkitektkontor AS, Brattørgata 5, 7010 Trondheim eller pka@pka.no innen den 28. mars 2022.

Vi gjør oppmerksom på at det parallelt foregår varsling om planoppstart innenfor og i tilliggende planområde i forbindelse med detaljregulering for oppgradering av Lademoen stasjon til dobbeltspor med saksnummer 20/70692.

Med hilsen
PKA Arkitekter
v/Charles-E. Francois

Vedlegg:

1. Planavgrensning (M 1:2000)
2. Tilbakemeldingsbrev fra oppstartsmøte
3. Forslag til planprogram