

## Saksfremlegg

---

### Kvalitetsprogram for Nyhavna

Arkivsak 20/53341

---

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Bystyret vedtar Kvalitetsprogram for Nyhavna med vedlegg i henhold til Kommunedelplan for Nyhavna §§ 3.2, 3.3. og 3.4.1. Kvalitetsprogram for Nyhavna legges til grunn for planer og tiltak på Nyhavna.
2. Som majoritetseier av Nyhavna Utvikling AS, ber bystyret om å få seg forelagt en revidert eierstrategi for Nyhavna Utvikling AS som gjenspeiler målene i kvalitetsprogrammet
3. Bystyret forutsetter at alle aktører som er involverte i områdeutviklingen på Nyhavna, bidrar til å realisere målene Kvalitetsprogram for Nyhavna fastsetter.

#### Saken gjelder

Saken gjelder forslag til Kvalitetsprogram for Nyhavna. Kvalitetsprogrammet og vedlegg 2-6 følger opp bestemmelsene §§ 3.2, 3.3 og 3.4.1 i Kommunedelplan for Nyhavna om at det skal utarbeides fire program og en plan for teknisk infrastruktur som skal legges til grunn for alle planer og være vedtatt før vedtak av første reguleringsplan. Kvalitetsprogram for Nyhavna ivaretar i tillegg flere politiske vedtak fattet i etterkant av Kommunedelplan for Nyhavna. Kvalitetsprogram for Nyhavna legger frem ti strategiske virkemidler for utviklingen av Nyhavna. Disse er konkretisert gjennom tematiske kart samt en matrise som presiserer nødvendige oppfølgende tiltak og hvordan disse tiltakene skal ivaretas i videre prosess.

Bystyret legger rammene for områdeutviklingen på Nyhavna ved å vedta kvalitetsprogrammet. Gjennom kommende prosesser, enkeltsaker og detaljreguleringer vil rammene bli ytterligere konkretisert og detaljert.

#### Bakgrunn

Kommunedelplan for Nyhavna ble vedtatt i bystyrets møte 16.6.2016 i sak 102/16. Formålet med kommunedelplanen 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 grøntstruktur med gode oppholdskvaliteter. Det er beskrevet at kultur næringer, småskala industri og maritime næringer skal ha gode utviklingsmuligheter i den nye sentrumsbydelen. Kulturminnene og vannet skal gjøres mer tilgjengelige for allmennheten.

I henhold til bestemmelse §§ 3.2 og 3.3 skal et kvalitetsprogram for offentlige rom, et miljøoppfølgingsprogram, et kultur næringsprogram og en overordnet plan for teknisk infrastruktur legges til grunn for alle planer innenfor planområdet. Et kulturminneprogram skal legges til grunn for alle planer innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø. Disse skal være vedtatt før vedtak av første reguleringsplan.

### Tidligere vedtak

Etter vedtak av kommunedelplanen har det kommet flere politiske vedtak og føringer som omhandler utviklingen av Nyhavna. Dette er hensyntatt i arbeidet med Kvalitetsprogram for Nyhavna.

#### [Kommunedelplan for Nyhavna, bystyret 28.4.2016, sak 53/16](#)

1. Bystyret vedtar forslag til kommunedelplan for Nyhavna.
2. Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:5000, datert 4.2.2016, bestemmelser og retningslinjer, datert 29.2.2016 og planbeskrivelse, datert 8.2.2016, alle merket Trondheim kommune.
3. Bystyret mener de estimerte 2500 nye boligene i kommunedelplanen for Nyhavna er for få til å oppfylle bystyrets vedtak om en offensiv urban utvikling ved å utnytte havneområdene. Bystyret ber rådmannen legge til rette for et langt høyere antall boliger, samt en større variasjon i byggehøyde.
4. Det er en forutsetning for utviklingen av Nyhavna at kommunen har erstatningsareal tilgjengelig for den plasskrevende industrien lokalisert ved havneområdet. Trondheim kommune har i dag allerede et stort behov for mer næringsareal, og utviklingen av Nyhavna vil ytterligere forstørre behovet. Bystyret forutsetter at rådmannen legger fram en plan som sørger for nok næringsareal til at Nyhavna kan utvikles.
5. Gjeldende tekst i § 9.1 Bestemmelsesområde for massedeponi, #1 erstattes med: Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det utfylling med rene masser.
6. Andre avsnitt i bestemmelse 4.1.3, som omhandler byggehøyder, endres til en retningslinje.
7. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 11-15. 8. Endring § 3.1 Grunnlag for alle reguleringsplaner Legge til: 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.

FLERTALLSMERKNAD 1 - Ap, Sp, KrF, V, PP, H, FrP, MDG, SV, R: Bystyret ber rådmannen vurdere om det er mulig og formålstjenlig å samle grunneiere, leietakere og andre interessenter i et felles selskap for å sikre at en helhetlig utnyttelse gavner alle med interesse i området.

FLERTALLSMERKNAD 2 - Ap, V, MDG, KrF, Sp, H, FrP:

Det er ikke avsatt areal til idrettsformål i kommunedelplanen. Nyhavna vil bli en ny bydel med et stort antall boliger. Det er viktig at man tilrettelegger for både den organiserte og egenorganiserte idretten tidlig i planprosessene slik at man sikrer de nødvendige arealene. Merknadsstillerne ber Rådmannen følge opp dette i det videre arbeidet med detaljreguleringene for Nyhavna.

#### [Kvalitetsprogram for Nyhavna, formannskapet 11.8.2020, sak 220/20](#)

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. Hvordan skape attraktive næringsareal og legge til rette for etablering av maritime næringer og småskala industri skal være en del av høringen.
3. På listen over tidligere vedtak som nevnes spesifikt mangler den vedtatte husbåtstrategien. Vedtaket om husbåtstrategi må tas med i kvalitetsprogrammet og bli en del av høringsrunden.

FLERTALLSMERKNAD - Sp, H, Ap, MDG, FrP, V, Uavh: Formannskapet mener arbeidet med klart og tydelig språk må fortsette i alle enheter i kommunen, plansaker som skal ut på høring der man ønsker stort engasjement hos innbyggere bør ha bedre og tydeligere språk enn det er i denne saken. Arbeidet bør også inkludere å få ned antall sider totalt, formannskapet har forståelse for at høringer som har så stort volum er utfordrende for innbyggerne å forholde seg til.

[Kvalitetsprogram for Nyhavna, formannskapet 3.8.2021, sak 237/21](#)

Formannskapet tar saken om forlenget høringsfrist av Kvalitetsprogram for Nyhavna for Nyhavna utvikling AS til orientering.

[Bilfri bydel, verbal føring til budsjettet, bystyret 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.

[Behov for areal til offentlige tjenester og idrett i områdene Nyhavna, Reina og Jarlheimsletta. Formannskapet 22.1.2019, sak 08/19](#)

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 Kulturnæringsprogram for Nyhavna.

[Plan for å øke kvaliteten på badeplassene i Trondheim. Formannskapet 8.9.2020, sak 184/20](#)

Formannskapet ber kommunedirektøren komme tilbake til prioriteringene av fremtidige investeringer for å øke kvaliteten på badeplassene, jf tabell 1, i arbeidet med fremtidige handlings- og økonomiplaner.

1. Formannskapet slutter seg til til kommunedirektørens forslag til prioriteringer i tabell 1 med følgende endringer:
  - b. Brattøra-forbindelsen ved Skansen-moloen flyttes til plass 2 og Nyhavna på plass 3 på prioriteringsliste over fremtidige badeplasser. Nyhavna bør ses i sammenheng med boligutvikling i Nyhavnaområdet, mens Brattøra er klar til opprusting. (...)

[Mangfoldig boligsammensetning. Formannskapet 22.1.2019, sak 08/19](#)

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.

[Husbåtstrategi for Trondheim, orienteringssak i formannskapet 15.1.2019, sak 4/19](#)

(...) Gjeldende lovverk legger til rette for at areal for husbåt kan etableres. Rådmannen anbefaler at man foretar en konkret vurdering i forbindelse med detaljregulering av aktuelle arealer, slik som på Nyhavna. (...)

[Byøkologisk forsøksprosjekt. 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.

[Erklær nødsituasjon - klimamålene må skjerpes. Bystyret 21.11.2019, sak 140/19](#)

“15. 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”.

[Bylivsstrategi. Formannskapet 25.2.2020, 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.

[Etablering av eiendomsselskap Nyhavna. Formannskapet 22.9.2020, sak 256/20](#)

Formannskapet gir sin tilslutning til den beskrevne modellen for organisering av havnevirkksomheten og byutviklingsvirkksomheten i havneområdene, og anbefaler Trondheim kommunes representanter å stemme for dette i Representantskapet i Trondheim Havn IKS den 2. oktober 2020.

Følgende flertallsmerknad fra partiene SV, Ap, MDG, Sp, U følger saken videre: Formannskapet presiserer at det er Trondheim bystyre som reguleringsmyndighet som bestemmer tetthet og formål for områdene. Redegjørelse beskriver noen utviklingstrekk som Trondheim bystyret ikke har vedtatt. Kommunens utbytte fra selskapet kan bidra til å realisere kommunens mål om å styrke næring- og kulturminneinteressene både på Nyhavna og Vestre Kanalhavn. Som med Nyhavna, ønsker kommunen at Vestre Kanalhavn blir et område for maritim aktivitet og offentlig tilgjengelighet. Kommunens utbytte fra selskapet kan bidra til å realisere tidligere vedtatte politiske føringer om en bred sammensetning av boliger på Nyhavna som inkluderer boliger for familier, førstegangskjøpere og personer med lav inntekt, og at kommunale utleieboliger og kategoriboliger hører hjemme på Nyhavna.

[Etablering av eiendomsselskap for byutvikling i havneområdene og aksjeeieravtale. Formannskapet 29.9.2020, sak 261/20](#)

Formannskapet tar sak om aksjeeieravtale mellom Trondheim Havn IKS og Trondheim kommune til orientering og gir sin tilslutning til at avtalen inngås under følgende forutsetninger:

at øvrig avtaleverk om utfisjoning av havneeiendommer og etablering av et eiendomsutviklingselskap godkjennes av bystyret og av øvrige eiere i Trondheim Havn IKS sine kommunestyre.

at punkt 3.1 endres til *Selskapet skal forvalte og gradvis legge til rette for en utbygging av Eiendommene. Det skal utarbeides en forretningsplan for Selskapet som regulerer en bærekraftig utvikling av området med langsiktige verdier for byen, havnen og selskapet. Forretningsplanen skal balansere TH sitt behov for tilstrekkelig midler til forsvarlig havnedrift med behovet for å finansiere Selskapets arbeid med å realisere bydelen. Selskapets virksomhet skal fullt ut baseres på forretningsmessige prinsipper, med særlig fokus på lønnsomhet på kort og lang sikt og bærekraftig byutvikling gjennom at kvalitet, klimavennlige løsninger og helhet sikres bedre enn slik det er pålagt gjennom plan- og bygningsloven.*

at punkt 5.2 endres til Selskapet skal ha et styre bestående av 6 personer.

Partene er enige om at det skal velges styremedlemmer som gjør at styret er komplementært med hensyn til faglig kompetanse og særlig egnet til å forvalte selskapet på en profesjonell måte, basert på forretningsmessige prinsipper og med særlig vekt på bærekraftig byutvikling og lønnsomhet, jf punkt 3.1 ovenfor. Ordfører i Trondheim kommune, en representant for opposisjonen, og styreleder i Trondheim Havn IKS er valgkomite, og innstiller til generalforsamlingen. A-aksjene og B-aksjene har rett til å utpeke 1 medlem hver til styret. Styrets leder velges av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

[Skolestruktur Lilleby-Lade-føringer for videre planlegging. Formannskapet 16.2.2021, sak 22/21](#) (...) 3. Formannskapet vedtar at følgende anlegg og tomter ikke tas med i videre planlegging av skolestrukturen i området: Tomteareal på Reina, Ladejarlen videregående skole og tidligere Lademoen skole. Det er dermed ikke

### **Sammendrag av Kvalitetsprogram for Nyhavna**

Kvalitetsprogram for Nyhavna presenterer ti strategiske virkemidler. Disse definerer overordnede mål for områdeutviklingen og setter politiske vedtak, kunnskap fra de fire temaprogrammene og Nyhavnas eksisterende kvaliteter i sammenheng.

De ti strategiske virkemidlene fastsetter at alle prosesser, planer og tiltak på Nyhavna skal bidra til å:

#### 1. Foredle vannkanten for næring og opplevelser

Havnepromenaden og byrom langs vannkanten skal tilrettelegge for mange gode opplevelser ved fjorden og elva for byens befolkning. Marine økosystem skal ha gode livsvilkår.

Kollektivtransport på vann bør utredes nærmere.

Nyhavnas stedspecifikke kvaliteter som gjør området attraktivt for næringer og forskning knyttet til havrommet skal ivaretas og videreføres. Virksomhetene skal utvikles slik at fungere i samspill med og beriker sentrumsbydelen.

#### 2. Forberede Nyhavna for framtidens vær og klimaendringer

Det skal tidlig tas grep for å redusere uønskede konsekvenser av framtidens vær og klimaendringer. Tiltak utformes slik at de har en merverdi for bydelen. Bygg og anlegg er tilpasset den forventede havnivåstigningen fram mot 2150. Materialer og tekniske løsninger

tåler et tøffere klima og det skal skapes gode mikroklimatiske forhold for opphold, gående og syklende.

### 3. Gi naturen plass

Nyhavnas grøntområder skal opparbeides med vekt på klimatilpasning, kvalitet og variasjon i opplevelse, funksjon og uttrykk- til glede for innbyggere. Nyhavna skal gi plass et rikt biologisk mangfold, stedeegne arter og robuste økosystem.

### 4. Prioritere gående, syklende, kollektiv og byliv

Det skal etableres et tett nett av gater, et godt sykkeltilbud og et opplevelsesrikt bymiljø slik at det er attraktivt å gå og sykle. Bystrukturen skal gi god framkommelighet for kollektivtrafikk og felles bydelsparkingshus skal tilrettelegge for en bilfri bydel.

### 5. Skape et godt bo- og bymiljø

Nyhavna skal utvikles til å bli en sentrumsbydel der det er godt å bo, jobbe og besøke for mennesker i alle aldre og med ulik bakgrunn. Høy kvalitet og robusthet i arkitektur, anlegg og offentlige rom skal danne gode rammer for hverdagslivet. Bydelen gir plass til et rikt kultur- og næringsliv, et mangfoldig boligtilbud og offentlige tjenester.

### 6. Bygge en nullutslippsbydel med bærekraftig ressursbruk

Nyhavna skal bli en nullutslippsbydel som ikke fører til økt energibehov, effektbehov eller klimagassutslipp. Alle bygninger og anlegg, nye og renoverte, skal designes slik at det kan kompensere for utslipp til bygging, drift og materialbruk gjennom levetiden. Bygg og energisystemet på Nyhavna skal samhandle med hverandre, og med omkringliggende energisystem.

Bygninger, anlegg og materialer skal være robuste og fleksible, ha en kvalitet som står seg over tid og bør kunne gjenbrukes etter framtidig riving. Arealer utformes med en generalitet og kvalitet som tilrettelegger for deling, flerbruk og god arealutnyttelse.

### 7. La kunst og kultur prege Nyhavna

Kulturnæringsaktører på Nyhavna skal ha gode arbeids- og visningsforhold i bydelen, underveis og etter transformasjonsprosessen. Godt samarbeid mellom offentlige og private aktører skal legge til rette for at kulturminner tas i bruk til kulturformål. Det skal legges til rette for sambruk av ressurser i form av fellesverksted, kontorarealer og visningssteder, prege Nyhavnas ansikt utad og bidra til å gi bydelen en egen identitet.

### 8. Løfte frem historien og aktivere kulturminnene

Kulturminnene på Nyhavna er av nasjonal og internasjonal interesse. Kulturminnene og bygg fra industrialiseringen av Trondheim er historiefortellere og identitetsskapende element som skal prege Nyhavna og gi den nye sentrumsbydelen en forankring i historien.

Gjennom transformasjon av eksisterende bygg skal Nyhavna vise vei for en bærekraftig ressursforvaltning. Aktivisering av kulturminner skal på samme tid gi allmennheten nye, unike opplevelser og sikre et rikt bymiljø hvor de historiske lagene beriker den nye bydelen.

### 9. Inspirere, invitere inn og utforske bydelen underveis

På Nyhavna skal det gjennom hele transformasjonen aktivt arbeides med strategisk utvalgte pilotprosjekter som gir ny kunnskap og nye perspektiver på utviklingen. Det skal gjennomføres konkrete og målrettede tiltak, som skaper nye øyeblikk, inviterer til dialog og inspirerer til handling, i tråd med de øvrige virkemidlene. Det skal satses på tiltak som får flere til å føle

eierskap til området, øker områdetets verdi og skaper oppmerksomhet rundt bydelen. Piloter og hendelser skal genere nye samarbeid, og bidra til å skape en felles forståelse for hva Nyhavna er og hva det kan bli.

#### 10. Etablere gode byrom for fellesskapet

De offentlige rommene skal løfte frem to unike kvaliteter ved Nyhavna: vannet og kulturminnene. Byrommene legger gode rammer for hverdagslivet, sosialt samvær, aktivitet og et mangfoldig byliv og skal opparbeides med høy kvalitet og robusthet.

Byrommene inngår i et byromsnettverk hvor byrommene kompletterer hverandre i funksjon, programmering og utforming. De offentlige rommene skal bygge opp under helheten, Nyhavnas identitet og resten av de strategiske virkemidlene.

#### **Realisering av de ti strategiske virkemidlene**

Kvalitetsprogrammet består av ti kapitler, ett for hvert av de ti strategiske virkemidlene. I hvert kapittel er de ti strategiske virkemidlene konkretisert gjennom et tematiske kart, førstesiden i hvert kapittel, og en matrise med nødvendige oppfølgende tiltak og med en presisering av hvordan disse tiltakene skal ivaretas, siste side i hvert kapittel.

Mange mål må konkretiseres ytterligere og sikres juridisk gjennom vedtak av reguleringsplan, slik som for eksempel kvalitetskrav til utforming av bygg eller offentlige rom. Mange av målene kan ikke ivaretas gjennom planprosessen. Kvalitetsprogrammet peker derfor på at det må igangsettes ulike tiltak for å ivareta de mål og ambisjoner for utviklingen av Nyhavna som ikke kan sikres i reguleringsplan. Eksempel på slike tiltak er å sette igang forskningssamarbeid, å etablere miljøstyringssystemer som sørger for en koordinert utvikling av Nyhavna som et nullutslippsområde, å utrede tiltak som aktiviserer byrom og inviterer byens befolkning og næringsliv til Nyhavna ytterligere og å initiere pilotprosjekt. Piloter kan være fysiske uttestinger, innovativ bruk av kunst og hendelser, men også å teste ut økonomiske modeller og nye former for partnerskap.

#### **Medvirkningsprosess**

Utarbeidelsen av Kvalitetsprogram for Nyhavna har vært et samarbeid mellom Trondheim Havn og Trondheim kommune. Det har vært arbeidet godt internt i kommunen med å samkjøre de fire programmene og annet pågående arbeid om Nyhavna.

Under Hendelser på Nyhavna 2019 ble det, i forbindelse med utstillingen av forslagene til offentlige rom på Nyhavna, gjennomført et medvirkningsopplegg over en uke. Funnene er samlet i rapporten [Innspill under Hendelser på Nyhavna: medvirkningsrapport.](#)

Det vises for øvrig til saksframstillingen til Formannskapetets møte 11.8.2020 sak 20/53341 Kvalitetsprogram for Nyhavna for nærmere beskrivelse av prosessen frem mot utarbeidelsen av høringsutkastet av Kvalitetsprogram for Nyhavna.

Kvalitetsprogram for Nyhavna ble lagt på høring 11. august 2020. Kommunedirektøren holdt et åpent høringsmøte på NYhavna BYlab, Skippergata 11, på Nyhavna 9. august 2020. Det var begrensning på 30 deltakere grunnet smittvern hensyn under covid 19-pandemien. Møtet ble streamet direkte på nett og [møtet er tilgjengelig på Trondheim kommune sin youtube-kanal.](#) Møtet er per 1.12.2021 sett cirka 500 ganger.

Trondheim kommune har etablert en ny nettportal for innbyggerinvolvering, Borgerkraft. Kvalitetsprogram for Nyhavna var blant de første prosjektene til å ta siden i bruk og siden var fortsatt under opparbeiding. Siden fungerte derfor ikke optimalt, men kvalitetsprogrammet ble presentert på siden i form av en film med muntlig presentasjon og en kort tekst for hver av de ti

strategiske virkemidlene, og kvalitetsprogrammet med vedlegg i sin helhet ble gjort tilgjengelig. På siden kan alle logge seg på med min-ID og legge igjen sine kommentarer med personvern hensyn ivaretatt. Innspillene er vedlagt saken, i vedlegg 7. Ettersom portalen er relativt ny for kommunens innbyggere, har det kommet kun åtte innspill via Borgerkraft-siden. Høringsutkastet av Kvalitetsprogrammet for Nyhavna ble presentert i et webinar i regi av Næringsforeningen i Trondheimsregionen 25.8.2020. [Dette møtet ligger gratis tilgjengelig](#) på næringsforeningen sine nettsider og er per 1. desember 2021 sett cirka 700 ganger. Kommunedirektøren presenterte Kvalitetsprogram for Nyhavna og inviterte byens befolkning til å komme med innspill under Kulturnatt 2020 med egen stand på Café le Frère 17.9.2020.

### **Oppsummering av høringsinnspill innkommet ved offentlig ettersyn (11.8.-1.10.2021)**

Flere av høringsinnspillene viser at Kvalitetsprogram for Nyhavna leses som et viktig dokument som tydeliggjør Trondheim kommunes ambisjoner for Nyhavna, men også at det er mange mål- og interessekonflikter i utviklingen av Nyhavna. Enkelte mente at programmet i større grad bør problematisere mål- og interessekonflikter.

Høringen har vist at Trøndelag fylkeskommune støtter kvalitetsprogrammets overordnede føringer for kollektivtilbudet på Nyhavna, men forutsetter at det blir lagt til rette for kollektivfelt, prioritering av kollektivtrafikk i kryss og at kollektivtiltakene kommer tidlig i utbyggingen av Nyhavna. Andre peker på å prioritere de myke trafikantenes behov høyt og sikre kvaliteter og areal som fremmer byliv, andre igjen behovet for å prioritere biladkomst til næringsareal.

Samlet sett viser høringsinnspillene fra byens innbyggere at mange er særlig opptatt av gode oppholdsplasser og rekreasjonsmuligheter i sola og ved vannet, gjerne på Ladehammeren og at det etableres bademuligheter på Nyhavna. God fremkommelighet for gående og syklist og at Nyhavna må utvikles med framtidrette løsninger hva gjelder mulighet for deling og smart mobilitet i by er viktig. Mange påpeker behovet for gode broforbindelser over vannet, husbåthavn og at idrettsflatene utvikles slik at de attraktive for barn i alle aldre og lett tilgjengelige.

Høringen viste også at tilgang til kaikanten og sjønære arealer er viktig for næringslivet og at behovene deres ikke var tilstrekkelig belyst i høringsutkastet. Særlig viste høringen at plassering av offentlig idrettsareal var konfliktfylt da foreslåtte plassering er i konflikt med eksisterende arbeidsplassparkeringer for Trondheim maritime senter, reguleringsplan for Dora I, r384d, og de arealene hvor maritime næringer ønsker å utvikle sin virksomhet.

Enkelte høringsinnspill pekte på behovet for å tydeliggjøre hvilken status Kvalitetsprogrammet for Nyhavna har og hvilke føringer programmet legger. Det ble påpekt at enkelte "bør" burde erstattes med "skal", men flere innspill pekte også på det motsatte. Grunneiere og næringsforeningen mener at kostnaden for å gjennomføre ønskede tiltak er høy og kan være til hinder for realisering av bydelen.

Det har kommet innspill som peker på at Kvalitetsprogram for Nyhavna foreslår en arealbruk som enkelte steder avviker fra Kommunedelplan for Nyhavna og at programmets status sammenlignet med kommunedelplanen må tydeliggjøres. Det pekes på avvik fra kommunedelplanen, som for eksempel areal foreslått til offentlig tjenester og idrett i delområde 4, endringer i grøntstruktur G3 og sjøbad på Strandveikaia, og at etablering av et bydelsparkeringshus istedenfor parkeringskjellere vil redusere utbyggingspotensialet på Nyhavna.



Det ble påpekt at det ikke foreligger en risiko- og sårbarhetsanalyse, og at det vil være behov for å gjøre nye trafikkberegninger for Nyhavna og tilgrensende områder, som tar innover seg de utbyggingsplanene og endringene i trafikkmønster som har kommet etter vedtaket av kommunedelplanen i 2016.

#### **Kommunedirektørens samlede vurdering av høringsinnspill innkommet (11.8.- 1.10.2021)**

Innspill fra høringsperioden 11. august – 1. oktober 2020 har ført til endringer i programmet fram til sluttbehandling. Hovedtrekkene fra høringsutkastet er videreført, men etter behandling av høringsinnspillene har Kommunedirektøren innarbeidet noen nye hovedpunkter i forslaget til kvalitetsprogrammet til sluttbehandling. Disse samt andre sentrale saksopplysninger følger:

##### Havromsnæringer

Det er utarbeidet et eget kunnskapsgrunnlag for havnæringer; maritim-, sjømat- og petroleumsnæringer, og småskala industriproduksjon, vedlegg 6. Spesialiserte fagmiljø, for eksempel jus, forretningsutvikling og design, og sentrale forskningsmiljø som retter sine aktiviteter mot havrom omtales også. Føringer gitt under *strategiske virkemiddel 1: Foredle vannkanten for næring og opplevelser* er oppdatert i tråd med det nye kunnskapsgrunnlaget, og tydeliggjør hvordan næringenes behov kan ivaretas i og bidra til transformasjonsprosessen. Området som anbefales tilrettelagt for å utvikle de maritime næringene er utvidet. Adkomst til kaikanten nord for Trondheim maritime senter er vist fra nord via Kobbegate, slik at Skippergata blir en bilfri gate og Fyringsbunkerallmenningen et godt byrom. Nyhavna skal på sikt utvikles til en bilfri bydel og illustrasjonsplanen for Nyhavna viser derfor ikke eksisterende parkeringsplasser.

##### Hovedgate og kollektivtrasé

Kommunedelplanen for Nyhavnas fastsetter i § 3.1 at godkjent detaljreguleringsplan for hovedgate og kollektivtrasé skal legges til grunn for forslag til reguleringsplan for delområde 1, 2, 3, 5, 7, 8 og 9. Denne er ikke utarbeidet.

Kvalitetsprogrammet peker på viktigheten av at metrobusstraséen gjennom området opparbeides som en bymessig gate som ivaretar de gående og syklende sine behov og tilrettelegger for attraktive gatemiljø og byliv. Kvalitetsprogrammet er justert i prinsipielle anbefalinger for avvikling av trafikk. Kvalitetsprogrammet foreslår at avkjøringer fra metrobusstraséen reduseres til et minimum, slik at framkommelighet for kollektiv kan ivaretas med kun ett kjørefelt for kollektiv.

Såfremt antall avkjøringer holdes på et minimum og reduseres fra dagens nivå slik som foreslått i Kvalitetsprogram for Nyhavna, mener Kommunedirektøren at god framkommelighet for Metrobussene kan sikres med tre kjørefelt totalt hvorav ett er kollektiv. Gjennomgående kollektivfelt over Nyhavna vil medføre en firefelts vei og at dette vil kunne ha uheldige konsekvenser for bymiljøet på Nyhavna. Gjennomgående kollektivfelt gir mindre friksjon for personbiltrafikken og kan potensielt øke trafikken over Nyhavna ved at området blir en mer attraktiv kobling til/fra Lade enn Strindheimtunnelen.

##### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Kvalitetsprogram for Nyhavna følger opp Kommunedelplan for Nyhavna som fastsetter at området skal transformeres fra havn og industri til sentrumsformål. Til saken *Kommunedelplan for Nyhavna, offentlig ettersyn* i bygningsrådets møte 16.12.2014 i sak 190/14 følger som vedlegg 4 *Planbeskrivelse med konsekvensvurderinger, datert 24.11.2014*. Det er enkelte temaer som ikke er utredet i henhold til planprogrammet fordi de ikke var relevante for planforslagets detaljnivå. Disse temaene og andre relevante tema skal utredes i den enkelte

reguleringsplan gjennom en risiko- og sårbarhetsanalyse. Dette er sikret i plan- og bygningsloven.

#### Kvalitetsprogrammets juridiske status

Kommunedelplanen for Nyhavna §§ 3.1 og 3.2 fastsetter at de fire programmene "(...) skal legges til grunn for alle planer." I dette ligger det at den kunnskap og de føringer for utviklingen av Nyhavna programmene legger skal følges opp i alle planer.

Kvalitetsprogrammet presiserer for de mål som skal ivaretas ved regulering at:

"Reguleringsplaner må utarbeides slik at de er i henhold til de ti strategiske virkemidlene. Dette gjelder for eksempel kvalitetskrav til utforming av bygg og offentlige rom eller utredninger som må gjøres i reguleringsplan. Gjennom reguleringsplanarbeidet skal tiltakene som er foreslått i matrisen tilhørende hvert strategiske virkemiddel konkretiseres. Valgte løsninger blir juridisk bindende gjennom planbestemmelser, plankart og rekkefølgekrav."

#### Areal til organisert og uorganisert idrett og skole

Det er behov for å sette av areal til organisert og uorganisert aktivitet på Nyhavna tilsvarende to idrettsflater à fem dekar. På Nyhavna vurderes det etablert enten en barneskole med 350 elever eller en barneskole med 525 elever. I *Veileder for reguleringsplaner med skoleanlegg* tilsvarer dette henholdsvis 12 og 16 dekar skoletomt. Det vil være behov for areal til en idrettshall og sjuerfotballbane hvis man etablerer skole på Nyhavna.

Kommunedirektøren har i Kvalitetsprogram for Nyhavna lagt til grunn at det nødvendige areal til aktivitet og idrett som utbyggingen utløser og skolens behov sees i sammenheng. Både skole og areal til idrett og uorganisert aktivitet er foreslått plassert sentralt på Nyhavna.

Kvalitetsprogrammet foreslår en skoletomt direkte sør for Fyringsbunker-allmenningen. Denne er cirka fire dekar og fordrer en kompakt sentrumsskole. Fotavtrykket skolebygget i illustrasjonssplanen viser 2 260 m<sup>2</sup>. Illustrasjonsplanen viser cirka fem dekar areal til aktivitet og idrett nord for Fyringsbunkerallmenningen og langs Dora 1 sin vestfasade og cirka fem dekar vest for Transittgata. I tillegg vil sjøbadet på Strandveikaia kunne bli et viktig offentlig nærmiljøanlegg, og det vil kunne etableres nærmiljøanlegg også i friområder og grøntstrukturer på Nyhavna.

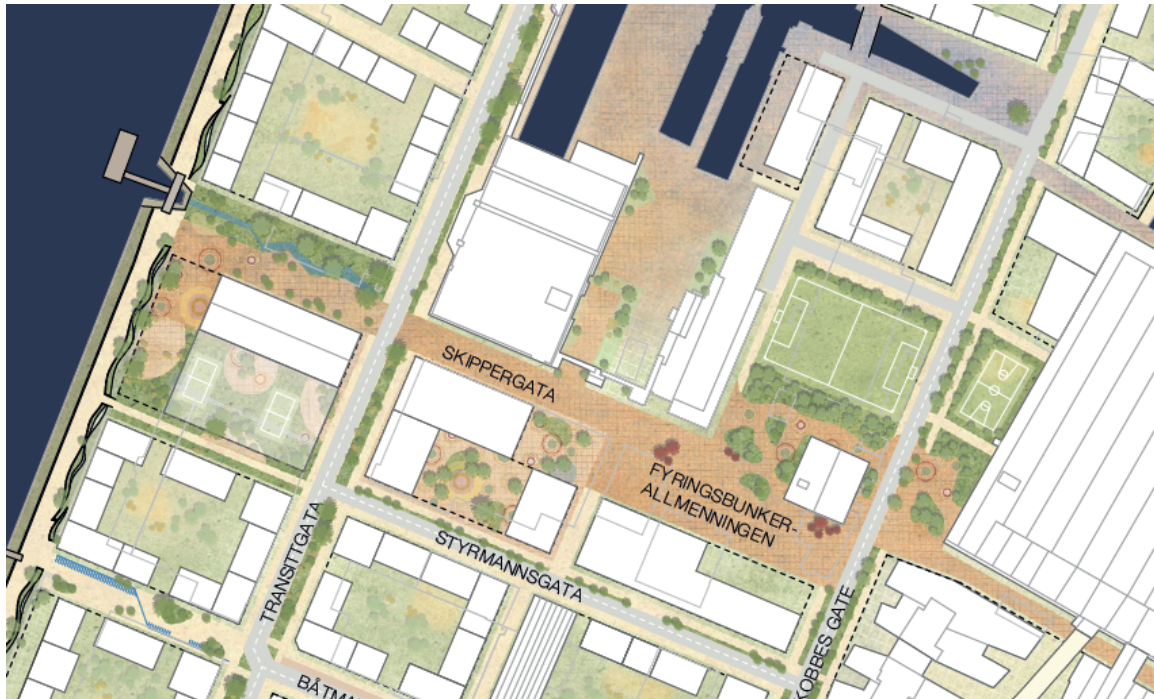
Plassering av aktivitetsflatene er revidert noe for å imøtekomme innspillene om de maritime næringenes behov. Dora Holding AS har påpekt at aktivitetsflatene begrenser muligheten for etablering av forretning, kontor og industri slik reguleringsplan for Dora I, r384d (23.11.2000), åpner opp for langs Dora 1 sin vestfasade.

Idretts- og aktivitetsflatene er lokalisert i det samme området som til høringen da denne plasseringen gir størst måloppnåelse ut fra den kunnskapen vi har i dag. Idrettshallen i tilknytning til skolen er flyttet fra nord-øst for Trondheim Maritime senter til vest for Transittgata, da denne tomten er en egnet tomt for maritime næringer. Konkret plassering, utforming og dimensjonering av aktivitetsflater vil måtte løses i detaljreguleringer.

Kommunedirektøren mener at foreslått plassering av areal til offentlige tjenester og idrett ikke er i strid med Kommunedelplan for Nyhavna, slik enkelte høringsinnspill peker på.

Sentrumsformål er beskrevet i § 4.1.1 Byggeformål: "Det tillates etablert bolig, kontor, besøksintensiv virksomhet, forretning, privat og offentlig, tjenesteyting, kultur- og servicefunksjoner. Byggeformålet omfatter også areal til nødvendig offentlig infrastruktur og utearealer i tilknytning til bebyggelsen. Det tillates ikke kjøpesenter."

Det vises videre til sak *Areal til offentlige tjenester og idrett i områdene Nyhavna, Reina og Jarlheimsletta*, vedtatt i Formannskapetets møte 22.1.2019 i sak 08/19.



Illustrasjonen viser forslag til skoletomt sør for Skippergata, med tilgang til for eksempel en sjuerfotballbane nord for Fyringsbunkerallmenningen. Ytterligere behov for idrettshall eller -flater kan etableres vest for Transittgata, hvor for eksempel lagerstruktur kan bli idrettshall.

#### Offentlig sjøbad på Strandveikaia

Strandveikaia har en unik samling av kulturminner. Flere av disse huser i dag mange av aktørene i [Strandveikaia kulturkollektiv](#). Området har en vestvendt kaikant og ligger sentralt. Vannet har fått badekvalitet gjennom prosjektet Renere Havn.

Strandveikaia er utpekt som en av to piloter i den vedtatte [bylivsstrategien for Nyhavna Piloter og hendelser](#). Trondheim Havn og Trondheim kommune har inngått en kontrakt med foretaket Salt, som våren 2021 satte i stand Skur 53 og har tatt det i bruk til utadrettet aktivitet.

I plankartet for Kommunedelplan for Nyhavna ligger bestemmelsesområde #1 deponi utenfor Strandveikaia. § 9.1 presiserer "Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det utfylling med rene masser." Området er avsatt til sentrumsformål.

Kommunedirektøren mener at det i bestemmelsesområde #1 Deponi sør for gang- og sykkelbroen fra Strandveikaia til Kullkranpiren bør etableres et offentlig sjøbad. Deler av Strandveikaia er i Kommunedelplan for Nyhavna regulert til offentlig friområde, F4 og sjøbadet må opparbeides som en integrert del av dette byrommet.

Et sentrumsnært sjøbad er et etterspurt tilbud og vil trolig trekke mange til Nyhavna. Området vil være et viktig rekreasjonsareal for framtidige innbyggere i transformasjonsområdene Nyhavna, Reina og Jarlheimsletta. Reina og Jarlheimsletta var ikke regulert til sentrumsformål da kommunedelplanen for Nyhavna ble vedtatt. Forslaget til opparbeidelsen av et offentlig sjøbad på Strandveikaia tar høyde for den forventede befolkningsveksten i området, og kan være med på å dekke behov for offentlig park og nærmiljøanlegg for disse nye bydelene. Det skal vurderes om ferdigstilling av anlegget skal legges inn som rekkefølgekrav for reguleringsplaner på Nyhavna og for pågående reguleringsplanarbeid på Reina og Jarlheimsletta.



Illustrasjon til venstre: Kommunedelplanen viser deponi langs Strandveikaia og friområde F4. Illustrasjon til høyre: Illustrasjonsplanen viser et sjøbad i #1 sør for bro til Kullkranpiren og byrom som omfatter hele kulturminnemiljøet.

Kvalitetsprogrammet anbefaler av kulturminnehensyn at ny bebyggelse på Strandveikaia ikke bør tillates høyere enn syv etasjer i den sørlige delen av delområde 5 slik som kommunedelplanen § 4.1.3. åpner opp for at kan vurderes.

### Grøntstruktur G3

Strandveien er en viktig kobling mellom Nyhavna og øvrig bystruktur. Kvalitetsprogrammet viser bebyggelse sør i G3 langs Strandveien sin vestside og et torg sør i G3 i forbindelse med jernbaneundergangen. Eventuell ny bebyggelse langs Strandveien må forholde seg til høydene og volumene på eksisterende bebyggelse langs Strandveien. Den foreslåtte bebyggelsen kan reguleres til sentrumsformål eller byøkologisk forsøksområde i henhold til den verbale føringen fremmet i bystyrets møte 31.1.2019 i sak 5/19. Området er egnet for omplassering av hus fra Svartlamoen dersom disse må flyttes ved utvidelse til dobbeltspor for jernbanen. Torget sør i G3 må sikre gode kvaliteter for byliv, gående og syklende.

### Utbyggingsvolum og boligpotensial

Ved politisk sluttbehandling av kommunedelplanen for Nyhavna ble det skissert opp et mulig utbyggingsvolum på 470 000 m<sup>2</sup> BRA. Ved en fordeling med 40 prosent bolig og 60 prosent næring gir dette cirka 2 500 boliger à 70 m<sup>2</sup>. I vedtaket i bystyrets møte 28.4.2016 i sak heter det at "bystyret ønsker et langt høyere antall boliger enn de 2 500 rådmannen har lagt til grunn i kommunedelplanen".

Kommunedirektøren har i rapporten [About Nyhavna: overordnet areal- og klimaanalyse](#) fått belyst utbyggingspotensialet på Nyhavna gitt de forslagene til arealbruk kvalitetsprogrammet foreslår og de føringer for bebyggelse § 4.1.3 fastsetter. Utredningene viser at anslaget for det totale utbyggingspotensialet skissert i Kommunedelplan for Nyhavna fremstår høyt, og at et samlet utbyggingspotensial på Nyhavna på cirka 300 000-350 000 m<sup>2</sup> BRA er et bedre anslag. Kommunedirektøren mener dette utbyggingsvolumet gir en ønsket boligfortetting samtidig som viktige kvaliteter ivaretas.



*Illustrasjon til venstre: Kommunedelplanen viser en sammenhengende grønnstruktur langs Strandveien sin vestside. Illustrasjonen til høyre: Illustrasjonsplanen viser bebyggelse langs Strandveien sin vestside frem til Dora I sin sørfasade, og et torg helt sør i området. Forslaget til arealbruk avviker fra slik G3 er fastsatt i Kommunedelplan for Nyhavna.*

Ved en fordeling mellom bolig og næring omfordelt til 60 prosent bolig og 40 prosent næring gir 300 000 m<sup>2</sup> BRA omtrent 2 500 boliger på Nyhavna, tilsvarende anslaget i kommunedelplanen. Det er mer realistisk å endre fordelingen mellom bolig og næring i området ytterligere enn å øke utbyggingsvolumet da dette sannsynligvis vil gå på bekostning av andre kvaliteter. Fra et økonomisk synspunkt kan en gå ut fra at dette vil være gunstig.

#### Mangfoldig boligsammensetning

Det er et mål at det skal være et mangfoldig boligtilbud på Nyhavna. Ved oppstart av alle reguleringsplaner skal det redegjøres for om området er egnet for en variasjon av typologier og botilbud som for eksempel alternative boformer, kommunale utleieboliger og kategori-boliger og det skal vurderes om ideelle stiftelser kan delta i boligutbyggingen av delområdet.

Juridiske virkemidler som plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift ikke er tilstrekkelig for å nå målet om en mangfoldig boligsammensetning på Nyhavna som inkluderer for eksempel alternative boformer, kommunale utleieboliger og kategori-boliger. Kommunedirektøren påpeker at Nyhavna Utvikling og andre grunneiere må ta i bruk sine virkemidler for å realisere ambisjonen om et bredt tilbud av boliger og boformer på Nyhavna.

#### Nullutslippsbydel, sesongvarmelager og varmepumpesentral

Kommunedirektøren påpeker at juridiske virkemidler som plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift eller energiloven, er per i dag ikke tilstrekkelig for å sikre utviklingen av et nullutslippsområde, selv om ambisjonen er vedtatt. Det er avgjørende at alle grunneiere og eiendomsutviklere på Nyhavna blir enige om å nå nullutslippsambisjonen og hvordan dette skal følges opp og implementeres gjennom et felles miljøledelsessystem som også forplikter framtidige aktører.

Gjennom arbeidet med den Enova-støttede konseptutredningen [Nyhavna som nullutslippsområde \(2021\)](#) er det vist 50–80 prosent reduksjon av klimagassutslipp sammenlignet med en standard utbyggingsløsning for Nyhavna. Utslipp fra materialbruk, energibruk i driftsfasen og energiproduksjon fra solceller er tatt med i beregningen. Ulike ambisjonsnivå er vurdert, både for nye og renoverte bygningers energiytelse og omfanget av energiproduksjon med solceller. Tilrettelegging for redusert transportbehov gjennom gode mobilitetsløsninger, og etablering av et sesongvarmelager for termisk energi, er anbefalte tiltak som ytterligere vil bidra til å nå nullutslippsmålet på Nyhavna.

Det er avgjørende at alle grunneiere og eiendomsutviklere på Nyhavna går sammen om å utvikle bydelen om energi- og nullutslippsmålene skal nås. Aktørene må bli enige om ambisjonsnivå, og hvordan dette skal følges opp og implementeres gjennom et felles miljøledelsessystem som også forplikter fremtidige aktører. Gitt dagens regelverk, er det av avgjørende betydning at avtaler om tomtsalg inneholder privatrettslige avtaler om å gjennomføre overordnede krav og ambisjoner, og å dokumentere resultatene. Det bør etableres et miljøforum for alle aktører for å sikre samkjøring og erfaringsoverføring.

Et sesongvarmelager i delområde 7 kan magasinere store mengder ubrukt overskuddsvarme fra avfallsforbrenningen på Heimdal. Beregninger viser at dette kan dekke tilnærmet hele varmebehovet på Nyhavna om vinteren, uten at det gir kapasitetsproblemer i byens øvrige energisystem. Et større sesongvarmelager i kombinasjon med en sjøvannsvarmepumpesentral har også potensial til å levere varme til byens fjernvarmesystem. Kommunen har foretatt testboringer, og fjellets egenskaper inn mot Ladehammeren virker lovende. Statkraft Varme har vært i dialog med Nyhavna Utvikling AS og bedt om å få gjennomføre en langtidstest på ett til to år hvor varme med høy temperatur skal lagres i fjellgrunnen. 300–500 borehull kan bli nødvendig i praksis, og disse må etableres før annen bygging. Det kan mest sannsynlig bygges over, men det bør tilrettelegges for fremtidig tilgang til borehullene via kjellere eller kummer. Om sesongvarmelageret lar seg realisere, vil det ha betydelige og positive konsekvenser for energisystemet og klimagassutslippene, både på Nyhavna og i byen forøvrig.

### En bilfri bydel

Nyhavna skal bygges med mål om et bilfritt område i henhold til verbal føring til budsjettet i bystyrets møte 14.12.17 i sak 197/17. Et viktig virkemiddel for å minimere personbilbruken er å sikre god fremkommelighet og et attraktivt bymiljø for gående, syklende og kollektiv, og en lav parkeringsdekning for privatbiler. Framtidige planer på Nyhavna må ha en lavere parkeringsdekning for biler enn fastsatt i kommunedelplanen for Nyhavna §4.2 *Parkering*.

Et viktig tiltak for å utvikle Nyhavna til et bilfritt område er å koble parkeringsmarkedet fra boligmarkedet ved for eksempel å etablere et felles bydelsparkeringshus. Byggefelt 8.2. er nært kollektivknutepunkt og er en aktuell plassering for et slikt anlegg. Et bydelsparkerings-hus bør inneholde flere mobilitetstilbud og kunne transformeres til andre formål på sikt. Fortsatt elektrifisering av bilparken vil kunne gjøre at bydelsparkerings-husene kan bli sentral del av energisystemet på Nyhavna.

### Havnivåstigning

Nyhavna ligger mellom kote +2,5 m og +3,3 (NN2000). Alle tiltak må ifølge Byggteknisk forskrift, TEK 17, hensynta ekstremhendelser frem til 2100. Alle bygg og anlegg på Nyhavna må derfor utformes slik at de hensyntar havnivåstigning og ekstremhendelser frem til 2100. For offentlige rom og gater, sikkerhetsklasse F2, er dette estimert til å tilsvare kote +3,1 meter, NN2000. For tekniske installasjoner, sikkerhetsklasse F3, er det kote +3,2 meter (NN2000). Bakgrunnen for tallene er redegjort for i [Notat Havnivåstigning og stormflo - hensyn i planlegging av Nyhavna](#).

Selv om det er usikkerhet om omfanget på havstigning/stormflo etter år 2100, så er det stor sikkerhet for at det globale havnivået vil fortsette å stige etter dette tidspunktet. I anledning av at FNs klimapanelers sjette hovedrapport ble publisert i 2021, skal det norske kunnskapsgrunnlaget for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning oppdateres. Vi vil derfor i løpet av 2022-23 få bedre kunnskap om havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning frem mot 2150. Kommunedirektøren er også i gang med en studie av bølgepåvirkning lokalt som vil gjøre oss i bedre stand til å ta hensyn til havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning i arealplanlegging.

Prosjektet avsluttes 30.8.2022. Kunnskap fra dette arbeidet skal legges til grunn for alle planer og tiltak på Nyhavna, og nødvendige tiltak skal sikres i reguleringsplaner.

Så snart det foreligger fremskrivninger for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning for 2150 skal denne kunnskapen legges til grunn for alle planer og tiltak på Nyhavna og nødvendige tiltak skal sikres i reguleringsplan.

#### Detaljert plan for opparbeiding av Havnepromenaden

Kommunedelplanens plankart fastsetter at det skal være en gang-/sykkelveg langs alle kaikanter bortsett fra langs havneområdet på Transittkaia og direkte nord for Dora 2. Kvalitetsprogrammet peker på viktigheten av at dette blir en raus ferdselsåre for myke trafikanter og et godt byrom som gir hele Trondheims befolkning tilgang til ulike opplevelser langs vannkanten. Samtidig er det mange interesser for bruk av kaikanten og tilgrensende områder.

Det skal utarbeides et forprosjekt for opparbeiding av Havnepromenaden, godkjent av Trondheim kommune, som sikrer at Havnepromenaden opparbeides med kvalitet og en sammenhengende identitet på tvers av delområdene, samt avklarer bredde og grensesnittet mellom ulike bruk.

Forprosjekt for opparbeiding av Havnepromenaden skal foreligge før det gis rammetillatelse til delområde 10, 9, 7, 6, 5, 4, 3 eller 1. Den delen av Havnepromenaden som inngår i et delområde skal opparbeides i forbindelse med tiliggende bebyggelse og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

#### Kulturnæringsprogram

I *Kunnskapsgrunnlaget for Kulturnæringsprogram for Nyhavna* er ulike modeller for eierskap og ansvarsforhold som kan sikre kulturnæringene gode arbeids- og visningsforhold skissert. Ytterligere detaljering og utvikling av et kulturnæringsprogram må skje i samarbeid med relevante eiere og skal være godkjent av Trondheim kommune. Kulturnæringsprogrammet skal legge frem økonomiske modeller for ivaretagelse av eksisterende og vise hvordan fremtidens kulturnæringer kan utvikles samtidig med Nyhavnas øvrige utvikling. Dette arbeidet ses i sammenheng med den kommende kulturnæringsstrategien for Trondheim.

#### **Oppsummering av høringsinnspill etter begrenset offentlig ettersyn 9.6.-27.9.2021 og Kommunedirektørens vurdering**

Nyhavna Utvikling AS ble etablert etter at Kvalitetsprogram for Nyhavna hadde vært på offentlig ettersyn. Kvalitetsprogrammet ble derfor lagt ut på begrenset offentlig ettersyn sommeren 2021. Grunneierene Koteng Eiendom AS, Trondheim Havn IKS, Bane Nor Eiendom og Dora Holding AS ble invitert til høringen, i tillegg til Tensio og Statkraft Varme.

Høringsinnspillet fra Nyhavna Utvikling AS presiserer at selskapet har et særansvar for gjennomføring av kommunedelplanen. Nyhavna Utvikling AS bemerker at høringsuttalelsen må leses i lys av at selskapet belyser de momenter de anser som utfordrende for selskapets mål og for utviklingen av bydelen på den måten selskapet anser riktig og hensiktsmessig. Nyhavna Utvikling AS mener avvikene fra kommunedelplan skaper usikkerhet om intensjonene i kommunedelplanen faktisk lar seg gjennomføre.

Nyhavna Utvikling AS mener kvalitetsprogram for Nyhavna må tydeliggjøre omfanget av kostnader, fordeling av disse og når belastningen kommer i tid. Nyhavna Utvikling AS nevner tiltak for havnivåstigning, samferdsel, sosial infrastruktur, areal til offentlige tjenester,

opparbeidelse av offentlige rom og boligsosiale tiltak som kostnader som det bør avklares hvem som skal dekke. Selskapet peker på Trondheim kommune som bidragsyter til samferdsel, infrastruktur og sosial boligbygging. Nyhavna Utvikling AS mener at forholdet mellom utbyggingsvolum og kostnader er for høy og vil kunne gi selskapet likviditetsutfordringer.

Selskapet mener at infrastrukturtiltak som påvirker hele Nyhavna med hensyn til løsninger, rekkefølgekrav og kostnadsdeling må løses blant annet gjennom utbyggingsavtaler før reguleringsplaner for delområder kan vedtas. Dette presiserer også Koteng Eiendom AS. Forholdene bør avklares slik at utbyggingsaktørene gis nødvendig forutsigbarhet, og noe som også inkluderer avklaringer om nødvendighet og forholdsmessighet i rekkefølgekravene. Nyhavna Utvikling AS mener dette er forhold som må avklares før beslutninger i neste planfase for delområder og avtales gjennom utbyggingsavtaler.

I likhet med Dora Holding AS og Koteng Eiendom AS mener Nyhavna Utvikling AS at Kvalitetsprogram for Nyhavna inneholder for mange skal-bestemmelser i forhold til nåværende kunnskap og at dette ikke ivaretar en nødvendig fleksibilitet. Aktørene mener også at Kvalitetsprogram for Nyhavna må anses som et veiledende dokument og ikke juridisk forpliktende for kommende reguleringsplaner. Nyhavna Utvikling AS mener for eksempel at ambisjonen om en nullutslippsbydel er en god rettesnor, men at "skal" gir et begrenset spillerom for framtidig utvikling.

Kommunedirektøren mener det er viktig å bruke "skal"-formuleringen der det er foreslått fordi dette tydeliggjør hvilke tiltak som må gjøres for å realisere vedtatte mål for utviklingen av Nyhavna. Kommunedirektøren mener at bestemmelsene §§ 3.2 og 3.3 i Kommunedelplan for Nyhavna, som sier at programmene "(...) skal legges til grunn for alle planer på Nyhavna" medfører at det er hjemmel for å bruke "skal". Kommunedirektøren mener at de tiltak som kvalitetsprogrammet fastsetter at skal sikres i reguleringsplan gir tilstrekkelig rom for fleksibilitet og tilpasning med tanke på hvordan tiltakene løses i den enkelte plan, og at konflikter i målbilder vil bli gjenstand for diskusjon ved politisk behandling av reguleringsplaner.

Kommunedirektøren mener avklaringer om kostnadsfordeling ikke hører hjemme i Kvalitetsprogram for Nyhavna.

Kommunedirektøren mener Nyhavna Utvikling AS i kraft av sin formålsparagraf har et særansvar for å forvalte sine eiendommer på Nyhavna på en måte som sikrer helhet, kvalitet og bærekraftige løsninger bedre enn det som er pålagt gjennom plan- og bygningssloven.

### **Uttalelser fra kommunale råd**

#### **1. Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne (28.2.2022)**

Det kommunale rådet for personer med nedsatt funksjonsevne er opptatt av at området må utvikles slik at det er reell mulighet for alle innbyggere å kunne bosette seg i bydelen. Bydelen må også kunne fungere godt for besøkende.

Noen har særskilte behov for transport, både beboere i området og besøkende til bo- og servicefunksjoner i Nyhavna. Bydelen må legge til rette for at bomiljøet også inkluderer planer for bo- og aktivitetstilbud for personer med nedsatt funksjonsevne.

Rådet er videre opptatt av orienterbarhet og at det for personer med reduserte sanseevner er lett å finne frem, herunder tydelig arkitekturprofil for hver av delreguleringene og mangfold i fargevalg.



KFU synes det er kritikkverdig og ekskluderende at alle planer i Trondheim behandler mennesker med funksjonsutfordringer som et problem man må løse til slutt i stedet for å lage planer med utgangspunkt i alle mennesker. Vi opplever stadig presentasjoner som ikke har noen løsninger for vår gruppe, og der vi skal komme med uttalelser basert på at vi skal stole på at kommunen "ordner det" i etterkant. Det er snart på tide at vi blir behandlet som en ressurs.

Rådet mener at det må vises hvordan man sikrer universell utforming og mangfoldet i befolkninga i illustrasjoner og bildene.

## 2. Trondheim studentråd (1.3.2022)

Studentrådet mener at utviklingen av Nyhavna er et viktig arbeid, og ser på det som positivt at dette utvikles som en bærekraftig nullutslippsbydel. Det oppleves positivt at det indre bassenget disponeres til allmennyttige formål. For å sikre mangfold og en levende bydel er det viktig at også byrommene oppleves tilgjengelig for alle grupper, både med tanke på livsfaser og funksjonsnivå.

I forbindelse med utbyggingen av Nyhavna bør det legges til rette for at aktørene innenfor idrett og kultur kan bli værende i bydelen, for å sikre en levende og mangfoldig bydel. I dag benytter flere av NTNUs grupper lokaler på Nyhavna. Studentrådet mener at disse gruppene må ivaretas gjennom at det også er plass til dem i den nye bydelen. Det er også viktig å ta vare på bydelens særpreg i møte med ny utbygging og utforming av nye byrom. Det bør være en klar målsetting om at det legges til rette for studentboliger på Nyhavna for å nettopp sikre en mangfoldig bydel, med en rik boligsammensetning som inkluderer studenter.

Fram mot ferdigstillingen av bydelen, er det positivt at det opprettes midlertidige prosjekter som skaper liv, slik som hendelser på Nyhavna og sjøbad. Studentene vil gjerne bidra inn i slike prosjekter, og er en gruppe som er flink til å bidra til liv der de oppholder seg.

## 3. Ungdommens bystyre (1.3.2022)

Vi i Ungdommens bystyre Trondheim stiller oss positive til kvalitetsprogrammet på Nyhavna. Vi vil legge vekt på at antall grøntområder på nyhavna øker og at gående og syklende settes i fokus. Det er langt til nærmeste skole og kapasiteten på skolen er lav ser vi som negativt, og vi ville gjerne ønsket at det bygges en ny skole eller at kapasiteten på skolene i nærområdet økes. Skolen som er planlagt på noen av arkitektenes tegninger er for langt ute på kaien og vi ser på dette som en risiko. Vi er redde for at barn lett kan falle ut i elva, som kan ende fatalt.

Antallet unge som kommer inn på boligmarkedet er lavt, vi ønsker derfor også at det skal bygges rimelige boliger for unge, men også barnefamilier. At det er satt fokus på at Nyhavna skal kunne være brukelig i de kommende 100 år er utrolig viktig siden havet kommer til å stige og å bygge basert på det ser vi på som positivt. Mange unge ser i dag etter områder å bade eller sole seg ved vannet, derfor burde også bademulighet og gressområder ved vannet være prioritert. Uten bademuligheter vil antall unge som drar til nyhavna være betydelig lavere. Med planene for den kommende gjennomfartsåren for kollektivtransport og bruk av dagens togbane vil dette føre til at nyhavna blir et attraktivt og lett en tilgjengelig bydel. Fritidsklubber er noe som er etterspurt av mange unge, vi ser derfor på det som positivt hvis det blir satt av areal til dette tiltaket. Mange arkitekter lager hus som er hypermoderne som ikke passer inn i området de er bygd på. Vi føler derfor det er viktig å bruke arkitektur som godt samspiller med området som det er i dag.

Det å balansere næringsvennlighet og vennlighet for beboere og forbrukere er en vanskelig oppgave. Vi ser det som beklagelig at de store næringsdrivende må flytte men at det burde legges vekt på at Trondheim må fortsette å fortettes hvis vi skal ha nok boliger til de 3000 nye innbyggerne vi får hvert år.

At hav og land går hånd i hånd er et godt utgangspunkt på hvordan vi kan best mulig få utnyttet Nyhavna som det allerede er i dag uten for store inngrep. Området på Nyhavna skal varmes på fjernvarme fra Heimdal, vi tenker det ville vært bedre at den energien og varmen heller brukes på noe som er nærmere som for eksempel de nye boligene på sluppen.

For å konkludere så stiller vi oss positive til dette kvalitetsprogrammet forutsatt at det gjøres små endringer for å sikre at det er vennlig for barn og unge. Disse tingene er de vi synes er mest positive som vi vil at skal settes fokus på.

- Gående og syklende i fokus
- Mye grøntområder
- Idretts flater
- Ta i bruk havet og elva
- Sikkerhet rundt skolen
- Arkitekturen på Nyhavna skal samspille godt med dagens bygg

#### 4. Trondheim eldreråd (28.2.2022)

Saken utsettes til neste møte. Det bes om orientering ifbm. saken. Forslagene til uttalelse oversendes saksbehandler.

*Uttalelse fra Trondheim Eldreråd vil ettersendes.*

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

Kvalitetsprogrammet legger føringer for utvikling av Nyhavna i en miljømessig bærekraftig retning og gir føringer for å styrke biologisk mangfold, fremme nullutslipp og redusere nærmiljøutfordringer som støy og støv. I tillegg fremmer Kvalitetsprogram for Nyhavna stedskvaliteter og fleksibel bruk av bygg og anlegg som skal gi mindre behov for ressurskrevende endringer av bygninger og infrastruktur i fremtiden.

All utbygging vil medføre klimagassutslipp. Det er vedtatt at Nyhavna skal utvikles som et nullutslippsområde og Kvalitetsprogram for Nyhavna viser hva som skal til for å lykkes med dette. Et nullutslippsområde skal gjennom produksjon av ren energi kompensere for all klimagassutslipp medgått i bygge-, anleggs- og driftsfase 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 plussbydel og dermed positiv konsekvens. ZEN-metodikken med spesifiserte krav kan brukes til å måle om vi når det vedtatte målet om et nullutslippsområde.

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

Kvalitetsprogram for Nyhavna bygger videre på Kommunedelplan for Nyhavna som fastsetter at området skal transformeres fra havn og industri til en kompakt sentrumsbydel med arbeidsintensive næringer, boliger og offentlige tjenester, og med fortsatt beredskapshavn på Transittkaia. Dette vil være positivt for byens verdiskapingspotensial og næringsutvikling.

Nyhavna er et etterspurt og egnet område for utvikling av næringer og FoU-miljø knyttet til havet, og har et potensial til å bli en internasjonalt anerkjent og attraktiv bydel for etablering og videreutvikling av slike næringer. Å tilrettelegge for disse næringene i et sentralt og attraktivt

byområdet som Nyhavna vil ha en positiv effekt for næringene selv, og konkurransekraften og attraktiviteten deres. Gjennom formidling, test og demonstrasjoner av virksomheten kan næringene bidra til å øke områdets attraktivitet og med det generere verdi og næringsutvikling også hos andre næringer. Samtidig er det grunn til å være oppmerksom på potensielle konflikter. Næringsvirksomheten kan innebære økt støy, også visuelt, og trafikk som beboere og besøkende kan reagere på. Slike konflikter kan påvirke næringene og beboerne i bydelen negativt og videre omdømmet til Trondheim som kunnskaps- og teknologihovedstad, og en by der havnæringer kan utvikles.

For kulturnæringene skal det utvikles modeller for å sikre at utvikling av eksisterende og fremtidens kulturnæringer kan skje over tid. Godt samspill mellom kulturminner og kulturnæring kan danne grunnlag for en særegen stedsidentitet. Kulturnæringsaktørene på Nyhavna bidrar til næringsutvikling langt ut over det den enkelte aktør eller foretak skaper for egen del. Utgifter til å styrke disse næringene må ses i forhold til deres muligheter til å skape en attraktiv og mangfoldig bydel.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Kvalitetsprogram for Nyhavna legger til rette for å utvikle en attraktiv og bærekraftig bydel på Nyhavna. Tiltakene som foreslår vil til sammen kunne sørge for en kompakt og mangfoldig sentrumsbydel med møteplasser og botilbud for hele byens innbyggere. Dette er gode investeringer for folkehelsen og samholdet i Trondheim som vil kunne ha positive økonomiske og samfunnsmessige konsekvenser for Trondheim kommune på lang sikt. Å fortette byen nært sentrumskjernen bidrar til lavere samfunnskostnader til teknisk, fysisk og sosial infrastruktur på lang sikt.

At ambisjonene for området er høye når det gjelder miljø, sosial bærekraft, kunst og kultur, kulturminneforvaltning, mobilitet, næringsutvikling, og kvalitet i de fysiske omgivelsene viktiggjør videre oppfølging i plan- og byggesaksbehandlingen, og i andre relevante prosesser. Å realisere ambisjonene, transformere og bygge på Nyhavna kan på kort sikt ha høyere samfunnskostnader for det offentlige, ettersom tomteprisene er høyere og planprosessene kan ta lengre tid på grunn av interessekonflikter. Noen tiltak vil det være nødvendig at kommunen eller andre offentlige aktører tilrettelegger for og gjennomfører, andre vil ligge på grunneiere. Tiltak som vil være nødvendige som følge av kommende byutvikling bør sikres opparbeidelse gjennom planprosessene.

Det vil knytte seg kostnader for kommunen til erverv og opparbeidning av areal til offentlige idrettsanlegg og sosial infrastruktur dersom det skulle bli behov for skole og helse- og velferdsenter på Nyhavna. Kaikanter, kulturminner, kulturarenaer og eventuelt offentlig eierskap av disse kan føre til høye investerings-, drifts- og vedlikeholdskostnader for Trondheim kommune. Nye gater, parker, byrom og badeanlegg i offentlig eie fører også til drifts- og vedlikeholdskostnader.

Ny teknisk infrastruktur som vann og avløp kan også føre til økte kostnader. Eventuelle merutgifter for å realisere en nullutslippsbydel må utredes videre. Det er utarbeidet [en overordnet plan for teknisk infrastruktur med en supplerende kostnadsvurdering](#) av planlagte infrastruktur - tiltak over og under bakken. Kostnadsvurderingene viser totale kostnader på cirka 1,1 milliarder kroner eks. mva. Dette arbeidet er basert på illustrasjonsplanen som er vedlagt høringsutkastet til Kvalitetsprogram for Nyhavna.

### **Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren mener Kvalitetsprogram for Nyhavna svarer ut Kommunedelplan for Nyhavna § 3.2, 3.3 og 3.4.1. Kvalitetsprogram for Nyhavna er basert på kunnskap fra programmene for offentlige rom, miljø, kulturminner og næring, og ser dette i sammenheng med politiske vedtak. Kommunedirektøren mener at Kvalitetsprogram for Nyhavna er i tråd med og konkretiserer tidligere vedtatte mål, ambisjoner og forventninger til transformasjonen av Nyhavna.

Kvalitetsprogrammet viser hvordan Nyhavnas eksisterende kvaliteter og engasjementet for bydelen kan ivaretas - og bli en drivkraft i utviklingen. Programmet foreslår ti strategiske virkemidler for Nyhavna og hvordan disse må ivaretas i den videre prosessen. Kommunedirektøren mener at Kvalitetsprogram for Nyhavna legger tydelige rammer for områdeutviklingen, samtidig som det handlingsrommet som er nødvendig for en transformasjon som skal gå over mange år er ivarettatt.

Kommunedirektøren mener Kvalitetsprogram for Nyhavna kan vurderes revidert dersom ny kunnskap, teknologiske løsninger eller praksis tilsier at dette er nødvendig. Kommunedirektøren innser at programmene ikke er like detaljerte som bestilt i kommunedelplanen, men har vurdert detaljeringsgraden til å være tilstrekkelig for denne fasen. Der hvor det er behov for mer kunnskap, og ytterligere detaljering og videreutvikling av programmene, er det presisert. Kommunedirektøren mener at dette må skje i kommende prosesser og i samarbeid med relevante grunneiere og eiendomsutviklere.

Kommunedirektøren mener at Trondheim gjennom utviklingen av Nyhavna mulighet til å bli en mer attraktiv og bærekraftig by. Områdeutviklingen på Nyhavna kan bidra til å forsterke Trondheim som en mangfoldig næring-, kultur-, og kunnskapsby med solid forankring i kulturhistorien. Nyhavna kan bli en sentrumsbydel til glede for hele byens befolkning, besøkende, turister og for næringslivet, både på kort og lang sikt. Kvalitetsprogram for Nyhavna tilrettelegger for dette.

Kommunedirektøren mener at Trondheim kommunes forventninger til områdeutviklingen på Nyhavna er tydelig kommunisert gjennom Kvalitetsprogram for Nyhavna. Kommunedirektøren mener at Trondheim kommune må ta et særlig ansvar når det gjelder kommunikasjon og forankring av de ti strategiske virkemidlene, og være en pådriver for ønsket utvikling.

Kommunedirektøren påpeker at det er mange mål for områdeutviklingen som krever et langsiktig strategisk arbeid for å innfri. Mange av målene lar seg ikke realisere utelukkende gjennom planprosessen slik lovverket er utformet per 2021. Nåværende og fremtidige grunneiere og utviklere må ta et særlig ansvar for å følge opp vedtatte mål og benytte seg av sine virkemidler og sitt handlingsrom for å realisere bystyrets forventninger til utviklingen på Nyhavna. Involverte aktører må strekke seg, ta i bruk nye virkemidler og etterstrebe godt samarbeid for i fellesskap å drive fram en ambisiøs byutviklingsprosess på Nyhavna.

Nyhavna har fått en ny, stor grunneier gjennom etableringen av Nyhavna Utvikling AS. Trondheim kommune er majoritetseier i eiendomsselskapet og kan gjennom eierstyring av selskapet påvirke hvordan de ti strategiske virkemidlene for Nyhavna kan innfris. Kommunedirektøren anbefaler at Nyhavna Utviklingen AS brukes som et strategisk verktøy for gjennomføring av ønsket byutvikling slik at helhet, kvalitet og bærekraftige løsninger sikres bedre enn det som er pålagt gjennom plan- og bygningsloven.

**Kommunedirektørens konklusjon**

Kommunedirektøren mener at forslaget til Kvalitetsprogram for Nyhavna gir et godt grunnlag for å utarbeide planer og prosjekt som kan omsette strategiske virkemidler, mål og kunnskap til aktive handlinger for en ny bydel på Nyhavna.

Kommunedirektøren anbefaler bystyret å vedta Kvalitetsprogram for Nyhavna.

Kommunedirektøren i Trondheim, 3.3.2022

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Ellen Aga Kildal  
prosjektleder

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

**Vedlegg:**

- Vedlegg 1: Kvalitetsprogram for Nyhavna (forslag til sluttbehandling)
- Vedlegg 2: Kulturminneplan Nyhavna (til sluttbehandling)
- Vedlegg 3: Kunnskapsgrunnlag for et kulturnæringsprogram for Nyhavna (til sluttbehandling)
- Vedlegg 4: Kunnskapsgrunnlag- Havromsnæring på Nyhavna (til sluttbehandling)
- Vedlegg 5: Miljøprogram for Nyhavna - Energi og klima (til sluttbehandling)
- Vedlegg 6: Offentlige rom på Nyhavna - Vurderingsrapport fra parallelloppdrag
- Vedlegg 7: Høringsinnspill med Kommunedirektørens vurdering