

K 384g

05750.01

KOMMUNEDELPLAN FOR HAVNEOMRÅDET

Bestemmelser og retningslinjer

Planen er datert:	22.05.2001
Bestemmelser og retningslinjer er datert:	22.05.2001
Bestemmelser og retningslinjer er revidert:	28.06.2001
Dato for Bystyrets vedtak:	28.06.2001

BESTEMMELSER

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Planens formål og avgrensning

Det er et hovedmål å styrke Brattøra som et viktig knutepunkt for kollektivtransport i regionen og byen, samt å utvikle havneområdet som et attraktivt sted for næringsvirksomhet, supplert med noe boliger. Det er også et overordna mål å utvikle havna som et sentrumsnært område for rekreasjon. Både den visuelle og fysiske kontakten med fjorden skal sikres gjennom en styrking av viktige siktlinjer, etablering av offentlige rom og allmenninger og ved en fornuftig utforming av bebyggelsen.

Grensene for planområdet er vist på plankart i målestokk 1:5000, merket Trondheim kommune, datert 22.05.2001.

Planområdet er på plankartet disponert til følgende formål (jfr. Plan- og bygningsloven, § 20-4, punkt 1, 5 og 6), avgrenset og merket med områdebetegnelse:

Byggeområder med underformål:

- Område for lett næringsvirksomhet (NL)
- Havneområde/område for lett næringsvirksomhet (H/NL)
- Område for tung næringsvirksomhet (NT)
- Havneområde/område for tung næringsvirksomhet (H/NT)
- Friområde (F)

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet med underformål:

- Havneområde (H)
- Jernbaneareal
- Terminalbygg
- Hovedveg
- Samleveg
- Gangveg

Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag med underformål:

- Havn (sjøområde)

§ 1.2 Virkninger av kommunedelplanen

Planen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i planområdet. Plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende, mens retningslinjene er veiledende.

Tiltak som nevnt i §§ 81, 84, 86a, 86b, og 93 samt fradeling av eiendom til slike formål kan ikke, dersom ikke annet er bestemt, godkjennes i strid med planens arealbruk eller bestemmelser.

Kommunedelplanen gjelder foran eldre kommuneplan og kommunedelplan. Alle bebyggelsesplaner og reguleringsplaner innafør planområdet skal fortsatt gjelde, med faller bort i den grad de ikke er i samsvar med kommunedelplanen.

§ 2 PLANKRAV OG BYGGEHØYDER

§ 2.1 Krav om reguleringsplan

Før søknad om deling og byggetillatelse kan behandles, forutsettes godkjent reguleringsplan for:

- Alle tiltak i område F-1, F-2 og H-4
- Alle tiltak i områdene NL-1, NL-2, NL-3, NL-4, NL-5 og NL-6. Kravet gjelder ikke mindre bygningsmessige tiltak i tilknytning til eksisterende virksomhet dersom virksomheten er i tråd med den arealbruken som kommunedelplanen angir.
- Ny gangforbindelse over sentralstasjonen og for øvrig alle tiltak innenfor område angitt som terminalbygg og jernbaneareal.
- Alle tiltak innenfor områdene H/NL-1 og H/NL-2 som ikke har direkte tilknytning til eksisterende virksomhet.
- Utfylling i sjø ut over det som er vist på plankartet.
- Alle tiltak som er i strid med kommunedelplanens plankart eller bestemmelser, herunder kravene til maksimale byggehøyder i § 2.2.

For område NL-4 skal reguleringsplanen omfatte hele området samt tilgrensende kaiareal langs Brattørkaia (del av H-4). For de øvrige områdene fastsetter Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker grenser for reguleringsplanene.

§ 2.2 Byggehøyder og krav om bebyggelsesplan

Tillatte maksimale byggehøyder for ny bebyggelse innafør angitte delområder er gitt i tabellen nedenfor. Ny bebyggelse som overskrider den angitte minimumshøyden som er angitt i tabellen, kan bare godkjennes i samsvar med godkjent bebyggelsesplan. Det tillates ikke skjemmende tekniske installasjoner, utspring, kanaler og lignende på takene.

Bygningsrådet kan forøvrig kreve godkjent bebyggelsesplan før søknad om bygging og deling behandles.

Bygningsrådet fastsetter grenser for bebyggelsesplanene.

Kravet om bebyggelsesplan bortfaller dersom det etter bestemmelsenes §2.1 forutsettes reguleringsplan for tiltaket.

Område	Mønehøyde (kotehøyde)	
	Minimumshøyde for krav til bebyggelsesplan	Maksimumshøyde
Ila Pir/Skansen H-1	11 m (kote 15)	11 m (kote 15)
Kanalhavna H/NL-1 H/NL-2	* *	8 m (kote 12) 8 m (kote 12)
Brattøra H-5 H-6	6 m (kote 10) 6 m (kote 10)	12 m (kote 16) 12 m (kote 16)
Nyhavna H-7 H-8 H-9 H-10 NT-1 NT-2 H/NT-1 H/NT-2 H/NT-3	6 m (kote 10) 6 m (kote 10) 12 m (kote 16) 12 m (kote 16) 12 m (kote 16) 12 m (kote 16) 6 m (kote 10) 12 m (kote 16) 12 m (kote 16)	12 m (kote 16) 12 m (kote 16) 17 m (kote 21) 17 m (kote 21) 17 m (kote 21) 17 m (kote 21) 12 m (kote 16) 17 m (kote 21) 17 m (kote 21)

* For område H/NL-1 og H/NL-2 kreves bebyggelsesplan for alle tiltak som ikke utløser reguleringsplan.

§ 2.3 Utbygging uten krav om regulerings- eller bebyggelsesplan

For prosjekter som ikke berøres av kravene om regulerings- eller bebyggelsesplan etter §§ 2.1 og 2.2, kan det fremmes søknad om deling eller byggetillatelse med direkte hjemmel i kommunedelplanen uten ytterligere detaljplan.

§ 3 REKKEFØLGE AV TILTAK

§ 3.1 Framtidig hovedveg

Utbygging av framtidig hovedveg, Nordre avlastingsveg, kan ikke igangsettes før reguleringsplan for ny godsterminal i Trondheim er godkjent. Delstrekningen over Brattøra kan ikke gjennomføres før godsterminalen er flyttet og det er etablert nye buttspor vest for sentralstasjonen eller at jernbanens sporbehov på annen måte er dekket innafor jernbanearealet.

Nordre avlastingsveg kan ikke tas i bruk før kapasiteten på eksisterende hovedgatenett gjennom Midtbyen i øst-vest retning er redusert med i prinsippet to kjørefelt i samsvar med vedtatt gatebruksplan for Midtbyen.

§ 3.2 Ny gangforbindelse ved sentralstasjonen

Ny gangforbindelse gjennom området for terminalbygg og jernbaneareal skal være etablert før ny bebyggelse på område NL-4 kan tas i bruk.

§ 3.3 Friområde F-2

Friområde F-2 skal etableres samtidig med ny hovedveg.

§ 3.4 Rampe til Nidelv bru

Eksisterende rampe til Nidelv bru kan ikke fjernes før ny hovedveg med ny bru over Nidelva er etablert.

§ 4 DOKUMENTASJON

§ 4.1 Oppfyllelse av kommunedelplanens krav og målsetninger

Alle nye planforslag og utbyggingsprosjekter skal beskrive hvordan tiltaket ivaretar kommunedelplanens målsetninger, bestemmelser og retningslinjer.

§ 4.2 Verneverdig bygninger og anlegg

Bygninger og anlegg med kulturminneverdi og områder som har særlig kulturminneinteresse og er sårbare for inngrep, er vist på eget temakart. Alle bygningsarbeider nevnt i Plan- og bygningslovens § 93 som berører angitte bygninger og anlegg eller ligger innenfor de sårbare områdene på temakartet, skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før søknad om byggetillatelse behandles.

Utfyllings- og gravetiltak må foretas i samråd med kulturavdelingen i fylkeskommunen, og etter vurdering av marinarkeologisk ekspertise.

§ 4.3 Parkeringsplan

Det skal utarbeides en parkeringsplan for alle nye planforslag og utbyggingsprosjekter. Planen skal redegjøre for parkeringdekning for biler og sykler, lokalisering av parkeringsplasser og bruksordninger.

Retningslinjer til §4.3:

For kontorvirksomhet bør parkeringsdekning ikke være større enn 1 parkeringsplass pr 130 m² kontorareal. Parkeringen skal i størst mulig grad skje i fellesanlegg og ikke mer enn 15% av parkeringsplassene bør anlegges som bakkeparkering. Normen gjelder all kontorvirksomhet innenfor planområdet, men ikke etablering av mindre enkeltbedrifter med behov for inntil 10 parkeringsplasser. For forretningsvirksomhet bør parkeringsdekningen vurderes i hvert enkelt tilfelle ut fra type virksomhet med utgangspunkt i en veiledende norm om maksimalt 2,0 plasser pr 100m². For tyngre næringsvirksomhet bør det anlegges minst 1 parkeringsplass pr 200m².

§ 4.4 Støy

For alle reguleringsplaner og bebyggelsesplaner innafor planområdet skal det følge støyberegninger. Eventuelle krav om tiltak skal sikres i bestemmelsene til planene.

§ 4.5 Forurenset grunn

I forbindelse med tiltak som medfører graving o.l. skal det undersøkes om tiltaket berører forurensete masser i grunnen. Dersom det oppdages eller oppstår mistanke om forurensete masser skal det innhentes fra forurensningsmyndighetene, jfr. Forurensningslovens bestemmelser.

§ 4.6 Viktige siktlinjer

Viktige siktlinjer er vist på eget temakart. Det skal ved all videre utbygging innenfor kommunedelplanens grenser

sikres fri sikt langs de viste siktlinjene. Framtidig utbygging skal inneholde dokumentasjon for dette.

§ 6 AREALBRUK OG LOKALISERINGSPRINSIPPER

§ 6.1 Havneområde (H)

I områdene kan det oppføres kaier, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler. I områdene tillates oppført bygninger for tung næringsvirksomhet som industri, verksted- og lagervirksomhet.

Havneområde H-5 og H-6 skal ha atkomst fra Havnegata eller direkte fra kryss mellom Havnegata og ny hovedveg, Nordre avlastingsveg.

§ 6.2 Havn - sjøområde

Sjøarealet skal nyttes til sjøtrafikk, allmenn bruk og fri ferdsel. Båthavner kan anlegges i samsvar med retningslinjene til kommunedelplanen.

Eventuelle utfyllinger i sjøarealet kan bare skje etter godkjent reguleringsplan jfr § 2.1.

§ 6.3 Jernbaneareal

Området omfatter jernbanespor og tilhørende anlegg.

§ 6.4 Terminalbygg

Området skal nyttes til jernbanestasjon, busstasjon med passasjerterminal og parkeringsanlegg. Det kan oppføres bygninger for terminalfunksjoner, parkering samt lettere næringsvirksomhet tilpasset områdets hovedbruk.

§ 6.5 Områder for lett næringsvirksomhet/boliger (NL)

Områdene skal nyttes lett næringsvirksomhet som kontor og forretning samt allmennyttige og offentlige virksomheter. Lettere havnefunksjoner, sjøtilknyttede virksomheter og boliger kan innpasses i områdene. Handel med dagligvarer og lettere forbruksvarer skal ikke overstige 400 m² gulvflate i hvert delområde.

Innafor område NL-4 skal det avsettes plass for jernbanespor til havneområdet H-6 med nødvendig sikring og avstand til tilgrensende funksjoner.

Tollboden bevares, og området rundt skal ha et parkmessig preg.

§ 6.6 Havneområde/område for lett næringsvirksomhet (H/NL)

Området skal nyttes til terminalfunksjoner for passasjertrafikk med båt, lettere havnefunksjoner, lett næringsvirksomhet som kontor og forretning samt allmennyttig og offentlig virksomhet.

§ 6.7 Område for tung næringsvirksomhet (NT)

Det kan oppføres bygninger for tung næringsvirksomhet som industri, lager og transportvirksomhet. Lettere næringsvirksomhet kan tillates etablert dersom dette ikke medfører vesentlig økt trafikk eller parkeringsbehov. Handel med dagligvarer og lettere forbruksvarer tillates ikke i områdene.

§ 6.8 Havneområde/område for tung næringsvirksomhet (H/NT)

Områdene skal nyttes til havnevirksomhet og tung næringsvirksomhet som industri, lager og transportvirksomhet.

Lettere næringsvirksomhet kan tillates etablert dersom dette ikke medfører vesentlig økt trafikk eller parkeringsbehov. Handel med dagligvarer og lettere forbruksvarer tillates ikke i områdene.

§ 6.9 Friområder (F)

Områdene skal nyttes til offentlig friområde. Fritidsbåthavn og lettere næringsvirksomhet kan innpasses i område F-1 dersom dette ikke hindrer bruken som friområde. Sjøbad, kafé og restaurant kan innpasses i område F-2 dersom dette ikke hindrer bruken som friområde.

RETNINGSLINJER FOR PLAN- OG BYGGESAKSBEHANDLING

Retningslinjer for delområde Ila Pir/Skansen

Havneområdet Ila Pir

På Ila Pir skal det ikke etableres ny bebyggelse som i ytterligere grad stenger synskontakten mellom nærliggende boligområder og fjorden. Gateløpene på tvers av piren utgjør verdifulle åpninger i den "tunge" bebyggelsen og skal fortsatt holdes åpne. Framtidig bebyggelse skal tilpasses dette prinsippet. Det tillates ikke reklameplakater o.l. på fasadene av siloene (jfr. Plan- og bygningsloven § 107).

Skansen

Skansen skal videreutvikles som attraksjon og rekreasjonsområde i tilknytning til småbåthavna. De gode utsiktsmulighetene mot fjorden i Skansenområdet skal bevares og videreutvikles. Plassering og utforming av eventuell ny bebyggelse skal ta vesentlig hensyn til utsiktsmulighetene, og i særlig grad gjelder dette siktlinja fra Liabakken mot Munkholmen. Maksimal mønehøyde for eventuell ny bebyggelse bør ikke tillates å overstige 8m (kote 12).

Restene av festningsverkene på Skansen skal bevares. Restaurantbygningen skal bevares og inngå i utviklingen i området.

Retningslinjer for delområde Kanalhavna

Disposisjonsplan for Kanalhavna

Disposisjonsplan for Kanalhavna, datert 1995, revidert 1996, legges til grunn for utforming av alle planer og prosjekter i delområde Kanalhavna.

Retningslinjer for delområde Brattøra

Havneområdet H-5 og H-6

Havneområdene H-5 og H-6 skal utvikles til en rasjonell stykkgoods- og containerterminal. Det bør utarbeides en samla reguleringsplan for havneterminalen som avklarer organiseringen av området mht trafikkmønster, lagringsareal, bygninger og anlegg. På åpne arealer i havnområdet bør det skilles klart mellom parkeringsområder, kjøreveger og lagerarealer. Skillene bør etableres med kanter, oppmerking og beplantning.

Havnegata

Nordre del av Havnegata bør rustes opp og tydeliggjøres som markert siktakse mot Munkholmen. Arealet i forlengelsen av Havnegata skal holdes ubebygget. Ny bebyggelse på Brattøra bør i så stor grad som mulig plasseres i felles byggelinje langs Havnegata for å understreke og forsterke

siktaksen. Det bør etableres en stram tosidig trekk langs Havnegata fra krysset med Nordre avlastingsveg til Pirsenteret som understreker gatas retning, skjerner mot tilgrensende havneområde og skaper en triveligere hovedgangveg fra Brattøra mot Midtbyen. Havnegata og ny avkjørsel til Pir 2 bør inngå i reguleringsplanen for havneområdet H-5 og H-6.

Sentralstasjonen og ny tverrforbindelse

Sentralstasjonen skal videreutvikles som et viktig knutepunkt for kollektivtransport. Stasjonsutviklingen bør ses i sammenheng med etablering av en ny gangforbindelse gjennom stasjonsområdet til byutviklingsområdet nord for stasjonen. Stasjonen bør henvende seg både til Midtbyen og til Brattøra. Gangforbindelsen gjennom stasjonsområdet bør få karkater av å være offentlig gågate e.l.

Utbyggingsområdet NL-4

I øvrige deler av Brattøra skal det legges tilrette for en bymessig utvikling. For område NL-4 bør det tas sikte på å gjennomføre en plankonkurranse/arkitektkonkurranse som grunnlag for en samla reguleringsplan for området. Følgende problemstillinger og utfordringer bør inngå i plankonkurransen og avklares endelig gjennom en reguleringsplan for område NL-4:

- Det skal utarbeides klare byformingsprinsipper hvor bebyggelse, byrom, friområder og gatesystem inngår i en helhetlig bymessig struktur. Retningen på Havnegata og Brattørkaia bør være styrende for strukturen i området. Synskontakt mot fjorden skal ivaretas i siktkorridorer. Viktige siktlinjer er vist i illustrasjon i plankartet. Ønsket om åpenhet mot fjorden skal også vektlegges i vurderingen av høyder på ny bebyggelse.
- Det skal skapes bymessige sammenhenger og forbindelser mellom Brattøra og Midtbyen hvor en ny tverrforbindelse gjennom sentralstasjonen skal inngå som et hovedelement.
- Visuelle og estetiske forhold i havneområdet skal forbedres. Det skal legges vekt på å forme en identitet til byens sjøfront.
- Antikvariske og historiske verdier i havneområdet og i Midtbyen skal ivaretas. Tollboden bør gis en parkmessig ramme og bevares som en frittliggende bygning og "hjørnestein" i området.
- Det skal legges vekt på god arealutnytting og en funksjonssammensetning som styrker sentralstasjonen som knutepunkt. Potensialet som ligger i bruk av sjøarealer og kaier bør utnyttes, og sjøtilknyttede funksjoner og lettere havnefunksjoner kan integreres i utbyggingsområdet.
- Det skal avklares hvordan området kan utbygges etappevis slik at hensynet til eksisterende virksomheter i området ivaretas. Gjennomføringsstrategier bør avklares med sikte på å sikre en helhetlig utbygging med opparbeiding av gater, byrom og andre offentlige anlegg innafor området.

Retningslinjer for delområde Nyhavna

Bebyggelsesmønster

Eksisterende gatestruktur og hovedmøneretninger skal videreføres i ny bebyggelse i området. Området langs Nidelva (H/NT-1) skal utbygges med relativt lav bebyggelse tilpasset dagens byggelinjer, høyder og takform. Virksomhetene i Transittgata bør legge kontorfunksjonene i fasaderekken mot Nidelva.

Elvepromenade

Elvebredden langs Nidelva skal rustes opp som parkdrag med gangveg/elvepromenade.

Krigshistoriske anlegg

Ved nybygging i området skal det tas hensyn til de antikvariske interessene som er knyttet til de krigshistoriske anleggene. Dora I kan utbygges med nye kontorbygg langs sør- og vestfasadene, mens fasadene mot nord og øst skal holdes ubebygde. Det bør utarbeides en prinsipplan for Nyhavna som avklarer hensynet til kulturminneinteressene i forhold til bruken av området.

Siktlinje fra Stiklestadvegen

Ved utbygging på Strandveikaia bør det tilstrebes en plassering og utforming av bygningene som gir mer funksjonelle terminalforhold. Ved eventuell endring av bygningsstrukturen i området skal den delen av Strandveikaia som ligger i forlengelsen av Stiklestadvegen, holdes ubebygde for å etablere en åpen siktlinje fra Stiklestadvegen mot Munkholmen.

I henhold til bystyrets behandling av 28.06.2003 ble følgende tillegg og flertallsmerknader vedtatt:

Bystyret mener imidlertid at den videre utbygging av Brattøraområdet bør mest mulig skje etter en samlet plan, og ber Rådmannen ta initiativ til en arkitektkonkurranse om en slik helhetlig, illustrerende bebyggelsesplan, for Brattøraområdet

Flertallsmerknad - Ap, H, V, DGR, PP, KRF:

Bystyret ser utviklingen av Brattøraområdet som et av de viktigste byutviklingsprosjektene vi står overfor i Trondheim. Området har stort potensial for næringsutvikling, samtidig som det er svært sårbart med tanke på å beholde kontakten mellom byen og fjorden. Bystyret ønsker derfor at framtidig utbygging på Brattøra, og spesielt i områdene NL1, NL2, NL3, og NL4 i kommunedelplanen må sees i sammenheng, og at den skjer under sterk politisk styring. Det bør gjennomføres en arkitektkonkurranse, idedugnader med vekt på medvirkning og samarbeid, utvikling av formingsveiledere og lignende som legges til grunn for den videre helhetlige utviklingen av området.

Flertallsmerknad - Ap, V, SP, BYL, RV, SV, DGR, KRF:

Brattøra er i dag preget av asfalt og tung næringsvirksomhet, mens det er et mål i kommunedelplanen å styrke området som rekreasjonsområde. Bystyret ønsker at dette gjøres ved at det stilles krav til opparbeidelse av parkarealer, beplantning og gode oppholdsområder ute ved all videre utbygging på Brattøra. Hensynet til stedsforming, kulturminner og estetikk skal veie tungt, og det skal legges til rette for miljøvennlige transportformer til og fra den nye bydelen.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte

28.06.2001, sak B nr. 120/2001

Anne Kathrine Slungard

ordfører

Bjørn E. Indre
formannskapetsekretær