



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: k20110005

Arkivsak: 12/14816

## **Kommunedelplan for Nyhavna Bestemmelser og retningslinjer Offentlig ettersyn**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.11.14

Dato for godkjenning av bygningsrådet :

### **§ 1 FORMÅLET MED KOMMUNEDELPLANEN**

Formålet med planen er å legge til rette for byutvikling og sikre bystrukturer med bymessig bebyggelse, tett gatenett og en sammenhengende grønnstruktur. Planen legger til rette for at utbygging på Nyhavna kan skje over lang tid.

### **§ 2 FORHOLDET TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

Der ikke annet er fastsatt i kommunedelplanen, gjelder fortsatt bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel. Eldre reguleringsplaner gjelder så langt de ikke strider mot kommunedelplanen.

### **§ 3 PLANKRAV**

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 kan bare settes i gang når arealet inngår i reguleringsplan som er i tråd med kommunedelplanen. Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for hvert av delområdene 2-11. Delområdene er vist i vedlegg 3 til bestemmelsene. Plankravet gjelder ikke nybygg, tilbygg eller bruksendring dersom tiltaket er i samsvar med kommunedelplanen og er mindre enn 400 m<sup>2</sup> BRA.

### **§ 4 KRAV TIL UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLANER**

Før det kan igangsettes reguleringsplanarbeid skal følgende dokumenter foreligge, og være godkjent av kommunen:

- Kvalitetsprogram for offentlig infrastruktur
- Miljøoppfølgingsprogram

Innenfor hensynssone kulturmiljø skal det i tillegg foreligge godkjent kulturminneplan.

Med forslag til regulering skal det redegjøres for hvordan kvalitetsprogram for offentlig infrastruktur, miljøoppfølgingsprogram og eventuell kulturminneplan er ivaretatt. I tillegg skal følgende forhold utredes:

- Overvannshåndtering i utbyggingsområder
- Klima/vindskjerming
- Havstigningsnivå/stormflo

## **§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **5.1 Offentlig og privat tjenesteyting, brannstasjon**

Området skal brukes til brannstasjon.

### **5.2 Fremtidig sentrumsformål**

#### **5.2.1 Byggeformål**

Det tillates etablert besøksintensiv virksomhet som kontor, forretning, tjenesteyting, bolig, kultur- og servicefunksjoner. Det skal etableres offentlig infrastruktur og grønnstruktur i tilknytning til byggeområdene i tråd med kvalitetsprogram for offentlig infrastruktur.

#### **5.2.2 Barnehage**

Det skal etableres barnehage innenfor delområde 5 (for delområder se vedlegg 03).

#### **5.2.3 Utforming av bebyggelse**

Bebyggelsen skal plasseres slik at den bidrar til å forsterke gate- eller plassrommet. De ulike byggeområdene skal ha en variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk.

*Bebyggelsen bør ikke overstige 5-7 etasjer. Bebyggelse langs jernbane og Maskinistgata skal underordne seg Dora I høydemessig. Det kan i reguleringsplaner vurderes høyere bebyggelse ved Lademoen stasjon inntil Skippergata og ytterst på Transittkaia som vist i område 2 og 11 i vedlegg til bestemmelsene. Bebyggelsen skal vurderes i samsvar med høyhusrapporten.*

#### **5.2.4 Handel**

Det tillates ikke kjøpesenter.

*Det kan etableres detaljhandel med dagligvareprofil på inntil 2000 m<sup>2</sup> BRA ved Lademoen stasjon og på Strandveikaia/Ladehammerkaia.*

*I bebyggelse som henvender seg mot Kobbegate, til og med Kullkranpiren, bør det etableres utadrettet virksomhet som forretning, offentlig/privat tjenesteyting, bevertning, hotell/overnatting. I 1. etasje bør brutto gjennomsnittshøyde være minimum 4 meter for å sikre dette.*

#### **5.2.5 Parkering**

Det kan tilrettelegges for offentlig parkering langs adkomstgater. Øvrig parkering skal legges under terreng og nedkjøringsramper skal plasseres innenfor bebyggelse. Antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal være i tråd med krav for Midtbysonen i kommuneplanens arealdel.

## **§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **6.1 Samferdselsanlegg**

#### **6.1.1 Offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Alle samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være offentlige.

#### **6.1.2 Kollektivtrafikk**

Kollektivtrase og holdeplasztilbud skal plasseres som vist på plankartet.

### **6.2 Havn**

Området skal brukes til havnevirksomhet, prosjekt- og beredskapshavn. Det tillates ikke fast etablert industrivirksomhet innenfor området. Området kan avgrensnes med sikkerhetsgjerde.

## **§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### **7.1 Ferdsel**

Området skal nyttes til ferdsel for havnetrafikk.

## **§ 8 HENSYNSSONE FOR BEVARING AV KULTURMILJØ**

Ved forslag til regulering eller søknad om nye tiltak innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal det redegjøres for hvordan den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø søkes bevart. Forslaget skal være i samsvar med godkjent kulturminneplan.

## **§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **9.1 Krav om teknisk infrastruktur**

Utbygging skal ikke skje før nødvendig offentlig infrastruktur, byrom og samfunnsservice er etablert som spesifisert i vedlegg 03, datert 24.11.2014, og i samsvar med kvalitetsprogram for offentlig infrastruktur godkjent av kommunen.

### **9.2 Nye boenheter**

Etablering av nye boenheter kan ikke skje før det er dokumentert at det er tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet. Nye boliger kan ikke etableres før det er etablert sikker skolevei.

## **§ 10 BESTEMMELSESONRÅDE**

### **10.1 Bestemmelsesområde for deponi #1**

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det etablert deponi for rene masser. Før det gis igangsettingstillatelse for deponiet, skal det foreligge tillatelse fra Fylkesmannen. Deponiet skal drives og utformes i henhold til denne tillatelsen.

Vedlegg 03 til bestemmelsene:

1. Oversikt over rekkefølgekrav for delområder, datert 24.11.14. Vedlegget viser inndelingen i delområder.