



TRONDHEIM KOMMUNE

Kommunaldirektør byutvikling

NOTAT

Vår referanse
12/14816-95 (56871/16)

Vår dato
8.4.2016

Til: Byutviklingskomiteen
Fra: Rådmannen

Sak 23/16 - Kommunedelplan for Nyhavna. Vilkår for egengodkjenning og spørsmål om utnyttelse. Forslag til ny innstilling. Byutviklingskomiteens møte 14.4.2016

Bakgrunn

Bygningsrådet vedtok 15.3.2016, sak 50/16 Kommunedelplan for Nyhavna, sluttbehandling, følgende:

Saken sendes byutviklingskomiteen med følgende

INNSTILLING:

- 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 12.2.2016 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. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 11-15.*

I møtet stilte Geirmund Lykke (KrF) spørsmål om det må gjøres endringer i planforslaget for å sikre høyere utnyttelse.

Ved behandling av kommunedelplan Nyhavna i bygningsrådet 15.3.2016, forelå det ikke en formell avklaring fra fylkesmannen om at deres krav om vilkår for egengodkjenning var imøtekommet. Fylkesmannen arrangerte et dialogmøte 19.2.2016 med partene som hadde varslet innsigelse, for endelig å avklare hvordan vilkårene kunne bli ivaretatt. Dette har ført til at rådmannen foreslår noen få justeringer av bestemmelsene (datert 8.2.2016) som var vedlagt i bygningsrådsmøtet 15.3.2016.

Reviderte bestemmelser er datert 29.2.2016, og oversendt fylkesmannen 10.3.2016. Brev fra fylkesmannen om at vilkår for egengodkjenning er ivaretatt, er ennå ikke mottatt. Rådmannen forutsetter at dette nå er avklart.

Rådmannens vurdering og redegjørelse for forslag til endring av bestemmelser

Kommunedelplanen for Nyhavna har ingen bestemmelser om utnyttelsesgrad eller fordeling mellom bolig og andre funksjoner. Det vil si at det ikke er nødvendig å gjøre endringer i bestemmelsene for å ivareta bygningsrådets vedtak om å legge til rette for flere boliger. Ved behandling av detaljreguleringsplaner for delområdene 1 - 9 vil kommunen kunne vurdere og bestemme arealfordeling mellom ulike bruk og tomteutnyttelse innenfor definisjonen av sentrumsformål.

Høyder er omtalt i § 4.1.3 i bestemmelsene og retningslinjene. Retningslinjene er vist i kursiv sammen med bestemmelsene de utfyller.

4.1.3 Utforming av bebyggelsen

Området skal bygges ut med bymessig bebyggelse. Bebyggelsen skal plasseres slik at den bidrar til å forsterke gater og byrom. Innenfor hvert delområde skal det være en variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk.

Det tillates bebyggelse i 5 etasjer. På inntil 40 % av fasadelengde mot gater og byrom kan bebyggelsen være opptil 7 etasjer så fremt dette ikke forringer oppholdskvaliteter og solforhold på arealer avsatt til grønnstruktur og friområder.

Bebyggelse langs Strandveien og Maskinistgata skal visuelt underordne seg Dora I og den antikvariske bebyggelsen øst for Strandveien.

Førsteetasjer skal ha en brutto gjennomsnittshøyde på minimum 4 meter. Førsteetasjer mot Kobbegate og Maskinistgata skal tilrettelegges for utadrettet virksomhet.

Utkraving av bebyggelse, herunder balkonger og andre fasadeelementer, tillates ikke over fortau eller andre offentlige arealer.

Alle tiltak som krever nivåtilpasninger og ramper for å sikre adkomst til bebyggelsen eller parkeringskjeller skal etableres innenfor bygningsvolum på regulert byggeområde.

Bebyggelse bør organiseres som kvartalsbebyggelse, og plasseres inntil gater og byrom.

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

Hushjørner som vender ut mot gatekryss bør fases av med 45 graders vinkel eller ha tilbaketrasket førsteetasje, slik at det oppnås god fri sikt og trygg ferdsel for gangtrafikken på fortauene.

Dersom bystyret ønsker en ytterligere fleksibilitet med hensyn til høyder i den enkelte detaljreguleringsplan, kan bestemmelsen i andre avsnitt i § 4.1.3, endres til en retningslinje, eventuelt at dette avsnittet utgår.

Grunnen til at rådmannen har foreslått bestemmelsen om en generell høyde på 5 etasjer med visse begrensninger for bebyggelse opp til 7 etasjer, er at dette vil gi en forutsigbarhet i et framtidig bybilde, eksemplifisert i scenario 1 i utredningen *Nyhavna: To scenarioer*, Pir II AS, datert 3.10.2014. Rådmannen har samtidig foreslått å vurdere enda høyere bebyggelse ved Lademoen stasjon (delområde 2), Strandveikaia (delområde 5) og sørøst på Ladehammerkaia (delområde 7). Rådmannen mener § 4.1.3 gir tilstrekkelig fleksibilitet i vurdering av fremtidige høyder, og foreslår dermed at denne opprettholdes.

Dersom bystyret skulle ønske å fjerne høydebegrensningen, vurderer rådmannen at dette ikke medfører at planforslaget må ut til nytt offentlig ettersyn, da bestemmelsene med retningslinjer som var sendt til offentlig ettersyn i bygningsrådsmøtet 16.12.2014 kun hadde en retningslinje med høydebegrensning. Bestemmelsen med retningslinje til offentlig ettersyn lød som følger:

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.

Endringer i bestemmelsene som følge av dialogmøte med fylkesmannen 19.2.2016

Dialogmøtet med fylkesmannen omhandlet tre forhold:

1) Ny § 3.1 Reguleringsplan for hovedgate med kollektivtrasé

Godkjent detaljreguleringsplan for hovedgate med kollektivtrasé skal legges til grunn for forslag til reguleringsplan for delområde 1, 2, 5, 7, 8 og 9.

2) Frafall om rekkefølgekrav om avklaring av kollektivtrasé i § 10.2, da dette forholdet nå blir ivaretatt gjennom § 3.1 Reguleringsplan for hovedgate med kollektivtrasé

3) Nytt tillegg til § 10.3 Offentlige friområder og grønnstruktur (tidligere § 10.4)

... Eksisterende jernbanetrasé fram til krysset Maskinistgata/Strandveien/Reina må opprettholdes inntil Jernbaneverket skriftlig frigir dette arealet.

De vedlagte bestemmelsene, revidert 29.2.2016, ivaretar disse forholdene.

Konklusjon

Rådmannen mener det ikke er nødvendig å gjøre endringer i planforslaget for å *legge til rette for et langt høyere antall boliger* og ivareta høyere utnyttelse. For å ivareta *en større variasjon i høyde*, kan bystyret eventuelt endre bestemmelsen som omhandler høyder, til en retningslinje eller ta avsnittet helt ut. Rådmannen anbefaler imidlertid at denne bestemmelsen opprettholdes.

Rådmannen anbefaler byutviklingskomiteen å legge de reviderte bestemmelsene, datert 29.2.2016, som ivaretar vilkårene for egengodkjenning, til grunn for behandling av kommunedelplan Nyhavna.

Forslag til ny innstilling

INNSTILLING:

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. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 11-15.

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør for byutvikling

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg 1: Reviderte bestemmelser, datert 29.2.2016.