



Kommunedelplan for Nyhavna

Bestemmelser og retningslinjer

Planen er datert:	24.11.2014
Dato for siste revisjon av plankart:	04.02.2016
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	12.02.2016
Dato for godkjenning av bystyret:	<dato>

Kommunedelplan for Nyhavna består av plankart, bestemmelser med retningslinjer og planbeskrivelse. Retningslinjene er vist i kursiv sammen med bestemmelsene de utfyller.

Bestemmelsene skal legges til grunn i kommunens behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen.

Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel gjelder der det ikke er motstrid med kommunedelplanens bestemmelser. Vedtatte reguleringsplaner innenfor planområdet gjelder også så langt det ikke er motstrid.

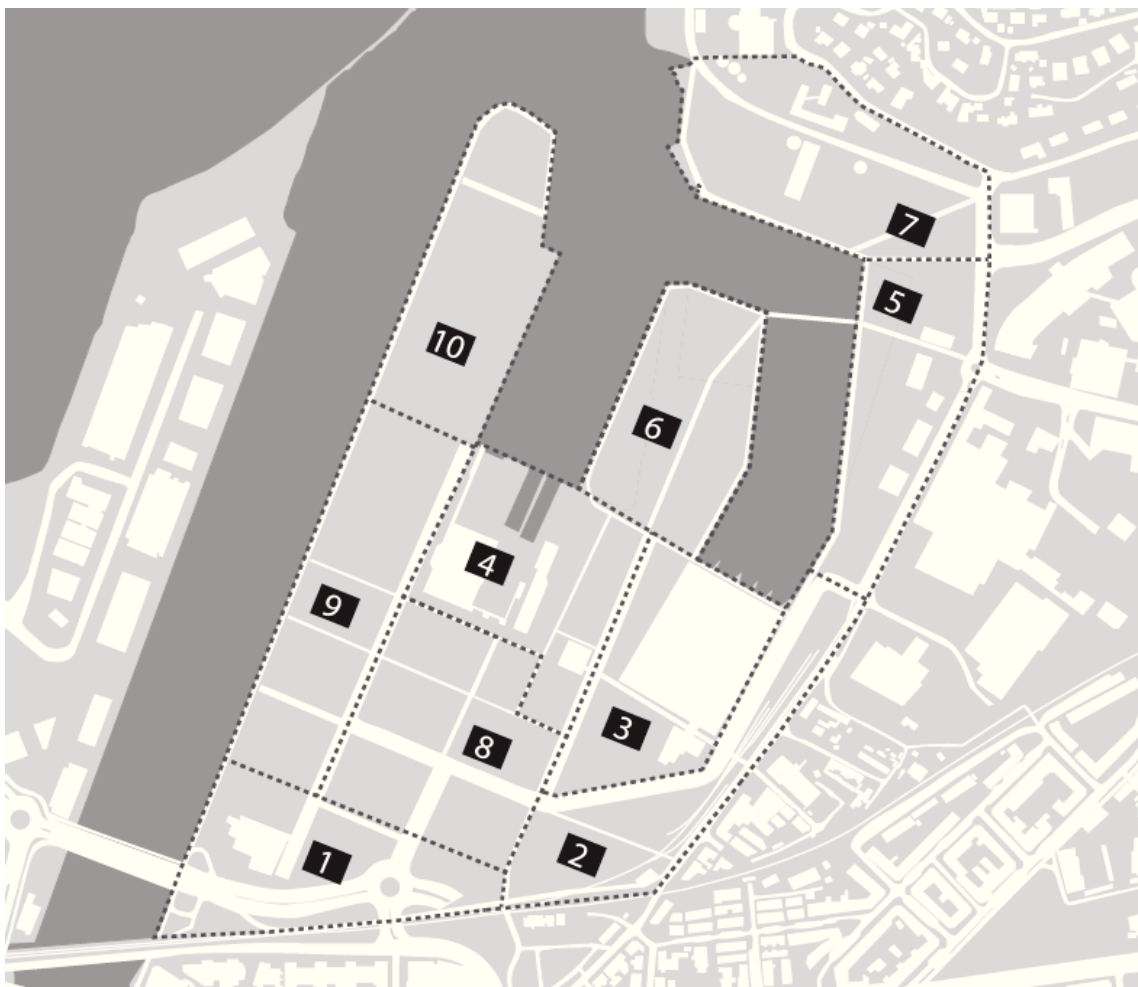
§ 1 Formålet med kommunedelplanen

Formålet med planen er å legge til rette for en bystruktur med bymessig bebyggelse og variert arealbruk, et finmasket sykkel- og fotgjengervennlig gatenett, miljøvennlige transportløsninger og en sammenhengende grønnstruktur med gode oppholdsarealer.

Hvert kvartal bør underdeles med interne gang- og sykkeltilbud på tvers av kvartalene.

§ 2 Plankrav

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 kan bare settes i gang når arealet inngår i detaljreguleringsplan som er i tråd med kommunedelplanen. Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for hvert av delområdene 1-10. Delområdene er vist i figur 1.



Figur 1: Delområder.

§ 3 Krav til utarbeidelse av reguleringsplaner

§ 3.1 Grunnlag for alle reguleringsplaner

Ved vedtak av første reguleringsplan skal følgende programmer for hele planområdet foreligge og være godkjent av kommunen og legges til grunn for alle planforslag:

Kvalitetsprogram for offentlige rom

Programmet skal angi helhetlige prinsipper for utforming av offentlige friområder og grønstruktur, som parker og plasser, og for offentlige samferdselsanlegg, som gater, kaikanter, gangveier og sykkelveier.

Programmet skal vise et samlet grep for utforming og design, herunder gatebruk, gatebredder, høyder på veganlegg, kryssløsninger, atkomstprinsipper til innendørs parkeringsanlegg, vegetasjonsbruk, kotehøyder på friområder og grønstruktur, materialbruk, belysning og overvannshåndtering.

Programmet skal vise plassering av mulige funksjoner og anlegg i friområder og grønstruktur, og skal sikre at det tilrettelegges for variert aktivitetstilbud og funksjonsfordeling. Nødvendig geoteknisk prosjektering skal følge programmet. Høyder skal fastsettes i forhold til framtidig havnivå. Programmet skal utformes med medvirkning fra barn og unge.

Miljøoppfølgingsprogram

Programmet skal være et felles, overordnet styrings- og veiledningsverktøy for gjennomføring av kommunedelplanen, og skal sikre at all planlegging, bygging, drift og forvaltning skjer etter prinsipper for bærekraftig utvikling og i tråd med Trondheim kommunes miljø- og bærekraftsmål.

Programmet skal definere miljømål for en langsiktig byutvikling av Nyhavna basert på livsløpsvurderinger, og angi anbefalte tiltak for å oppnå målene. Anbefalte tiltak i programmet, herunder planleggingstiltak og utredninger under de enkelte miljøtemaene, skal legges til grunn for planlegging og bygging av de enkelte delområder.

Programmet skal også vise hvordan utfordringer med klimatilpasning, luftforurensning, støy, utfylling og forurensede masser skal håndteres.

§ 3.2 Grunnlag for reguleringsplaner innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø

Ved vedtak av første reguleringsplan, eller før det godkjennes tiltak, innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø skal følgende program være godkjent av kommunen og legges til grunn for alle planforslag innenfor hensynssonen:

Kulturminneprogram

Programmet skal angi prinsipper for hvordan kulturminner og kulturmiljø skal ivaretas og videreutvikles, herunder prinsipper for utforming av tilbygg/påbygg, fasadeendringer, materialbruk og fargebruk.

Programmet skal være et felles kunnskapsgrunnlag for alle krigsminner innenfor hensynssonen, og skal inneholde en kartlegging og analyse av krigsminnene i området, både enkeltvis og som kulturmiljø og forklare deres historiske sammenheng og betydning. Programmet skal inneholde en kulturhistorisk verdivurdering, tilstandsanalyse, og sårbarhetsanalyse av hvert enkelt byggverk, samt en område- og landskapsanalyse der bygningene ses i sammenheng med hverandre, og med sine stedlige og landskapsmessige omgivelser.

Programmet skal vise hvordan kulturminnene kan være en identitetsbærer i området, og angi muligheter for videre bruk med en sentral rolle i den fremtidige utviklingen av området.

§ 3.3 Andre utredningskrav

3.3.1 Overordnet plan for teknisk infrastruktur

Før behandling av første reguleringsplan, skal det foreligge en godkjent overordnet plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet i kommunedelplanen. Denne planen skal redegjøre for overordnet teknisk løsning for VA, avfallssug, fjernvarme og energi, plassering av tilhørende bygningsmessige tiltak, samt sammenhengen mellom nødvendig teknisk infrastruktur i forhold til framdrift for de enkelte delområder som inngår i kommunedelplanen. Planen skal utarbeides i samarbeid med Trondheim kommune og være godkjent av de respektive myndigheter.

3.3.2 Temautredninger for de enkelte delområder

Følgende utredninger og planer skal følge forslag til reguleringsplan for de enkelte delområder:

- Lokalklimaanalyse.
- Utredning av støy av samlet støybelastning (sumstøy).
- Dokumentasjon av at planen er geoteknisk gjennomførbar. Geotekniske rapporter skal medfølge planforslag.
- Tiltaksplan mot forurenset grunn.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Framtidig sentrumsformål

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 skal være en blanding av ulike formål innenfor alle delområder for å sikre funksjonsblanding og mangfold.

I delområde 2 og 8 (ved Lademoen stasjon) bør det tilrettelegges for arbeidsplassintensiv næringsvirksomhet.

I delområde 2 og 5 (ved Lademoen stasjon og på Strandveikaia) bør det tilrettelegges for privat og offentlig tjenesteyting.

I delområde 7 (Ladehammerkaia) bør det i stor grad legges til rette for familieboliger.

4.1.2 Barnehage

Det skal etableres barnehage innenfor delområdene 5, 6, 7 og 9.

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.

Utkraging 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 tilbaketrukket førsteetasje, slik at det oppnås god fri sikt og trygg ferdsel for gangtrafikken på fortauene.

§ 4.2 Parkering

Bilparkering unntatt handicap-parkering skal legges under terreng.

Tabell 1: Sykkelparkering

Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	Parkeringskrav for sykkel
Bolig	50 m2 BRA	Min 2 plasser
Kontor	100 m2 BRA	Min 2 plasser
Forretning og service	100 m2 BRA	Min 2 plasser

Tabell 2: Bilparkering

Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	Parkeringskrav for bil
Bolig	Boenhet	Maks 1 plass
Kontor	100 m2 BRA	Maks 0,25 plass
Forretning og service	100 m2 BRA	Maks 1 plass

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Samferdselsanlegg

5.1.1 Offentlig samferdselsanlegg

Alle samferdselsanlegg som er vist på plankartet skal være offentlige.

5.1.2 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelanlegg BR2, som vist i figur 6, tillates ikke etablert nærmere enn 9 meter fra nærmeste jernbanespors midtlinje. Ved planlegging av gang- og sykkelveg ved Lademoen stasjon skal det tas hensyn til framtidig utvidelse av holdeplass med tilhørende anlegg (inkl sykkelparkering, plattform og ramper) samt til framtidig dobbeltspor.

§ 5.2 Havn

Området skal brukes til havnevirksomhet, prosjekt- og beredskapshavn. Området kan avgrensnes med sikkerhetsgjerde.

§ 5.3 Teknisk infrastruktur

Sentral for stasjonært avfallssug skal ligge i delområde 2.

§ 6 Grønnstruktur

§ 6.1 Grønnstruktur og friområde

Alle felt som er vist som grønnstruktur og friområde på plankartet skal være offentlige.

Alle felt som er vist som grønnstruktur og friområde skal i hovedsak tilrettelegges for uorganisert aktivitet, med unntak av felt G6. Felt G6 skal ivaretas som naturområde, og skal ikke legges til rette for ferdsel.

Innenfor felt G3 kan det etableres nødvendig infrastruktur i forbindelse med framtidig holdeplass på Lademoen.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 7.1 Ferdsel

Område FE skal være offentlig. Området FE skal nyttes til ferdsel for havnetrafikk.

§ 7.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

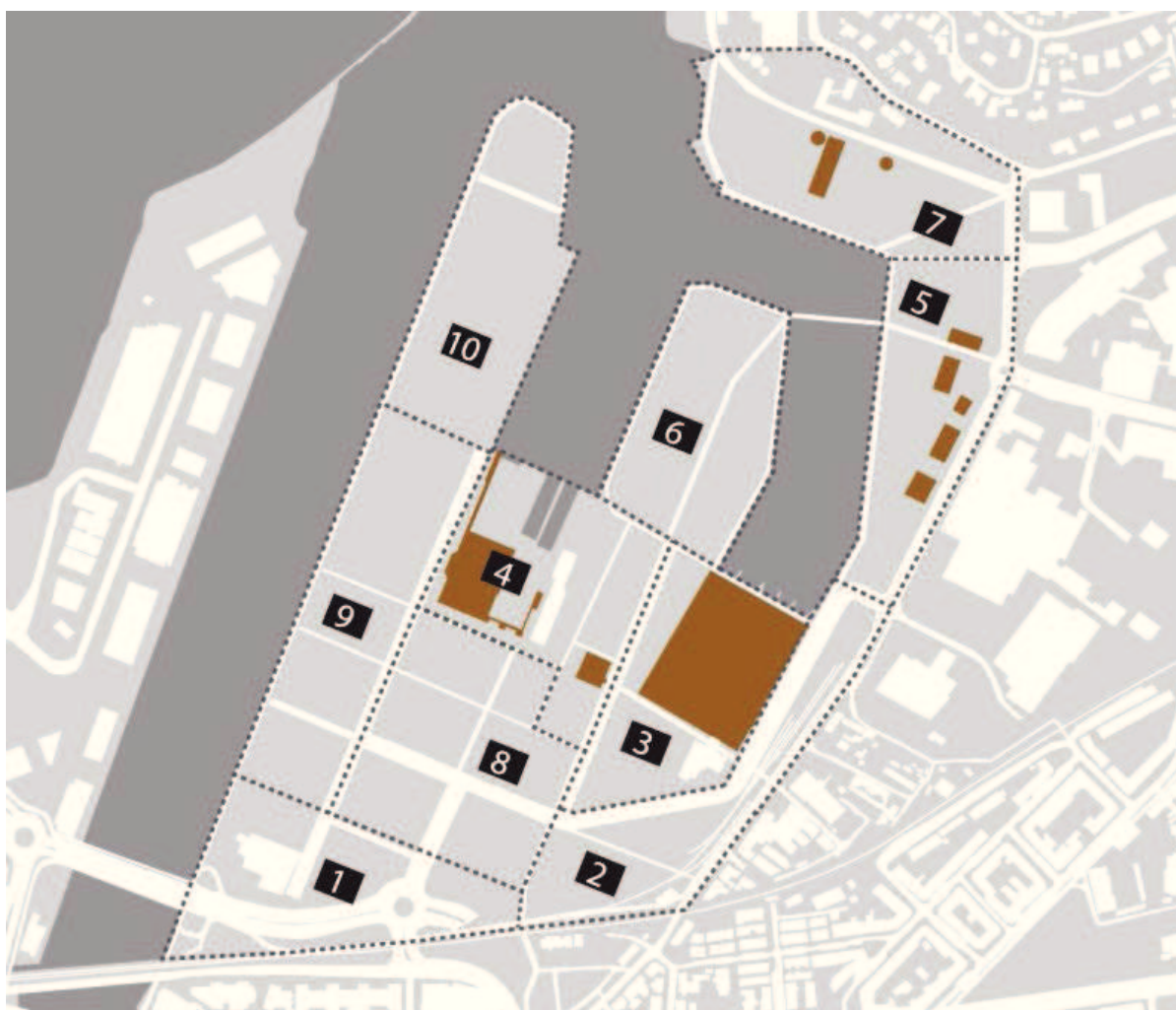
Område SV skal være offentlig. Det tillates ikke småbåthavn innenfor området SV.

§ 8 Hensynssoner

§ 8.1 Bevaring av kulturmiljø

Planforslag innenfor hensynssonen skal utformes i henhold til anbefalinger i kulturminneprogrammet.

Alle antikvariske bygg innenfor hensynssonen skal bevares. Disse er vist i figur 2.



Figur 2: Bygninger som skal bevares.

§ 9 Bestemmelsesområder

§ 9.1 Bestemmelsesområde for massedeponi, #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det etablert deponi for rene masser.

§ 10 Rekkefølgekrav

§ 10.1 Krav om skole- og barnehagekapasitet

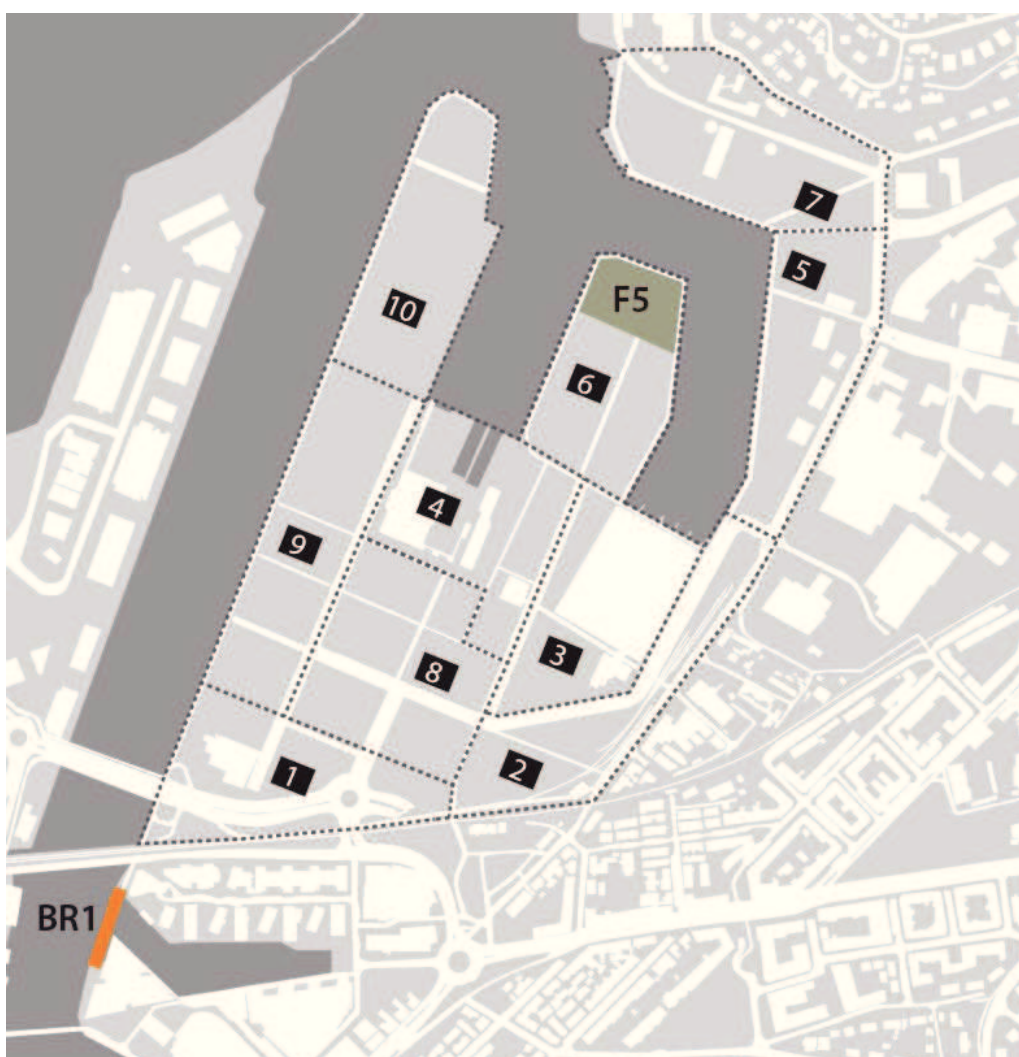
Igangsetting av bygging av nye boenheter kan ikke skje før det er dokumentert at det er tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet. Sikker skoleveg skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for nye boliger.

§ 10.2 Kollektivtrasé

Bygging innenfor delområdene 1, 2, 8 og 9 kan ikke igangsettes før kollektivtrasé er avklart.

§ 10.3 Felles rekkefølgekrav for etablering av hovedanlegg

Bydelspark F5 og Gang- og sykkelbru BR1 er felles rekkefølgekrav for alle delområder. Brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor de enkelte delområdene kan ikke gis før bydelspark F5 og gang- og sykkelbru BR1 er opparbeidet i henhold til kvalitetsprogram for offentlige rom.



Figur 3: Felles rekkefølgekrav for alle delområder

§ 10.4 Offentlige friområder og grønnsstruktur

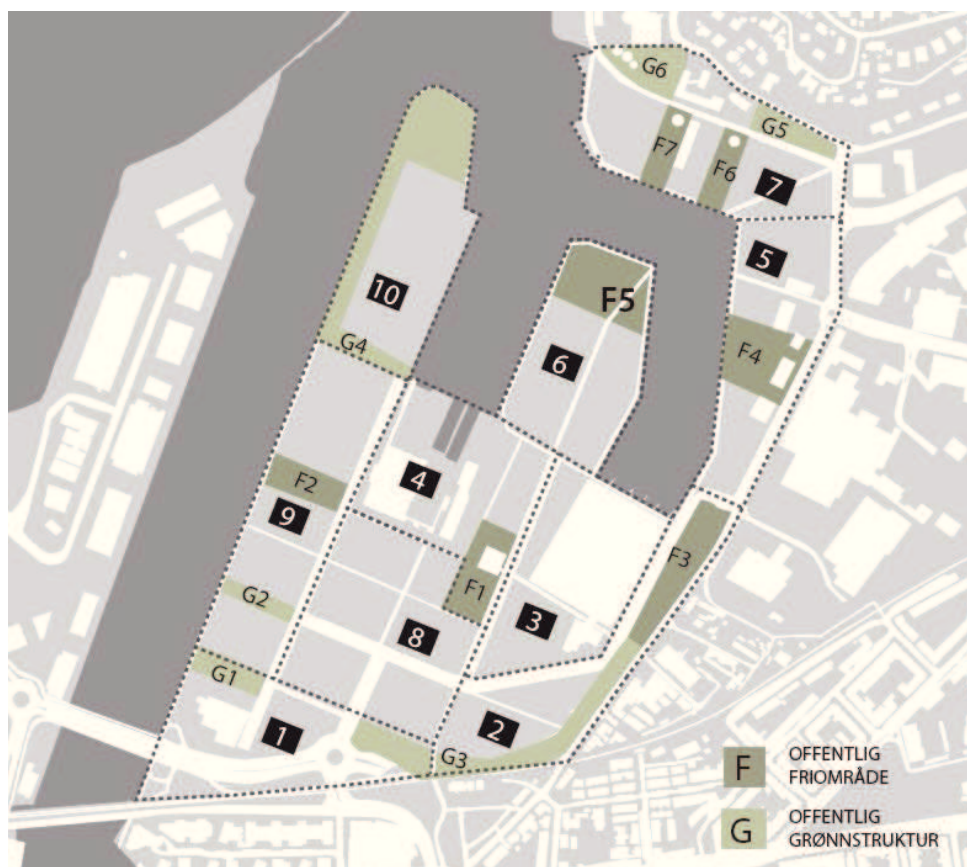
Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innen de enkelte delområdene, skal offentlige friområder og grønnsstruktur være opparbeidet i henhold til fordeling i tabell 3, illustrert i figur 4.

Ved utfylling for byggeområde innenfor bestemmelsesområde #1, skal felt F4 også fylles ut med rene masser i tråd med § 9.

Oppgradering av jernbaneundergang Strandveien skal inngå som del av opparbeidelse av felt G3.

Tabell 3: Fordeling av tiltak på de enkelte delområder

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
										F1: Fyringsbunkeren
										F2: Transittkaia
										F3: Jernbanesporene
										F4: Strandveikaia
										F5: Kullkranpiren
										F6: Ladehammerkaia
										F7: Ladehammerkaia
										G1: Transittkaia
										G2: Transittkaia
										G3: Langs jernbanen
										G4: Transittkaia
										G5: Ladehammeren
										G6: Ladehammeren



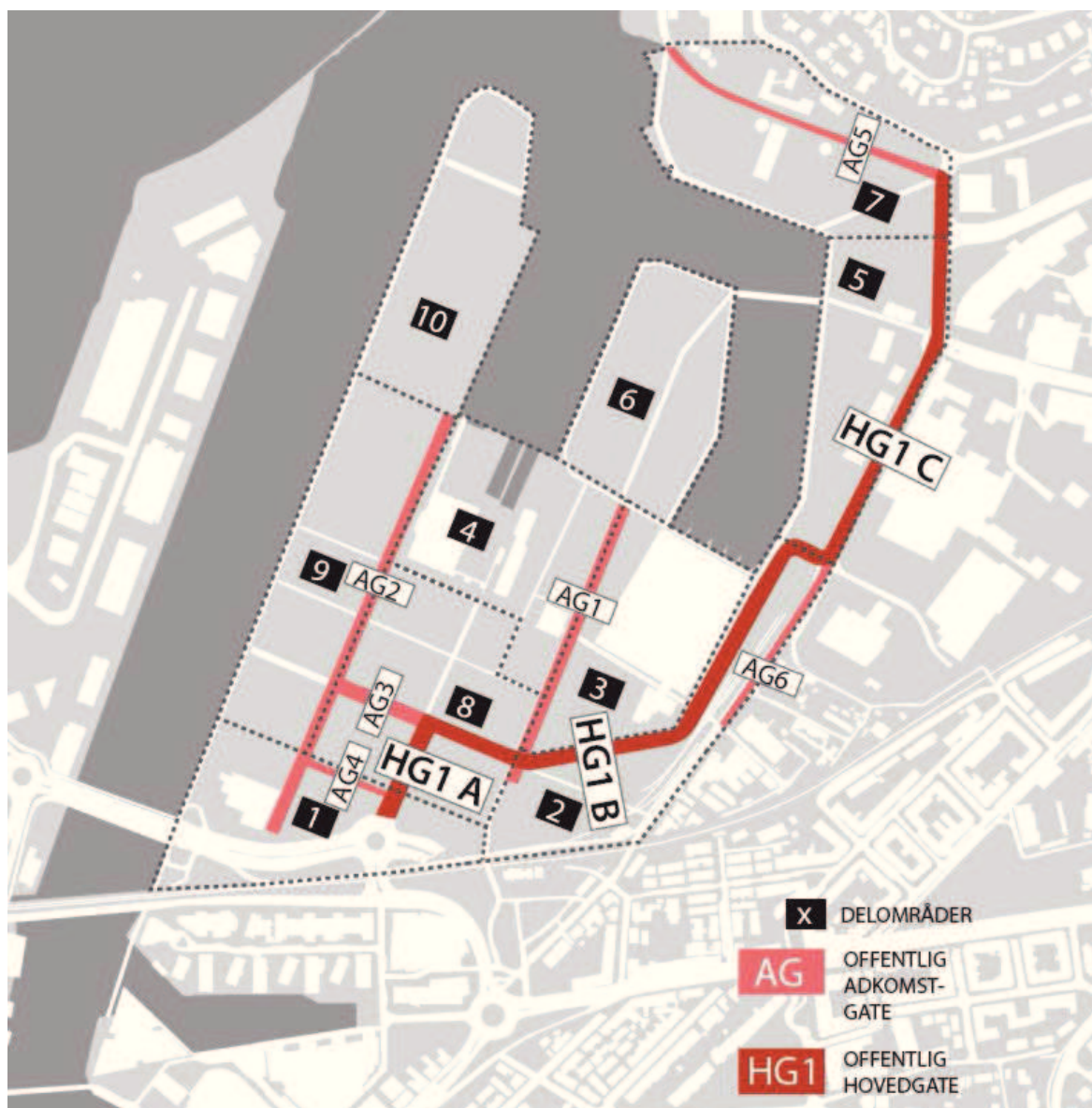
Figur 4: Offentlig friområde og grønnsstruktur

§ 10.5 Offentlige gater

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innen de enkelte delområdene, skal offentlige gater være opparbeidet i henhold til fordeling i tabell 4, illustrert i figur 5.

Tabell 4: Fordeling av tiltak på de enkelte delområder

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
										HG1 A (Ny gate og Båtmannsgata øst)
										HG1 B (Maskinistgata)
										HG1 C (Strandveien)
										AG1 (Kobbes gate)
										AG2 (Transittgata)
										AG3 (Båtmannsgata vest)
										AG4 (Losgata)
										AG5 (Ormen Langes vei)
										AG6 (Strandveien)



Figur 5: Offentlige gater

§ 10.6 Offentlige gang- og sykkelveger, offentlige gang- og sykkelbruer

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innen de enkelte delområdene, skal gang- og sykkelanlegg, herunder kaikanter, innenfor hvert delområde være opparbeidet i henhold til fordeling i tabell 5, og figur 6. Gang- og sykkelveier som ligger i grensen mellom delområder er felles rekkefølgekrav for de delområdene som naturlig grenser til.

Tabell 5: Fordeling av tiltak på de enkelte delområder

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
										BR1
										BR2
										BR3



Figur 6: Offentlige gang- og sykkelveger, offentlige gang- og sykkelbruer

§ 10.7 Tekniske anlegg

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innen de enkelte delområdene skal nødvendige tekniske anlegg være etablert i samsvar med Overordnet plan for teknisk infrastruktur, godkjent av Trondheim kommune.

Underskrift, dato