

# NYHAVNA



Trøndelag fylkeskommune, plannettverksamling 2.11.2021  
Arkitekt og byplanlegger Per A Tefre, Nyhavna Utvikling AS

# Noen viktige milepæler



**1985:**

**Byplankonkurransen om Nedre Elvehavn**

**1993:**

**Konkurransen Byen søker vannet**

**1995:**

**Idékonkurransen RiT 2000**

**1997:**

**Rapporten Framtidbilder - Trondheim 2030**

**1000 års jubileum; Cutty Sark og VM på ski.**

**Opprusting av allmenninger i Midtbyen. Utbygging av Nedre Elvehavn, St Olav og Brattøra (Pirbadet) starter.**

**2004:**

**Start bygging av Nordre Avlastningsveg**

**2007:**

**Bestilling av arbeid med en langsiktig plan for Nyhavna**

**2016:**

**Kommunedelplan Nyhavna**



-  Tidligere havnearealer som er utbygget med andre byfunksjoner
-  Havnearealer som frigjøres for byutvikling
-  Framtidige havnearealer i Trondheim
-  Nye grøntområder som følge av frigitte havnearealer og NAV
-  Nye byutviklingsområder under bygging, planlagt eller framtidige

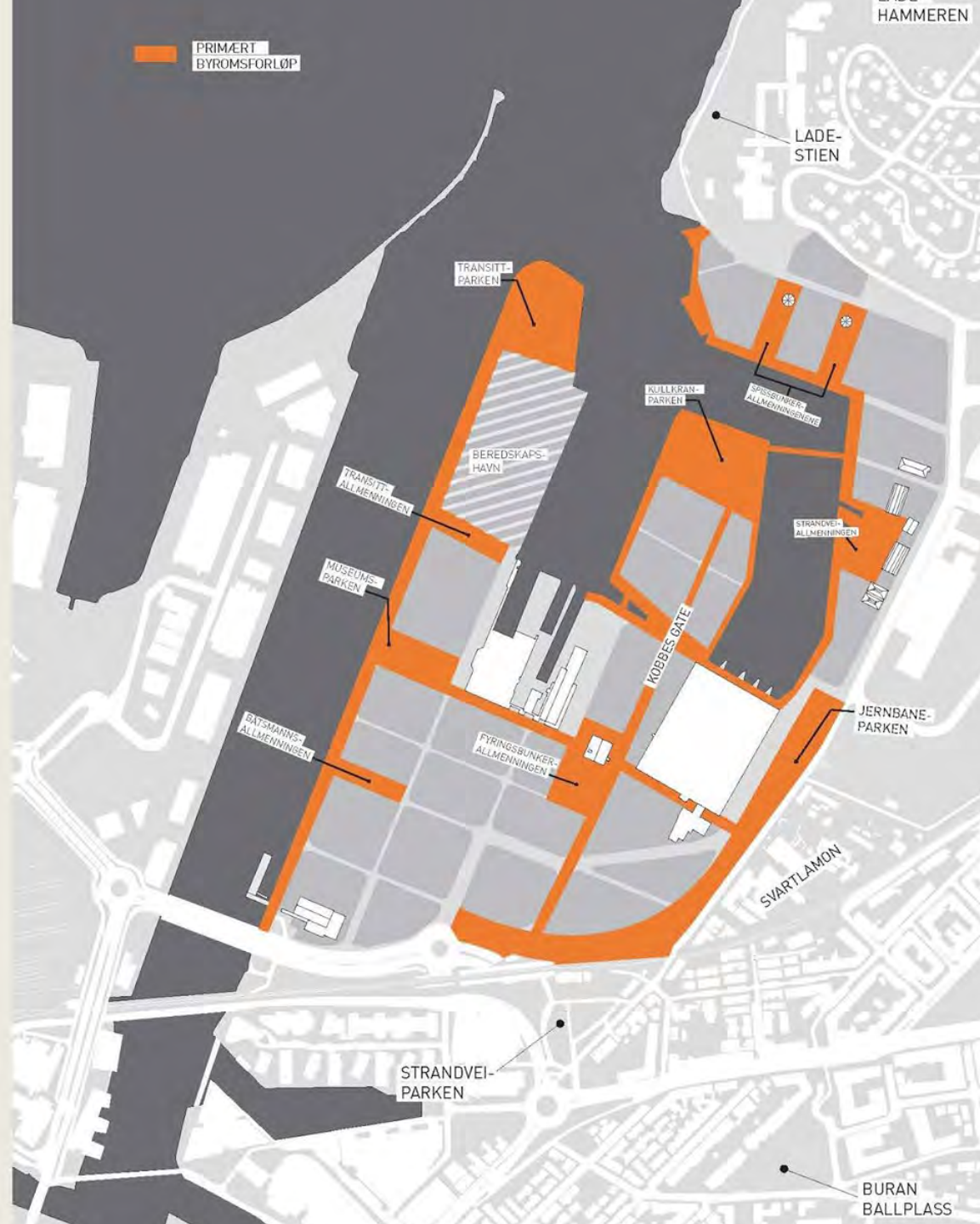
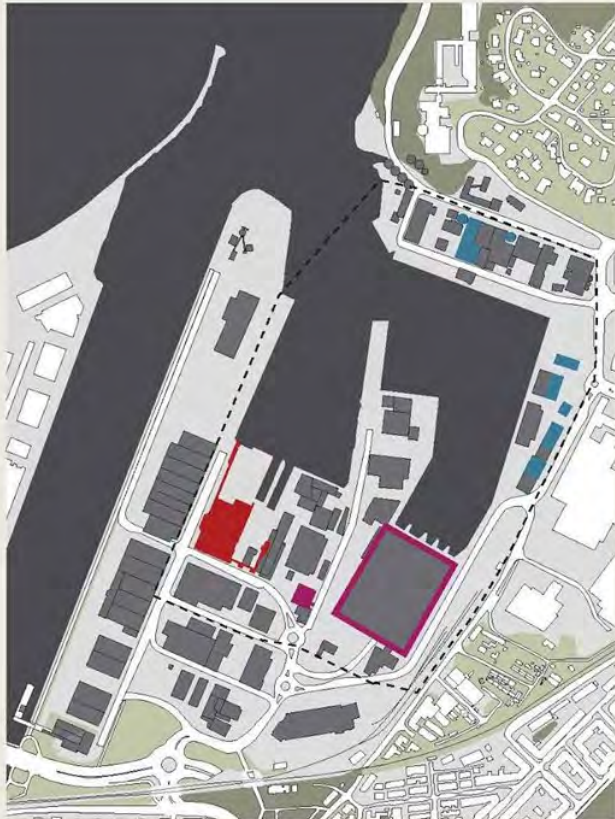


# Nyhavna



# Hovedgrep:

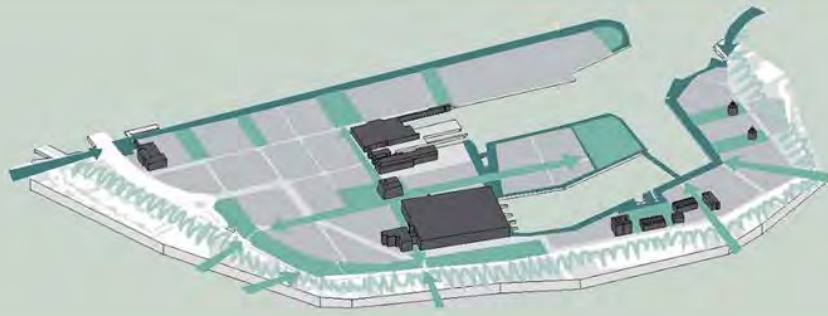
offentlige byrom  
+ kulturminner og  
-programmer  
+ bymessig bebyggelse  
= Nye Nyhavna



## Kommunedelplan Nyhavna

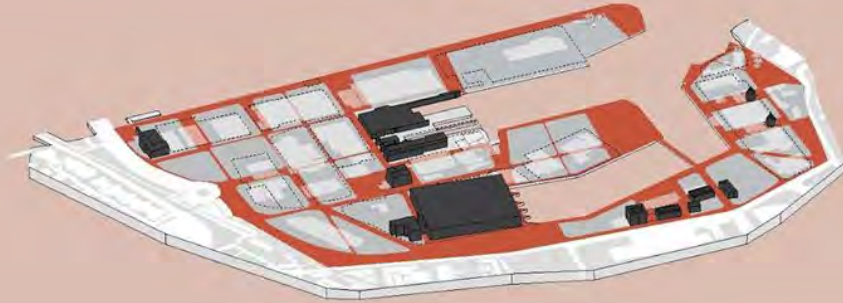
Endelig vedtatt i  
bystyret juni 2016

## 4 hovedgrep for planforslaget



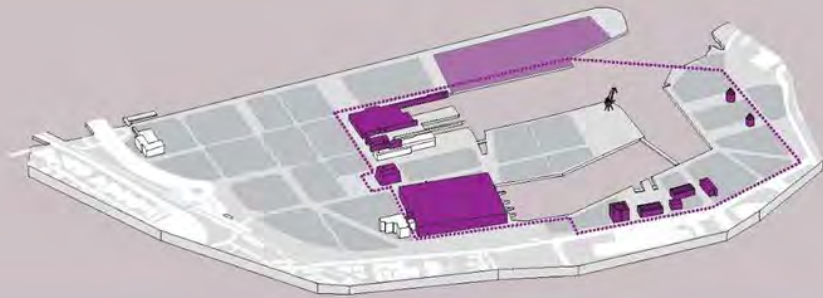
### Blå og grøn bydel

- Offentlig kaipromenade
- Tilgang til havnebassenget
- Blågrønne sammenhenger
- System av parker, byrom, lekeplasser etc



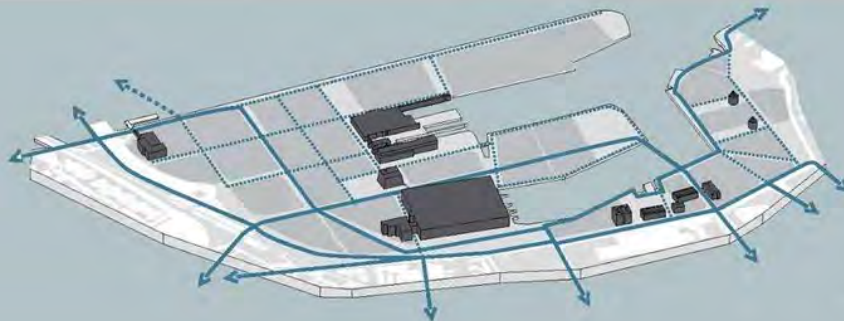
### Fleksibel og robust bydel

- Gradvis utvikling basert på eksisterende forhold
- Robust gatenett
- Fleksible kvartaler
- Funksjonsblanding
- Delområder



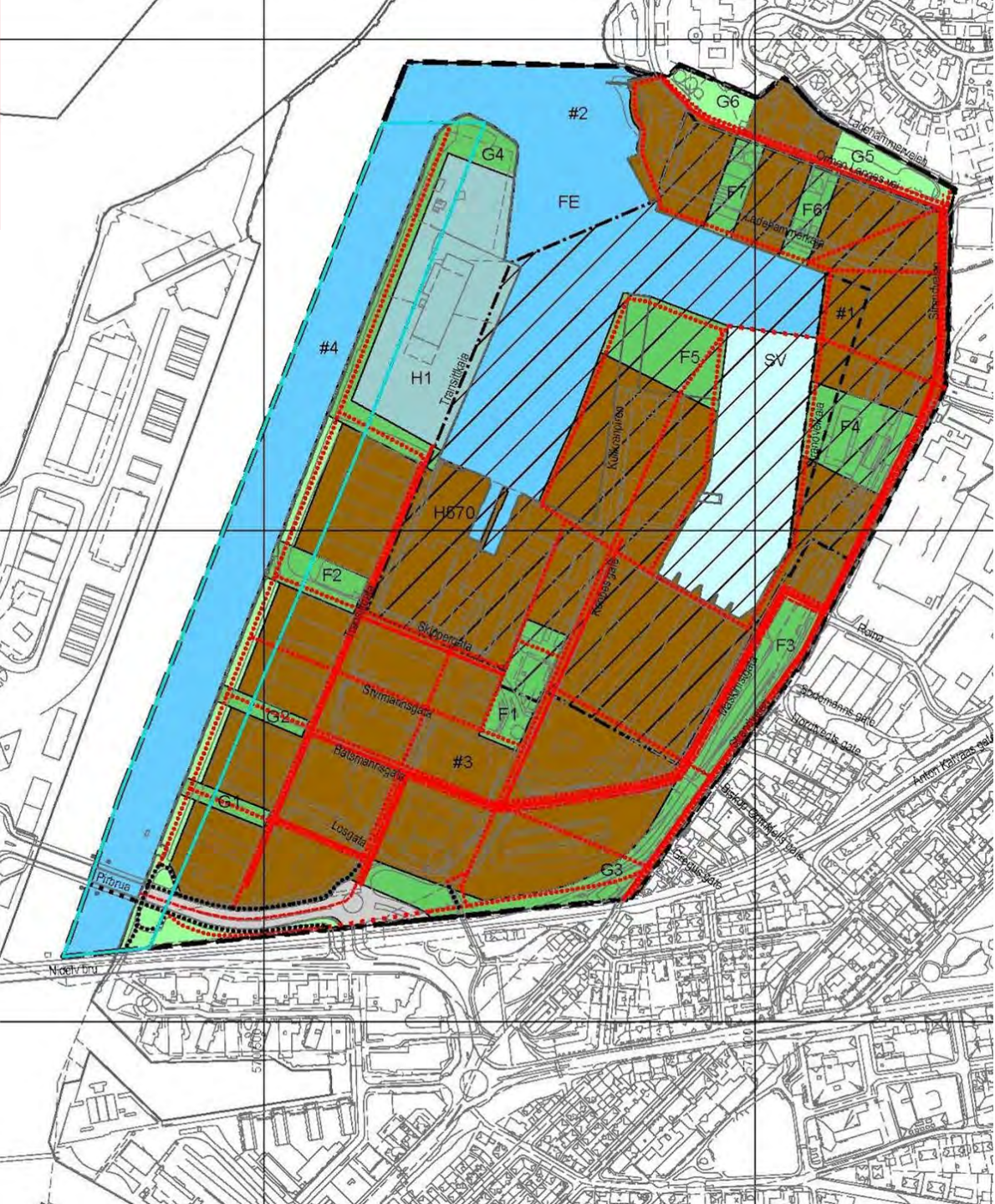
### Bydel med identitet og historie

- Omforming med hensyn til eksisterende karakter
- Bevaring av kulturminner og kulturaktiviteter
- Ivaretagelse av havnas behov



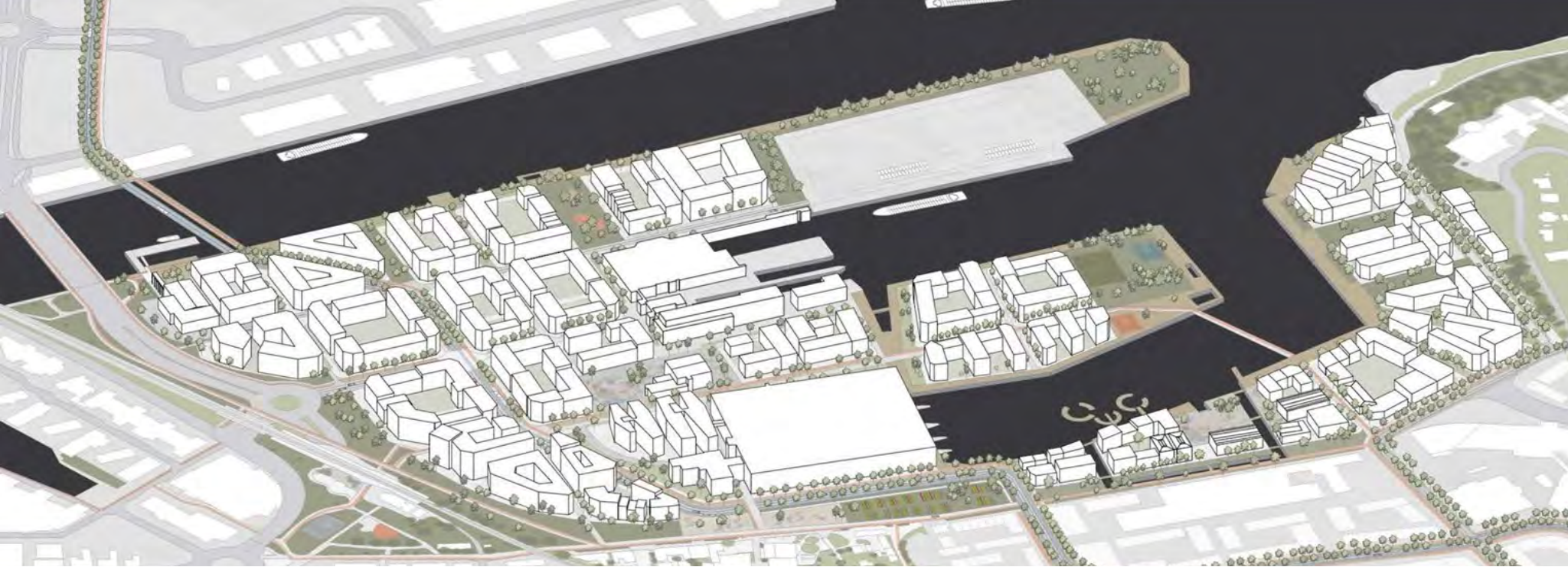
### Tilgjengelig bydel

- Tilgjengelighet spesielt for gående og syklende
- God kollektivbetjening
- Tilgjengelige førsteetasjer
- Orienteringspunkter og ivaretagelse av siktlinjer



Krav om samlet reguleringsplan for hvert av de 10 delområdene





### Kommunedelplanen avklarer:

- Arealbruk: Sentrumsformål, havn, gatestruktur, gang- og sykkelveger, utfyllinger, bevaring, friområder, grønt, barnehager, høyder, delområder for reguleringsplaner
- Rekkefølgekrav og oppfølgende programarbeid

### Kommunedelplanen avklarer ikke:

- Utnyttelsesgrad
- Fordeling bolig/næring - men Bystyrevedtaket sier mer boliger enn stipulert
- Innhold, form, eksakt plassering og kvaliteter på friområder
- Offentlige tjenestetilbud; skole, helse- og omsorgssentre
- Framtidig metrobusstrasé og hovedvegtilknytting

### KRAV OM UTARBEIDELSE AV PROGRAMMER FOR:









- Offentlige rom
- Miljø
- Kulturminner
- Kulturnæringer

## Kvalitetsprogrammet for Nyhavna - 10 strategiske virkemidler for en helhetlig utvikling av området:

1. Foredle vannkanten for næring og opplevelser
2. Velge robuste løsninger vær og klimaendringer
3. Styrke de grønne kvalitetene for rekreasjon og arts mangfold
4. Planlegge for et fremtidsrettet mobilitetstilbud
5. Tilrettelegge for et godt hverdagsliv og god bokvalitet
6. Etablere Nyhavna som et nullutslippsområde og foregangseksempel på bærekraftig ressursbruk
7. La kunst og kultur prege Nyhavna
8. Løfte frem og aktivere kulturminnene
9. Arbeid strategisk med områdemodning og byliv
10. Opparbeide attraktive, robuste og inkluderende offentlige rom og gater













-  Bølgebryter, moleen
-  Mulige plasser for lokale bølgebrytere
-  Potensielt større mulige flomveier fra andre bydeler
-  Mindre mulige flomveier fra andre bydeler
-  Gater der infiltrasjon forsinket overvannet
-  Større grønne områder som forsinket overvannet
-  OBS - lavpunkt
-  Kalkanter under + 3,1 som kan oversvømmes

## 2. Forberede Nyhavna for framtidens vær og klimaendringer

Nyhavna skal tidlig i planlegging ta grep for å minimere risiko og uønskede konsekvenser av framtidens vær og klimaendringer. Tiltak utformes slik at de har en merverdi for bydelen. Bygg og anlegg er tilpasset den forventede havnivåstigning fram mot 2150.

Materialer og tekniske løsninger skal tåle de klimatiske utfordringene og ha høy bruksevner over tid. Det skal tidlig tas høyde for mer vær og vind og utforming av bebyggelse og vegetasjon skal bidra til å skape gode mikroklimatiske forhold for gående og syklende.



-  Bølgebryter, moleen
-  Mulige plasser for lokale bølgebrytere
-  Potensielt større mulige flomveier fra andre bydeler
-  Mindre mulige flomveier fra andre bydeler
-  Gater der infiltrasjon forsinket overvannet
-  Større grønne områder som forsinket overvannet
-  OBS - lavpunkt
-  Kalkanter under + 3,1 som kan oversvømmes

**FLOMVEIER** Nyhavna ligger lavt. Ved ekstremt nedbørmengder kan det oppstå overvann fra omkringliggende områder og utsatte gater utformes som flomveier som effektivt leder vannet til fjorden.

**SPÅSØSNIVÅER** Moloen reduserer bølgepåvirkningen på de indre bassengene på Nyhavna. Det må utredes hvilken bølgepåvirkning Nyhavna vil få i fremtiden og hvordan moloen kan redusere påvirkningen, og om det er behov for flere lokale bølgebrytere.

**GATER MED INFILTRASJON** I alle gater skal det være innslag av vegetasjon som bidrar til å forsinke og fordrøye regnvannet ved store

nedbørmengder. Disse skal utformes slik at de også har en estetisk verdi og kan fungere som habitat.

**STØRRE GRØNNE OMÅDER** Større grønne områder bør utformes slik at de har kapasitet til fordrøye og drenere store mengder vann ved store nedbørmengder.

**LAVPUNKT (KONTORTATT)** Strandveien under jernbanesporene er et flomutsatt punkt. Tiltak for å håndtere eventuelle flomsituasjoner utformes slik at tiltakene gir merverdi til byrommet.



## Strandveikaia

Strandveikaia utgjør en særegen samling av kulturminner og er et unikt kulturminnemiljø. Flere av kulturminnene er tatt bruk blant annet av kulturnæringsaktører. Det er et stort engasjement for området, blant annet gjennom Breisia-alliansen.

Strandveikaia skal utvikles til et aktivt bydelstorg med utadrettede virksomheter på bakkeplan og et havnebad. Kunst og kulturaktiviteter skal prege byrommet temporært eller permanent.

Et helhetlig utformet bygulv skal definere plassen mellom kulturminnene og understreke sammenhengen dem i mellom. Dekket skal være robust og tilrettelegge for at kulturaktører kan ta byrommene i bruk.

Kulturminnens arkitektoniske uttrykk skal være premissgivende for material- og fargevalg i byrommet.

Langs kaikanten skal det etableres et offentlig sjøbad. Sjøbadet bør være delvis tilknyttet kaikanten og delvis flytende. Utforming bør gjennom materialbruk tydeliggjøre overgangen. Landfaste installasjoner og kaikant bør utformes i stein, nytt sjøbad bør utformes i trematerialer.

Det skal stilles krav til utadrettet virksomhet i første etasjen i bebyggelsen som grenser til byrommet. Kulturnæringsprogrammet beskriver modeller for hvordan dagens miljø for kulturproduksjon på Strandveikaia kan videreføres og styrkes. Kulturnæringene skal være en viktig ressurs for byliv og attraktivitet i byrommet, prosesser for utforming bør derfor også ivareta at slike modeller utvikles. Strandveikaia vil bli et viktig offentlig rom

også for tilgrensende boligområder og bør opparbeides tidlig. Strandveikaia er pekt ut



### FAKTABOKS

**Åreal:** Ca 9.300 m2 byrom (ny bebyggelse ikke trukket ifra) + 2.400 m2 sjøbad

**Standard:** Høy bymessig kvalitet, byrom

**Status:** Regulert til friområde F4. Ligger i delområde 5.

**Rolle til byrom:** Et byrom på bynivå. Skal tilrettelegges for utadrettet virksomhet, arrangementer, opphold og bading.

Opparbeidelsen av byrommet bidrar til å løfte frem det unike kulturminnemiljøet og samtidig tilgjengeliggjør og aktiverer vannkanten og vannflata for byens befolkning.

som pilot i bylivsstrategien Piloter og hendelser. Første bylivspilot, Skur 53, åpnes opp for allmenheten sommeren 2021.



European-Hanseumuseum, Lübeck, av WES Landscape architecture. Foto: Werner-Hutmacher



Piace de la Paix, Mulhouse, Frankrike av Mutabilis. Foto: Hervé Abbadie. St. Pleheimuss square. Foto: Bureau BB



Sirenga Sjøbad, LPO. Foto: LPO

Møllendal sjøbad, TAG arkitekter. Foto: Domantas Stukas



# NYHAVNA UTVIKLING AS – etablert januar 2021



**Johan Arnt Vatnan, styreleder**

Sivi.ing. Bygg/Bed.øk BI/prosjektl.

Utbyggingsdirektør Nye Veier AS

Bakgrunn som EVP for Skanska, utbyggingsdirektør St.Olav m.fl



**Merete Kvidal, nestleder**

Siv.ing Bygg/tilleggsutd. Øk&ledelse

Prosjektdirektør for NTNU campus

Bred bakgrunn fra Bane Nor, Sintef, Roll Severin og Trondheim kommune.



**Kjell Døvre Kalland**

Sivilingeniør/ind.øk

Adm.direktør HAV eiendom AS

Bred eiendomsbakgrunn fra Statsbygg, IT Fornebu m.fl

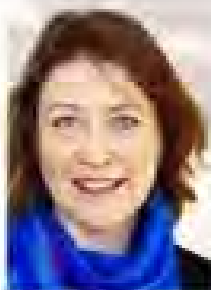


**Liv Malvik**

MBA / Finans

Adm.direktør KMC Properties AS

Bred bakgrunn fra bank/finans, Heimdal Eiendom, prosjektleder Grillstad Marina m.fl



**Siri Hunnes Blakstad**

Sivilarkitekt, Dr. Ing

Instituttleder Sintef Community

Bred ingeniør- og arkitektbakgrunn fra Reinertsen, AF, Tegn 3 m.fl



**Knut Kusslid**

MBA/Strategi

Havnedirektør Trondheim Havn IKS

Bred internasjonal, industriell og maritim erfaring innen olje/gass; BP, Teekay m.fl

**Eierskap: Trondheim kommune; 67% - Trondheim Havn;33%**

**Utbytte: Fordeles 50/50 mellom eierne**

**Oppstartskapital: 10 millioner**

# Nyhavna

## EIENDOMMER SOM SKAL FISJONERES UT AV TH:

- Deler av 439/3
- Deler av 439/7
- 439/8
- 439/19 - 26
- 439/28
- 439/30 - 34
- 439/40
- 439/42
- 439/44 - 49
- 439/51 - 58
- 439/61 - 83
- 439/137
- 439/147 (Dora II)
- 439/165 - 166
- Deler av 439/167
- 439/183
- 439/189
- 439/190
- 439/221 - 224

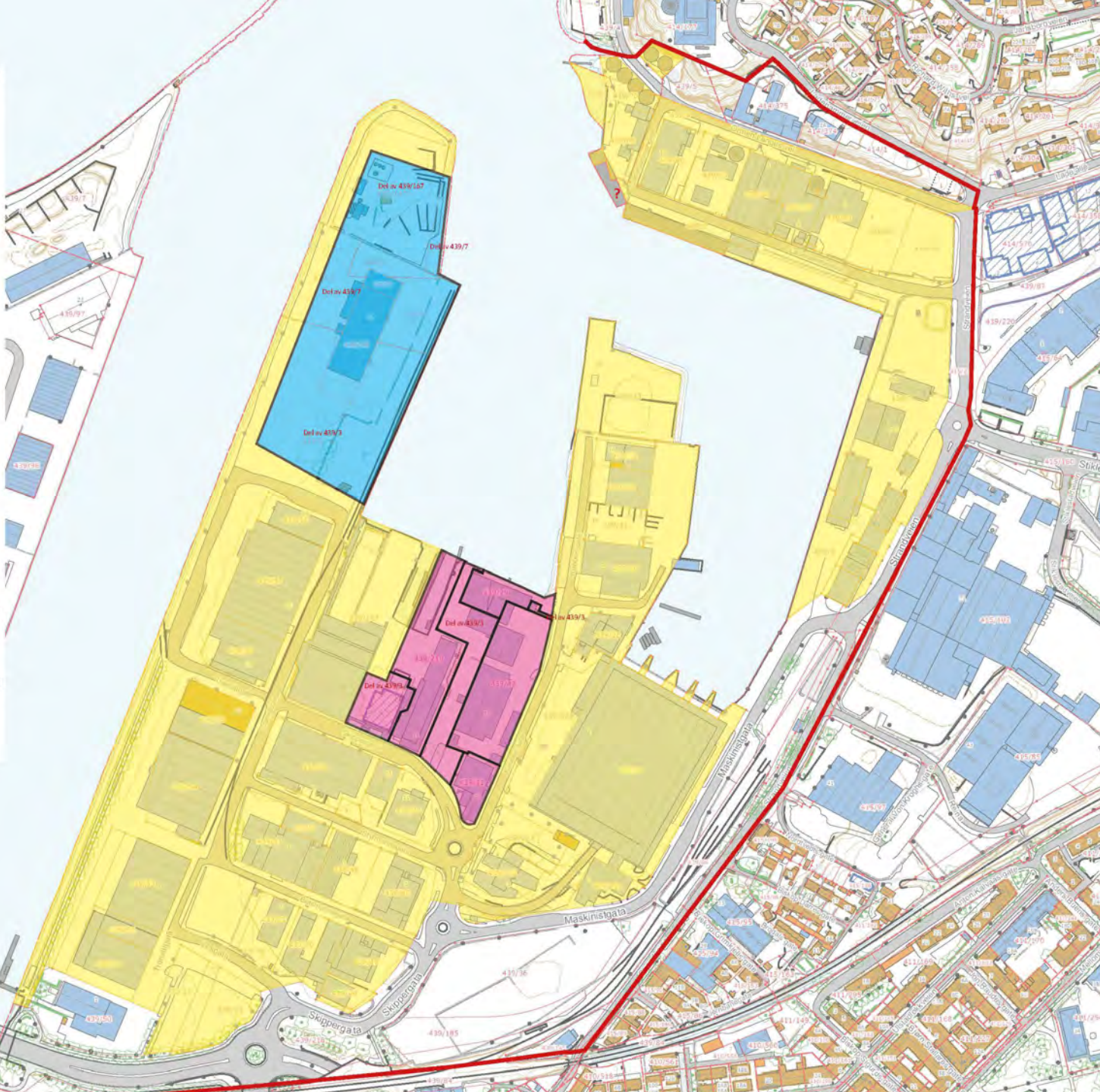
## EIENDOMMER SOM IKKE SKAL FISJONERES UT AV TH:

- Transittkaia:
- Deler av 439/3
- Deler av 439/7
- 439/8
- Deler av 439/167

## TMS-området:

Deler av 439/3 (parkeringsarealer, driftsområder og Selfa)

- 439/29 (Driftsavdeling TH)
- 439/41 (Fyringsbunkeren)
- 439/43 (Driftsavdeling TH og utleieareal for BN Entreprenør)
- 439/210 (TMS og dokk)



Eiendommer som skal utvikles av Nyhavna Utvikling AS



Eiendommer som skal beholdes av Trondheim Havn og Trondheim Maritime Senter AS



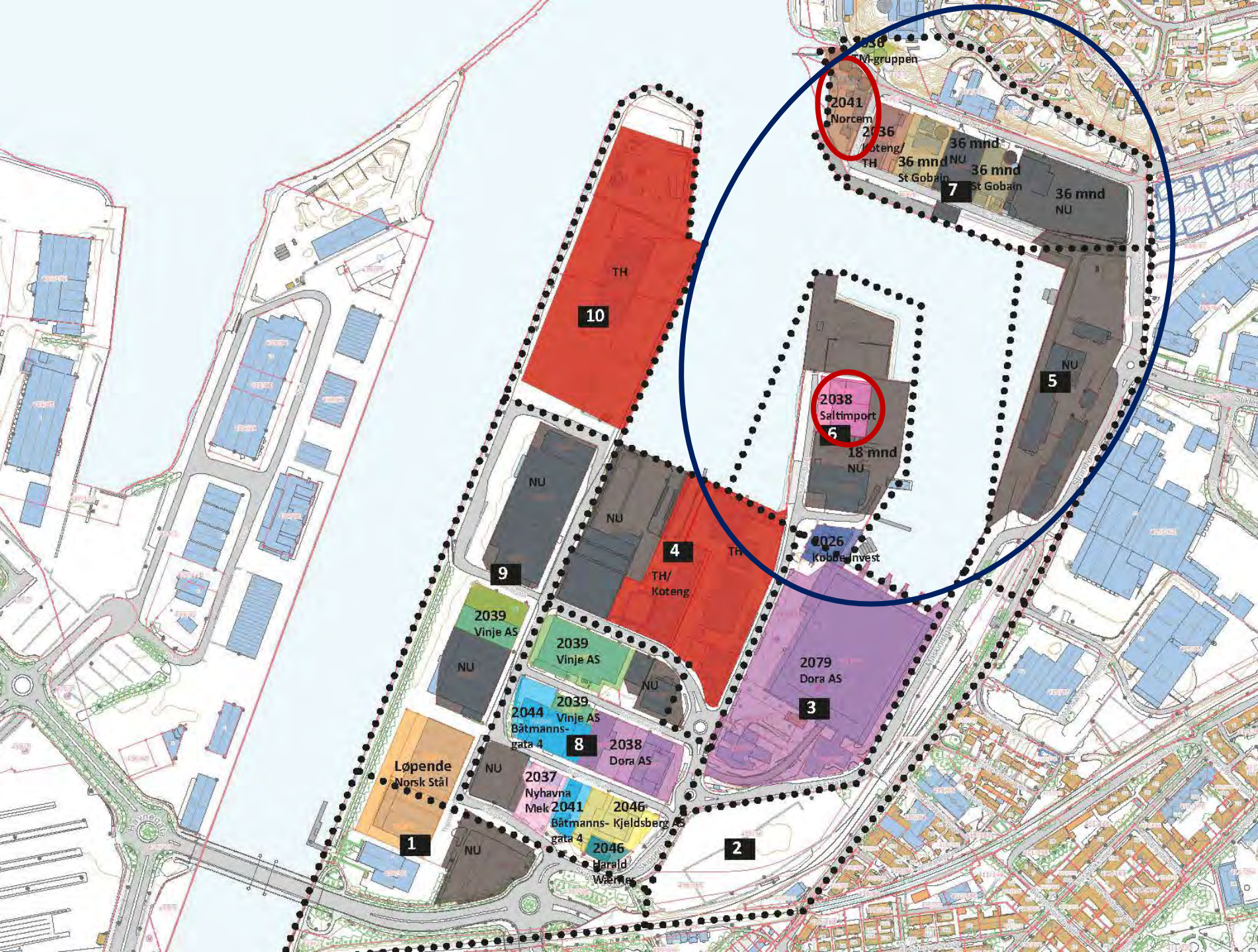
Eiendommer som skal beholdes av Trondheim Havn og utvikles som en prosjekt- og beredskapshavn

# Hovedprinsipper og siktemål for selskapets drift

*Selskapet skal forvalte og gradvis legge til rette for en utbygging av Eiendommene...*

*...Selskapets virksomhet skal fullt ut baseres på forretningsmessige prinsipper, med særlig fokus på lønnsomhet på kort og lang sikt og bærekraftig utvikling gjennom at kvalitet, klimavennlige løsninger og helhet sikres bedre enn slik det er pålagt gjennom plan- og bygningsloven.*





**Utfordring I:**  
Avvikling av lange festekontrakter og relokalisering av bedrifter som får varer inn med båt.



**Utfordring II:  
Utarbeidelse av en bærekraftig modell for håndtering av rekkefølgekrav – sikre likvidetsbelastning/ forskyve oppfyllelespunktene for tiltakene**

**2015 KDP Nyhavna:**

Samlede rekkefølgekrav: **ca 740 mill kr**

Beregnet utbyggingspotensial: **ca 470 000 m<sup>2</sup>**

Bidrag fra utbyggingen for å realisere rekkefølgekravene må være på **ca 1 600 kr pr m<sup>2</sup> BRA**



**2020 Kvalitetsprogram Nyhavna:**

Samlede rekkefølgekrav: **ca 1 100 mill kr**

Beregnet utbyggingspotensial: **ca 350 000 m<sup>2</sup>**

Bidrag fra utbyggingen for å realisere rekkefølgekravene må være på **ca 3 150 kr pr m<sup>2</sup> BRA**

Treårig (2019 – 2022)  
samarbeidsprosjekt mellom TH  
og TK.  
Nadja Sahbegovic tilsatt som  
prosjektleder.  
Budsjett 2021: ca 3,1 mill

# Bylivsprosjektet

## Piloter og Hendelser

### PILOTER-

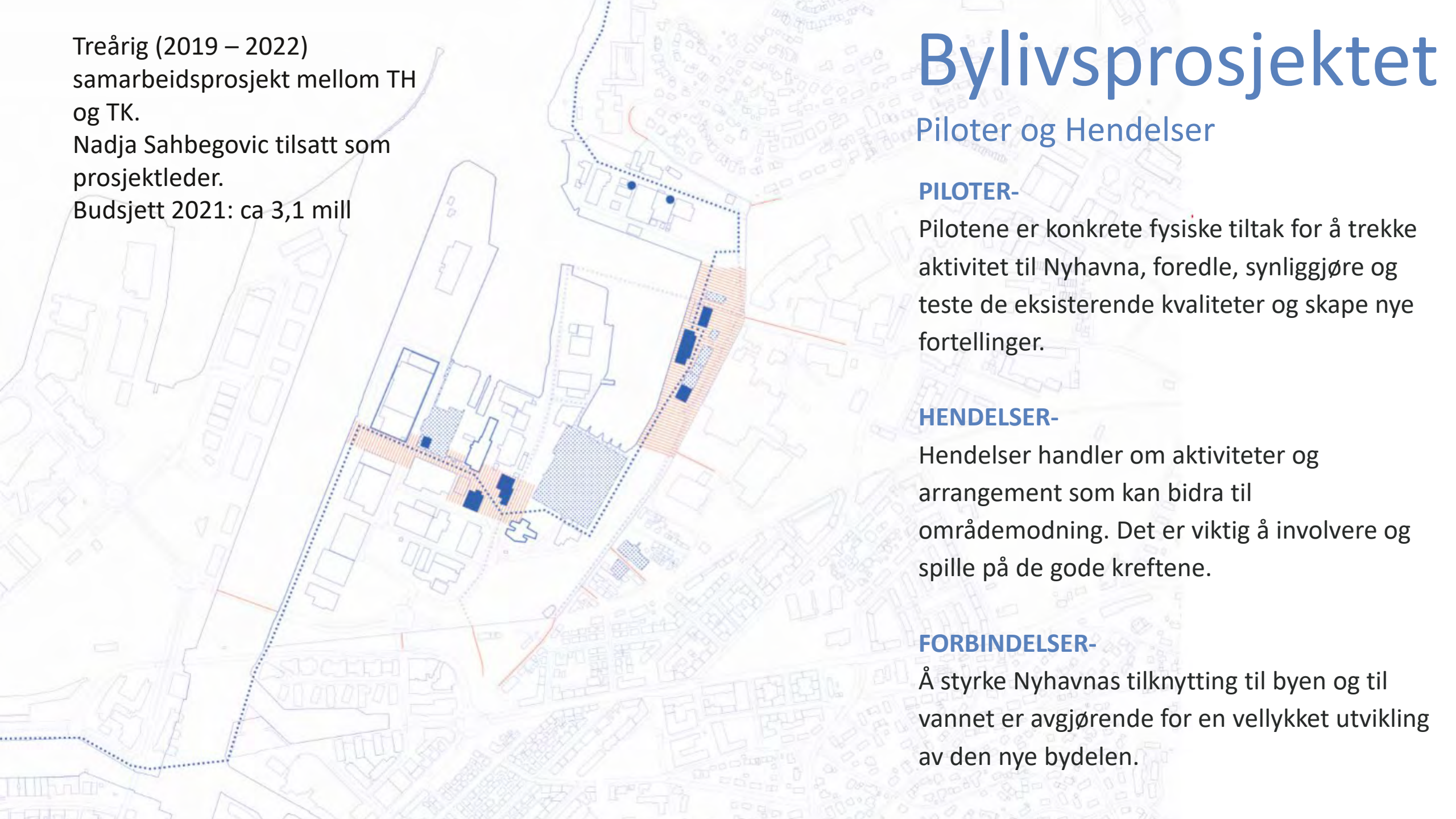
Pilotene er konkrete fysiske tiltak for å trekke aktivitet til Nyhavna, foredle, synliggjøre og teste de eksisterende kvaliteter og skape nye fortellinger.

### HENDELSER-

Hendelser handler om aktiviteter og arrangement som kan bidra til områdemodning. Det er viktig å involvere og spille på de gode kreftene.

### FORBINDELSER-

Å styrke Nyhavnas tilknytting til byen og til vannet er avgjørende for en vellykket utvikling av den nye bydelen.





**Utfordring III:**  
**Organisering og finansiering av en videreføring av Bylivsprosjektet - områdemodningsprosjekter for en gradvis utvikling av området**



Skur 53 og uteområdene rundt – høsten 2020; utlysning av konkurranse om drift i 5 år, med opsjon på ytterligere 2 år

Områdemodning og en gradvis tilrettelegging for økt byliv vil være en prioritert oppgave i mange år framover.







Kulturaktøren Havferd, som driver kulturscenen Salt på Langhuskaia i Oslo, vant oppdraget.









Prioriterte tiltak i 2021:  
Start på en sammenhengende  
midlertidig løype gjennom  
Nyhavna; trafiksikkerhetstiltak og  
oppgraderinger for gang- og  
sykkeltrafikk langs Nidelva og på  
Strandveikaia.  
Prosjektet er delfinansiert av  
Miljøpakken







Arrangert som en endagsfestival hvert år mellom 2016 og 2019.

