

Planinitiativ for Bunkerkvartalet – Nyhavna

Anmodning om oppstartsmøte for delområde 4, og deler av delområde 3, 6 og 8
Gnr./ Bnr.: 439/147, 439/210, 439/211, 439/236, 439/237, 439/29, 439/238, 439/43, 439/41, 439/224, samt eiendommer som er delvis innenfor planområdet: 439/3, 439/243, 439/ 49, 439/44, 439/42, 439/222, 439/223, 439/34 og 439/28.

1 Kontaktinformasjon

1.1 Forslagsstiller

Firma Nyhavna Utvikling AS
Kontaktperson Birgitte Strøm Kahrs – E-post: Birgitte.kahrs@nyhavna.no

1.2 Fagkyndig

Firma Rodeo arkitekter AS
Kontaktperson Kristin Braut – E-post: kb@rodeo-arkitekter.no

1.3 Bakgrunn og introduksjon

Planinitiativet er utarbeidet av Rodeo arkitekter på oppdrag fra Nyhavna Utvikling AS. Nyhavna Utvikling ble stiftet i 2021 og eies av Trondheim kommune (67%) og Trondheim Havn (33%). Selskapets formål er å forvalte og gradvis legge til rette for en utbygging av tidligere havneeiendommer i Trondheim kommune. Selskapets virksomhet skal baseres på forretningsmessige prinsipper med fokus på lønnsomhet og bærekraftig utvikling ved valg av klimavennlige løsninger.

Dora AS er fester for den delen av planområdet som ligger innenfor delområde 3 i Kdp_Nyhavna. Trondheim Havn er grunneier på eiendommer i østre deler av delområde 4, og Trøndelag Fylkeskommune eier et lite areal lengst sør innenfor planområdet. Trondheim Havn og Nyhavna Utvikling eier i fellesskap vestre deler av delområde 4 gjennom det nyopprettede selskapet Dora 2 AS. Planinitiativet er utviklet i dialog, og er omforent med Trondheim Havn og Dora Eiendom. Eiendom 439/210 innbefatter ny bebyggelse, Trondheim Maritime senter (TMS), som skal videreføres i ny plan. Reguleringsplanen for denne eiendommen (vedtatt 30.04.2009) skal videreføres.

Det er gjennomført en felles befarings med Nyhavna Utvikling, Trondheim Havn, Dora AS, Byplankontoret, Byantikvar, Byarkitekt, FutureBuilt og Rodeo i august 2025. Det er også avholdt et formøte med Byplankontoret og representanter fra Byantikvaren i oktober 2025.

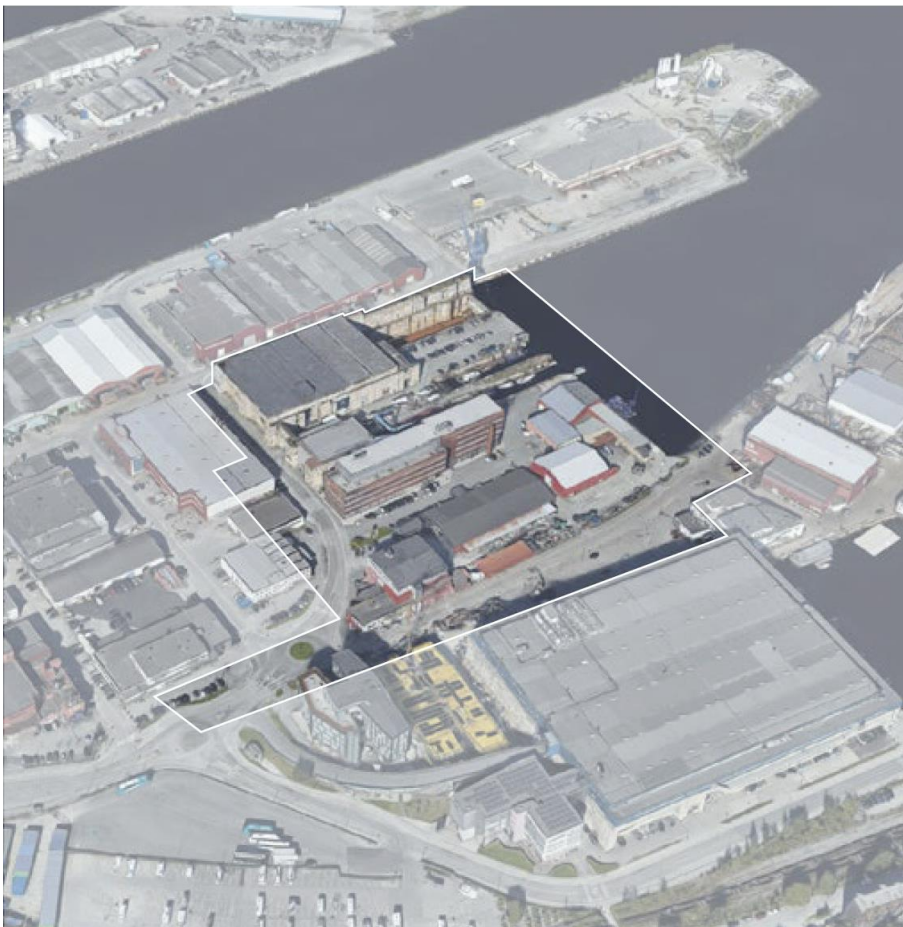
2 Hensikt med planen

Det er besluttet i overordnede planer at Nyhavna skal transformeres fra industri og havnedrift til en attraktiv og bærekraftig sentrumsbydel. Utviklingen av Nyhavna skal tilrettelegge for hverdagsbyen der mange behov kan dekkes innen gang- og sykkelavstand fra boligen. Kunst og kultur skal prege området, og det er gjennom *Kunst- og kulturnæringsprogrammet* vedtatt

mål og strategier for dette. Et annet premiss, som vedtatt i *Næringsprogram Nyhavna*, er at området skal ivaretas og styrkes som sentrum for havromsteknologi.

Formålet med planen er å legge til rette for, og konkretisere, overordnede mål; gjennom å transformere og utvikle Bunkerkvartalet til å være en del av et nabolagssentrum med torg og møteplasser. Eksisterende og ny bebyggelse skal få et sammensatt program for havromsnæring, kultur og idrett. Områdets egenart og identitet knyttet til havnevirksomhet, kulturnæring og kulturmiljø fra andre verdenskrig skal ivaretas og styrkes. Prosjektet skal tilføre nye kvaliteter og skape levende møteplasser for alle. Planen skal også sikre videre drift av delområde 4 som et aktivt miljø for havromsrelatert næring. Trondheim Havns virksomhet skal videreføres, og driftsfunksjoner skal ivaretas på kort og lang sikt.

3 Planområdet



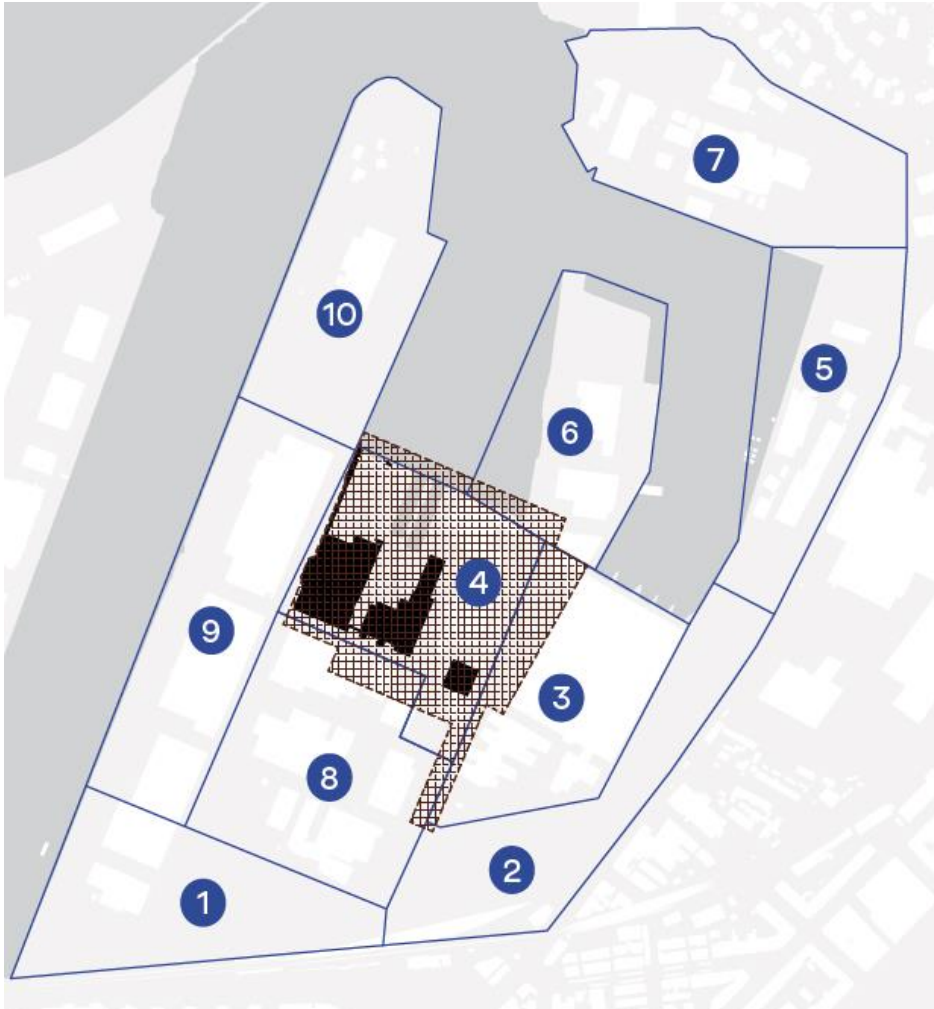
Figur 1 Skråfoto av fra Nyhavna med planområdet markert.

Planområdet ligger på Nyhavna og omtales som Bunkerkvartalet. Samlet utgjør planområdet ca. 50,6 daa inkludert Trondheim Maritime senter (TMS), og ca 48,5 daa ikke medregnet TMS. Areal utgjør 40,0 daa når arealer i sjø, foreslått blå/ grønn struktur og park er fratrukket.

Bunkerkvartalet grenser mot Dora I. Innenfor planområdet ligger Trondheim Maritime senter, Trondheim Havns driftsbygninger, båtverksted samt kulturminnene Dora II og Fyringsbunkereren. Adresser innenfor planområdet er Transittgata 15, Skippergata 10, 12, 14, 16, Kobbegate 11.

Hovedadkomsten til og innenfor planområdet er langs Kobbes gate/Skippergata. Den planlagte kulturaksen (Skippergata) vil bli en sentral fotgjengerakse gjennom planområdet fra Dora I, forbi Fyringsbunkeren, langs Dora II mot det foreslåtte Doratorget i planforslaget "Transittkaia" og Nidelvas utløp.

3.1 Forslag til planavgrensning



Figur 2 Diagram med planområdets grensesnitt mot, og overlap med andre delområder på Nyhavna.

Avgrensningen av planområdet tar utgangspunkt i delområde 4, samt deler av delområde 3, 6 og 8 i KDP Nyhavna §2. Avgrensningen er i tillegg trukket ut i havnebasseng, da bruk av kaikanter vil være av særlig betydning for havromsnæringen. Det foreslås også å inkludere Kobbes gate fra kryss ved Maskinistgata.

3.2 Virkninger utenfor planområdet

Transformasjon av Bunkerkvartalet vil kunne gi en synergi med eksisterende og nye tilbud i tilliggende områder. Et levende og aktivt kulturmiljø i Bunkerkvartalet vil være med på å styrke Nyhavna som en kulturbydel. Videreutviklingen av havromsnæringen vil kunne bli et viktig tilskudd for Trondheim som teknologihovedstad. Plangrepet kan også bidra til å styrke fremtidige koblinger i form av Dokkaksen og Kulturaksen.

4 Overordnede føringer

Avsnittet nedenfor gir en oversikt over relevante planer og føringer.

4.1 Kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034, endelig vedtatt 27.03.2025

Bystyret vedtok KPA 2022-2034 i bystyremøtet 26.09.2024. Den vedtatte planen hadde stående innsigelser, og det er gjennomført lokal mekling for å løse disse. Bystyret vedtok 27.03.2025 endringer av planen for å løse flere av innsigelsene, og med det har planen fått rettskraft.

Bunkerkvartalet ligger innenfor Sentrumskjernen - Byggesone 1 - S1. Byggesone 1 skal utvikles med et mangfold av publikumsfunksjoner tilpasset stedets omland, et aktivt og levende bymiljø. Arbeidsplassintensive virksomheter skal lokaliseres i byggesone 1 og 2 langs kollektivbuen og ved de viktige knutepunktene.

§ 2.1 Forholdet til kommunedelplaner

Kommunedelplan for Nyhavna går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel, med unntak av bestemmelsesområde #1 Kaibasert næring, #2 Byøkologisk forsøksområde, #3 Mobilitetsfunksjoner og #4 Sjøbad Strandveikaia, og areal til framtidig blå/grønnstruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting. Krav til antall parkeringsplasser skal følge kommuneplanens arealdel.

§29 - Hensynssoner

Planområdet er underlagt hensynssone for bevaring kulturmiljø (H570) og innehar to kulturminner; bunkeren Dora II og Fyringsbunkeren. Spesifikke retningslinjer for hensynssonen er angitt i vedlegg til arealdelen «*Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse*» og skal følges ved nye planer og tiltak.

§32 - Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde #1 - Kaibasert næring

«For sentrumsformål i bestemmelsesområdet skal kaikanter og behov for næringsbebyggelse til havromsteknologi som trenger tilgang til kai ivaretas. Dette må avklares ved oppstart detaljregulering.»

Bestemmelsesområde #3 – Mobilitetsfunksjoner

«Innenfor bestemmelsesområdet skal mobilitetsfunksjoner samles ett eller flere steder med bydelsparkering, i tråd med mål om et bilfritt område på Nyhavna. Dette sikres ved detaljregulering innenfor felt 1-10 i KDP.»

4.2 Strategier

Utvalgte relevante arealstrategier er listet opp under, beskriver og gir føringer for kommunens planlegging etter plan- og bygningsloven:

[Byutviklingsstrategi for Trondheim – strategi for areal- og transportutvikling fram mot 2050, vedtatt 09.12.2020](#)

Strategien inneholder strategikart, mål, fem delstrategier og aktuell virkemiddelbruk. Byer for mennesker – fem delstrategier:

- 1) En by i øyehøyde
- 2) Flere folk i sentrum
- 3) Det grønne – for en trygg framtid
- 4) Boligbygging på rett sted til rett tid
- 5) Rett virksomhet på rett sted

Strategien legges til grunn for kommunens videre arbeid med byutvikling og var den mest sentrale føringen i forarbeidet med kommuneplanens nye arealdel (KPA 2022-2034)

Fremtidsbilder Trondheim sentrum 2050 med sentrumsstrategi, vedtatt 30.09.2020

Hovedformålet med sentrumsstrategien er å få flere folk i Trondheim sentrum.

Sentrumsstrategien beskriver dagens situasjon og mål for Trondheim sentrum, og strategiske virkemidler og tiltak for å nå målene fram mot 2050.

Arkitekturstrategi for Trondheim – en by som er bedre for flere, vedtatt 22.05.2025

Hvordan kan Trondheim bli enda bedre for enda flere mennesker? Arkitekturstrategien svarer på dette ved å definere et politisk ambisjonsnivå som skal sørge for at det som bygges bidrar til å forbedre byen. Strategien er et supplement til Kommuneplanens arealdel (KPA) og er forankret i § 8.1: «Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk for Trondheim skal legges til grunn for planlegging og arkitektonisk utforming.»

Arkitekturstrategien skal bidra til å nå målene i:

- Kommuneplanens samfunnsdel, 2020-2030
- Kommunedelplan for energi- og klima, 2023 - 2030
- Kommunedelplan for naturmangfold, 2023 - 2032

Arkitekturstrategien konkretiserer hva Trondheim kommune anser som god arkitektonisk utforming iht. Plan- og bygningslovens § 29-1, og tydeliggjør bakgrunnen for kommunens skjønn i § 29-2. Når reguleringsplaner legges frem til politisk behandling, skal det synliggjøres i saksfremlegget hvordan planen svarer på arkitekturstrategien.

For å sikre god arkitektonisk utforming i alle prosjekter, fokuserer strategien på seks hovedområder:

- **Helhetlig utforming:** Prosjekter skal ha et tydelig konsept og bygge opp under stedets egenart gjennom grundige stedsanalyser.
- **Estetisk opplevelse:** Arkitekturen skal bidra positivt til byens visuelle miljø og gi gode sanseopplevelser.
- **Attraktivt og aktivt byliv:** Det prioriteres løsninger som inviterer til opphold og aktivitet i fellesarealer.
- **Inkluderende nabolag:** Fokus på sosial bærekraft, universell utforming og møteplasser som fungerer for et mangfold av mennesker.
- **Holdbar og endringsdyktig:** Bygg og byrom skal utformes med materialer av høy kvalitet og ha fleksibilitet for fremtidig gjenbruk eller endret behov.
- **Grønn og miljøvennlig:** Arkitekturen skal bidra til klimamålene ved å bevare natur, håndtere overvann og legge til rette for gange, sykkel og kollektivtransport.

Arkitekturstrategien er utarbeidet av Byarkitekten i samarbeid med andre enheter innen byutviklingsområdet. Strategien erstatter Veileder for byform og arkitektur fra 2013, og er

inspirert av Bergen kommunes Arkitektur- og byformingsstrategi fra 2019. Denne utgaven er utformet for å gjelde i inneværende KPA-periode, med varighet fram til 2034. Strategien kan revideres i samsvar med revisjoner av KPA.

4.3 Kommunedelplan for Nyhavna (KDP Nyhavna), vedtatt 28.04.2016

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. Planen skal være en robust og fleksibel ramme for en utvikling som vil gå over lang tid. Områdets egenart og identitet knyttet til havnevirksomhet, kulturnæring og bebyggelse fra andre verdenskrig skal styrkes og videreføres.

Hovedgrepene i kommunedelplanen for Nyhavna er:

- *Blå og grønn bydel*
- *Fleksibel og robust bydel*
- *Bydel med identitet og historie*
- *Tilgjengelig bydel*

Etterfølgende programmer er utarbeidet som grunnlag for alle reguleringsplaner innenfor området i tråd med KDP Nyhavna §§ 3.2 og 3.3:

Kvalitetsprogram for Nyhavna, vedtatt 19.05.2022

Kvalitetsprogram for Nyhavna med vedlegg er i henhold til KDP §§ 3.2 og 3.3.

Kvalitetsprogrammet er vedtatt av Bystyret som veiledende og skal legges til grunn for videre arbeid med planer og tiltak på Nyhavna.

De fire delprogrammene som sammenfattes i programmet er:

- Kvalitetsprogram for offentlige rom
- Miljøprogram for Nyhavna - energi og miljø
- Kunnskapsgrunnlag for kulturnæringsprogram for Nyhavna
- Kulturminneplan for Nyhavna

Kvalitetsprogrammet setter de fire programmene i sammenheng og skal gi tydelige, men fleksible rammer slik at kulturminner, kulturnæringer, kvalitet i offentlige rom og miljøkrav ivaretas i den videre utvikling av Nyhavna. Programmet presenterer ti strategiske virkemidler for hvordan ambisjonene fra kommunedelplanen for Nyhavna, målsetningene fra de fire delprogrammene og politiske vedtak kan følges opp.

Senere er det også vedtatt *Kunst- og kulturnæringsprogram for Nyhavna og Næringsprogram for Nyhavna*.

Kunst- og kulturnæringsprogram for Nyhavna, vedtatt 12.06.2024

Programmet følger opp politiske vedtak som er gjort i Trondheim kommune siden 2016, knyttet til kunst- og kultursatsninger i bydelen.

“Hovedmålet med programmet er å vise hvordan kunst og kultur kan prege Nyhavna i og etter transformasjonsprosessen. Det struktureres rundt tre delmål:

1. *Utvikle Nyhavna som en levende kulturbydel*
2. *Ivareta og utvikle produksjons- og kulturnæringsmiljøene*

3. *Tilrettelegge for kunst og kultur i de offentlige rommene*

Målene er beskrevet med strategier og virkemidler som gjør det mulig å bruke programmet som et verktøy i transformasjonsprosessen.”

Næringsprogram for Nyhavna, vedtatt 12.06.2024

Programmet følger opp politiske vedtak som er gjort i Trondheim kommune siden 2016, knyttet til næringsutvikling på Nyhavna.

“Næringsprogrammets hovedfokus er å sikre behovene og utviklingsmulighetene til havromsnæringer og tilknyttede FoU-miljøer på Nyhavna. Testarena skal være et sentralt verktøy. (...) Næringsprogrammet beskriver hvordan ønsket utvikling kan skje og er forenlig med annen byutvikling. Ivaretagelsen av havnevirksomhet, utviklingen av attraktive boligområder, tilrettelegging for kunst- og kulturnæring, interessante og gode byrom, trafikkavvikling og fremtidsrettede energiløsninger er tema som skal forenes på Nyhavna.”

“Næringsprogrammet er strukturert rundt tre mål:

- 1. Nyhavna skal være en internasjonal spyspiss innen havromsteknologi*
- 2. Nyhavna skal være en testarena og representasjonsarena for havromsteknologi*
- 3. Nyhavna skal utvikles gjennom samarbeid og fleksibilitet i tilnærming*

Målene er beskrevet med strategier og virkemidler som gjør det mulig å bruke programmet som et verktøy i transformasjonsprosessen.”

Det er også utarbeidet en overordnet plan for teknisk infrastruktur, jf. KDP Nyhavna § 3.4.1.

- Overordnet plan for teknisk infrastruktur

4.4 Kommunale veiledere

Kommunens veiledere for utvalgte tema skal bidra til å utdype bestemmelsene og retningslinjene og være et hjelpemiddel i plan- og byggesaksbehandlingen. Vedlagt KPA er *Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune (2025)* og *Norm for blågrønn faktor (2025)*.

5 Redegjørelse planinitiativ

5.1 Plangrep

KDP Nyhavna etablerer et overordnet system av offentlige gater, byrom og blågrønn struktur som det foreslåtte hovedgrepet viderefører og foredler. Plangrepet er utviklet med følgende mål:

1) Skape offentlige rom med menneskelig skala

Plangrepet etablerer et lesbart hierarki i byrom og gater med siktlinjer mellom kulturminner, til dokker og havnebasseng. Grepet muliggjør et nettverk av byrom med variasjon i størrelse, proporsjoner og henvendelse. Byrommene dimensjoneres og avgrenses for å lage møteplasser som oppleves som trygge og gode, med mulighet for variert bruk. Kvalitet prioriteres fremfor kvantitet.

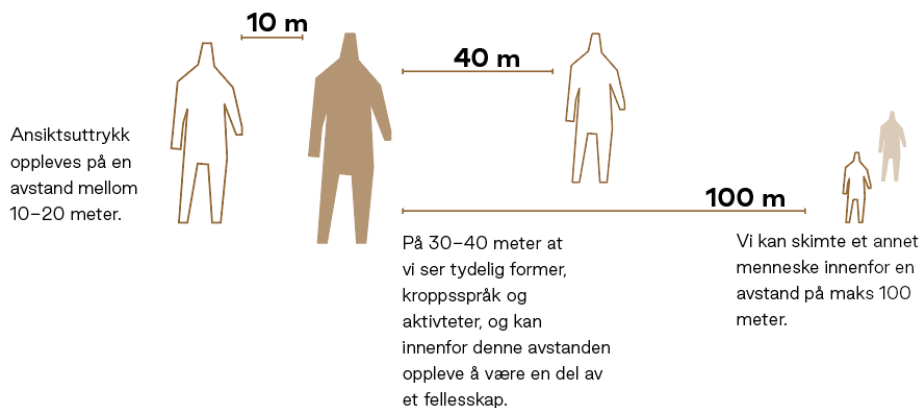
Byrommene defineres ved å etablere vegger og fysiske avgrensninger. Aktive fasader og utadrettede programmer lokaliseres mot sentrale byrom og Kobbes gate. Programmering av bygulvet, og samspillet mellom førsteetasjer og byrom er også en nøkkelfaktor.

Prinsippene er planlagt med et helhetlig blick på den nye bydelen. Nyhavna kan bli et bymiljø der lange siktlinjer og større flater kombineres med mindre byrom, retningsendringer, kortere siktlinjer og interessante fondmotiv.

Området er idag preget av store asfalterte flater. Prosjektet introduserer landskap med natur i flere sjikt. Det vil etableres nye grøntarealer, og det vil introduseres trær, vegetasjon og naturlige elementer.

Prinsipper for utforming av området og avgrensning av byggefelt:

- Ivareta viktige siktakser mellom kulturminner og etablere nye siktlinjer til sjøen
- Etablere et tydelig byromshierarki hvor byrommene dimensjoneres i tråd med prinsipper for gode møteplasser og menneskelig skala.
- Etablere lesbare forbindelser med målpunkt ca hver 100m
- Byggefelt i kvartalsstruktur som muliggjør fleksibilitet og endring over tid. Vegger brukes bevisst for å definere byrom, og aktive fasader får henvendelse mot de viktigste byrommene og gatene.
- Byrom og gater tilrettelegges for økt biologisk mangfold



Figur 3 Prinsippdiagram menneskelig skala og avstander for å skape levende byer. Basert på prinsipper fra Jan Gehl «Byer for mennesker», 2010

2) Etablere realistiske rammer for et sammensatt byliv

Bunkerkvartalet skal bli et sted for arbeid og produksjon, men også et sted som skal tiltrekke seg annet byliv og aktiviteter gjennom døgnet. Området skal transformeres til et levende urbant sentrum, samtidig som både kunst- og kulturproduksjon, småskala industri og havromsnæringer skal kunne videreutvikles. Krigsminnene skal ivaretas og fremheves som viktige historiefortellere, og gis nytt innhold som aktiviserer og inviterer offentligheten inn.

Kultur og kulturminner

Plangrepet skal ivareta kulturminnehensyn og sikre brukbarhet og aktivisering for kulturprogram innenfor realistiske rammer. Tidlig kartlegging av tilstand, handlingsrom og

egnet vil sette premissene for hvordan de eksisterende bygningene kan tas i bruk. Byggene må planlegges for en fleksibilitet slik at de både kan romme et sammensatt program og endring av bruk over tid.

Det skal sikres handlingsrom for å løse tilkomst for publikum, samt mulighet for påbygg på Dora II innenfor byggets tålegrense. Eksisterende tilbygg på Fyringsbunkeren er forutsatt revet, i tråd med overordnede planer. Tiltakene vil utvikles og konkretiseres i tråd med vernehensyn, og i tett dialog med både vernemyndigheter og aktuelle brukere innen kultur og idrett.

Havromsnæring

Planen skal sikre gode rammer for en klynge-satsning for havromsnæringen av internasjonalt kaliber. Eksisterende bruk til havromsnæringer i Dora II og tørrdøkk videreføres og kompletteres med nye næringsbygg. Byggefelt og reguleringskonvolutter definerer et robust rammeverk som hensyntar fleksibilitet, kritisk masse, organisering tilpasset ønsket bruk og hensiktsmessig dimensjonering av etasjeplan. Inndelingen muliggjør også en bærekraftig utvikling på kort og lang sikt, tilpasset både dagens og fremtidig situasjon.

Brukeranalyser fra 2023 viser at de nye bedriftene innen havromsteknologi har flere fellestrekk, samt spesifikke funksjonskrav til næringsbyggene de er lokalisert i. Kartleggingen viste at arealbruken til havromsnæringen på Nyhavna var ca 15.000m² (i 2023). Dette er bedrifter som vokser raskt, og som er avhengig av tilkomst til vann for testing. Bedriftene oppga at vil ha størst behov for en økning av kontorareal, dernest laboratorier og verksted. Verkstedarealer krever arealer av en viss størrelse og tilstrekkelig fri romhøyde, med god logistikk for inn- og utlast. Laboratorium er gjerne mindre rom, men med særlige tekniske behov.

Prinsipper for organisering av første etasjer vil ha et viktig fokus i utviklingen av illustrasjonsprosjektene; her skal byggene både løses med utadrettet henvendelse mot viktige gater og byrom, samtidig som det er nødvendig med god logistikk og funksjonalitet for plasskrevende spesialfunksjoner og kontorer. Det er ønskelig å utforske åpenhet, sambruk og fellesarenaer, samtidig som løsningene bør ivareta mulighet for både skalering og skjerming, som følge av sikkerhetskrav. Målsetningen er en klynge som kan bli et fremoverlent samlingspunkt for havromsnæring og forskningsmiljøer.

Kaikant og byrom

Konkretisering av utforming og bruk av kaikanter, tilkomst til sjøen for ulike brukergrupper, samt bruk av gater og byrom må undersøkes videre gjennom planprosessen. Det vil tilrettelegges for «støttefunksjoner» og relaterte virksomheter som også vil kunne etablere seg i Bunkerkvartalet, på grunn av gjensidig nytteverdi ved samlokalisering.

3) Prioritere myke trafikanter i Kulturaksen ved å løse trafikken i nord

Innenfor planområdet skal fotgjengere prioriteres. Det er samtidig behov for håndtering av tilkomst og kjøring i tilknytning til både eksisterende og nye bygg og kaiarealer som skal brukes til havromsrelaterte næringer, andre næringer/virksomheter og Trondheim Havn.

Eksempelvis har Trondheim Havn behov for kjøring med hjullastere fra verksted og lager til dokker og kaikanter.

Plangrepet etablerer adskilte systemer for trafikk og havnelogistikk, med arealer forbeholdt fotgjengere i de prioriterte byrommene. Grepet løser logistikken nord i planområdet, der det er behov for frakt og tilkomst til kaiarealer, dokker og sjø. Ved å lage et effektivt logistikksystem i nord kan Kulturaksen i stor grad holdes bilfri og tilrettelegges primært for myke trafikanter.

5.2 Arkitektur, utbyggingsvolum og høyder

Arkitektur

Trondheim kommune vedtok i mai 2025 en ny arkitekturstrategi, som fungerer som det styrende dokumentet for byens utforming. Arkitekturstrategiens fire mål for byen vil være retningsgivende for den arkitektoniske utformingen; *vakker, karakterfull, menneskevennlig og varig*. Strategien legger stor vekt på at ny bebyggelse må respektere Trondheims unike karakter, og i Bunkerkvartalet blir det her spesielt viktig å tilpasse ny arkitektur slik at områdets autenticitet bevares. Kulturminner skal aktiviseres og tilgjengeliggjøres for publikum.

Utformingen av førsteetasjer og overgangen mellom offentlig og privat rom vil også være en nøkkelfaktor. Bebyggelsen skal utformes med fasader som bidrar til et trygt og levende gatemiljø med utadrettede programmer mot viktige byrom og gatestrekninger.

Utbyggingsvolum og høyder

Totalt areal (BRA):	58.700m ² (49.500 m ² eks TMS)
Grad av utnyttning (BRA):	116% (hele planområdet, eks kjellere)
Grad av utnyttning (BRA):	147% (planområdet eks sjø, blå/grønn struktur og park)
Næring (BRA):	43.100 m ² (33.900 m ² eks TMS)
Kultur (BRA):	15.600 m ²
Høyder:	5-7 etasjer

Figur 4 Tabell som viser utbyggingvolum, utnyttelsesgrad, programfordeling og høyder

5.3 Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Landskap

Nyhavna er i stor grad bygget på utfyllinger i fjorden, noe som gir et flatt terreng med lange siktlinjer. Siktlinjene er førende for avgrensningen av de nye byggefeltene.

De massive ubåtbunkerne Dora I og II dominerer landskapet visuelt, og setter en skala som er både grov og monumental. Kaifronter, kraner og maritime installasjoner preger også området og vil også være sentrale elementer i utformingen av havromsklyngen.

Området er idag preget av store asfalterte flater. Det vil etableres nye grøntarealer, og området vil ved realisering få et tydeligere preg av grønt, med trær, vegetasjon og naturlige elementer.

Mikroklima

Planens påvirkning på sol – og vindforhold i offentlige rom vil utredes i planforslaget. Tiltak for å bedre mikroklimaet i gater, byrom og fellesområder skal redegjøres for og sikres i bestemmelser, jf. Pkt 2.3.1 i Kvalitetsprogrammet. Bebyggelsen vil utformes (byggelinje og trapping av høyder) i tråd med etablerte prinsipper i Kvalitetsprogrammet, kapittel 2.

Universell utforming

Området vil utformes slik at det er tilgjengelig for alle, uavhengig av funksjonsevne.

Tilkomst til sjø

Det blir behov for å utrede bruk av havnebasseng og tilkomst til disse, både for å ivareta Trondheim Havns behov, og for å tilrettelegge for havromsklyngen.

Nyhavna ligger tett på sjøen og ligger idag på kotenivå fra rundt +2,9m til +3,7m. Fremtidig havnivå ved ekstremsituasjon for Trondheim i år 2100 med høyde for 200 års returnnivå og 72 cm havstigning er 310 cm, noe som betyr at planarbeidet minimum må hensynta:

- kote +3,1 meter for offentlige rom og gater (sikkerhetsklasse F2)
- kote +3,2 meter (NN2000) for tekniske installasjoner (sikkerhetsklasse F3)

Kaikanten ligger idag på kotenivå fra ca +2,9 til +3,2. Kaikanten kan bidra til å begrense oversvømmelser. Ytre Havnebasseng er relativt åpent mot fjorden og er utsatt for bølger ved nordlig og nord-østlig vindretning. Kaistrekninger som ligger på tvers av dominerende vindretning er mest værutsatt og bør skjermes om strekning skal brukes til å fortøye båter. I Indre basseng (lengst mot øst) ligger skjermet og er i større grad skjermet for både vind og bølger.

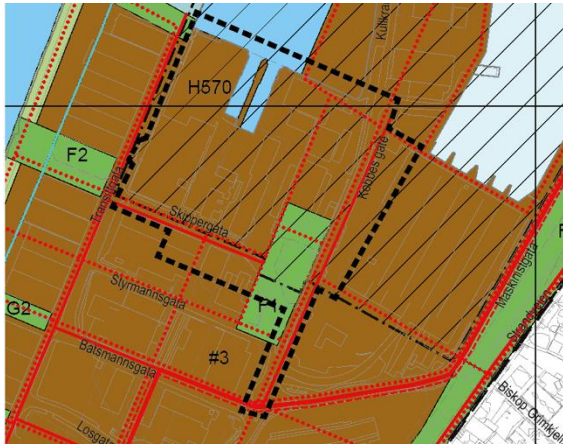
6 Forhold til gjeldende planer, rammebetingelser og pågående planarbeid

En oversikt over overordnede føringer er listet opp ovenfor, og omtales temavis i lys av planinitiativet nedenfor.

6.1 Arealbruk og formål

I KDP er det avsatt et større friområde, «Fyringsbunkerallmenningen», rundt Fyringsbunker og parallelt med Kobbes gate. Fyringsbunkerallmenningen er i kvalitetsprogrammet rotert 90 grader, og Skippergata er endret til en bilfri øst/vest-akse. I KPA er det gjort endringer av formål og formålsgrenser og det er avsatt areal til fremtidig blå/grønn struktur, idrettsanlegg og tjenesteyting.

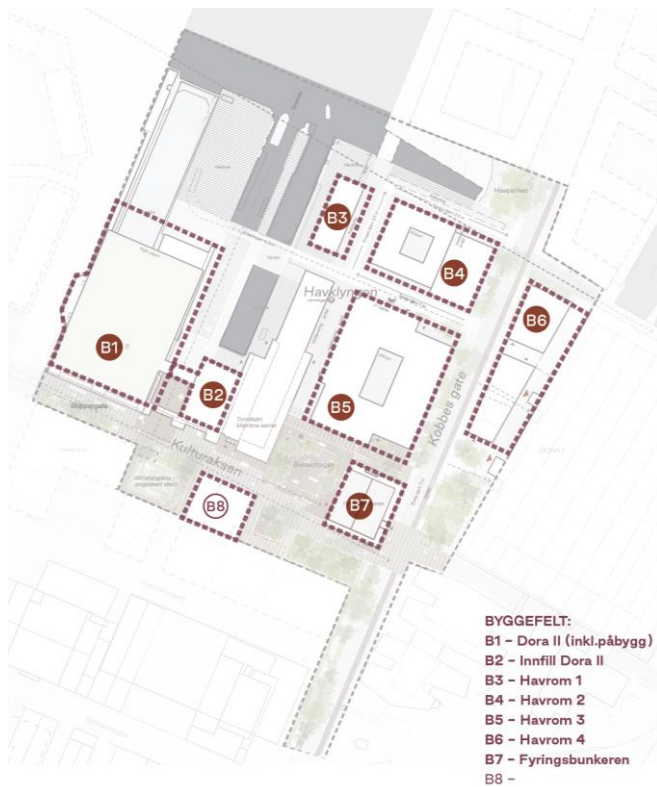
Jfr KPA §2.1 skal KDP for Nyhavna ved motstrid gå foran KPA, med unntak av bestemmelsesområde #1 Kaibasert næring, #2 Byøkologisk forsøksområde, #3 Mobilitetsfunksjoner og #4 Sjøbad Strandveikaia, og areal til fremtidig blå/grønnstruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting. Krav til antall parkeringsplasser skal følge KPA.



Figur 6 Kommunedelplan for Nyhavna (2016)



Figur 7 Kommuneplanens arealdel (2024/2025)



Figur 8 Forslag til planavgrensning og byggefelt Bunkerkvartalet. Endelig planavgrensning avklares med Trondheim kommune

Planinitiativet foreslår justeringer av plassering og utstrekning av formål for følgende punkter:

- Utstrekning blå/grønnstruktur langs Dora I
- Idrettsanlegg

Blå/grønnstruktur ved Dora I

Langs Dora I, på østsiden av Kobbegate, må bebyggelsen tilpasses prellplater i grunnen (tykke betongplater som inngår i bunkeranleggene) og nye bygninger plasseres 10m fra Dora I. Mot nord er byggefeltet avgrenset slik at hjørnet til Dora I fristilles. Mot sør er byggefeltet

trukket noe lenger sørover for å muliggjøre et realistisk areal for nybygg. Dette grepet gir dessuten en bedre avgrensning og dimensjonering av byrommet.

Idrettsflate

Planinitiativet foreslår en annen plassering av idrettsflaten, da plasseringen angitt i KPA både vil komme i konflikt med planlagt næringsklynge, og vil begrense mulighetene for oppholdskvaliteter og aktivisering av områdets mest sentrale byrom. Idrettsflaten bør løses i sammenheng med fremtidig skole innenfor delområde 8. Parallelt med planinitiativet utarbeider Nyhavna utvikling et mulighetsstudie som viser alternativ løsning med plassering av idrettsflater i tilknytning til skole innenfor delområde 8. Mulighetsstudiet er ment som et grunnlag for videre dialog med Trondheim kommune om lokalisering av større, offentlige idrettsarealer på Nyhavna. Det vil samtidig sikres areal til uorganisert idrett innenfor planområdet.

6.2 Klima og miljø

Nyhavna skal utvikles som et nullutslippsområde slik definert i Kvalitetsprogram for Nyhavna. Bunkerkvartalet skal bidra til denne ambisjon. Bunkerkvartalet skal utvikles som nyskapende, sosialt og økologisk bærekraftige, ha høy kvalitet og være godt egnet for visning og profilering av klima- og miljøambisjoner. Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune legges til grunn ved valg av løsninger.

Bunkerkvartalet har ambisjon om å oppfylle anerkjente kriterier knyttet til bymiljø og arkitektur, sosial bærekraft, klimagassutslipp (feks. FutureBuilt ZERO), innovasjon og miljø. Videre vurderes det kriterier innenfor naturmangfold, sirkulære nabolag (masser og materialer), sirkulære nabolag (vann og organiske ressurser), klimagassutslipp fra landskap, plastbruk og/eller plussenergi. Hvilke kriterier som blir aktuelle for Bunkerkvartalet vil avklares gjennom planprosessen.

Gjennom planprosessen utføres det en ENOVA-finansiert mulighetsstudie for beslutningsstøtte innenfor sirkulære klimatiltak og bærekraftambisjoner. Mulighetsstudie er tenkt organisert innenfor følgende tema:

- *Hvilke deler av Dora II og Fyringsbunkeren kan ombrukes utover vernekrav?*
- *Hvordan kan vi sikre mest mulig fleksibilitet og flerbruk innenfor nye næringsbygg, tilbygg og rehabiliterte deler av prosjektet?*
- *Hvordan kan vi sikre mest mulig ombruk av materialer i de mindre industribyggene dersom disse rives?*

Klimagassutslipp og klimakriterier

Alle reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak skal, iht KPA §15.1, planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. "Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune" skal legges til grunn ved valg av løsninger, samt dokumentasjon. KDP Nyhavna og kvalitetsprogrammet legger også til grunn at Nyhavna utvikles som et nullutslippsområde med høye miljøambisjoner. Vi utreder ambisjonsnivå innenfor alle kriterier i klimaveileder, med unntak for kriterie 2.3.

Klimagassberegninger gjennomføres og dokumenteres iht. NS3720 og Klimaveileder.

Klimatilpasning

Bebyggelsen og området skal være robust til å møte fremtidens klimautfordringer. Planforslag skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveger i tre trinn i tråd med Trondheim kommunes VA-norm og sanitærreglement, jf. KPA §12.1. Det skal også dokumenteres at Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor kan oppfylles ved gjennomføring av planen.

Energiløsninger

Planområdet ligger innenfor Trondheim kommunes konsesjonsområde for fjernvarme. Planen skal redegjøre for tiltak for å redusere behovet for tilført energi og belastningen planen vil ha på energisystemet i området. Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal energibehov og energiforsyningsløsning beregnes.

Naturverdier og biologisk mangfold

På Nyhavna er det registrert truede måkearter, som fiskemåke og spesielt hettemåke. Hettemåke: Kritisk truet, med hekkebestander på Nyhavna, hovedandelen er lokalisert innenfor foreslått planområde, på Dorall. Fiskemåke: Rødlistet, hekker i området, også berørt av utbygging.

Nyhavna Utvikling er i dialog med NINA (Norsk institutt for naturforskning) om et samarbeid for håndtering av måker på Nyhavna. Det er behov for generell faglig kunnskapsheving om temaet, heriblant hva som er anbefalt med tanke på tilrettelegging for hekkel plasser. Det vil gjøres konkrete vurderinger av tiltak i planforslaget.

Det er ikke registrert verdifulle naturtyper innenfor planområdet. Det er et mål om å øke biologisk mangfold i området.

6.3 Miljøfaglige forhold

Sammen med planforslaget skal det følge lokalklimaanalyse, støyutredning (sumstøy), dokumentasjon på at planen er geoteknisk gjennomførbar og tiltaksplan mot forurenset grunn, jf. KDP Nyhavna § 3.4.2.

Vind

Det skal utarbeides en lokalklimaanalyse som en del av planarbeidet. Bebyggelsen vil utformes for å minimalisere kanalisering av vind og effekten av vindtunneler i området, jf. kvalitetsprogrammet punkt 2.3.2-2.3.5. Dette blir spesielt viktig i Kobbegate. Her er angitt gatebredde fra kvalitetsprogrammet videreført i planinitiativet, men gatebredder må vurderes nærmere i videre planarbeid.

Støy og luft

Alle tiltak skal iht. KPA §§ 19.1/19.5 og 20.2 planlegges med tilfredsstillende støy- og luftforhold innendørs og utendørs hvor henholdsvis T-1442/2012 og T-1520 skal legges til grunn.

Havstigning og stormflo

Planområdet er berørt av NVEs flomsoneer. I henhold til kvalitetsprogrammets andre punkt skal Nyhavna være rustet for å håndtere framtidens vær og klima. Som et ledd i dette arbeidet skal utforming av gater, torg og grønnsrukturer tåle oversvømmelser opp til kote +3,1 m (pkt.2.1.2). Tekniske installasjoner skal ikke plasseres under kote+3,2 m, og byggverk med sikkerhetsklasse F3 skal tåle oversvømmelser opp til tilsvarende kote (pkt.2.1.4). Punkt 2.1.5 stiller krav om at: «så snart det foreligger nasjonale fremskrivninger for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning for 2150 skal denne kunnskapen legges til grunn for alle planer og tiltak på Nyhavna og nødvendige tiltak skal sikres i reguleringsplan». Nivå ferdig gulv 1. etasje for både kulturminner og ny bebyggelse er forutsatt over minimumskravet.

Planinitiativet viser nye interngater med vegetasjonsfelt som eksempel på grep som kan håndtere overvann. Videre planarbeid vil konkretisere egnede fordrøyningsstiltak og plassering av disse.

Forurenset grunn

Det vil utarbeides en tiltaksplan mot forurenset grunn i tråd med kravene i KDP Nyhavna i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget. Tiltak for fordrøying og avrenning av overvann må ses i sammenheng med tiltaksplanen.

6.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø

Planområdet er underlagt hensynssone kulturmiljø og innehar to kulturminner; bunkeren Dora II og Fyringsbunkeren, samt grenser opp mot den tredje bunkeren, Dora I, i øst. Spesifikke retningslinjer for hensynssone bevaring kulturmiljø i KPA er angitt i vedlegg «Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse», og dette skal følges ved nye planer og tiltak. «Kulturmiljøet på Nyhavna består av 13 bygninger med svært høy kulturhistorisk verdi: To ubåtbunkere, en fyringsbunker, to spissbunkere og et antall øvrige verkskeds- og verfts bygninger som enkeltvis og samlet har stor krigshistorisk verdi. Disse utgjør karakteren i området. Anlegget har nasjonal og internasjonal betydning og står som et av flere bindeledd i felles europeisk kulturarv fra 2. verdenskrig.» Bunkersone og området rundt er klassifisert som bymiljø med nasjonale interesser.

Antikvarisk verdi

Dora II: A – Svært høy antikvarisk verdi (*Til orientering er vedtak om midlertidig fredning foreslått opphevet av Trøndelag Fylkeskommune i brev datert 21.10.2025*)

Fyringsbunkeren: B – Høy antikvarisk verdi

Dora I: B – Høy antikvarisk verdi

KDP § 3.3 Grunnlag for reguleringsplaner innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø

Iht KDP §3.3 er Kulturminneprogrammet utarbeidet og vedtatt (19.05.2022). Programmet angir prinsipper for hvordan kulturminner og kulturmiljø skal ivaretas og videreutvikles, herunder prinsipper for utforming av tilbygg/ påbygg, fasadeendringer, materialbruk og fargebruk.

«Kulturminneplan Nyhavna – kulturhistorisk stedsanalyse av Dora ubåtanlegg» inngår som vedlegg til kvalitetsprogrammet for Nyhavna. Kulturminneplanen er laget med utgangspunkt i detaljert analyse og samlet verdigrunnlag blir tålegrenser, handlingsrom og utviklingspotensial vurdert for hvert enkelt bygg og kulturmiljøet som helhet. Analysen er utført etter DIVE-metoden; et verktøy utviklet av blant annet Riksantikvaren i et nordisk samarbeid.

Dora II har liten til middels endringskapasitet utvendig og middels innvendig. Innledende vurdering av tilstand og restkapasitet viser at et påbygg er statisk mulig, men det ser ut til å være begrensede muligheter for nye vertikalkjerner internt i bunkeren. Plangrepet må derfor sikre mulighet for annen tilkomst (og rømning) for publikum. Det vil undersøkes mulighet for tilkomst fra nytt volum der Selfa har verksteder idag med bro til et eventuelt påbygg.

Fyringsbunkeren har liten til middels endringskapasitet utvendig, men stor endringskapasitet innvendig. Vest- og sørfasaden vurderes tilbakeført til opprinnelig utforming og det er ønskelig å utforske hvordan fasaden kan få økt henvendelse mot byrommet, samt hvordan bygningen kan åpnes opp mot bygulvet gjennom nye innganger.

Det forventes tett samspill med kulturminnemyndigheter i planprosessen.

6.5 Offentlige rom og parker

Havnepromenaden og kaikanter

Vannkanten skal foredles for både næring og opplevelser. Havnepromenaden jf. Kvalitetsprogrammet er markert på kaikanter mot Kullkranpiren. Gjennom bestemmelsesområde #1 i KPA skal kaikanter og behov for næringsbebyggelse til havromsteknologi som trenger tilgang til kai ivaretas. I henhold til KPA skal dette avklares ved oppstart detaljregulering, men vi ser behov for en egen avklaringsprosess knyttet til prioriteringer, bruk og utforming av kaikanter, der en ressursgruppe fra sentrale brukere også er involvert.

Særlig relevante problemstillinger er som følger:

- Mulighetsrommet for utnyttelse av havnebassenget for å både ivareta Trondheim Havns behov og samtidig legge til rette for havromsklyngen må utredes. Dette må særlig avklares knyttet til funksjonskrav for Transittkaia, samt analyser av bølge-, klima- og sjøforhold.
- Det er et stort behov for tilkomst til kaikanter både for avlesning av utstyr, fortøyning av fartøy og for tilkomst til sjøen. Dagens flytebrygge har sprengt kapasitet og det er et stort behov for økt kapasitet med flytebrygger som gir funksjonell tilkomst til vannet. Bruk, utforming og tilrettelegging av kaikanter må vies spesielt fokus i planprosessen.
- For å muliggjøre sambruk mellom næring og publikum, vil også støy og sikkerhet være sentrale tema.

Kulturaksen (Fyringsbunkerallmenningen)

Kunst og kultur skal prege Nyhavna og *Kulturaksen* kan bidra til dette. Aksen bidrar også til en lesbar sammenheng mellom kulturminnene Dora I, Fyringsbunkeren og Dora II. Her skal fotgjengere og myke trafikanter prioriteres, og det vil tilrettelegges for aktivt byliv, og rom for aktiviteter knyttet til kunst, kultur, lek og uorganisert idrett. Kulturaksen bør underdeles med byrom som «perler på en snor», for gode møteplasser med en menneskelig skala. Byrommet mellom Fyringsbunkeren og TMS vil defineres som den største «perlen», og det viktigste «torget» langs Kulturaksen. Allmenningen er i Kvalitetsprogrammet definert til «Torg, bymessig standard høy.»

Bunkerhagen

Bunkerhagen aktivitetspark er i Kvalitetsprogrammet avsatt som et stort, offentlig rom for organisert og uorganisert idrett nord for Fyringsbunkerallmenningen. Deler av arealet er i KPA

angitt med formål idrettsanlegg. Aktivitetsparken som en stor, samlet flate er foreslått redusert på denne lokasjonen, og aktivitetene fordeles på lokasjoner ut i planområdet. Organisert idrett foreslås flyttet til delområde 8 innenfor KDP_Nyhavna. Dette både for å kunne gi tydeligere avgrensede byrom og forbindelser, og for å sikre gode rammevilkår og tilstrekkelig kritisk masse og nødvendig funksjonalitet for havromsklyngen. Arealer for aktiviteter og uorganisert idrett kan for eksempel bidra til aktivisering av Kulturaksen.

6.6 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

KPA §23.2 Felles bestemmelser byggesone 1 og 2 angir at områdene skal utvikles etter bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet, og sammenhengende byromsnettverk. Ny bebyggelsesstruktur bør ha kvartaler med maksimal bredde/lengde på 70 meter, og underdeles med sprang i fasadeliv og variert material- og fargebruk minst hver 30. meter.

For byggesone 1 skal grad av utnyttning minst være 130% BRA der dette er forenelig med kulturhistoriske verdier.

Bebyggelsens første etasje ut mot sentrale offentlige gater og byrom skal fortrinnsvis inneholde utadrettet virksomhet, eventuelt innendørs fellesareal og kantiner. Takhøyde i 1. etasje bør være min. 4,5 m brutto.

Jf KDP §4.1 skal området 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. Førsteetasjer er her definert med en minste brutto gjennomsnittshøyde på 4 m. Førsteetasjer mot Kobbegate skal tilrettelegges for utadrettet virksomhet.

Retningslinjer i KDP §4.1 angir en 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.

I planinitiativet er det skissert en inndeling av byggefelt for ny bebyggelse i en kvartalsstruktur. Siktlinjer og plassering av bebyggelse, som forsterker gater og byrom, har vært førende for byggefeltens plassering og inndeling. I planprosessen vil det testes og utforskes ulike typologier som både skal gi karakter og identitet til området og løse de funksjonelle behovene for planlagt bruk. Bebyggelse og høyder skal løses i tråd med overordnede føringer.

6.7 Trafikk og mobilitet

Nyhavna skal i størst mulig grad planlegges for bilfrie områder. For å kunne utvikle og løse nødvendig trafikk på en god måte, er det behov for å se helhetlig på området nord for Maskinistgata.

Kobbegate er i KDP Nyhavna etablert som en viktig ryggrad og urban gate med direkte avkjørsel fra Maskinistgata. Dette gir en direkte og effektiv adkomst og trafikkavvikling for både Dora I, kontorbygg i Kobbegate 2, Bunkerkvartalet og Kullkranpiren. I Kvalitetsprogrammet (veiledende) og i pågående planarbeid for Metrobusstrasséen er denne

avkjørselen stengt med eneste adkomst for biltrafikk til Nyhavna fra Båtmannsgata. Samtidig er også Skippergata stengt for biltrafikk. Styrmannsgata blir her eneste gate som forbinder området på tvers, noe som ikke gjør det mulig å etablere et enveiskjørt løkkesystem for trafikken i området, jf punkt 4.4.1 i Kvalitetsprogrammet.

For Bunkerkvartalet og senere delområde 6 og 8, er tilkomsten til området kritisk. Viktige avklaringspunkter mellom metrobusstrasséen og Bunkerkvartalet er blant annet:

- Stengt kryss Maskinistgata/ Kobbegate vanskeliggjør logistikken til og internt i området. Logistikkløsningene tilknyttet havnevirksomheten er ikke ivare tatt med hensyn til dimensjonering/ svingradius tungtransport og belastning.
- Trafikksikkerhet og fremtidig skolevei
- Omfang av kjøring som ledes gjennom store deler av området
- Tilkomst til området mht. beredskap

Gjennom planinitiativet er det ønskelig å legge til rette for effektiv trafikkavvikling med direkte adkomst til kaiarealer fra Kobbegate. Det blir viktig å sikre god tilkomst for større kjøretøy til kaikant og havromsklynge. Samtidig er det ønskelig med minst mulig trafikk ellers i området; og særlig i Kulturaksen og fremtidig skoletomt. Varelevering håndteres på terreng.

Parkering

KPA Bestemmelsesområde #3 – Mobilitetsfunksjoner. Innenfor bestemmelsesområdet skal mobilitetsfunksjoner samles ett eller flere steder med bydelsparkering, i tråd med mål om et bilfritt område på Nyhavna. Dette sikres ved detaljregulering innenfor felt 1-10 i KDP.

Det skal avsettes plass for biler og sykler per 100m² BRA i samsvar med gjeldende norm for Byggesone 1, felt S1 (gjelder ikke for virksomheters nyttekjøretøy).

<i>Bil</i>	<i>Sykel</i>
Forretning – maks 1 plass	Forretning – min. 3 plasser
Kontor – maks 0,1 plass	Kontor – min. 2,5 plasser

Figur 5 Tabell som viser gjeldende norm for bil- og sykkelparkering

Parkering kan løses under felt B4 og B5. Nedkjøring til parkering er foreslått lokalisert innenfor bygningsvolum i felt B5, med tilkomst fra logistikkgate.

Parkeringsnormen i KPA er førende for Bunkerkvartalet. Næringsbyggene vil blant annet inneholde laboratorium, lager og verksteder, i tillegg til kontorarealer. Det vil her være hensiktsmessig å benytte arealfordelingen mellom de ulike formålene som dimensjonerende areal BRA for bilparkering og sykkelparkering. Kulturformål er ikke angitt med eget normkrav. Det bør her sees på sambruk mellom formål; eksempelvis vil næringsarealer primært være i bruk på dagtid, mens eventuelle utadrettete kulturformål vil ha størst parkeringsbehov etter arbeidstid og i helger. Det må også utredes om det er hensiktsmessig at parkering for fremtidig utvikling av Kullkranpiren skal dekkes inn i felles mobilitetsfunksjon i Bunkerkvartalet.

Nærings totalt areal utgjør BRA: 43.100m² (inkl TMS og arealer i Dora II). Ved maks parkering 0,1 plass pr 100m² utgjør dette ca 44 plasser. (Dette inkluderer ikke nyttekjøretøy eller

fremtidig boligutvikling på Kullkranpiren) Antall sykkelparkeringsplasser utgjør ved 2,5 plass pr 100m² BRA ca 1080 plasser. Hvis laboratorier og verksteder trekkes ut, og rene kontorarealer legges til grunn for dimensjoneringen, vil plassbehovet reduseres.

Løsninger for mobilitetshus og parkering vil undersøkes nærmere i reguleringsprosessen, både med hensyn til helhetlige trafikkløsninger, kapasitetsvurderinger, geoteknikk og klimagassutslipp. Særlige behov knyttet til drifts-, nytte- og spesialkjøretøy for havnedrift og havromsnæringen vil også undersøkes videre.

6.8 Pågående planarbeid

2024/1147 - Mobilitetsplan Lade-Nyhavna

Trondheim kommune har laget en mobilitetsplan for å sammenstille og redegjøre for framtidig transportnett for ulike trafikantgrupper på Lade og Nyhavna. Hensikten med planen er å ivareta et godt og miljøvennlig transporttilbud i området samtidig som det transformeres til sentrums- og boligformål. Mobilitetsplanen er et svar på innsigelser fra Statens vegvesen, Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune til flere pågående reguleringsplaner på Lade og Nyhavna.

Planen er vedtatt i Bystyret 29.januar 2026 med blant annet vilkår som listet under. Bunkerkvartalet er lokalisert innenfor område A:

- a) *Rekkefølgekrav 1 del 1: Vilkår for sluttbehandling av reguleringsplaner innenfor område A, B, C og D er at de hensyntar maksimal bredde for metrobusstrase som sendes på høring.*
- b) *Rekkefølgekrav 1 del 2: 40 % av regulert BRA ny boligbebyggelse over terreng i hver plan innenfor område A, B, C og D kan bygges ut og gis ferdigattest før ny metrobusstrasé er bygd på delstrekning forbi det enkelte planområdet. Øvrige planformål som næringsbebyggelse, studentbolig og tjenesteyting unntas fra rekkefølgekravet.*
- c) *Rekkefølgekrav 4: 40 % av regulert BRA ny boligbebyggelse i hver plan innenfor område A-D og F kan bygges ut og gis ferdigattest før ny hovedsykkelrute fra Strandveien og vestover via Lademoen stasjon til Pirbrua er etablert.*

Mobilitetsplanen er i seg selv ikke et juridisk bindende dokument, men et strategisk dokument som skal svare ut hvilke samferdselstiltak som må på plass for at man skal kunne bygge i bydelene Lade og Nyhavna, og samtidig ivareta fremkommelighet for metrobussen. En vedtatt mobilitetsplan må være på plass før innsigelsespartene kan vurdere å trekke sine innsigelser til de ulike planene som er igangsatt.

Metrobusstrasé - r20220031

«Godkjent detaljreguleringsplan for hovedgate og kollektivtrasé skal legges til grunn for forslag til reguleringsplan for delområde 1, 2, 3, 5, 7, 8 og 9», jf. KDP Nyhavna §3.1. Planprosessen har en direkte avhengighet til plansak for metrobusstraséen. I tillegg til rekkefølgekrav om bidrag til opparbeidelse i § 10.4 (HG1A).

I vedtaket av *Mobilitetsplan Lade-Nyhavna*, åpnes det for at detaljreguleringen av Bunkerkvartalet unntas fra rekkefølgekravet til metrobusstraséen, hvis dette godkjennes hos

innsigelsesmyndighetene. Vedtaket i Bystyret med vilkår er beskrevet under “*Mobilitetsplan Lade-Nyhavna*” (over).

I kvalitetsprogrammet punkt 4.1.1. står det at «*Metrobusstraseen skal opparbeides som en attraktiv byggate med høy bymessig standard og ha trerekke, brede fortau, møbleringsone samt hyppige overgangsfelt, og få av -og påkjørsler. Metrobussen skal gå over Nyhavna gjennom Maskinistgata, Strandveien og Stiklestadveien og følger kvartalsstrukturen.*»

Planen forventes lagt ut på høring februar 2026.

Transittkaia, detaljregulering - r20230022

Pågående detaljregulering for bolig- og næringsutvikling på andre siden av Transittgata. Nyhavna utviklings planforslag viser totalt ca 107 000 m² nytt areal, hvorav ca 63 000 m² er bolig. Dette vil gi ca 650 nye leiligheter. Tiltakshaver er Nyhavna Utvikling og prosjektet er første trinn i transformasjonen av Nyhavna.

Planen forventes lagt ut på høring i løpet av februar 2026.

Rosenborgbassenget (BR1), detaljregulering - r20230029

Etablering av ny gang- og sykkelbru over Rosenborgbassenget, benevnt BR1, er rekkefølgekrav i kommunedelplan for Nyhavna, vedtatt 28.04.2016. Rekkefølgekravet, § 10.3 Felles rekkefølgekrav for etablering av hovedanlegg, gjelder felles for alle delområder innen kommunedelplanen. Tiltaket ligger utenfor planområdet for kommunedelplanen. Det utarbeides to alternative planforslag til høring, og det tas sikte på å levere komplett planforslag til behandling før sommeren 2026.

Delområde 2/ Maskinistgata 2 (D2) detaljregulering, r20210053

Delområde 2 skal bygges ut for hotell, bolig, tjenesteyting, kontor og parkeringskjeller, park og gate ved Lademoen stasjon. Planen forventes lagt ut på høring i februar 2026.

Reina, detaljregulering - r20180039

Hensikten med planen er å legge til rette for et bymessig boligstrøk med blandede funksjoner på Reina i Trondheim sentrum, like øst for Nyhavna. Planforslaget legger til rette for cirka 193 000 m² bruksareal hvorav 20 000 m² kontor og tjenesteyting beholdes i de eksisterende bygningene i Bryggeriet. Ved førstegangsbehandling er det besluttet å innplassere en 9-bane. Banealternativene vil sendes på ny høring.

Ladehammerveien 4 og 6 og Kaptein Kaalds vei 10, detaljregulering - r20240020

Hensikten med planen er å legge til rette for en utvikling av Ladehammerveien 4-6, samt mulighet for ny boligbebyggelse i Kaptein Kaalds vei 10. Ladehammerveien 4-6 er oppført som skolebygg, men eiendommen planlegges transformert til et boligområde med et begrenset innslag av utadrettete servicefunksjoner i sør (forretning/handel, næring og tjenesteyting). Planen ble lagt ut på høring Q3 2025, og har mottatt innsigelse fra Riksantikvaren.

Jarlheimsletta - r20180046

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for 68 500 m² BRA ny bebyggelse, hvorav 63 700 m² til boligformål og 4 150 m² til forretninger, bevertning, tjenesteyting og kontor. Planforslaget sikre en offentlig barnehage i eksisterende bygg som skal bevares. Planforslaget sikrer også torg, park, forbindelser gjennom området, samferdselsarealer for tilkomst med nyttekjøretøy og et avfallssugsanlegg.

Planen ble sendt til offentlig ettersyn 2022 og det antas snarlig sluttbehandling.

6.9 Hovedutfordringer

Noen stikkord til drøfting:

- *Feste- og leieavtaler i nærområdet – området må fungere både iht dagens og fremtidig situasjon*
- *Foreslått ny plassering av idrettsflate innenfor delområde 8*
- *Adkomst Kobbegate - logistikk og varetransport, samt trygg skolevei*
- *Parkering i kjeller – kapasitet, geoteknikk og klimagassregnskap*
- *Havnelogistikk og bruk av kai og sjø*
- *Istandsetting av kulturminner og egnethet for ny bruk*

7 Samarbeid og medvirkning

Vi kommer til å gjennomføre medvirkning i henhold til lovpålagte rammer, se vedlagt medvirkningsskisse. Det er allerede avholdt medvirkningsmøter for kultur, idrett og havnæring november 2025.

I tillegg til det åpne/offentlige medvirkningsarbeidet forutsettes det at planarbeidet må koordineres med flere sentrale aktører, listen nedenfor er en foreløpig opplisting:

- *Trondheim kommune*
- *Trondheim Havn (grunneier)*
- *Dora Eiendom (fester)*
- *Koteng Eiendom (eier av TMS)*
- *Statens Vegvesen*
- *Trøndelag fylkeskommune*
- *Tensio/Statskraft Varme*
- *Transittkaia (ved Nyhavna Utvikling)*
- *Delfelt 2 (Bane Nor)*
- *Trøndelag brann- og redningstjeneste*
- *Øvrige festere/leietagere, samt andre berørte aktører i området*
- *NTNU*
- *Potensielle fremtidige leietakere havromsnæring/ kultur/ idrett*

8 Foreløpig identifiserte sentrale ROS-temaer i det kommende planarbeidet

Sentrale og aktuelle temaer for ROS-analysen antas å være følgende, ut ifra den kunnskapen som foreligger på nåværende tidspunkt. Listen er ikke uttømmende:

- *Storulykke knyttet til havnedrift (transport/næringsvirksomhet) og skipspåstøt*
- *Større ulykker knyttet til godstransport*
- *Brann i transportmidler, bygg og anlegg*
- *Drukningssfare*
- *Overvann (store nedbørmengder)*

- *Flomfare*
- *Grunnforhold (kvikkleireskred/utglidninger)*
- *Klimaendringer (stormflo i kombinasjon med havstigningsnivå)*
- *Forurenset grunn/sjøbunn og utslipp av farlige stoffer*
- *Akutt forurensning*
- *Bygg og anlegg*
- *Svikt i vannforsyning*
- *Svikt i nød- og redningstjeneste*
- *Menneske- og virksomhetsbaserte farer*

9 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Forslagsstiller har vurdert planinitiativet opp mot plan- og bygningslovens §12-10 første ledd §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift. Vurderingen blir om tiltaket faller inn under KU-forskriften §6 jf. Vedlegg 1 i forskrift om konsekvensutredning under kategorien: «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j)». I henhold til §6b er det unntak fra krav om konsekvensutredning for «...reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.»

KDP Nyhavna har i Planprogram Nyhavna konsekvensutredet Sentrumsformål inkludert næring.

KDP Nyhavna stiller også krav til Kvalitetsprogram for offentlig rom, miljøoppfølgingsprogram og Kultur næringsprogram. For reguleringsplaner innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø stilles det krav til Kulturminneprogram. Kvalitetsprogram for Nyhavna som inneholder delprogrammene nevnt over ble vedtatt 19.05.2022.

I tillegg er det senere vedtatt Kunst- og kultur næringsprogram for Nyhavna, vedtatt 12.06.2024 og Næringsprogram for Nyhavna, vedtatt 12.06.2024.

Det er også utarbeidet en overordnet plan for teknisk infrastruktur, jf. KDP Nyhavna § 3.4.1.

KDP Nyhavna stiller også krav til konkrete utredningstema som skal gjennomføres og følge detaljreguleringen som:

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

Formålet med konsekvensutredninger er å klargjøre og belyse hva slags konsekvenser arealbruk og andre typer virksomhet kan ha for miljø, natur, klima, samfunn og mennesker. Planinitiativet er i all hovedsak i henhold til overordnede planer og Forslagsstiller mener derfor at alle konsekvensutredningstema som ville vært aktuelle å utrede som følge av å etablere «næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg for allmennyttige formål

med bruksareal på mer enn 15 000 m²» er tilstrekkelig belyst gjennom det arbeidet som er gjort i KDP Nyhavna med påfølgende kvalitetsprogram.

Forslagsstiller vurderer derfor at det ikke vil være krav om konsekvensutredning for det innsendte planinitiativet. Planinitiativet omfatter ikke tiltak i vedlegg 1 eller vedlegg 2. Saken skal ikke konsekvensutredes, da planinitiativet ikke faller inn under oppfangskriteriene i forskriften.

10 Foreløpig fremdriftsplan

2026	januar	Innsendelse av planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte
	mars	Oppstartsmøte
	mai	Oppstart regulering
2027	juni	Kart- og bestemmelsesmøte
	oktober	Innsendelse planforslag
2028	januar	Offentlig ettersyn 1.gangsbehandling
	april	Innsendelse av revidert planforslag
	oktober	Vedtak