Byen søker vannet; fra Nedre Elvehavn til Nyhavna

Grønn By Stavanger 4.10.2021

Arkitekt og byplanlegger Per A Tefre, Nyhavna Utvikling AS

Noen viktige milepæler

1985:
Byplankonkurranse 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

Brattøra

Nedre Elvehavn

Ilsvika

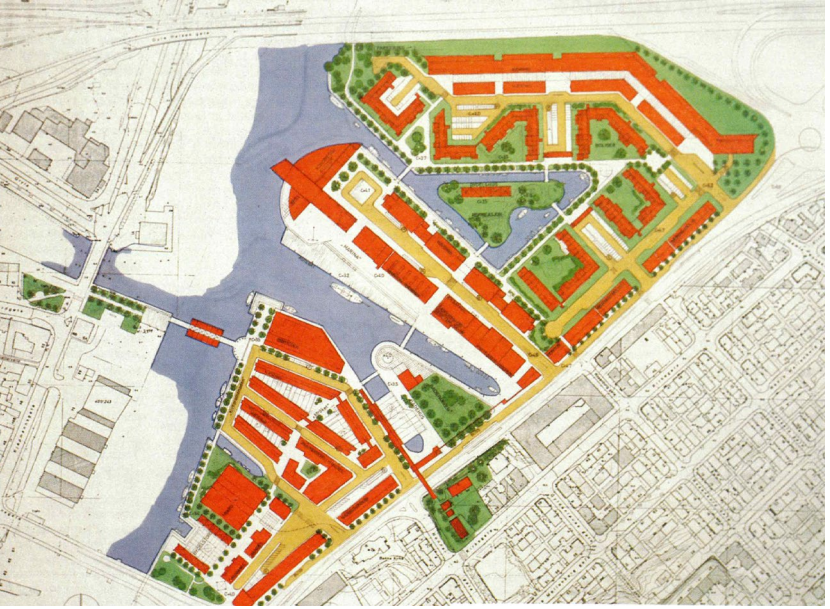
Rosenborg

St Olav

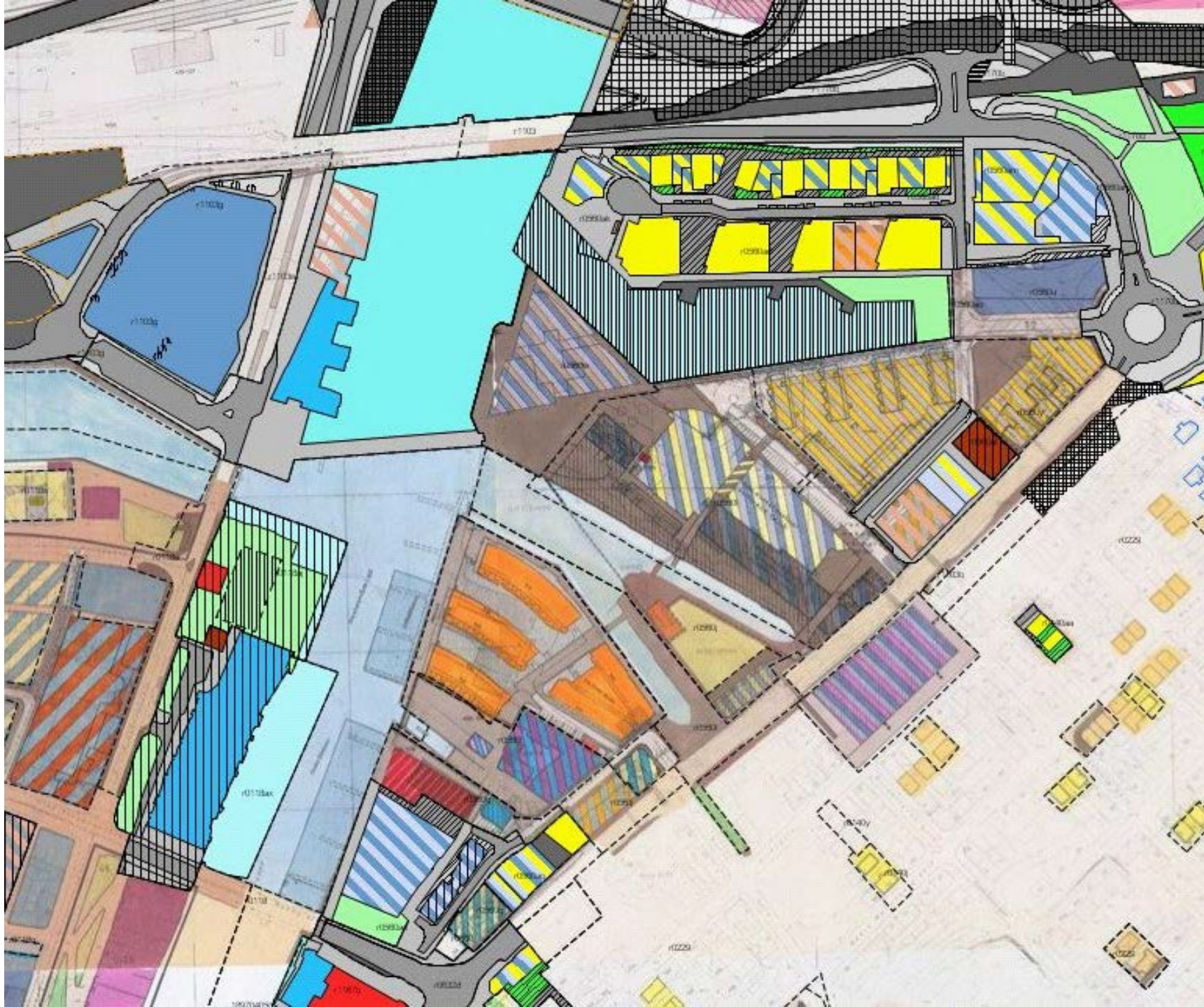
Teknobyen

Nedre Elvehavn - viktigste byutviklingsprosjekt i Trondheim de siste 30 år

- 1985; Byplankonkurranse
- 1995; Utbyggingstart
- 2005; Fungerende ny bydel
- 2015; Ferdig utbygget



Fra byplankonkurransen til en sammenstilling av ulike reguleringsplaner i området



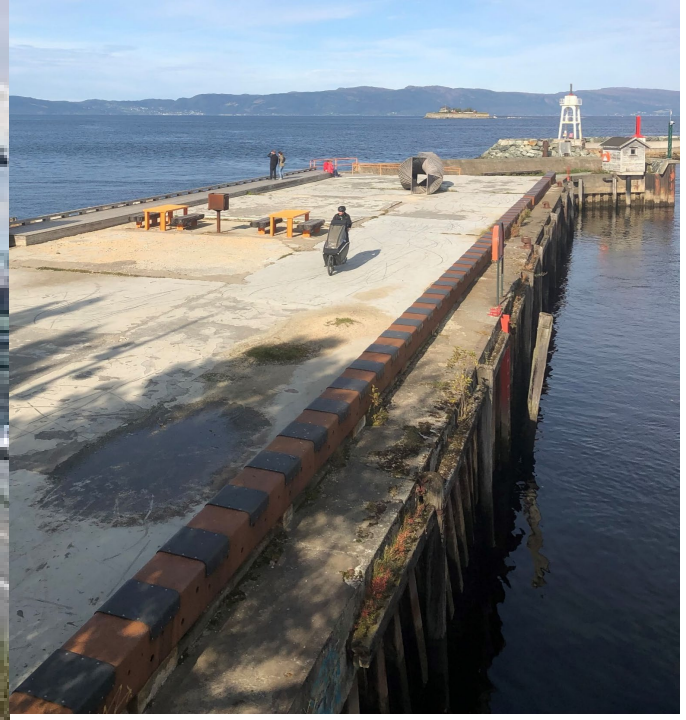
Noen viktige suksessfaktorer:

- Eiendomsforhold; én eier
- Økonomisk oppgangstid fra 1995
- Områdemodning; TMV-festivalen og Trøndelag Teater
- Bevaring av historiske elementer og bygninger
- Kvalitet i bebyggelse og uterom; arkitektkonkurranser og egen arkitekturrådgiver (Fredrik Torp)
- Åpne førsteetasjer mot sør
- Profesjonelle utbyggere; egen arkitekturrådgiver
- Erfarne saksbehandlere – kontinuitet
- Fleksibilitet; f eks endring i plassering av Verftbrua
- Løsningsorintert saksbehandling - frafall av unødvendig rekkefølgekrav

SEBASTIAN
GRAFFI
SUT
MUSTASJ
SELMA
OPEN

Strandveiparken
Sjøgangen
Brattøra friområde
Svingbrua
Ilabekken

Brattøra friområde – SLA landskapsarkitekter



Svingbrua på Skansen – Pir II Arkitekter

Åpning av Ilabekken

Lilleby
Reina
Nyhavna
Godsterminalen
Vestre kanalhavn
Nidarø
NTNU Kalvskinnet
Marienborg
NTNU
Bycampus

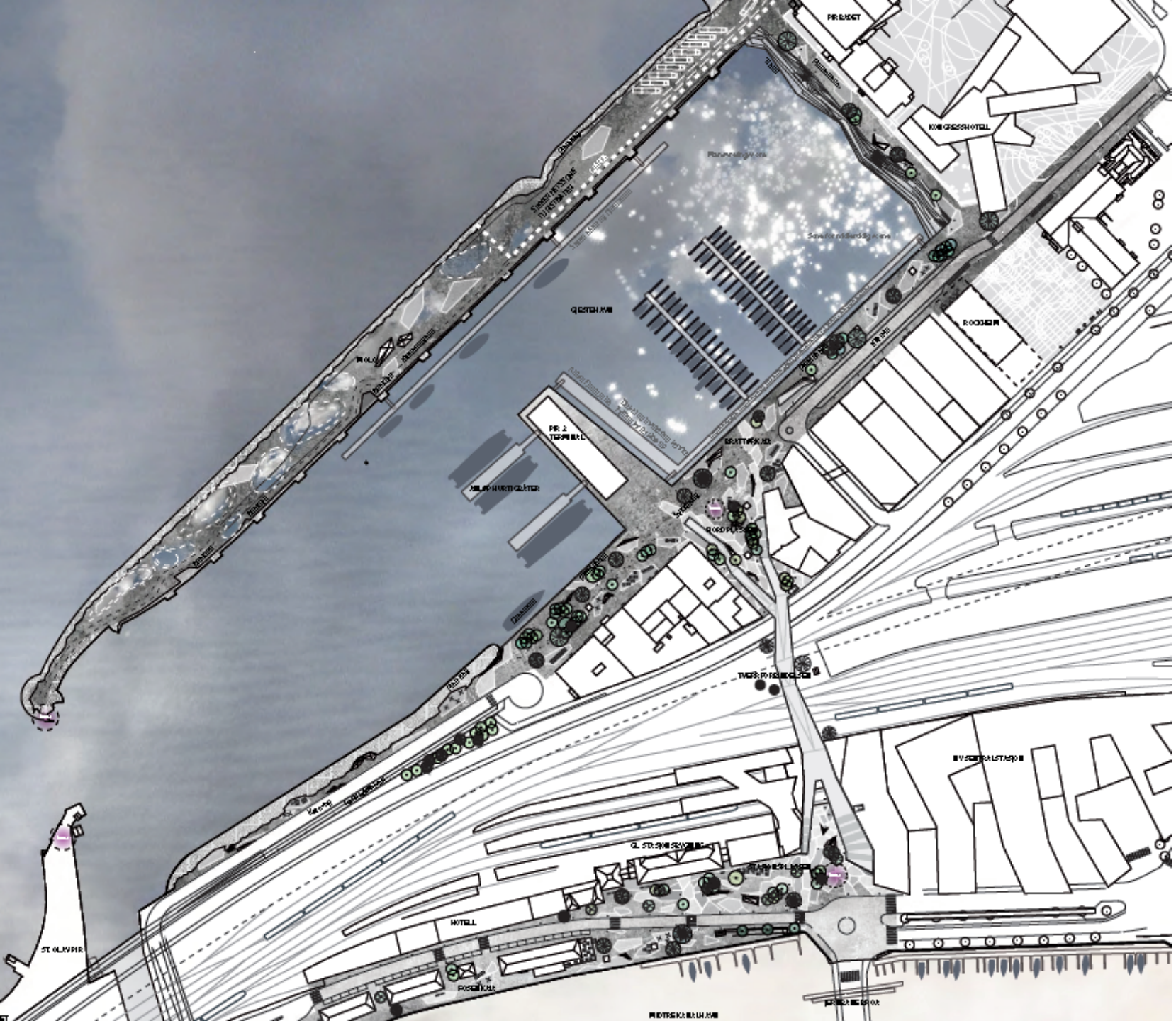
HELHETSPLAN //
Uterom Brattørkaia og Trondheim Sentralstasjon

APRIL 2011

Forpliktende samarbeid mellom eiendomsaktørene i området:

- **Star Property**
- **Brattørkaia AS (Entra, Koteng etc)**
- **Rom Eiendom (i dag Bane NOR Eiendom)**
- **Jernbaneverket (i dag Bane Nor bane)**

og Trondheim kommune som koordinator og SLA/Pir II som konsulenter etter en konkurranse



Noen viktige suksessfaktorer:

- Samarbeidsavtale mellom partene
- Koordineringsgruppe – jevnlige møter
- Landskapsarkitektur – SLA og Snøhætta
- Omfattende og ambisiøst kunstprosjekt
- Utfordrende mht realisering av Havnetrappa; lang prosess og krangling om økonomi
- Utvikling over tid – mer aktivitet i 1. etg etter hvert

Sjøgangen – SLA og Pir II Arkitekter

Clarion Hotel & Congress Trondheim – Space Group ark

Illustrasjonsplan fra konkurransen

BRATTØRKAIA 11

Tidligere havnearealer som er ut-bygget 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
Lade-jarlen
Ladehammer-kaia
Øvre Nyhavna
Jarlheim-sletta
Lilleby
Strandvei-kaia
Transittkaia
Kullkranpiren
Reina
Pir I
Pir II
Nyhavna
Brattørkaia
Gods-terminalen
Trondheim Stasjonsenter
Vestre kanalhavn
Ila pir

Mulighetsstudier
Vestre Kanalhavn

Mulighetsstudie Vestre kanalhavn, Arealdisponeringsplan Trondheim Havn, JST Arkitekter, 2014

Mulighetsstudie Vestre kanalhavn, Trondheim 50/50, Arkitekt Ole Wiig, 2015

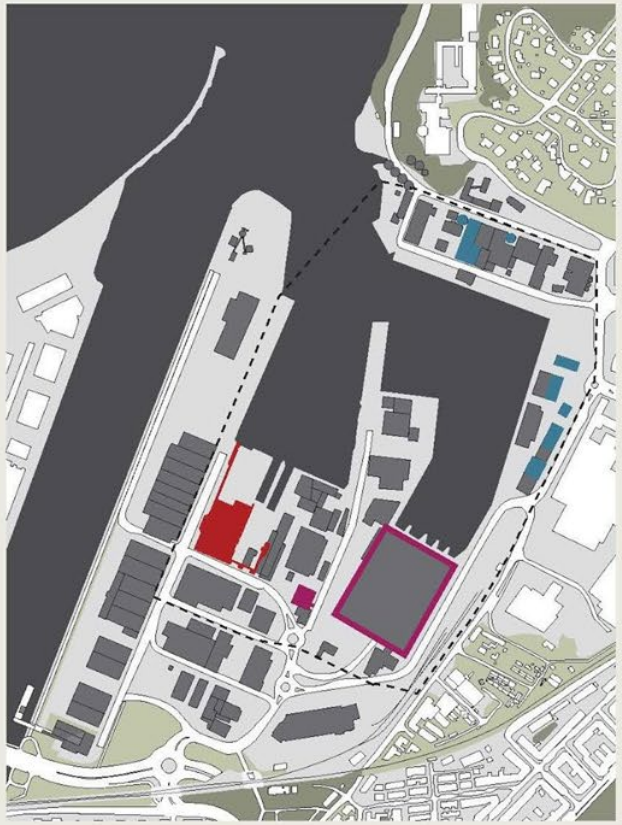
Begge har angitt et utbyggingspotensiale på ca 700 nye boliger, noe som tilsvarer nesten 60 000 m2 BTA. Forslagene viser bebyggelse opp mot hhv 10 og 8 etasjer

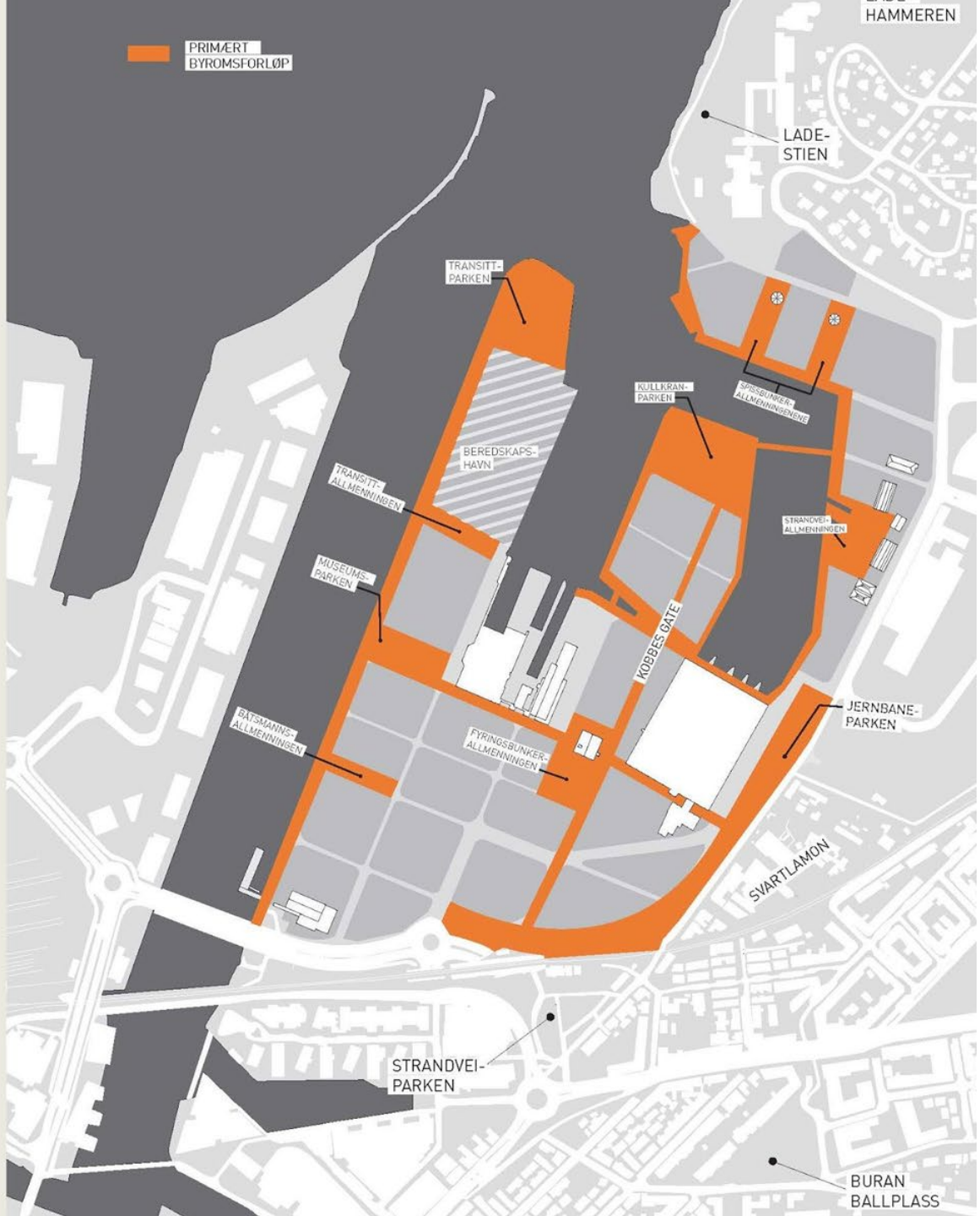
Nyhavna

Dora I
TMS
Dora II
Pir II
Kullkranpiren
Strandveikaia
Transittkaia
Ladehammerkaia

Hovedgrep:

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

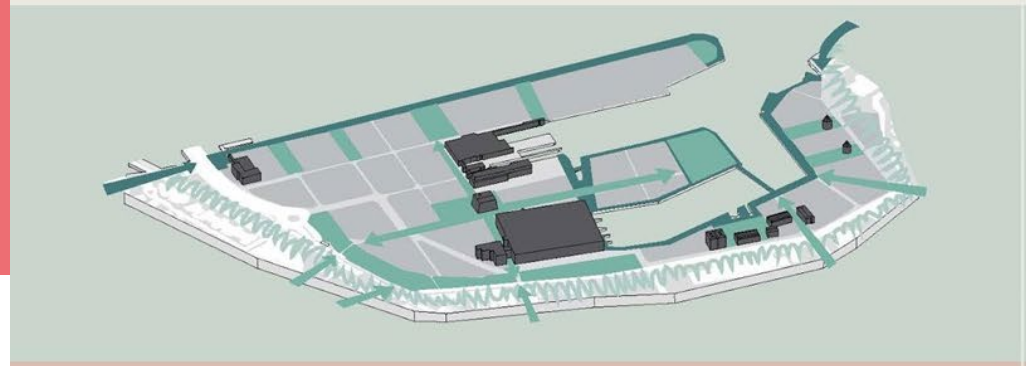




Kommunedelplan Nyhavna

Endelig vedtatt i bystyret juni 2016

4 hovedgrep for planforslaget

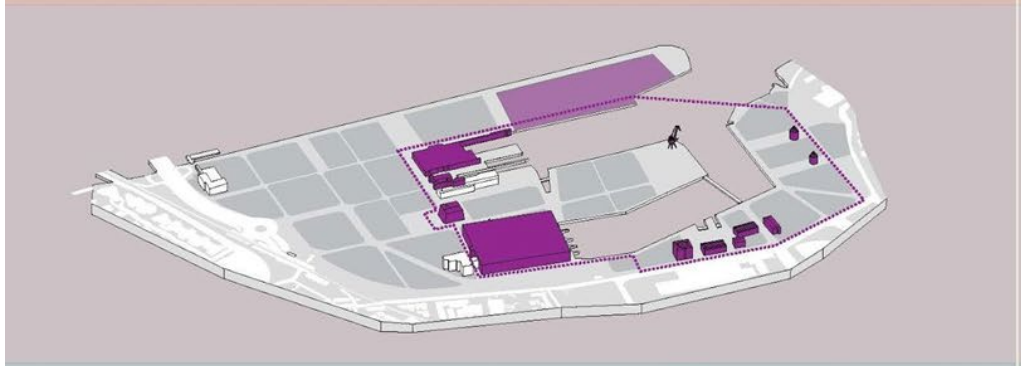


Blå og grønn bydel

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

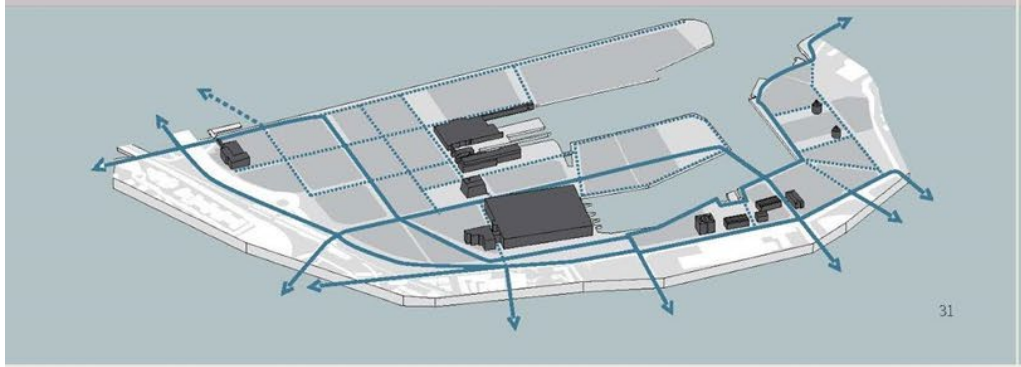
Fleksibel og robust bydel

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



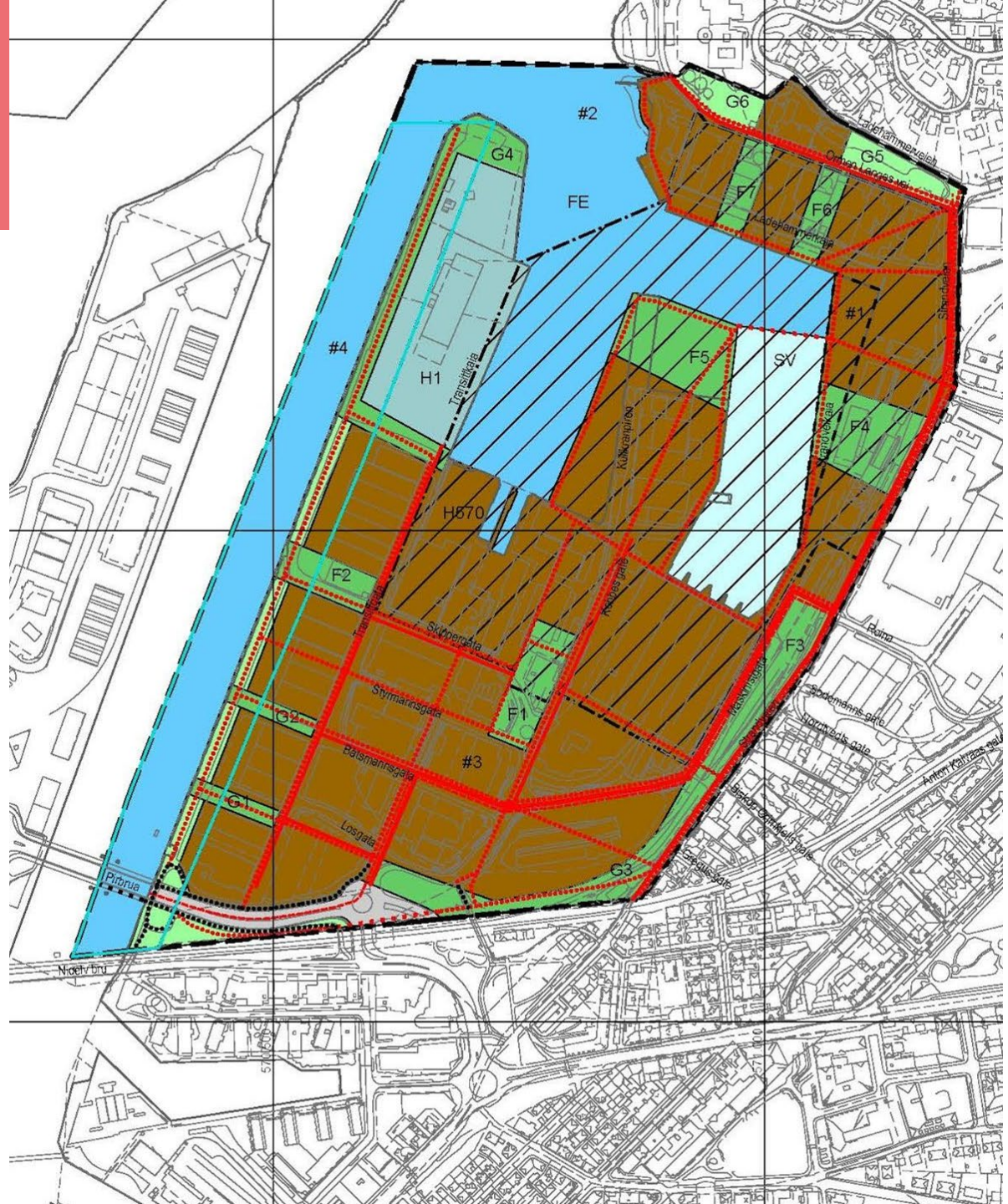
Bydel med identitet og historie

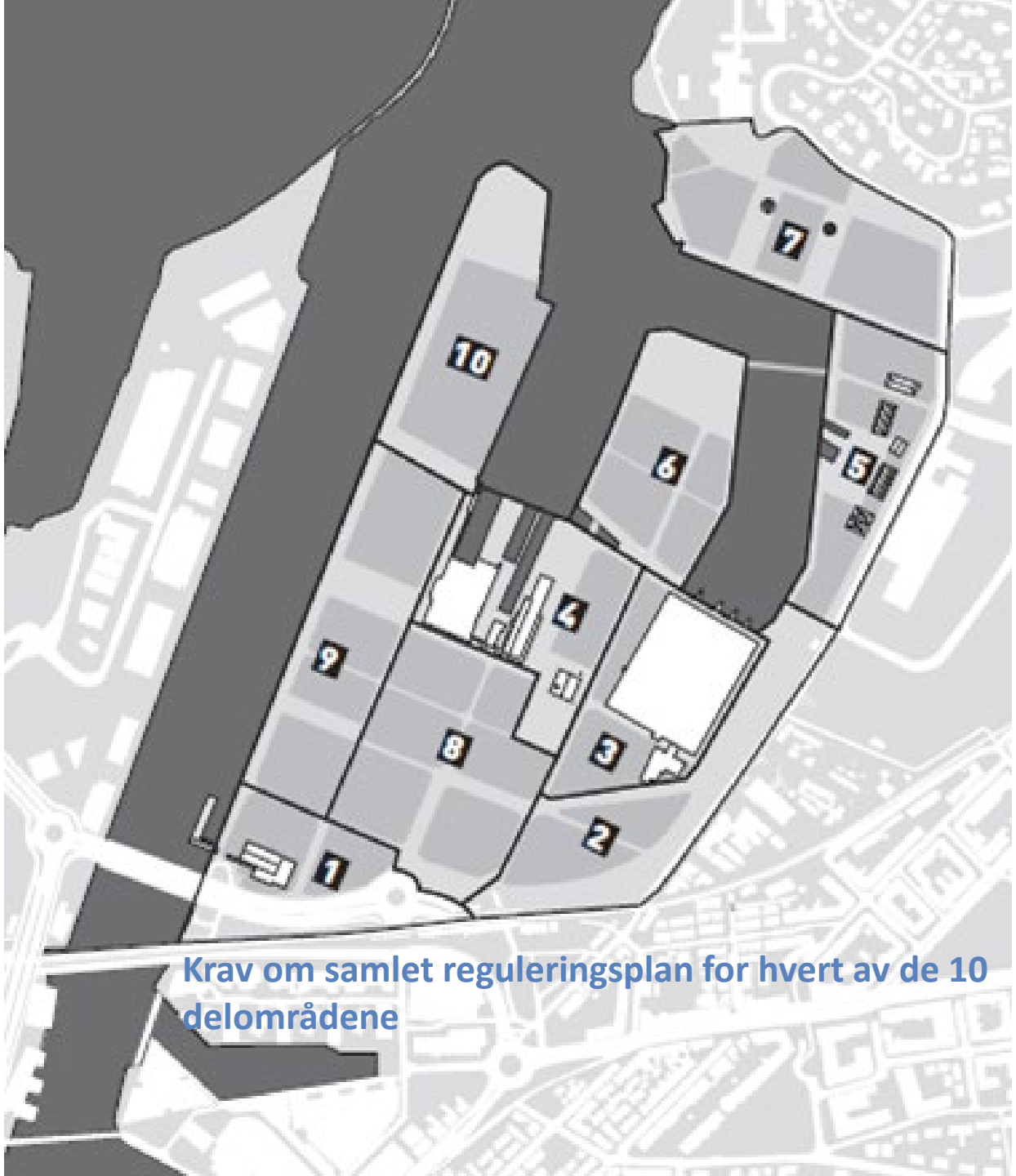
- Omforming med hensyn til eksisterende karakter
- Bevaring av kulturminner og kulturaktiviteter
- Ivaretakelse av havnas behov



Tilgjengelig bydel

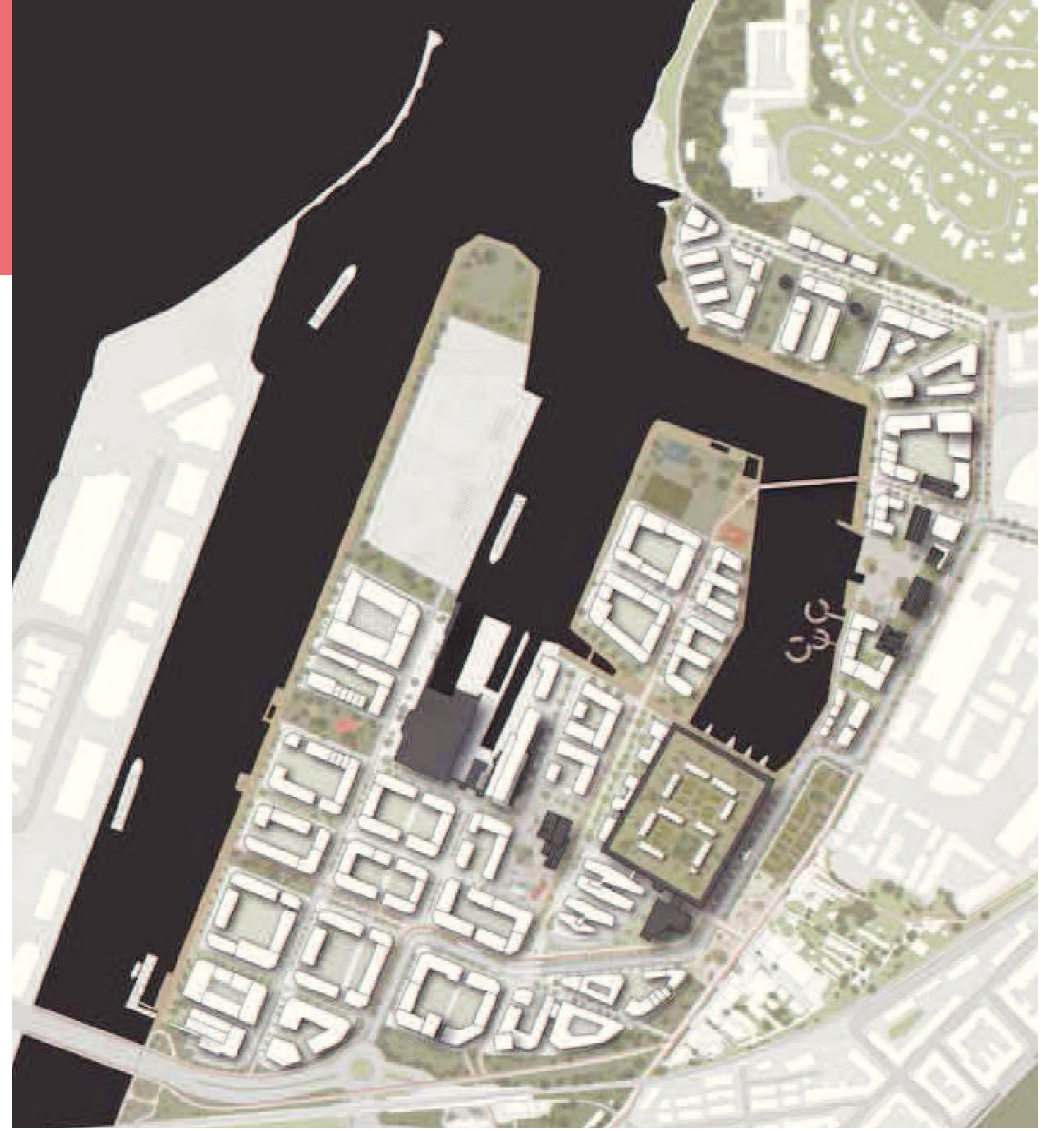
- Tilgjengelighet spesielt for gående og syklende
- God kollektivbetjening
- Tilgjengelige førsteetasjer
- Orienteringspunkter og ivare-takelse av siktlinjer





Krav om samlet reguleringsplan for hvert av de 10 delområdene

HOVEDSTRØK
MED UTADRETTET
VIRKSOMHET
BYDELSSENTRA

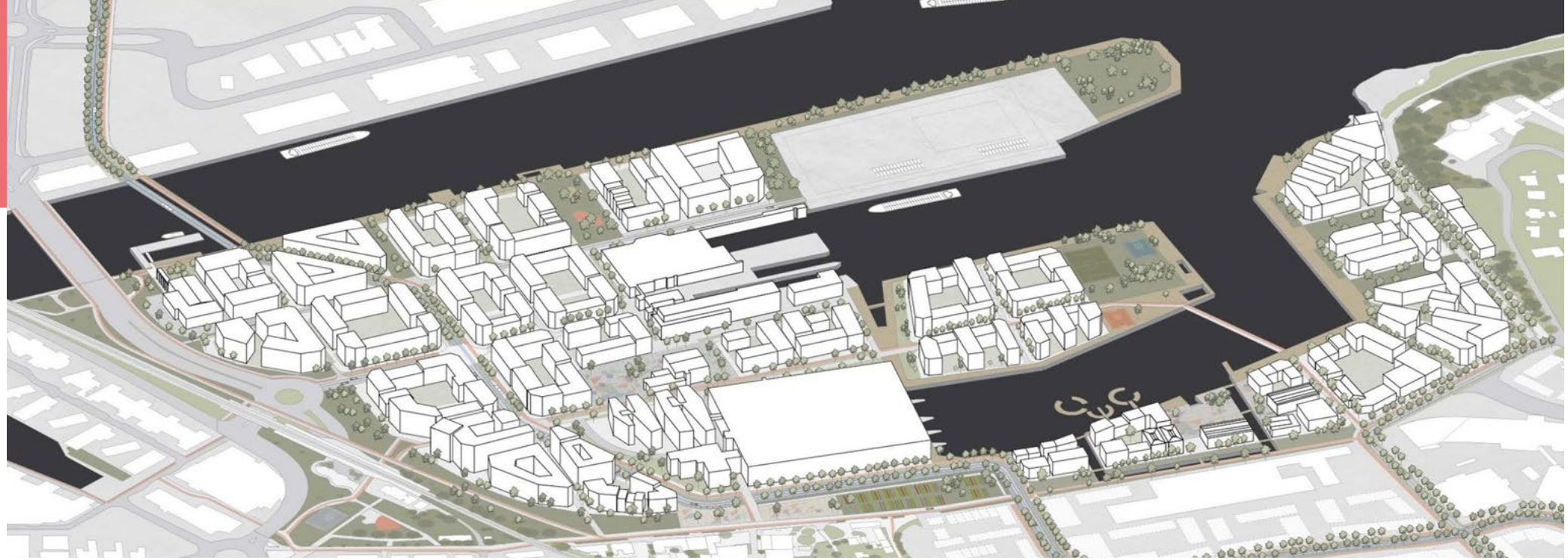


2015 KDP Nyhavna:

Samlede rekkefølgekrav: ca 740 mill kr
Beregnet utbyggingspotensial: ca 470 000 m2
Bidrag fra utbyggingen for å realisere rekkefølgekravene må være på ca 1 600 kr pr m2 BRA

2020 Kvalitetsprogram Nyhavna:

Samlede rekkefølgekrav: ca 1 100 mill kr
Beregnet utbyggingspotensial: ca 350 000 m2
Bidrag fra utbyggingen for å realisere rekkefølgekravene må være på ca 3 150 kr pr m2 BRA



Kommunedelplanen avklarer:

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

Kommunedelplanen avklarer <u>ikke</u>:

- 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

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 Døvle 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, ÅF, 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

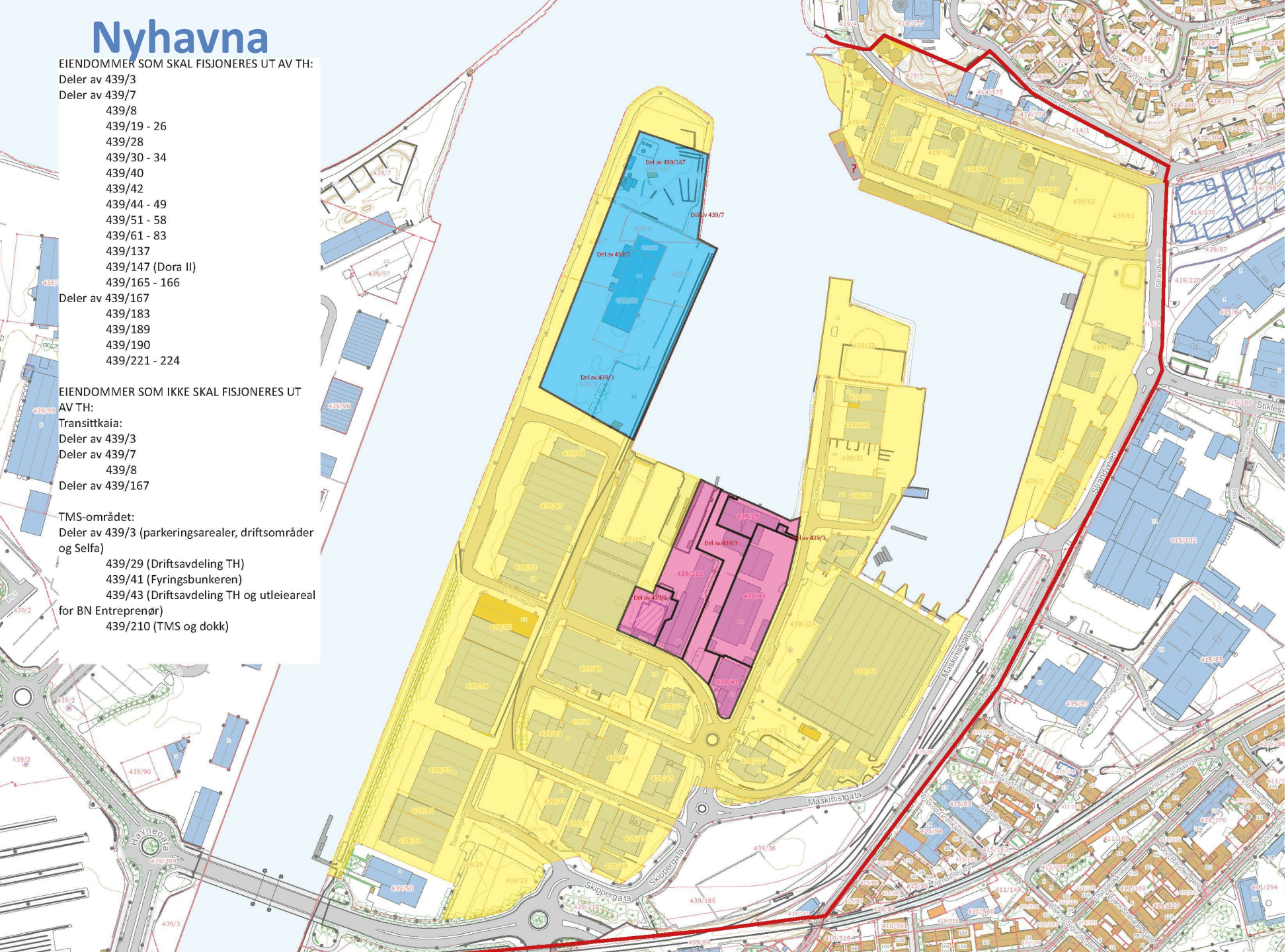
Oppstartskapital: 10 millioner

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

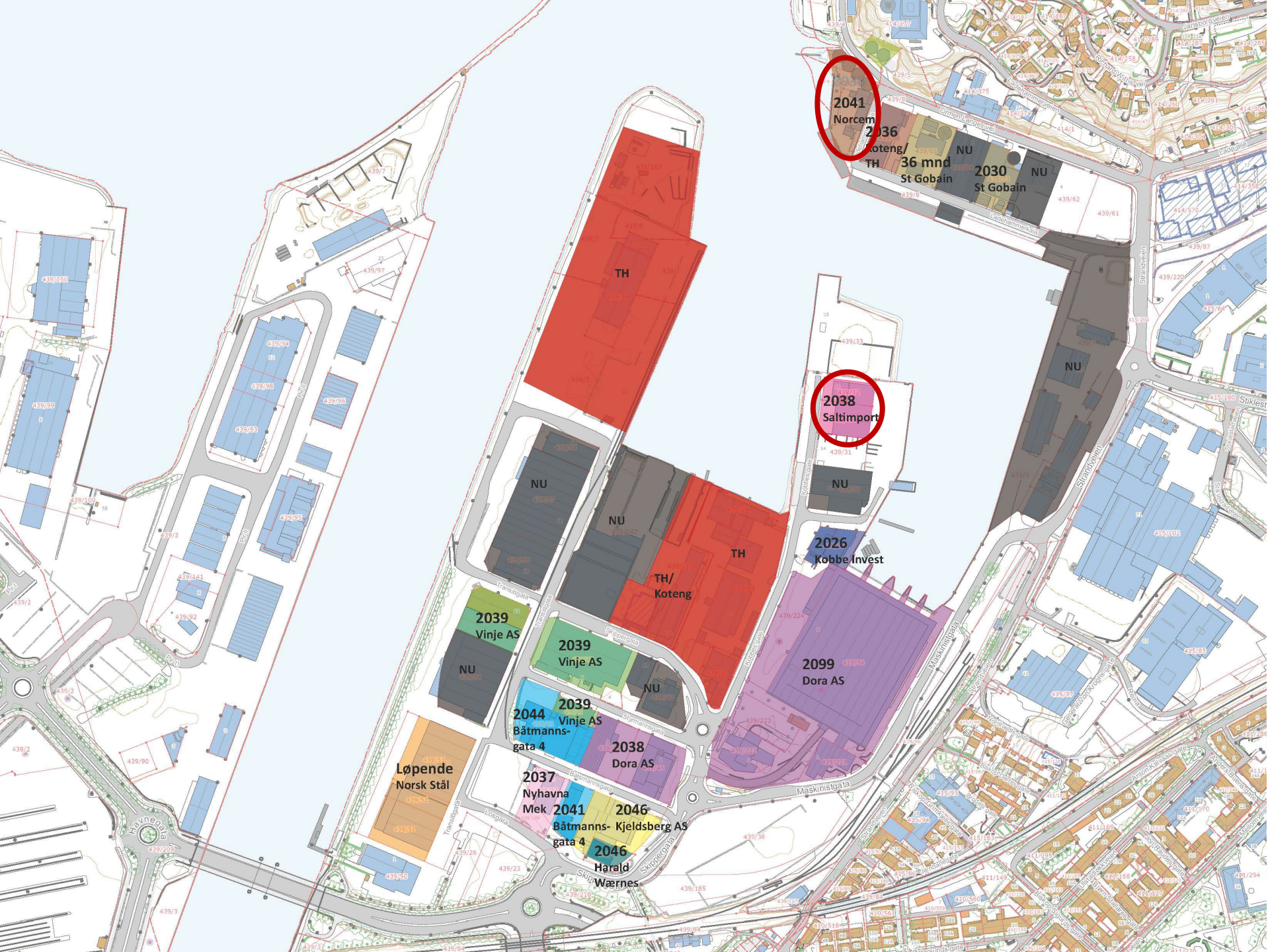
TMS-området:
Deler av 439/3 (parkeringsarealer, driftsområder og Selfa)
439/29 (Driftsavdeling TH)
439/41 (Fyringsbunkeren)
439/43 (Driftsavdeling TH og utleieareal for BN Entreprenør)
439/210 (TMS og dokk)



Eiendommer som skal utvikles av Nyhavna Utvikling AS

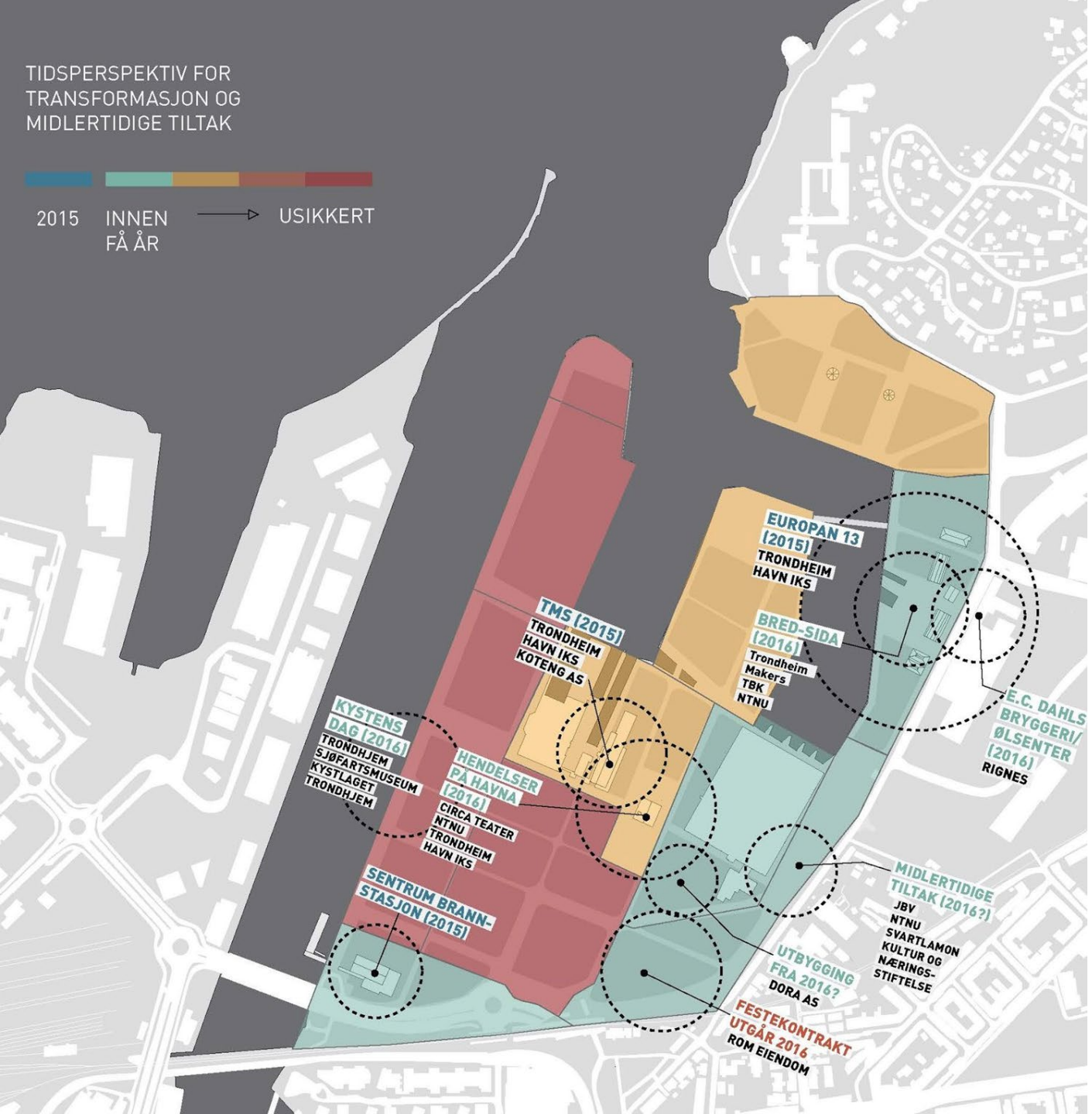
Eiendommer som skal beholdes av Trondheim Havn og Trondheim Maritime Senter AS

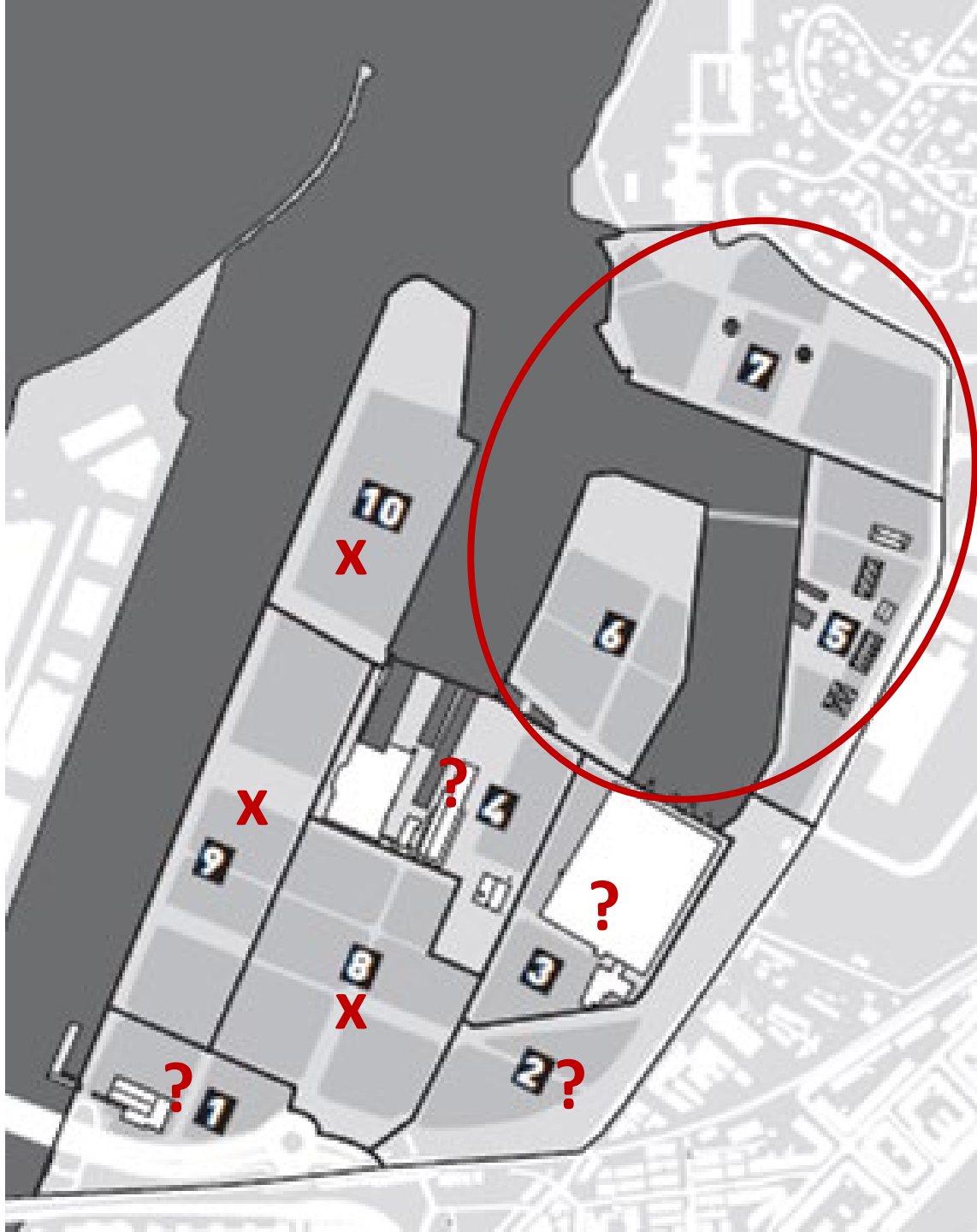
Eiendommer som skal beholdes av Trondheim Havn og utvikles som en prosjekt- og beredskapshavn



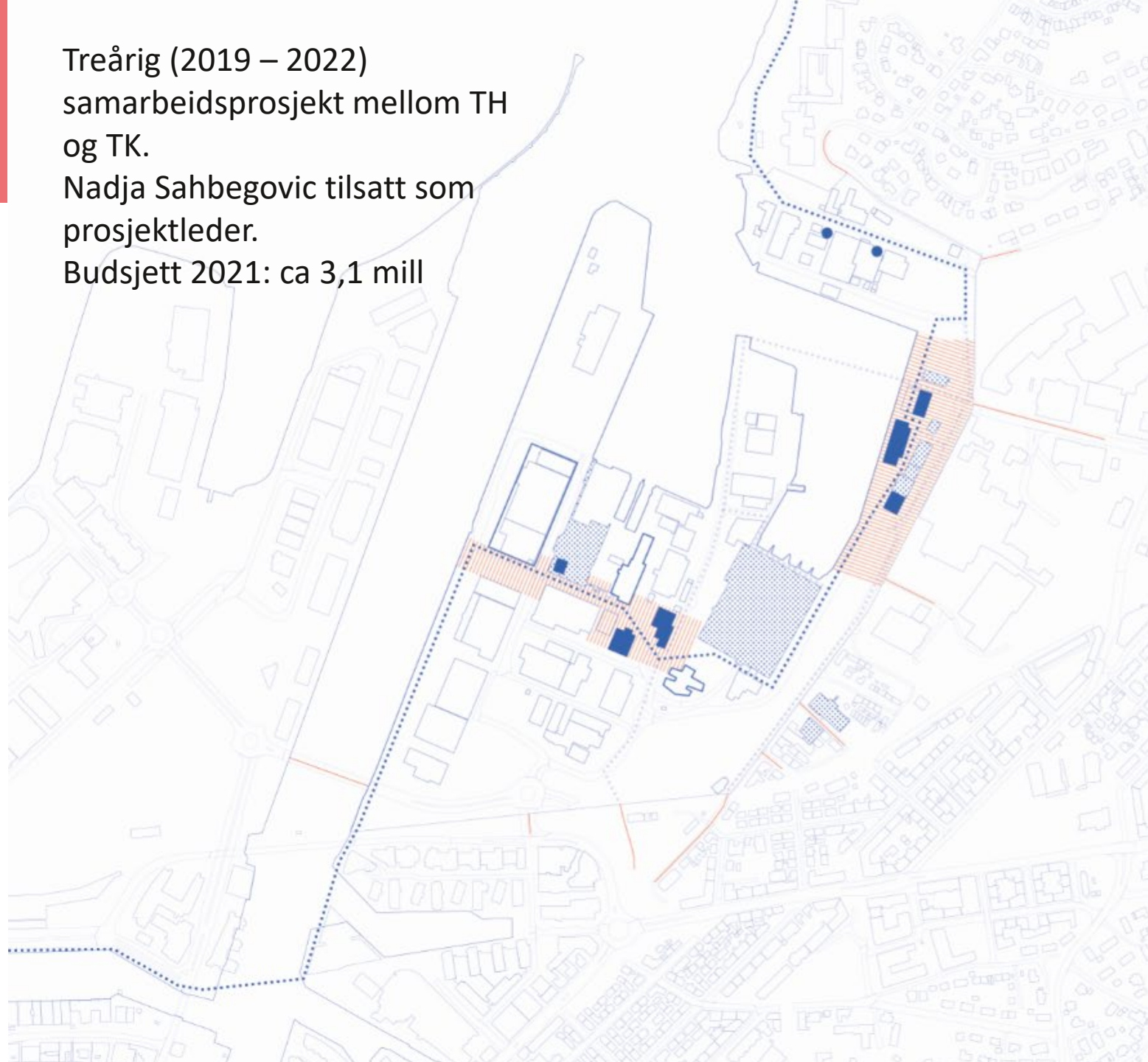
Utfordring:

Avvikling av lange festekontrakter og relokalisering av bedrifter som får varer inn med båt.


TIDSPERSPEKTIV FOR
TRANSFORMASJON OG
MIDLERTIDIGE TILTAK
2015
INNEN
FÅ ÅR
USIKKERT
EUROPAN 13
(2015)
TRONDHEIM
HAVN IKS
BRED-SIDA
(2016)
Trondheim
Makers
TBK
NTNU
TMS (2015)
TRONDHEIM
HAVN IKS
KOTENG AS
KYSTENS
DAG (2016)
TRONDHJEM
SJØFARTSMUSEUM
KYSTLAGET
TRONDHJEM
HENDELSER
PÅ HAVNA
(2016)
CIRCA TEATER
NTNU
TRONDHEIM
HAVN IKS
SENTRUM BRANN-
STASJON (2015)
E.C. DAHLS
BRYGGERI/
ØLSENTER
(2016)
RIGNES
MIDLERTIDIGE
TILTAK (2016?)
JBV
NTNU
SVARTLAMON
KULTUR OG
NÆRINGS-
STIFTELSE
UTBYGGING
FRA 2016?
DORA AS
FESTEKONTRAKT
UTGÅR 2016
ROM EIENDOM


10
X
7
6
5
X
?
4
9
?
8
X
3
2
?
?
1

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.

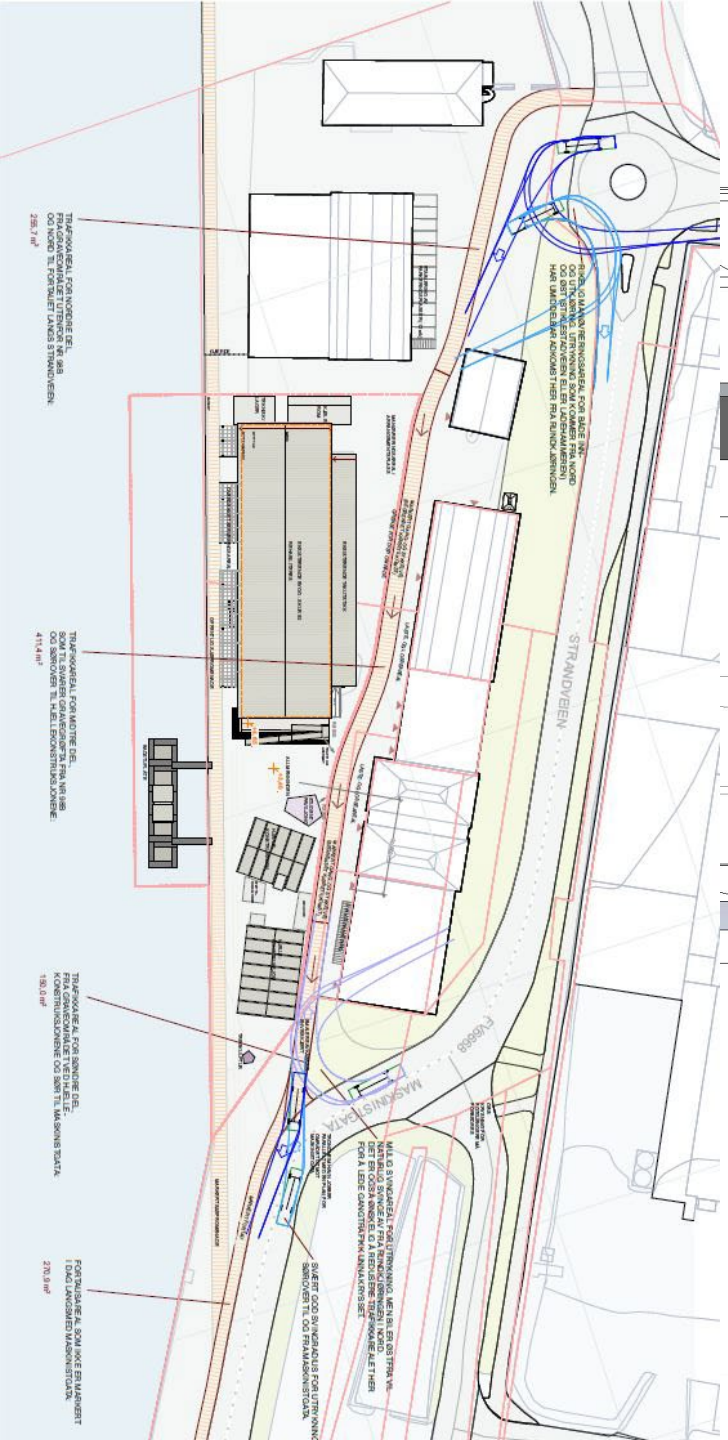
FORBINDELSER-

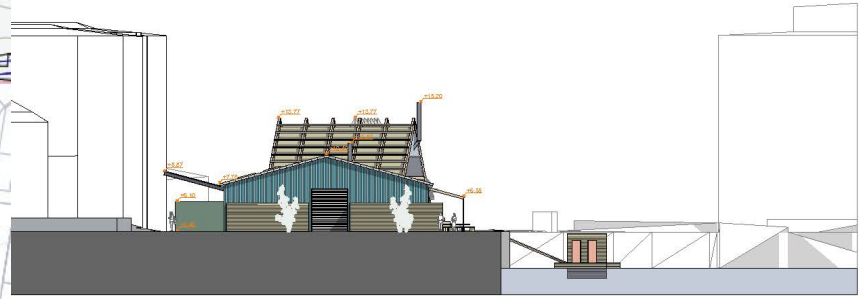
Å styrke Nyhavnas tilknytting til byen og til vannet er avgjørende for en vellykket utvikling av den nye bydelen.

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

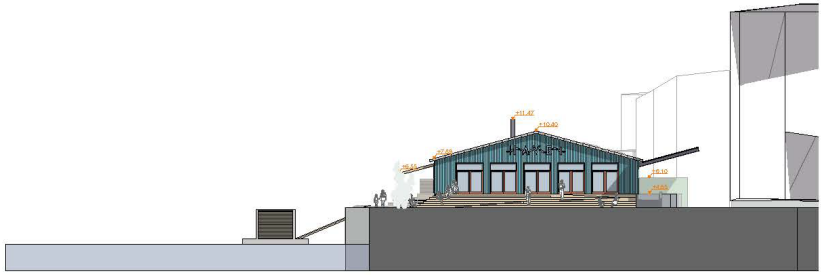
Områdemodning og en gradvis tilrettelegging for økt byliv vil være en prioritert oppgave i mange år framover.

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



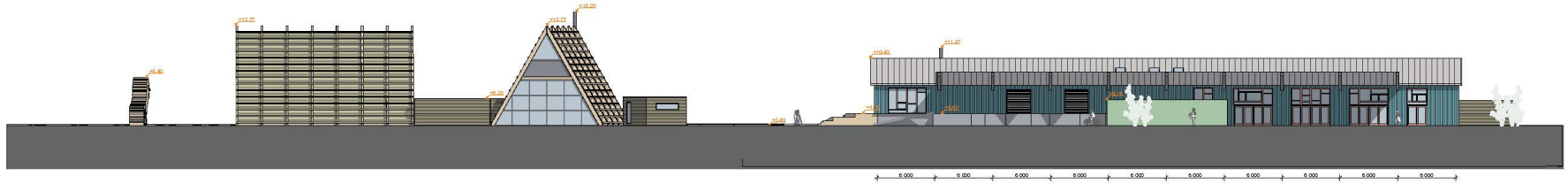


Fasade Nord [Ny] 1:500



Fasade Sør [Ny] 1:500

Fasade Vest [Ny] 1:500



Fasade Øst [Ny] 1:500

HAVEN

KULTURARENA - TRONDHEIM

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

HENDELSER PÅ NYHAVNA

Arrangert som en endagsfestival hvert år siden 2016, bortsett fra i 2020 og 2021.