

Konsekvenser for Midtbyens store landskapsrom

Nyhavna tilhører det historiske landskapsrommet som er “skålen”, den flate bygrunnen mellom åsene, og ligger mellom den kulturhistorisk verdifulle Ladehalvøya og det historiske sentrum, med historisk lav men tett bebyggelse. Byen skal ha en jevn silhuett og innenfor Midtbyens landskapsrom skal Nidarosdomen være det dominerende landemerket. Landskapsrommet mellom historiske Midtbyen og de eldre forstedene, mot Ladehalvøya med Lade kirke, er svært sårbart for høyder på ny bebyggelse.

De 2 (3) høye punkthusene i planforslaget for Transittkaia dominerer på en negativ måte fra mange ståsted i bybildet. Visualiseringene er gode, og samtlige demonstrerer brudd med byens sentrale landskapsrom. Sett fra Gamle Bybro og Bakke bro utfordrer punkthusenes høyder tydelig kulturmiljøet med bryggerekkene og elveløpet mot fjorden. Fra åssidene i byen vil høyhusene være godt synlig med tydelige brudd på Midtbylandskapets bysilhuett, mot fjorden. Planområdet tåler store bygningsvolum, men massiviteten må ikke gå i høyden. Ved å utfordre Nidarosdomens dominans i Midtbyens landskapsrom, utfordres nasjonale kulturminneinteresser.

1. Gamle bybro



- De sørlige høyhusene markerer seg tydelig over bryggerekka.
- Det nordlige høyhuset stikker opp over Vital-bygget, men er mindre framtrepende.
- Høyhusene fungerer som orienteringspunkter i bakgrunnen og markerer Nyhavna, som en destinasjon, og fortsettelse av den flerfunksjonelle byen nord for Nedre Elvehavn.

2. Bakke bru



- Den stram byggelinjen mot elven og skråtakene oppfattes, og gir et tydelig definert elverom.
- Høyhusene i sør stikker flere etasjer ut over Vital-bygget på Solsiden og er godt synlige. Annonserer Nyhavna og at byen fortsetter bak.
- Høyhet i nord ligger delvis skjult og er ikke framtrepende fra dette standpunktet.

75

Nyhavna - Transittkaia - Planalternativ 2 - 15 november 2024

Illustrasjoner fra planforslaget som viser foreslåtte høyhus fra ståsted i Nidelva, Gamle Bybro og Bakke bro.

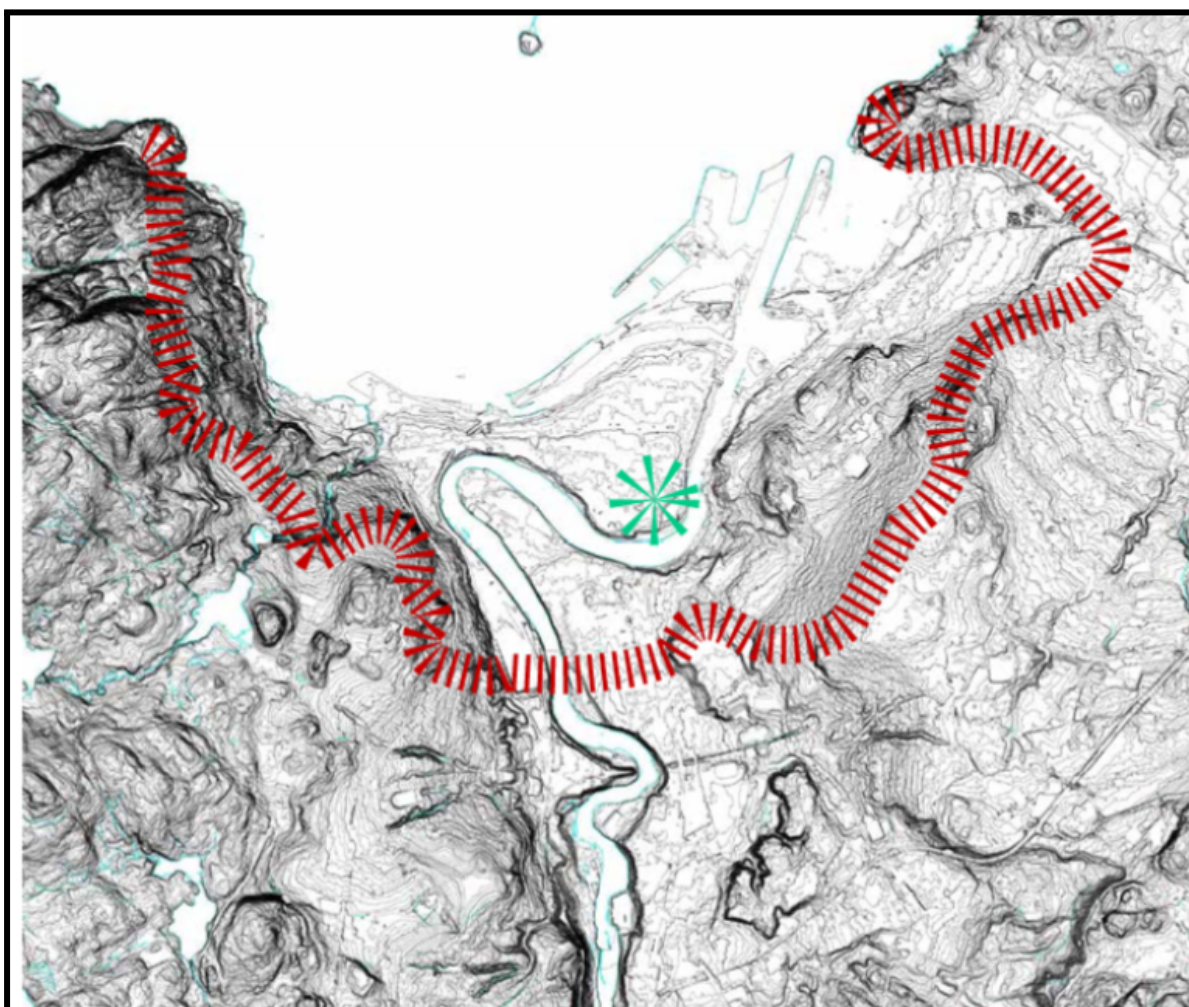
Argumentet for høyhus ved at disse annonserer nye bydeler og markerer dem som destinasjon er lite godt her. Plassering og virkning av høyhus skal ha avgjørende betydning, her er den negative innvirkningen på den historiske byen og hensynet til bevaring av Midtbyens landskapsrom som må veie tyngst.

Det er p.t. fem høyhus i aktuelle planer for dette området mellom Ladehalvøya og Midtbyen. Kommuneplanens arealdel viser til at nye høyhus kan vurderes i etablerte høyhusområder,

men at Trondheim generelt ikke skal bli en høyhusby. Vi fraråder på det sterkeste å åpne for å bygge høyhus her i disse planområdene, herunder planområdet for Transittkaia.

Oppsummert mener byantikvaren at det ikke kan bygges høyhus i planområdet. Høyhus her vil være i konflikt med bevaring av vesentlige kulturmiljøinteresser som angår hele Midtbyens landskapsrom.

Høydene på de to, alternativt tre, foreslåtte høyhusene må vurderes nøye ut i fra hensynet til ivaretagelse av Midtbyens landskapsrom.



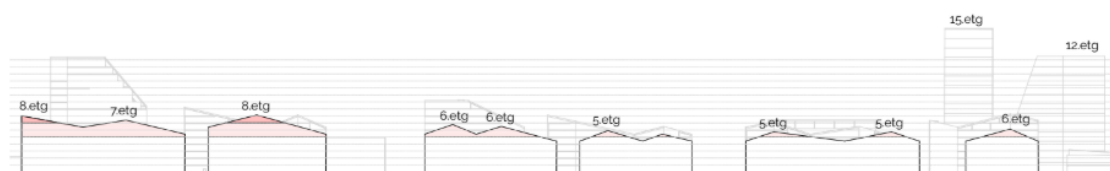
Figur 19. Innenfor landskapsrommet rundt Midtbyen skal Nidarosdomen være det mest dominerende landemerket.

Midtbyens landskapsrom med Nidarosdomen i midten, illustrasjon fra Arkitekturstrategi for Trondheim (2025) og Veileder for byform og arkitektur (2013), begge Trondheim kommune.

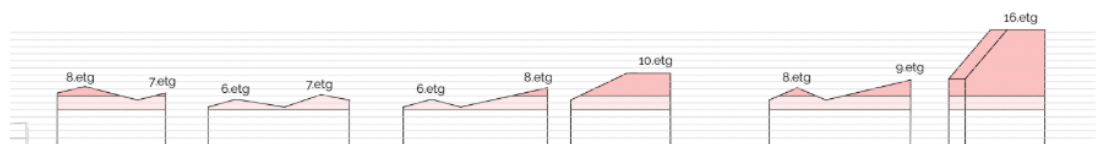


Bilde fra Hoemsvegen viser hvordan Nidarosdomen troner i Midtbyens landskapsrom. Høyhus på Nyhavna vil påvirke dette inntrykket, og kan potensielt fungere som brekkstang for flere høyhusprosjekt.

Oversikt høyder i snitt - boligkvartaler



Oversikt høyder mot Nidelva - Planforslag



Oversikt høyder mot Transittgata - Planforslag

- Byggehøyde mellom 6 og 7 etasjer
- Byggehøyde over 7 etasjer

Illustrasjon snitt fra planforslaget (komplett) som viser foreslåtte høyder i planområdet

Bevaring

Byantikvaren foreslår å bevare Transittgata 12, altså (minst) én modul av eksisterende hall mot Skippergata, tilsvarende det som er illustrert i Kvalitetsprogrammet (side 108). Dette for å sikre forankring og identitet for Nyhavnas industrihistorie, og å utnytte en kvalitet ved det eksisterende. Med ett bevart element fra dagens industri få en referanse til et element i området nyere historie. En oppsluttende kvalitet er å ha et bygg med lav høyde sør for det viktige byrommet i enden av Skippergata.



Kvalitetsprogram for Nyhavna (2022) side 108.

Byantikvaren ved Mette Bye og Roy Åge Håpnæs
08.05.2025