



SAKSBEHANDLERE
Sissel Ramstad Skoglund
Kristine Johansen
Anette Morvik Robberstad

VÅR DATO
25.08.2026

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.
26/00977-9

DERES REF.

DERES DATO

Trondheim kommune
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Forslag til detaljregulering av Transittkaia, Trondheim kommune. Innsigelse

Vi viser til brev fra Trøndelag fylkeskommune datert 28.4.2026 om detaljregulering av Transittkaia, Trondheim kommune.

Saken er oversendt Riksantikvaren for vurdering av innsigelse på selvstendig grunnlag, da fylkesutvalget ikke fulgte administrasjonens faglige råd om innsigelse. Dette er i henhold til § 7 (3) i *Forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven* og rundskriv T-4/92 *Kulturminnevern og planlegging etter plan- og bygningsloven*.

Riksantikvaren vurderer her planen opp mot det helhetlige kulturmiljøet som berøres, inkludert vårt førstelinjeansvar, Middelalderbyen Trondheim og Nidaros domkirke.

Riksantikvaren har fått utsatt frist for sin uttalelse til 15.9.2026. Befaring og møte med representanter fra Trondheim kommune, utbygger, fylkeskommunen og Riksantikvaren ble gjennomført 12.8.2026.

De historiske bymiljøene, landskapet og fredete kulturminner i Trondheim er av nasjonal betydning. Å ivareta disse er i tråd med regjeringens bevaringsstrategi for kulturmiljø i bygd og by.

Riksantikvaren vurderer at reguleringsplanen legger til rette for byggehøyder som vil få sterk negativ innvirkning på Trondheims viktige siktlinjer, og opplevelsen og forståelsen av det helhetlige og historiske bylandskapet i Trondheim.

Riksantikvaren fremmer innsigelse til alle de fire alternativene i planforslaget. Vi signaliserer med dette at vi mener at planalternativ 3 kan la seg realisere med justeringer av høyden, og ser fram til videre dialog om dette alternativet.

Kulturmiljøverdier som blir berørt

Planområdet ligger innenfor det historiske bylandskapet i Trondheim. Sentralt i dette landskapet ligger den historiske bykjernen, middelalderbyen, som oppsto omkring munningen av Nidelva for omtrent tusen år siden. Til tross for tusen år med sammenhengende byutvikling, har Midtbyen fortsatt stor opplevelsesverdi som historisk by, takket være den karakteristiske lave trehusbebyggelsen som preger byen.

Byen rammes inn av fjorden i nord, og høydedragene fra Trolla og Steinberget i vest til Gløshaugen og Rosenborg i sør og Ladehammeren i øst. Innenfor dette landskapet finnes en jevnt lav bebyggelse der Nidarosdomen dominerer i høyden, i dag som i middelalderen.

Det er knyttet store kulturmiljøverdier av nasjonal interesse til Trondheim som en by med tusenårig historie. Regjeringens bevaringsstrategi for kulturmiljø i bygd og by løfter fram hvilken betydning bygder og byer har hatt for Norges historie. Strategien omfatter kulturmiljøer fra forhistorisk tid til i dag og legger vekt på kulturhistorisk verdi, kunnskapsverdi og identitetsverdi knyttet til by- og stedsmiljøer. Trondheims historiske bylandskap representerer slike nasjonalt viktige verdier, der samspillet mellom naturgitte forutsetninger, historisk byutvikling og sentrale kulturminner gir byen et særskilt kulturhistorisk innhold og en tydelig identitet.

Transittkaia ligger ved Nyhavna, som omfatter et større helhetlig kulturmiljø fra andre verdenskrig med bunkere, verksted- og verftsbygninger som samlet dokumenterer en svært viktig del av krigshistorien.

Trøndelag fylkeskommunes faglige råd

Fylkesdirektøren vurderer at planalternativene 1, 2 og 4 legger til rette for bygningsvolumer og byggehøyder som vil svekke kulturmiljøverdiene på Nyhavna og i Midtbyen, og utfordre opplevelsesverdien i det historiske bylandskapet. Fylkesdirektøren peker på at byggehøyder i planforslagets alternativ 1, 2 og 4 representerer et vesentlig avvik fra kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Nyhavna.

Fylkesdirektøren vurderer videre at også alternativ 3 innebærer byggehøyder som utfordrer kulturmiljøet på Nyhavna. Det understrekes at bygningsmasse tett på Dora II ikke skal være høyere enn 6 til 7 etasjer for å oppfylle kommunens mål i overordnede

planer og strategier om god stedstilpasning. Fylkesdirektørens faglige råd er å redusere høyden på bygg langs Transittkaia inntil Dora II til maksimalt 7 etasjer.

Det faglige rådet om innsigelse til planalternativ 1, 2 og 4 og reduksjon av byggehøyde til maksimalt 7 etasjer ble ikke fulgt av politisk ledelse i fylkeskommunen.

Riksantikvarens vurdering

Kulturmiljø skal være et premiss i arealplanlegging, og kulturminner, kulturmiljøer og landskap skal brukes som ressurser i samfunnsutviklingen. Regjeringens bevaringsstrategi understreker at identitet og særpreg skal ivaretas i by- og stedsutviklingen.

Trondheims identitet er nært knyttet til den historiske bystrukturen, til byens topografi og til de visuelle sammenhengene mellom fjorden, middelalderbyen, Nidarosdomen og de omkringliggende høydedragene. Tiltak som vesentlig endrer disse sammenhengene, kan svekke opplevelsen av byens historiske særpreg.

Trondheim kommune har gjennom overordnede planer - Kommuneplanens arealdel (KPA) og kommunedelplan for Nyhavna, samt den nylig vedtatte arkitekturstrategien, fremmet tydelige forventninger til at det karakteristiske landskapsrommet og den lave bysilhuetten til Trondheim skal hensyntas og ivaretas i byplanleggingen. KPA fastslår blant annet at det ved nye tiltak skal tas særlige hensyn til bevaring, sikring og opprettholdelse av kulturmiljøenes særpreg/den kulturhistoriske bebyggelsen, at viktige landskapstrekk, siktlinjer og landemerker skal være premissgivende for bystrukturen, og at Trondheim ikke skal utvikles til en høyhusby.

Med disse overordnede planene og strategiene har Trondheim kommune lagt opp til en god ivaretagelse av byens kulturmiljøer. Forslag til detaljregulering for Transittkaia bryter imidlertid med disse gode føringene og vurderingene som er allerede gjort for god fortetting av området. Høyder som er foreslått i reguleringsplanen utfordrer opplevelsen av den historiske byen og reduserer Nidaros domkirkes dominans i landskapet. Dette har en negativ innvirkning på et av landets viktigste kulturmiljø. Viktige historiske siktsoner og historisk-topografiske sammenhenger blir brutt av planforslagets høye bebyggelse. Bygningene vil framstå dominerende fra flere ståsteder i det historiske bylandskapet og bryte den lave bysilhuetten og landskapsprofilen som er en så viktig del av den historiske byens særpreg.

For å oppleve og forstå byens historie er det viktig å bevare visuelle sammenhenger mellom steder som har en historisk betydning. Munkholmen med Nidarholm kloster og det senere festningsanlegget og maktlandskapet på Lade/Ladehammeren, er eksempler på bynære steder som har en sterk historisk tilknytning til middelalderbyen og dens

oppkomst. Landskapstilhørigheten er en viktig del av kulturmiljøverdien og opplevelsesverdien til den historiske byen.

Nidaros domkirke skal være den høyeste bygningen og det mest synlige landemerket innenfor det historiske bylandskapet. I nærmere tusen år har katedralen fått dominere bylandskapet i Trondheim, godt synlig fra de fleste deler av byen og for de som ankommer sjøveien.

Planforslaget introduserer en skala som bryter med de historiske høyde- og romforholdene, og kan svekke kulturmiljøenes karakter og forholdet mellom byens historiske bebyggelse, struktur og landskapsrom. Virkningen på topografien og det større bylandskapet er også avgjørende. Der kulturmiljøverdier, historiske byrom og landskapssammenhenger er særlig viktige, må høyder og volum tilpasses stedets helhetlige karakter og tålegrense.

Vi viser til Bevaringsstrategi for kulturmiljø i bygd og by, som viser regjeringens intensjoner når det gjelder bevaring av kulturmiljø i forbindelse med utvikling av byer.

Riksantikvaren mener at høyden på foreslått bebyggelse på Transittkaia vil føre til en betydelig redusert opplevelse av kulturmiljøverdiene, både innenfor planområdet og når det gjelder fjernvirkningene planen vil ha på byen som helhet.

Etter direktoratets syn gir retningslinjen om høyde i overordnet kommunedelplan for området en god ramme for hvordan endringer og nye tiltak kan gjennomføres slik at de kulturhistoriske interessene tas vare på. Riksantikvaren oppfatter ikke at det i plandokumentene finnes gode begrunnelser for å gå ut over disse rammene som allerede er satt i overordnet plan.

Konklusjon

Forslag til detaljregulering av Transittkaia sikrer ikke de kulturhistoriske interessene i Trondheims historiske bylandskap. Riksantikvaren reiser derfor **innsigelse** til forslag til detaljregulering av Transittkaia, alternativ 1-4.

Riksantikvaren anbefaler at Trondheim kommune reduserer byggehøydene slik at de tilsvarer retningslinjene i kommunedelplan for Nyhavna, som etter vårt syn sikrer stedets identitet, historiske strukturer og karakteristiske bylandskap samtidig som området kan videreutvikles.

Etter Riksantikvarens vurdering gir planalternativ 3 det beste grunnlaget for videre planutvikling, og alternativet vil kunne la seg realisere med justeringer av byggehøydene. Riksantikvaren ser fram til videre dialog om en løsning som ivaretar kulturmiljøinteressene i Trondheim sentrum.

Hilsen

Linda Veiby

«| godkjenner tittel | avdelingsdirektør | godkjenner tittel |»

Sissel Ramstad Skoglund

seniorrådgiver

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune, Marthe Mollan Sesseng