

BUNKERKVARTALET

Illustrasjonshefte planinitiativ

30/01/2026

Bakgrunn og hensikt	4
01 RAMMEBETINGELSER	
Planavgrensning	8
Eksisterende verdier	10
Egnethetsvurdering	12
Helhetlige mobilitetsprinsipper	22
Grunnforhold og tilstandsvurdering	24
Utvikling over tid	26
Bærekraftig utvikling	28
02 PLANINITIATIV	
Hensikt med planen	32
Plangrep	34
Illustrasjonsplan	36
MÅL 1	38
MÅL 2	54
MÅL 3	68
03 NØKKELINFO	
Areal og utnyttelse	78
Formål	80
04 VEIEN VIDERE	
Plan for medvirkning	84

UTARBEIDET AV RODEO ARKITEKTER AS FOR NYHAVNA UTVIKLING
OSLO 2026

KONTAKTPERSON:

RODEO ARKITEKTER:

KRISTIN BRAUT

E: KB@RODEO-ARKITEKTER.NO

T: 995 05 056

-

ALLE ILLUSTRASJONER ER KREDITTERT RODEO ARKITEKTER AS
DERSOM IKKE ANNET ER OPPGITT. ØVRIG BILDE- OG FOTOMATERIALE
KREDITERES RESPEKTIVT.

Bakgrunn og hensikt

Hvordan kan prosjektet bidra til byutviklingen i Trondheim?

Det anmodes planinitiativet om oppstartsmøte for detaljreguleringen av delområde 4; **Bunkerkvartalet**. Området omfatter (KDP) delområde 4, og deler av delområde 3, 6 og 8.

BAKGRUNN

Transformasjon og byutvikling av Nyhavna har stått på agendaen i svært mange år – mye er tenkt, sagt, illustrert og besluttet. I 2016 vedtok Trondheim kommune en ny kommunedelplan for Nyhavna. Kvalitetsprogrammet for Nyhavna ble vedtatt i bystyret mai 2022 og er utarbeidet av Byplankontoret i Trondheim kommune.

De neste årene vil Nyhavna Utvikling gradvis transformere Nyhavna til sentrumsformål til glede for hele byens befolkning. Med ny bebyggelse og flere byfunksjoner, vil nye Nyhavna bli en port mot byen, fjorden og verden. Ambisjonene for Nyhavna er store; her er målet og både legge til rette for det som kommer, og samtidig ta vare på historien og foredle mye av det som allerede er på Nyhavna. *“By møter fjord, historie møter framtid. Her skal vi skape en bydel hele Trondheim blir glad i.”*

Våren 2023 startet Nyhavna Utvikling arbeidet med detaljreguleringen for Transittkaia, hvor det planlegges ca. 700 nye boliger, samt næring, tjenesteyting og mobilitetshus. Transittkaia markerer starten på den store omformingen av Nyhavna fra dagens havn og industriområde, til en urban og levende sentrumsbydel.

Bunkerkvartalet skiller seg fra resten av utviklingsområdet på Nyhavna gjennom en kombinasjonen av program og funksjoner, kulturminneverdier og angitte formål i KPA.

FORSLAGSSTILLER: NYHAVNA UTVIKLING

Nyhavna Utvikling AS har ansvaret for utviklingen av den nye sentrumsbydelen på Nyhavna. Selskapet ble stiftet i 2021, og eies av Trondheim kommune (67 %) og Trondheim havn IKS (33 %). Overskuddet fra selskapet skal deles likt mellom eierne. Prosjektet på Nyhavna tilfører eierne økonomiske midler som de kan investere i samfunnsnyttige tiltak, i tillegg til at eierne gjennom prosjektet sikrer Trondheim en attraktiv, ny sentrumsbydel for fremtiden. Trondheim Havn og Dora Eiendom er også grunneiere i planområdet

PLANINITIATIV BUNKERKVARTALET

Overordnede føringer er i stadig utvikling, senest illustrert av at flere føringer i Kommunedelplanen (2016) overstyrer av den nye Kommuneplanens arealdel (2025). Dette er særlig relevant for Bunkerkvartalet; KPA gjør flere endringer som signaliserer hvilke prioriteringer som nå er viktige for kommunen.

I utviklingen av Bunkerkvartalet blir det dermed ekstra viktig å bruke planinitiativet til å konkretisere og tydeliggjøre hva de overordnede føringene innebærer i praksis, og – ikke minst – prioritere hvilke hensyn som skal vektes mot hverandre i utformingen av plangrepet.

Formålet med planen er å legge til rette for og konkretisere overordnede mål, gjennom å transformere og utvikle Bunkerkvartalet som 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 sikre videre drift av delområde 4 som et aktivt miljø for havromsrelatert næring. Trondheim Havns virksomhet skal videreføres, og driftsfunksjoner må ivaretas på kort og lang sikt.

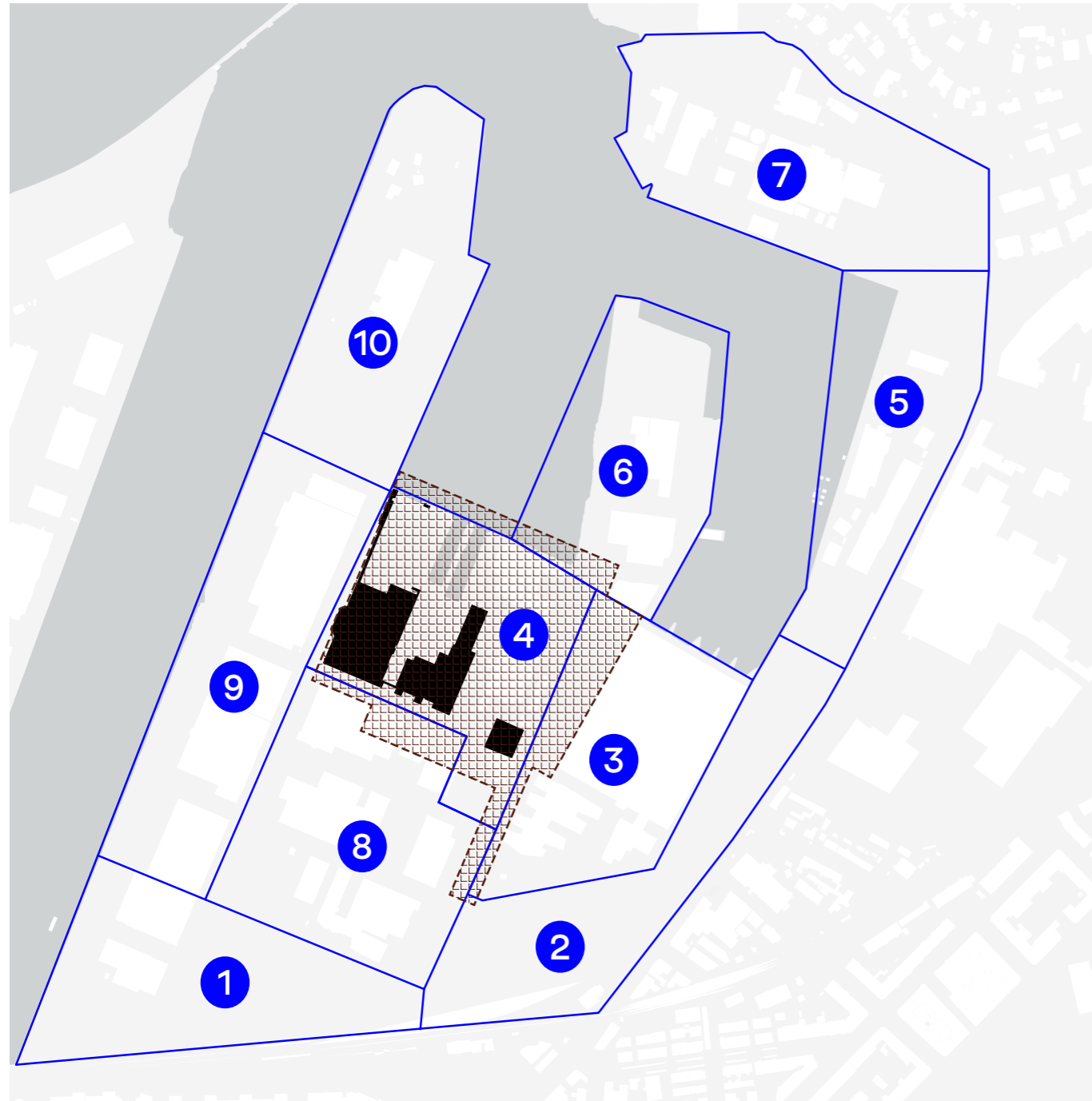
LEVERANSE

Planinitiativet i sin helhet er beskrevet i “Planinitiativ”.

Vedlegg er Stedsanalyse i tråd med KPA § 8.1 og veileder for stedsanalyse, kart planavgrensning, målsetting for klimaambisjon. Dette illustrasjonsheftet supplerer planinitiativet i tekst og illustrasjoner.

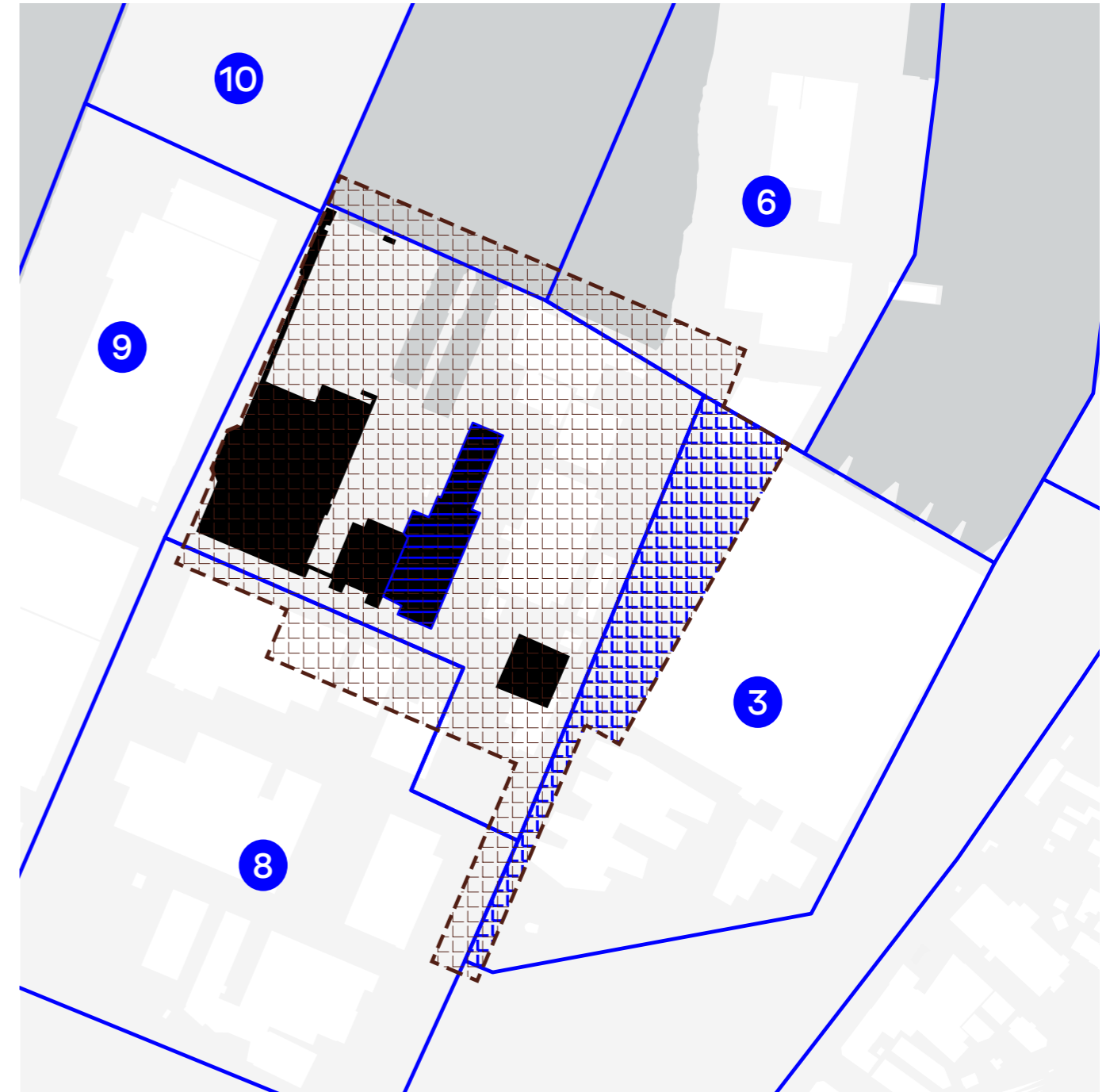


01 RAMMEBETINGELSER



NYHAVNA DELOMRÅDER

- | | |
|--|-----------------------|
| 1. BRANNSTASJONEN | 6. KULLKRANPIREN |
| 2. LADEMOEN STASJON | 7. LADEHAMMERKAIA |
| 3. DORA I | 8. BÅTMANNSGATA |
| 4. DORA II/FYRINGSBUNKEREN/BUNKERKVARTALET | 9. TRANSITTKAIA SØR |
| 5. STRANDVEIKAIA | 10. TRANSITTKAIA HAVN |



BUNKERKVARTALET

- 50,6 daa** PLANOMRÅDE SAMLET – Bunkerkvartalet (Inkl. TMS og Delomr. 3)
- 48,5 daa** PLANOMRÅDE NYHAVNA UTVIKLING (eks. TMS)
- 2,1 daa** TRONDHEIM MARITIME SENTER – Bygning

EKSISTERENDE KVALITETER

Ved havnebassengene på Nyhavna ruver de to betongkjempene Dora I og Dora II blant den lave, industripregede bebyggelsen. Området er underlagt hensynssone kulturmiljø og innehar to kulturminner; Dora II (verneklasse A) og Fyringsbunkeren (verneklasse B), samt grenser opp mot den tredje bunkeren, Dora I (verneklasse B), i øst.

På Nyhavna lever industri, handel og havnedrift side om side med små aktører innen kunst- og kulturfeltet. I de senere årene har Havet og E.C. Dahls bryggeri og arena bidratt til å gjøre Nyhavna til en destinasjon og møteplass for mange trondhjemmere. Nærhet til sjø, forskning/arkivvirksomhet gjør også at området koblet på universitetsbyen.

Nyhavna har idag unike kvaliteter og en autentisitet, som det er viktig å ta vare på og foredle i transformasjonen av området.



BIDRA TIL REALISERING AV OVERORDNEDE MÅL

Nyhavna skal transformeres fra industri og havnedrift til en attraktiv og bærekraftig sentrumsbydel. Et premiss for utviklingen er at Nyhavna som sentrum for havromsteknologi skal ivaretas og styrkes. På og rundt Nyhavna er det en rekke bedrifter som jobber med fartøy og teknologi knyttet til havet. I Bunkerkvartalet skal det tilrettelegges for kaiarealer og næringsbygg tilpasset dette miljøet.

Dora II skal bli et flerbruksbygg for både kultur/idrett og næring. Vitensenteret har vokst ut av sine lokaler i Midtbyen, og ønsker å etablere seg i et nybygg på taket av Dora II i 2030. De har høye ambisjoner om å bli et verdensledende opplevelsessenter, med mål om 200 000 besøkende årlig. Det vil også undersøkes egnede formål i de mørke arealene som idag står tomme.

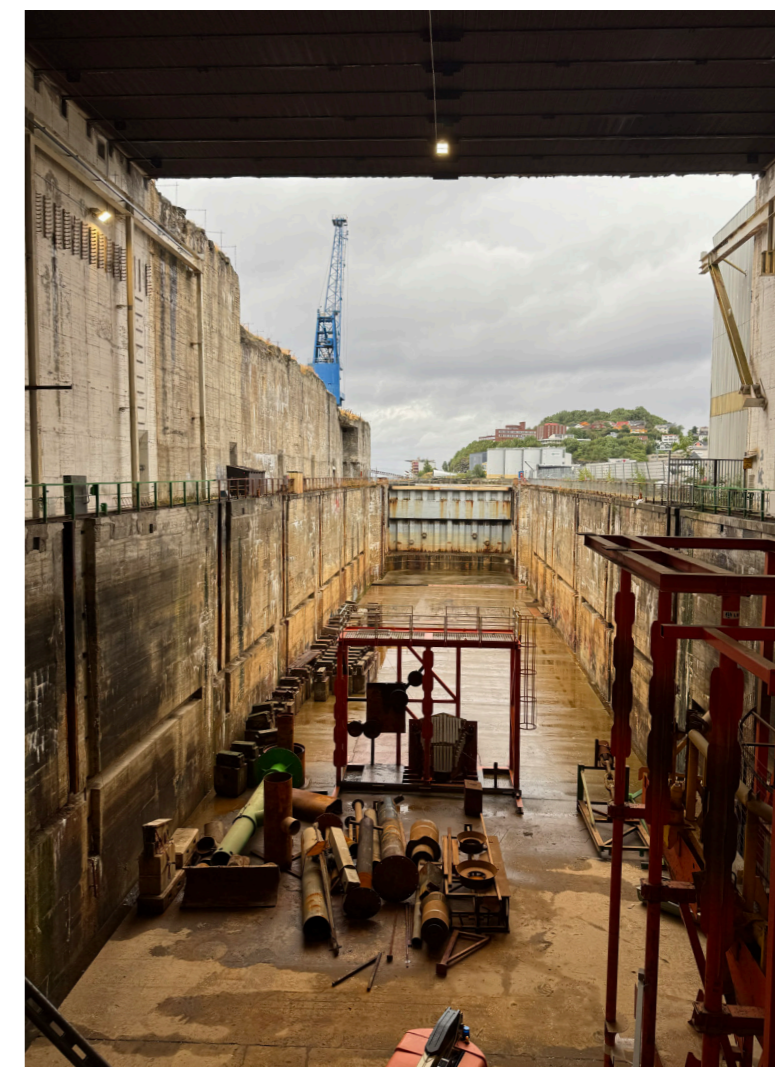
Fyringsbunkeren skal først og fremst brukes til kunst, kultur og idrett. Tilbygget er forutsatt revet i overordnede planer, og det vil sees på muligheten for å tilbakeføre enkelte fasader, samt benytte tidligere åpninger til å åpne byggets første etasje mot nye byrom.



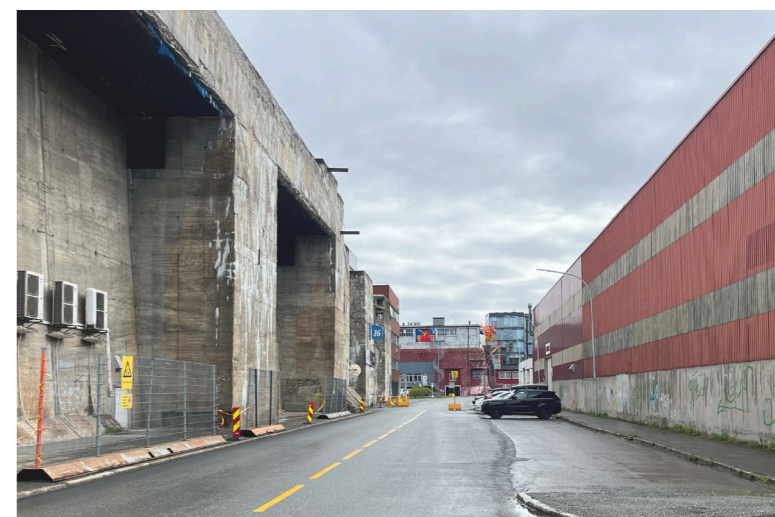
Dora II



Fyringsbunkeren



Tørrdokk Dora II



Skippergata og Dora II

Foto: Rodeo arkitekter

Egnethetsvurdering

– Havromsnæring og Trondheim Havn

På Nyhavna finnes et unikt utgangspunkt for å samle verdensledende kunnskapsmiljøer, studenter og framoverlente næringsaktører og innovasjonsmiljøer. Flere er allerede etablert på Nyhavna, og området peker seg ut som det eneste stedet i Trondheim som kan svare ut behovene for å videreutvikle

KRITERIER FOR EGNETHET

Den ideelle plasseringen for havromsnæring på Nyhavna bør ta hensyn til flere faktorer for å sikre en næringsklynne som spiller videre på dagens kunnskapsmiljø og fremtidig utvikling:

1. Plass til nåværende og fremtidige behov:

Ny bebyggelse og tilstøtende kaiområde bør kunne romme både dagens funksjoner og gi fleksibilitet for vekst og nye typer virksomhet

2. Fleksible arealer og god romhøyde

Bygg bør prosjekteres med tilstrekkelig romhøyde og tilpasningsdyktige planløsninger som kan håndtere skalering, ulike typer produksjon, forskning og utvikling.

3. Mulighet for verksted og lab

Det må legges til rette for tekniske rom, verksteder, og lab'er med potensial for sambruk på tvers av virksomhetene.

4. Effektiv logistikk

By- og havrom må utformes med lesbare flytlinjer for å sikre effektiv drift og unngå konflikt mellom tungtransport på land og vann, og myke trafikanter.

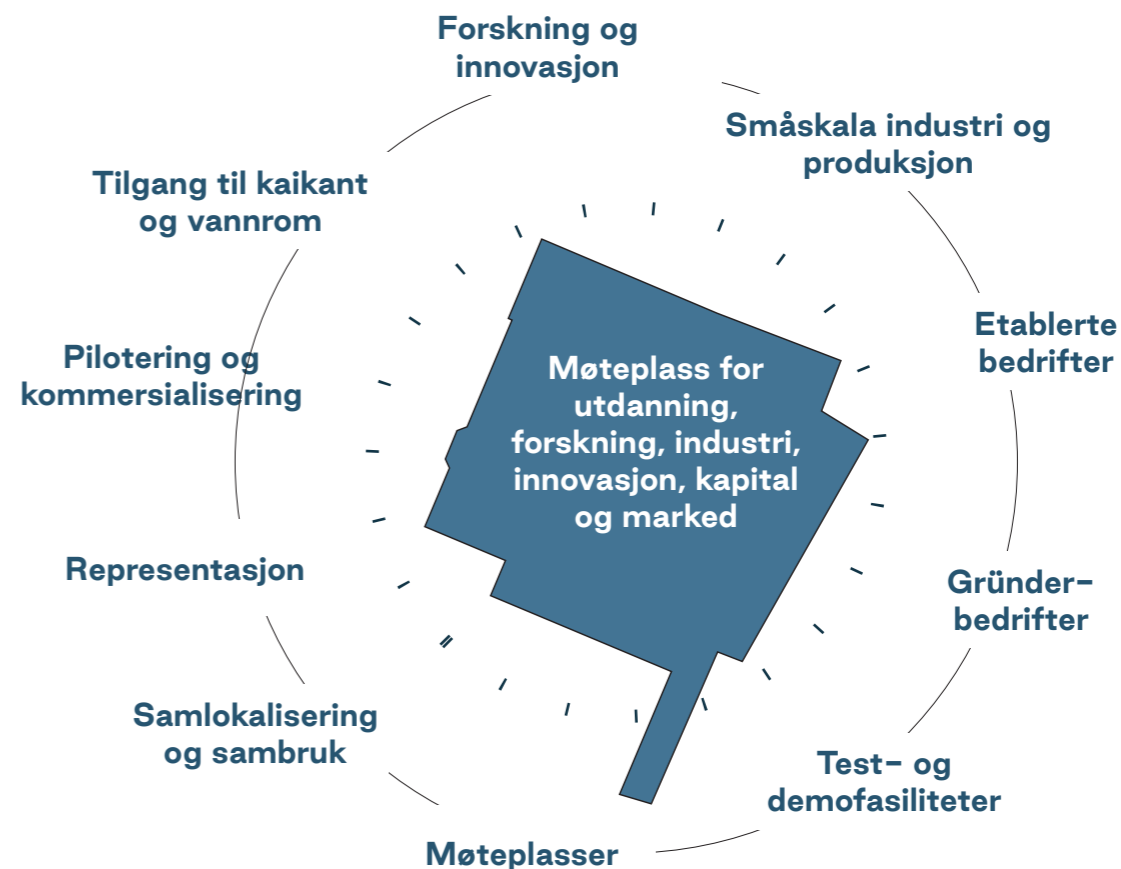
MULIGHETSROM

Ved å kombinere kunnskaps-, nærings- og byutvikling kan Trondheim styrke og videreføre sin internasjonalt ledende posisjon innen havromsteknologi, og skape sterke ringvirkninger for innovasjon, kommersialisering og nye etableringer.

Det største potensialet ligger i å utvikle et miljø for test- og demonstrasjonsaktiviteter, teknologiutvikling og småskala produksjon. Dette krever nærhet til kai, vannflate og robust infrastruktur for testfasiliteter både inne, ute, over og under vann.

Eksisterende bygg og arealer i Bunkerkvartalet kan romme verksteder og småskala industri, forutsatt fleksible tilpasninger og gode logistiske forbindelser til sjø og land. Skredersydde, men samtidig fleksible bygg kan sikre at tekniske behov møtes over tid, mens den maritime identiteten bør videreføres for å styrke miljøet for næringen.

Utviklingen krever god arealdisponering og tydelige prioriteringer. Ivaretas dette, kan Nyhavna utvikles til en sterk og konkurransedyktig havromsklynge.



TRONDHEIM HAVN

Trondheim Havns virksomhet skiller seg ut som følge av krav til selvstendig operativ evne. Virksomheten omfatter både planlagte aktiviteter og oppfølging av akutte behov. Trondheim Havn er derfor tydeliggjort som en egen aktør innen havromsnæringen med følgende behov:

– Adkomst og logistikk på land:

Adkomst- og trafikkkløsnings mellom landarealer, dokker og kaikanter, tilrettelagt for bruk av hjullastere

– Kaikanter og adkomster til sjø:

Tilstrekkelige og funksjonelle kaikanter, med avstand til bebyggelse dimensjonert ut fra operative behov og sikkerhet, og med fleksibel bruk til vedlikehold, fortøyning, lasting, lossing og beredskap.

– Transittkaia og ytre havnebasseng:

Handlingsrom i ytre havnebasseng må avklares i samspill med bruken av Transittkaia, herunder hele kailengden og nødvendig manøvreringsareal. Det vil utarbeides analyser av

bølge-, klima- og sjøforhold for å ivareta funksjonalitet og sikkerhet ved flerbruk.

– Bruk av sjøareal og flytende elementer:

Flytende brygger eller andre installasjoner i havnebassenget må vurderes opp mot både fleksibilitet og forutsigbarhet for havnevirk-somheten.

– Risiko og brukskonflikter:

Havnedrift må avklares slik at risiko for brukskonflikter med andre aktører og publikum

forebygges, støttet av relevante analyser som støy, trafikkavvikling og sikkerhetssoner.

– Sambruk – prinsipper og forutsetninger:

Sambruk av arealer og infrastruktur kan vurderes der dette er hensiktsmessig, forutsatt klare rammer og avklaringer som ivaretar havnens operative virksomhet.

– Rekkefølgekrav og avklaringsbehov:

Sentrale avklaringer relevant for THs behov bør gjennomføres tidlig i planprosessen, særlig behov knyttet til landbasert logistikk og adkomst, kaifronter og sjøareal.

Egnethetsvurdering

– Havromsnæring: Medvirkningsworkshop 24.11.25

Hvordan legger vi best til rette for fremtidens havteknologimiljø på Nyhavna?

Det var spørsmålet da fagmiljøet var samlet til en workshop. Målet var å kartlegge behovene i en tidlig fase av planarbeidet for Bunkerkvartalet. Nyhavna har unike kvaliteter: tilgang til kaikant, utendørs havnebasseng og fjorden, kombinert med sentral beliggenhet. Dette gjør området ideelt for havteknologibedrifter. For å sikre at planene treffer, inviterte vi både etablerte bedrifter og nye aktører til å gi innspill. Behovene som kom frem spenner fra flytebrygger og lukkede laboratorier til delte funksjoner som kan styrke samarbeidet bedriftene imellom. Over 40 personer deltok i workshopen, som er første steg i en medvirkningsprosess med flere runder fremover.

TILGANG TIL HAVROMMET

- Utformingen av området må begynne med havrommet. Det bør lages et funksjonsprogram som ivaretar behovet for flyt i området.
- Tilstrekkelig areal til å sette ut og manøvrere båter. Løfte utstyr, små og mellomstore arbeidsbåter, dronefartøy inn og ut av vannet. Har hatt behov for å ha 30 meter bred lekter i havnebassenget på det største.
- Tilgang til løftekran for båter (dagens kran i bruk 40 t i uka, man – søn)
- Flytebrygge. Viktig med mulighet for håndkontakt med vann. Meldes ønske om flere flytebrygger, dagens flytebrygge i havnebassenget har allerede sprengt kapasitet. (Dagens flytebrygge ca. 50 x3 meter målt i kart). Må ha tilgang til vareleveranse på land.
- Hydrodynamikk må undersøkes og det må gjøres tiltak for å sikre at havnebassenget er rolig nok for at det skal være mulig å bruke det.
- Kaiarealet må tåle høy last (kranbil) og ha god plass til manøvrering av last/bil.
- Ønske om riggeplass på kaikanten under tak.
- Skepsis til utfyllingen til bolig på Kullkranpiren. Dokk slik den er angitt i KDP mellom delområde 4 og 6 pekes på som altfor liten til å møte nødvendig manøvreringsareal.
- Bør planavgrensningen utvides for å sikre at ønsker fra havromsnæringen ivaretas?

VERDIKJEDEN MÅ VÆRE REPRESENTERT

- Mindre behov for transport mellom ulike nødvendige funksjoner en viktig grunn til samlokalisering, fordrer at alle funksjoner er tilgjengelige internt på Nyhavna.
- Selfa viktig grunn for å lokalisere til Nyhavna, bedriftene melder et stort behov for lett tilgjengelig og løpende reparasjon.
- Selfa pekes på av flere som en nøkkel for god beredskap på samfunnsnivå.
- Utførende – leverandør – utvikling, alle ledd bør ha en plass hvis næringsklyngen skal funke.

DELING AV FUNKSJONER

- Det bør legges opp til en blanding av større og mindre aktører.
- Spesialfunksjoner som pekes ut som særlig uegnet for deling: laboratorium (bedriftssensitivt), lager, verksted
- Spesialfunksjoner som kan deles: kaikant, verksted/maker space, lager, basseng for testing
- Andre funksjoner som kan deles: store møterom, auditorium, kafé, kantine, sosiale soner



Foto: Lars Bugge Aarset

TILLEGGSSINNSPILL

- Ønske om stort innendørs basseng som kan deles mellom aktørene for testing
- Undervannsvindu etter modell fra "Under" for å gjøre observasjoner under vann. I sambruk med Vitensenteret.
- Undervannskamera i havnebassenget.
- Ønske om en teknisk infrastruktur som kan måle bevegelser og kvalitet i vannet.
- Eierstruktur bør legge tilrette for fleksibilitet for vekst/krymping av bedriftene.

- Logistikk: ønske om å frigjøre areal på utsiden ved å tilrettelegge for nødvendig leveranse/logistikk innvendig. Enveiskjøring inne i byggene er ok.
- Kan indre havnebasseng benyttes til noen funksjoner med spesielt behov for stillere vann. Bedre egnet for små fartøy, feks. undervannsdroner enn ytre havnebasseng.
- Mulighet for å legge til rette for samspill mellom forskning/studentene og næringsliv.
- Mulighet for utadrettet aktivitet: båter, testing, studentkonkurranser.

Egnethetsvurdering

– Kunst og kultur

“Kulturen er i seg selv mangfoldig. På Nyhavna bør det være et mål å romme hele verdikjeden. Fra aktører som skaper og utvikler opplevelser til arenaer som inviterer publikum inn til spektakulære kulturopplevelser. Kulturminnene kan være mulige arenaer for å lykkes med dette.”

Kilde: Kunnskapsgrunnlag for et kulturnæringsprogram for Nyhavna, s. 3

KRITERIER FOR EGNETHET

Den ideelle plasseringen for en kultur på Nyhavna bør ta hensyn til flere flerfaktorer for å sikre et inkluderende aktivt, og pulserende kulturliv:

1. Programmering som sikrer helårs aktivitet

Bygninger og byrom som settes av til kultur bør kunne romme program som bidrar til aktivitet gjennom døgnet, uken og året.

2. Fleksible arealer

Byggene må planlegges for en fleksibilitet, slik at de både kan romme et sammensatt program, og slik at bruken kan endres over tid.

3. Basis infrastruktur

Byggene og byrommene bør kunne tilrettelegges med en basis infrastruktur som enkelt kan tilpasses ulike funksjonsbehov.

4. Økonomisk realisme

Bygg som tilrettelegges for kultur, må kunne driftes på en måte, som sikrer mulighet for inkludering av et bredt kulturfelt.

MULIGHETSROM

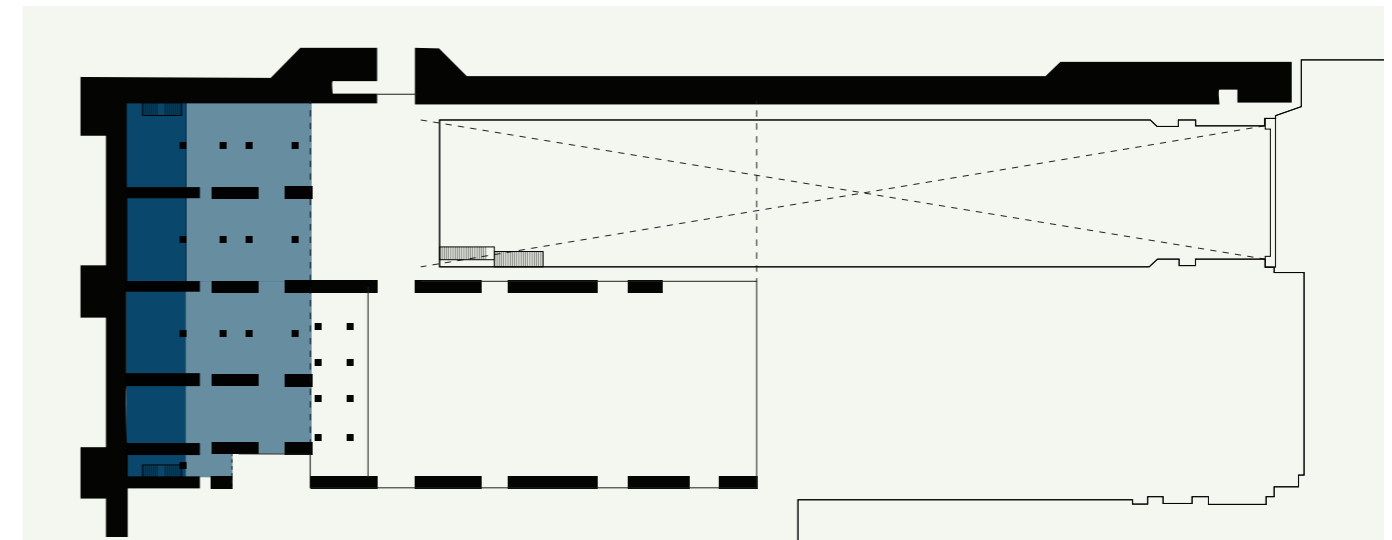
Med et bæresystem som legger til rette for fleksibel rominndeling, både mindre lukkede rom og større åpne arealer, peker Dora II og Fyringsbunkeren seg ut som bygg med godt potensial for transformasjon til kulturformål.

Byggenes tilgang til dagslys er svært begrenset. Dette er i utgangspunktet en utfordring for tradisjonelle nærings- og arbeidsarealer, men for en rekke kulturfunksjoner er fravær av dagslys enten ufarlig eller direkte ønskelig.

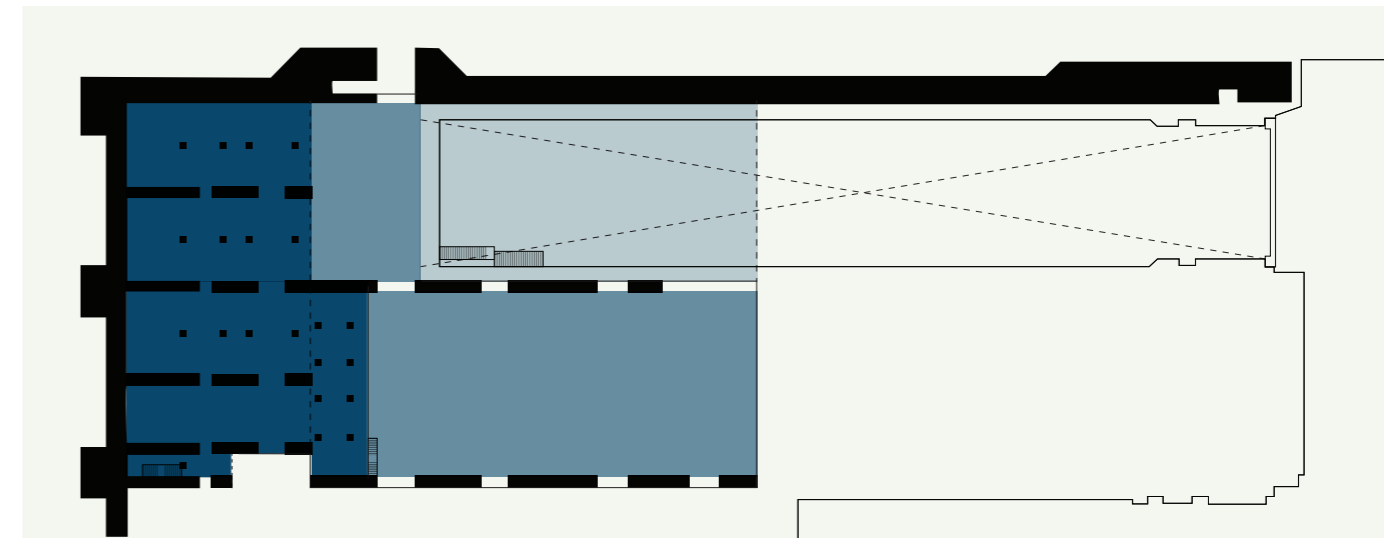
Følgende romprogrammer kan, og bør i mange tilfeller, etableres uten dagslys:

- Blackbox, scener og saler
- Kino og filmrom
- Konsertsaler
- Utstillingsrom med behov for lyskontroll
- Lydstudio og øverom
- Backstage og tekniske rom
- Kontrollrom og andre rom som krever mørklagte forhold

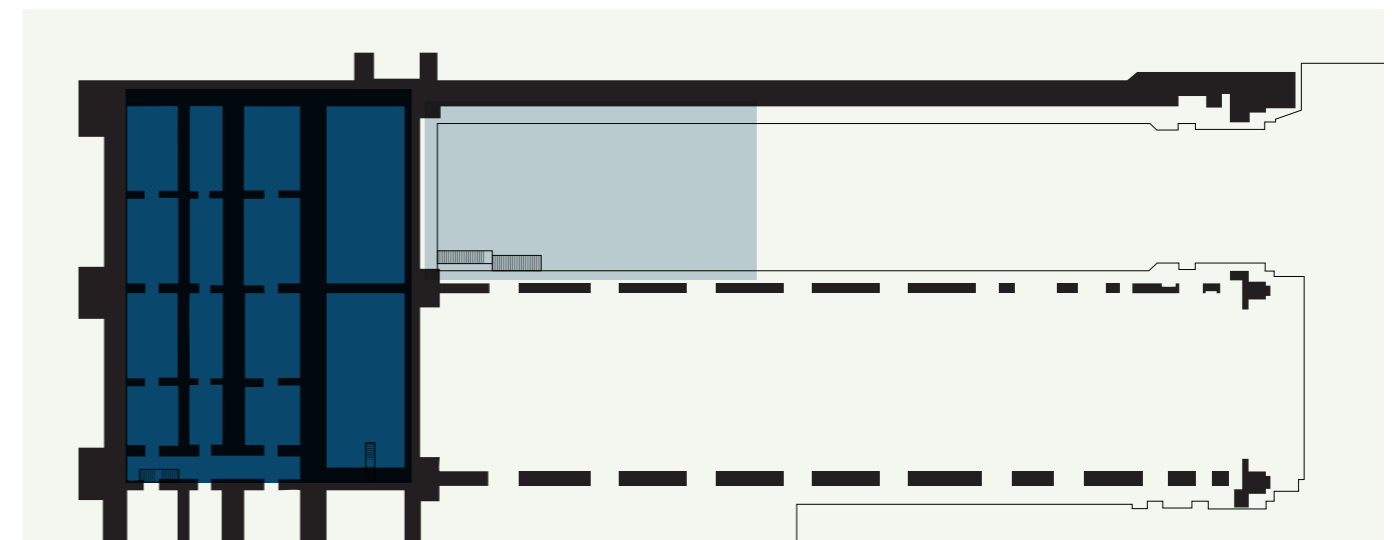
Disse funksjonene er dermed svært compatible med byggenes eksisterende struktur.



Øvrige etasjer



1. etasje



Kjellerplan

DORA II Tilgang på dagslys – hentet fra byggSWOT

Illustrasjonshefte planinitiativ – 30.01.2026

Egnethetsvurdering

– Aktivitet og Idrett

EKSISTERENDE SKOLER OG IDRETTSAREALER I OMRÅDET

- 1. Bispehaugen skole (1.-7. trinn)**
Aktivitetsflate i skolegård
- 2. Lilleby skole (1.-7. trinn)**
Aktivitetsflater og lekearealer i skolegård
- 3. Rosenborg skole (8.-10. trinn)**
Aktivitetsflater, basketball og lekearealer i skolegård
- 4. Lade skole (1.-10. trinn)**
Aktivitetsflater og lekearealer i skolegård
- 5. Ringve Idrettsplass**
9'er bane, 7'er bane
- 6. Lade idrettsanlegg**
2x11'er bane, 4x9'er bane
- 7. Jarlebanen**
7'er bane
- 8. Rosenborgbanen**
11'er bane, 9'er bane, 7'er bane
- 9. Reina (på høring)**
(på høring)

KRITERIER FOR EGNETHET

Plasseringen og innpassing av idrett og aktivitetsflater Nyhavna bør ta hensyn til flere faktorer for å sikre et inkluderende aktivt, og pulserende kulturliv:

1. Plassering som sikrer samspill med bolig og skole

Anleggene og avsatte arealer bør ligge slik at de skaper korte, trygge forbindelser mellom bolig, skole og evt. øvrige offentlige funksjoner.

2. Arealer for flerbruk

Idrettsbaner, anlegg og aktivitetsflater bør kunne romme ulike aktiviteter og enkelt tilpasses endrede behov over tid.

3. Trygg ferdsel

Gode gang- og sykkelforbindelser og universell tilrettelegging skal sikre trygg og enkel tilgang for alle.

4. Aktivitets- og idrettsflater som drivkraft

Anleggene bør utformes slik at de inviterer til både organisert idrett, egenorganisert aktivitet og sosiale møteplasser.

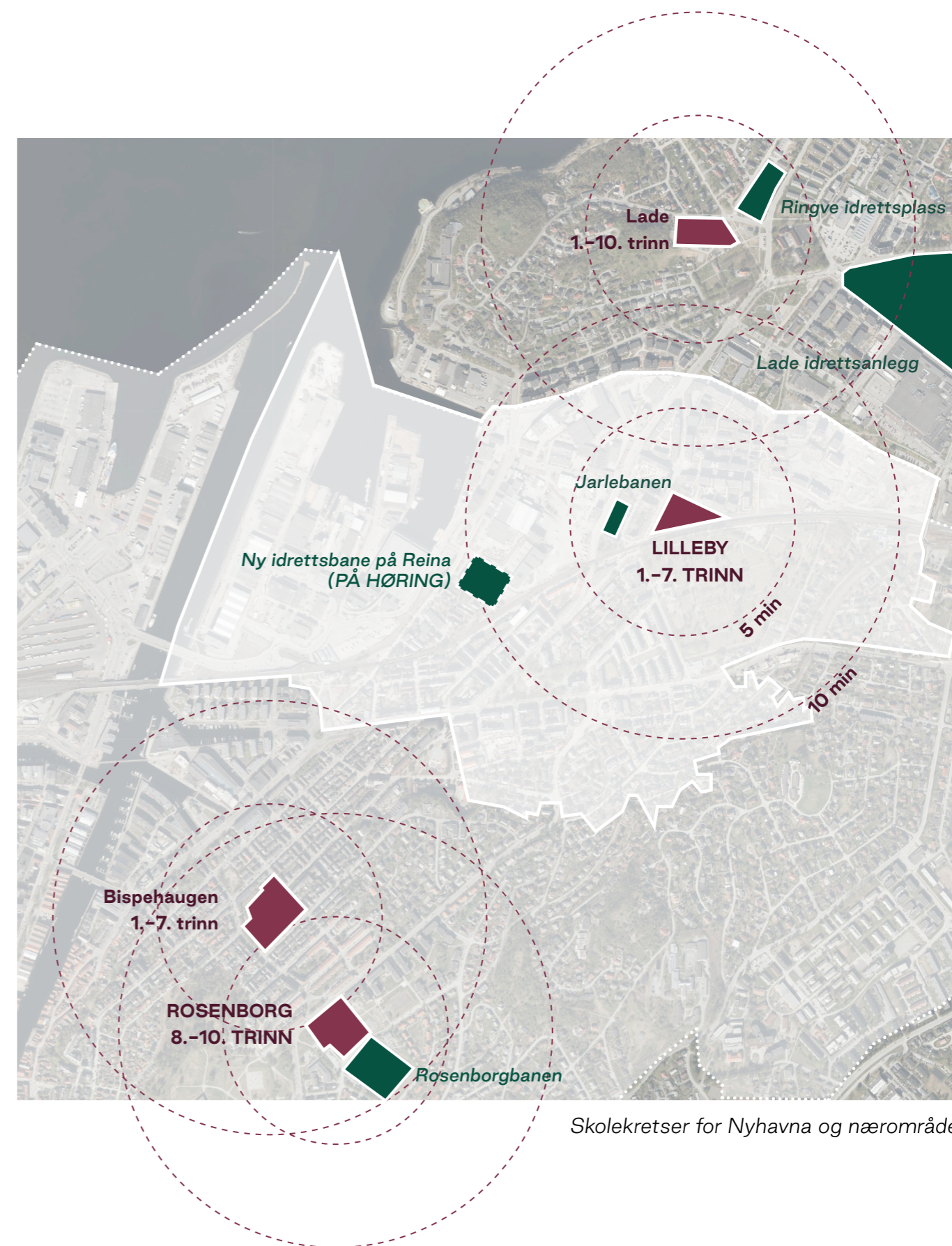
MULIGHETSROM

Innenfor bunker kvartalet vil det både med dagens bruk, og i fremtidig situasjon være behov for tiltrettelegging for tung transport. Byrommene gjennom området er i tillegg pekt ut som kulturakse, og vil ha potensialet til å bli et naturlig sentrum og hjerte i utviklingen av Nyhavna.

I dag er dekning av skole og idrettsbaner i omkringliggende nabolag nokså høy. I tillegg er plan om ny bane på Reina for tiden ute på høring. Bygging av en evt. skole ligger nokså langt frem i tid, det samme gjelder boligene som ligger tettest på Bunkerkvartalet.

7'er bane anbefales undersøkt flyttet til Delområde 8, for å ses i sammenheng med skolen, og for å etableres når behovet er større enn i dag.

Det største potensialet når det kommer til idrett og aktivitet innenfor bunkerkvartalet ligger i uorganiserte fleksible aktivitetsflater og tiltrettelegging for organiserte idrettslag og foreninger i eksisterende bebyggelse.



Skolekretser for Nyhavna og nærområder

Egnethetsvurdering

– Kunst, kultur og idrett: Medvirkningsworkshop 25.11.25

DRIFT/FINANSIERING

- Må ikke bli dyrt
- Kulturtilbudet må ikke bli for institusjonalisert/ kan driftes av en samling kulturpersoner
- Midler fra kommunen til et fleksibelt flerbrukslokale. Kan samlokaliseres med skolen.
- Gi rom for de som drives av offentlig støtte. Kunstnerisk virksomhet uten inntjening som hovedpremiss.
- En miks av det frivillige og det profesjonelle
- Miks av aktører og aktørers økonomi
- Hvem forvalter kulturaktørene? Bør driftes av kulturaktørene selv, ikke Nyhavna/Trondheim Havn.
- Sambruk med høyskole/universitet: Norsk fotofagskole, KiT, NTNU

- Fyringsbunkeren
- Ta vare på det som allerede finnes og gi det rom
- La programmet bidra til å fortelle historien om stedet.
- La første etasje bli høyere. Løse UU.
- Aktivisere toppen av Fyringsbunkeren.
- Lys og luft.

Kunst og kultur

- Bibliotek/flerfunksjonelt sted ref. Buran bibliotek
- Bydelshus med rom for barnebursdager, møter, korøving.
- Freds- og menneskerettighetshus.
- Viktig med fleksible, aktive, rimelige produksjonsarealer. Behov for visningsarealer.
- Behov for en stor sal for produksjon av "monumental work" som ikke leies ut på kveldstid (evt. innenfor Dora II)
- Innleie til dans, yoga etc. Prøvelokaler som kan leies.
- Mørke rom kan brukes til lagring, black box, sirkus

DORA II

- Bygget for å erobre Norge – ta tilbake!
- Uttrykk/grad av oppussing: bør bli motsatt til Nye Hjørten – ikke stedet for plys og messing
- Tørrdokken er et fantastisk visningsrom/festivalrom: turn, sirkus, forestillinger, barnefestival, opera, digital kunst – kan deles med havromsnæringen
- Servering vendt mot det indre byrommet ved inngangen
- Infrastruktur: trenger ikke fullverdig infrastruktur, kun et minimum (toaletter, strøm).
- Lag uferdige rom: brukerne må også kunne være med å forme rommene
- Bruk på tvers av generasjoner gir godt samlingspunkt for bydel.

Kunst og kultur

- Galleri, kunst, filmproduksjon, pop-up kulturmarked, stor manko på produksjonsrom og øvingsrom for musikk i Trondheim. Kosmorama inn, filmrom i det innerste øverste rommet som har dobbel høyde.
- Ta i bruk det største rommet i kjelleren etter inspirasjon fra turbinhallen på Tate modern.
- Mørke rom til lyd, lys, lagring, black box, sirkus

Aktivitet og idrett

- Sambruk mellom turn og kulturskolen. Turnhall (8 m takhøyde) kan brukes på dagtid av skoler, bhg, rehab. I dag har Nidaros turn 2000 kvm, 1000 medlemmer. Trondheim mangler sted å arrangerte mesterskap.
- Pop-up idrett f.eks Lilleby sportsklubb, turn, kampsport, klatring, kajakkklubben – kan ha felles garderobes og styrkerom.



Foto: Rodeo Arkitekter

BYROM

- Tilgjengeliggjøre vannet, trær i Skippergata
- Bålpanne, matpakke, pinnebrød. Møteplasser som ikke koster penger.
- Broer over dokkene
- Bruke lys for å øke opplevd trygghet i området
- Vippen/Lager 11 som forblide for midlertidige serveringssteder
- "High line" New York på taket/toppen av veggene på Dora II

Aktivitet og idrett

- 50 m utendørs svømmebasseng i dokkene
- Langt mellom planlagt skole og planlagt idrettshall, funksjonene bør samles rundt skolen.

Kunst og kultur

- På kort sikt: åpne området (Skippergata) og begrense tungtrafikk. Arrangement i byrommet ved Dora II – konserter, forestillinger. Midlertidige glasspaviljonger som visningsrom.
- Kulturell infrastruktur i byrommet rundt Fyringsbunkeren. Strøm, scene, toaletter.
- Danseplass på utsiden av Fyringsbunkeren
- Arkitektstudenter kan bygge basisrigg i tre
- "Street-art-bombe" hele bakgården Dora II
- Årlig lysfestival, videomapping
- Vinterfestival
- Kunst-/skulptursti, landart

Helhetlige mobilitetsprinsipper

– og logistikk tilknyttet havnevirksomheten

Utviklingen av Nyhavna skjer med fokus på gående, syklist og kollektivreisende, og biltrafikk reduseres i størst mulig grad. Målet er å oppnå en mest mulig bilfri bydel. Det vil likevel være behov for håndtering av noe biltrafikk; som renovasjon, tilrettelagt transport, varelevering, godstrafikk m.m.

Basert på hensynet til metrobussens fremkommelighet, anbefaler Trondheim kommunes *Mobilitetsplan Lade-Nyhavna* svært få adkomstveier til Nyhavna. Det foreslås blant annet at områdene nord og vest for Maskinistgata alene betjenes via Båtsmannsgata. Dette vil være et svært stort område å betjene med kun én adkomstvei, særlig når adkomsten ikke er plassert der trafikkbehovet er størst.

Båtsmannsgata fører inn til Transittkaia, som utgjør ca en tredjedel av det samlede byområdet den skal betjene. Derfor vil det komme en stor mengde gjennomkjøring, inkludert en stor andel lastbiler og semitrailere i forbindelse med næringsfunksjonene i Bunkerkvartalet. Det er i også behov for varetransport og adkomst til parkeringshus med 70 plasser i Dora I.

Adkomst via Båtsmannsgata er godt egnet til å betjene Transittkaia og de fremtidige næringsfunksjonene her. Båtsmannsgata vil gi direkte tilkomst til både disse funksjonene, parkering og for servicetrafikk til Transittkaia.

Tilsvarende bør det for området nord for Maskinistgata etableres en direkte og sentralt plassert adkomstvei. Uavhengig valg av parkeringsstrategi, vil det til dette området komme en stor andel service- og næringstrafikk. Næringsprogrammet peker også på at logistikk-løsninger i tilknytning til havnevirksomheten her må ivaretas særskilt, både med tanke på dimensjonering, vegbredder, trafikkbelastning m.m. For å understøtte de overordnede ambisjonene for Nyhavna bør det etableres direkte adkomst fra det overordnede veinettet. Det anbefales at Kobbegate fastholdes som adkomstvei til dette området, da denne gaten gir direkte adgang til alle områdets funksjoner.

Adkomst via Kobbegate vil flytte to tredjedeler av trafikken, som ellers ville belastet Transittkaia, og samlet omfang av unødvendig trafikk vil bli minimert. Det vil også være enklere å finne frem for sjåfører som ikke er lokalkjent. Særlig reduksjon av intern omkjøring som påvirker sikkerhet, helse og bymiljø, er vesentlig for å oppnå en bærekraftig bydel.

Kilde: "Mobilitetsprinsipper for Nyhavna – trafik og mobilitet", Artelia, 2024.

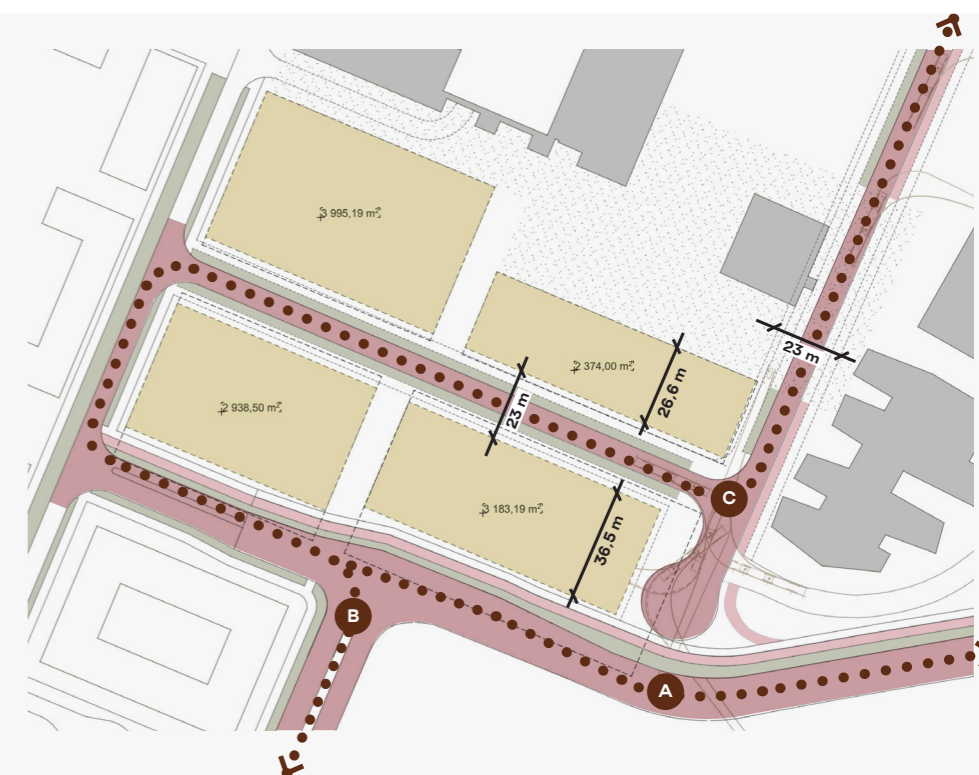
Viktige avklaringspunkter mellom metrobuss og Bunkerkvartalet er blant annet:

1. **Kryss Maskinistgata/ Kobbegate**
2. **Høringsforslag: Behov for vendehammer/ snusnirkel i blindvei**
3. **Trafikksikkerhet og fremtidig skolevei**
4. **Økt kjøring inne i området**

METROBUSS –Alternativet

Nøkkeltall:

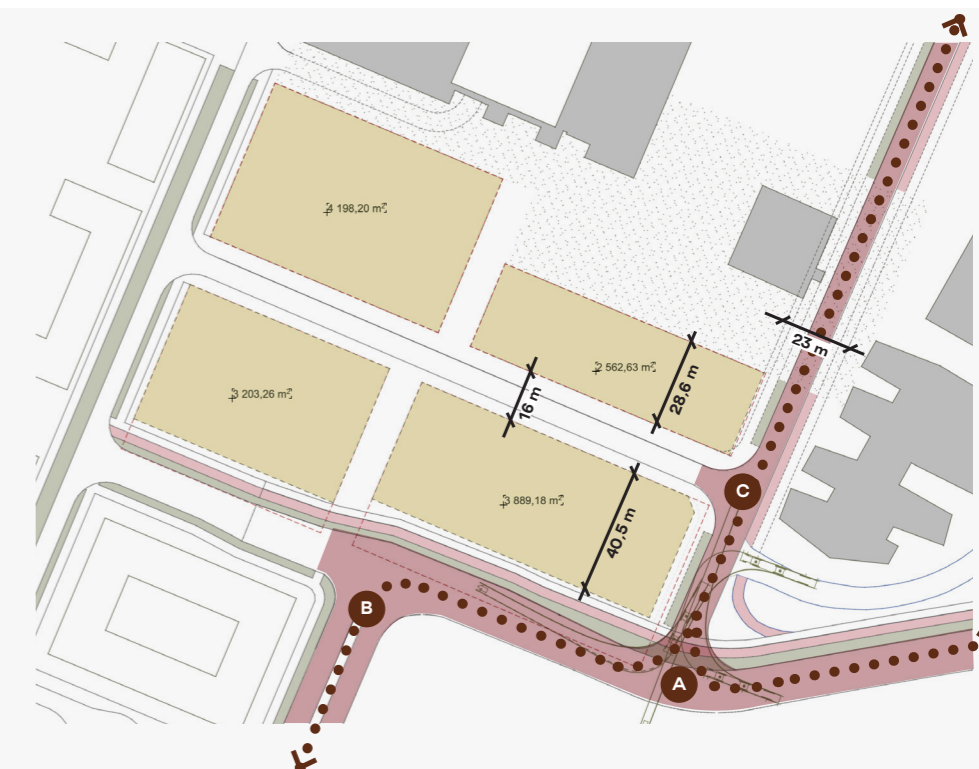
- ca. 475 m fra kryss v/Maskinistgata (A) til Kobbegate (C)
- ca. 375 m fra kryss v/Båtsmannsgata (B) til Kobbegate (C)
- Kjøring i Styrmannsgata (v/skoletomt)
- 23 m vegbredde i Styrmannsgata
- Behov for snuplass v/rampe til Dora I



KDP –Alternativet

Nøkkeltall:

- ca. 65 m fra kryss v/Maskinistgata (A) til Kobbegate (C)
- ca. 165 m fra kryss v/Båtsmannsgata (B) til Kobbegate (C)
- Mulighet for gatetun/gågate i Styrmannsgata (v/skoletomt)
- 16 m vegbredde i Styrmannsgata



Oppsummering av innledende geoteknisk vurdering ved Dr. techn. Olav Olsen, datert 19.12.25:

Planene det ønskes å reguleres for vurderes som gjennomførbare med hensyn på geoteknikk, og har tilstrekkelig sikkerhet mot skred etter gjeldende regelverk.

DIREKTE FUNDAMENTERING

Direkte fundamenterte bygg tilrås fundamentert, kompensert, eller tilnærmet kompensert på hel bunnplate. Erfaringsmessig vil utgraving for én kjelleretasje kunne kompensere for vekten av 4–5 etasjer over kjeller. For høyere bygg (mer enn 5 etasjer over terreng) tilrådes to kjelleretasjer, eller pelefundamentering.

PELEFUNDAMENTERING

Bygg som er for tunge til å fundamenteres kompensert kan fundamenteres på setningsreducerende friksjonspeler. For å holde setninger av disse byggene innenfor akseptable rammer må det påregnes at også disse byggene må etableres med kjeller. Ved pelefundamentering med rammede peler vil det være risiko for at peling for nye bygg kan påvirke fundamenteringen til bestående bygg.

ETABLERING AV BYGGEGROPER

Ved etablering av byggegrop for nye kjellere vil graveplanum komme under grunnvannstand. Det vil sannsynligvis være behov for å etablere spuntoppstøttede byggegrop.

HISTORISK TERRENG

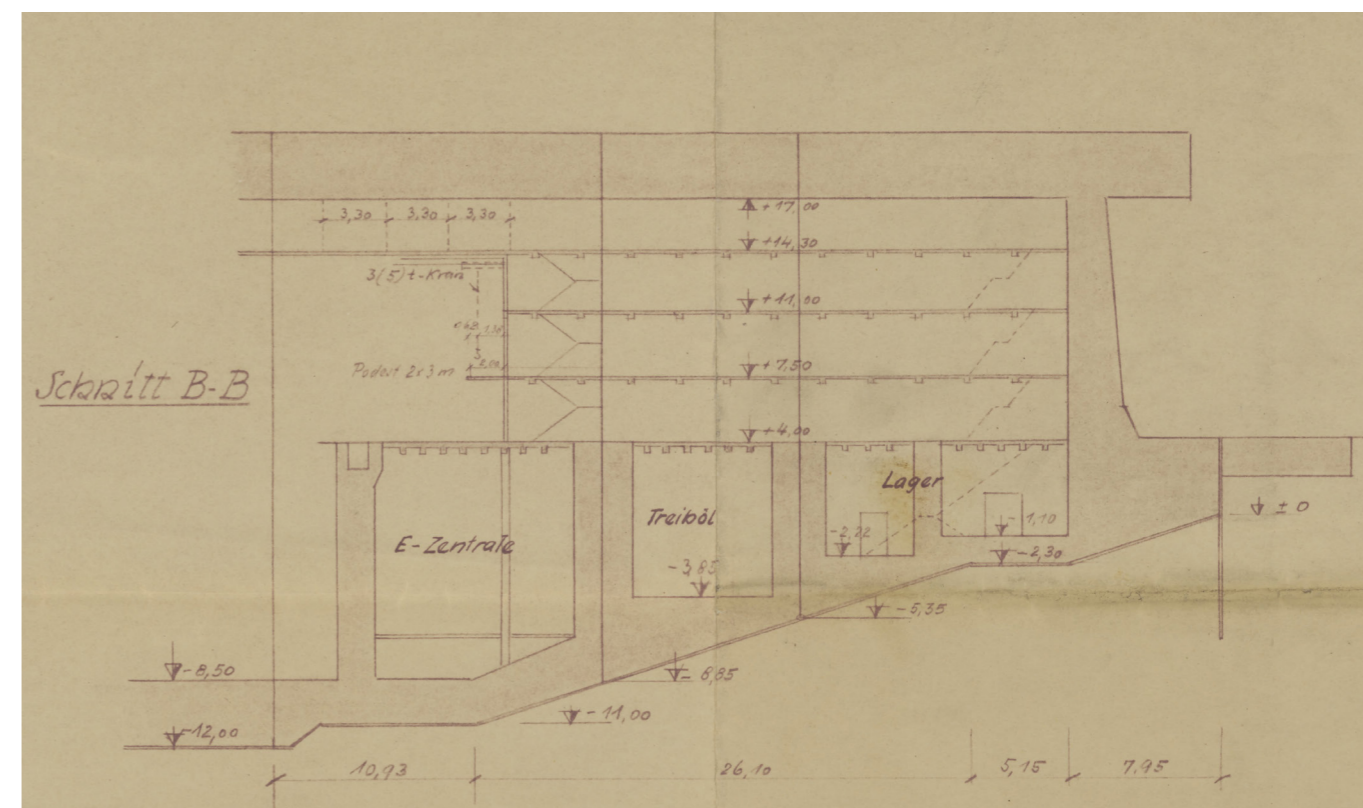
De historiske flyfotoene viser en gradvis oppfylling av området fram til andre verdenskrig. Deler av fyllingen antas å være innspylte mudringsmasser av sand og silt fra Dorabassenget, samt gravemasser fra etablering av Dora-bunkerne. Øvrige deler av fyllingen antas å være utfyllt fra land med fyllmasser av ukjent opphav.

DYBDE TIL BERG

Sørvest for planområdet er det ved grunnundersøkelser påvist 67 m til berg i ett borpunkt. Under Dora 1 er berg påvist 38 og 28 meter under (tidligere) terreng. Seismiske undersøkelser presentert av NGU i NGUs tidsskrift «Graasteinen» nr.5/1999 /3/ viser dybden til berg indikert å være ca. 100 m ved tiltaksområdet.

KVIKKLEIRE

Planområdet ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er ikke påvist kvikkleire i grunnundersøkelser på og ved planområdet. Det er påvist kvikkleire i dybden under det sørligste hjørnet av Dora 1.



Original tegning – Snitt B-B av Dora II. Tegningen viser prellplate mot Skippergata.

PRELLPLATER

Dora 1 og Dora 2 er oppført med prellplater, og antatt utbredelse av prellplata rundt Dora 1 er vist i Figur 14. Plata oppgis være 2,06 – 2,18 meter tykk og med ok kote +1,5 – +1,8 (høydesystem Trondheim lokal). Plata strekker seg fra fundamentene på Dora 1 og ut til ca. 12 m fra bunkerens yttervegg. Det antas være tilsvarende prellplate rundt Dora 2. I Trondheim kommune sin rapport R.833 er det påvist en betongplate 8–9 meter under (datidens) terreng 6 meter fra vegglivet. Slike konstruksjoner eller konstruksjonsrester i grunnen kan medføre konsekvenser for både graving, spunting, peling og installasjon av stag.

GRUNNVANNSTAND

Grunnvannstanden på planområdet påvirkes av havnivå, og til dels korresponderer med tidevannet. Ved de nye kontorbyggene sør for Dora 1 er grunnvannstanden målt til å ligge rundt kote 0 (NN2000).

UDETONERTE BOMBER

I forbindelse med utførelse av grunnundersøkelser på Nyhavna har Forsvarsbygg vurdert risikoen for å støte på ueksploderte bomber i grunnen som liten i det aktuelle området, og Forsvarsbygg anser det ikke som noen større trussel i tiltaksområdet enn i Trondheim for øvrig.

Utvikling over tid

Kontekst i utvikling gjennom mange tiår



2025 - PLANLEGGING

Dagens situasjon. Området er dominert av industri og næring, samt noe kultur.

Byrommene er store og utflytende, og lite tilrettelagt for gående og syklende.

Programmatisk, og strukturelt blir både infrastruktur og bebyggelse en barriere mellom Midtbyen og fjorden.



2030 - FØRSTE BYGGETRINN

Transformasjonen av Nyhavna har startet:

- Bolibutbygging og næringsbygg sør på Transittkaia er i gang.
- Mål om første bygg ferdig på Bunkerkvartalet. Bygget som definerer torget ved Fyringsbunkeren – og nytt påbygg på Dora II kan bidra til å sette plangrepet, og dermed være aktuelle for første byggetrinn.
- Øvrig utbygging i Bunkerkvartalet er påbegynt.



2035 - ETT NYTT NABOLAG

Området får flere boliger:

- Transittkaia bygges ut videre med to nye kvartaler
- Etablering av mobilitetshus sør på Nyhavna
- Resten av Bunkerkvartalet er bygget ut



2040 - NABOLAGET SETTES

Flere delområder er transformert:

- Transittkaia har fått ca 700 nye boliger
- Kullkranpiren er under utbygging
- Ny skole i delområde 8

TEGNFORKLARING

- Næring/ kontor
- Kultur
- Bolig
- Tjenesteyting

Bærekraftig utvikling

– miljømessig, sosialt og økonomisk

Nyhavna skal utvikles i en tid da hele verden må håndtere en global klima- og naturkrise. Dette blir også et sentralt tema i utviklingen av Bunkerkvartalet.

HVA ER EN NULLUTSLIPPSBYDEL?

Nyhavna skal være et nullutslippsområde. Det betyr at vi ikke skal bruke mer energi enn det produseres. Med andre ord; når området står ferdig, skal målinger vise at utbyggingen totalt sett ikke har økt belastningen på byens eksisterende energiforsyning sammenlignet med da utbyggingen startet. Det er et svært ambisiøst mål, og vil kreve tett samarbeid med ulike aktører.

Nullutslippsvisjonen forplikter til å:

- Redusere mest mulig klimagassutslipp fra egen eiendom
- Bidra til utvikling og etablering av løsninger som reduserer klimagassutslippene i hele eller deler av Nyhavna
- Bidra til utvikling og etablering av løsninger som kompenserer for klimagassutslipp som også kommer andre steder utenfor Nyhavna til gode



Cirka Teater. Foto: Rodeo Arkitekter

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?*

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.



02 PLANINITIATIV

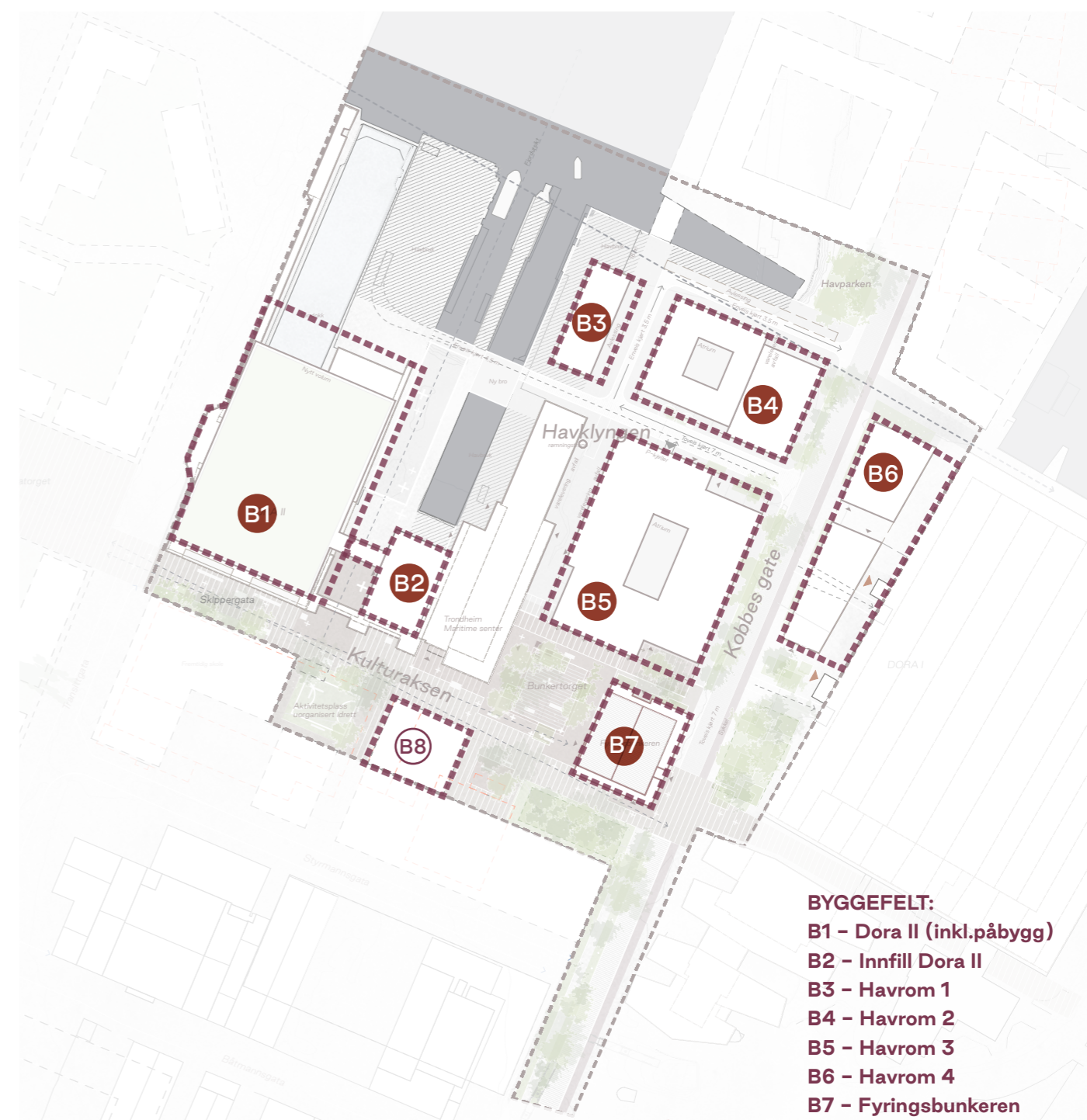
Hensikt med planen

– Hovedfokus

Formålet med planen er å legge til rette for, og konkretisere, overordnede mål, gjennom å transformere og utvikle Bunkerkvartalet til å være 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 sikre videre drift av delområde 4 som et aktivt miljø for havromsrelatert næring. Trondheim Havns virksomhet skal videreføres, og driftsfunksjoner må ivaretas på kort og lang sikt.

- **Offentlig rom og menneskelig skala**
Sikre attraktivitet og bruk av de store arelene som er avsatt til offentlig rom i overordnede planer.
- **Sammensatt byliv**
Legge til rette for gode byrom med synergier mellom ulike behov
- **Vern gjennom bruk**
Ivareta kulturminnehensyn, og samtidig sikre brukbarhet for kulturprogram innenfor realistiske rammer
- **Havromsnæring**
Sikre gode rammer for en næringsklynge av internasjonalt kaliber.
- **Landskap, vegetasjon og dyreliv**
Sikre biologisk mangfold over og under vann på "nye" Nyhavna
- **Tidsperspektiv**
Sikre en bærekraftig utvikling på kort og lang sikt



- BYGGEFELT:**
B1 – Dora II (inkl.påbygg)
B2 – Innfill Dora II
B3 – Havrom 1
B4 – Havrom 2
B5 – Havrom 3
B6 – Havrom 4
B7 – Fyringsbunkeren
B8 – Lavt volum –definerer byrom

Plangrep

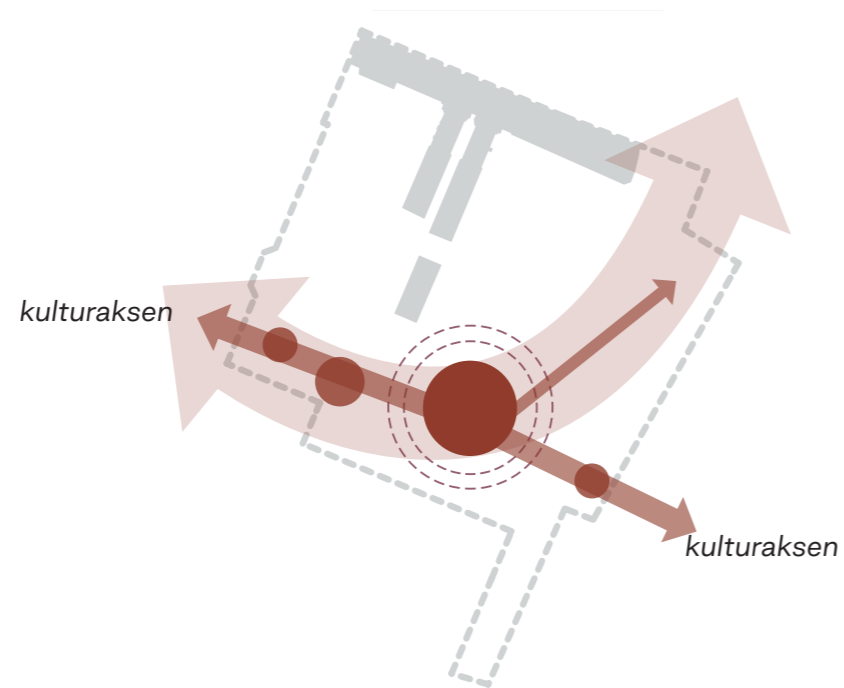
– Et hjerte i møtet mellom kultur og næring

KDP Nyhavna etablerer et overordnet system av offentlige gater, byrom og blå-grønn struktur, som det foreslåtte hovedgrepet viderefører og foredler.

Plangrepet er utviklet med følgende mål:

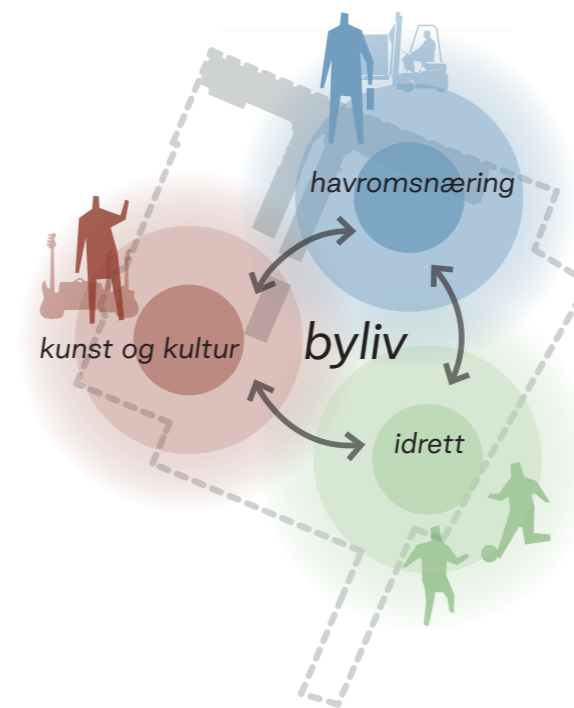
MÅL 1

Etablere et lesbart hierarki i byrom og gater, samt offentlige byrom og møteplasser i menneskelig skala



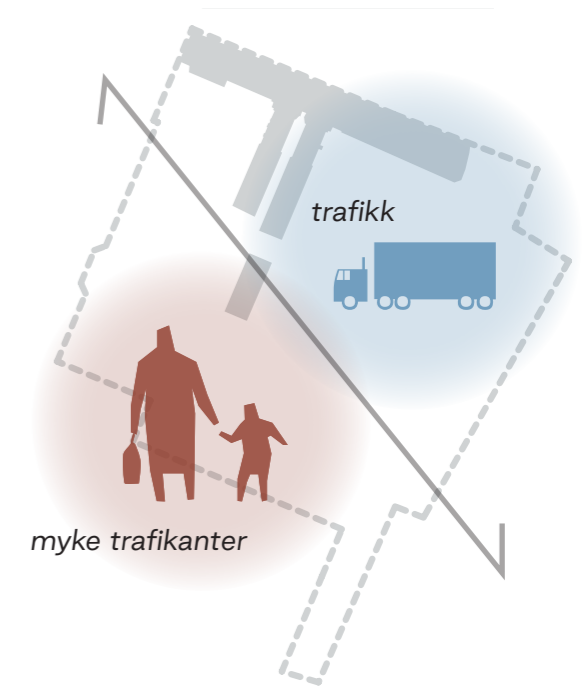
MÅL 2

Etablere realistiske rammer for et sammensatt byliv



MÅL 3

Prioritere et tydelige logistikksystem som muliggjør gangbasert byliv og effektiv havnedrift uten konflikt



Illustrasjonsplan

– Et hjerte på Nyhavna i møtet mellom kultur og næring



1. Fyringsbunkeren og Dora II er de to viktigste identitetsbærerne innenfor området. Nytt plangrep prioriterer en tilgjengeliggjøring og bruk, samtidig med iscenesettelse av arkitekturen og kulturminnene.
2. Dora II vil istandsettes og i plan 1 og i tørrdøkk vil det tilrettelegges for videre bruk for havromsnæringen. På taket åpnes det for påbygg på to etasjer.
3. Ny bebyggelse viderefører kvartalssmotivet fra overordnede planer, og bygger videre på akser i eksisterende bebyggelse. Byggefeltene er med til å definere torg og møteplasser, samt etablere et byromshierarki av finmaskede forbindelser.
4. Langs Dora I, og utenfor prellplate, etableres to næringslameller. Bebyggelsen skal hensynta kulturminnet, samtidig som de vil kunne bidra til å definere gateløpet i Kobbess gate.
5. I Kulturaksen langs Dora II etableres aktivitetsplasser for uorganisert idrett. Programmert for bredde i alder, og bruk gjennom året blir disse tilgjengelige for offentligheten,
6. Et romslig torg plasseres i Kulturaksen med direkte forbindelse til Fyringsbunkeren og øvrige sentrumsfunksjoner. Torget fyller en rolle på tre nivåer: et vitalt hjerte på Nyhavna, en møteplass for nabolaget, og et utstillingsvindu for kulturen, idretten og havromsnæringen i Bunkerkvartalet.
7. Kobbess gate etableres som en urban streng som markerer starten på utvikling mot Kullkranpiren. Her etableres en tosidig bebyggelse, med åpen henvendelse ut mot gaten i første etasje. Vridning av retning fra Kulturaksen og nord mot indre havnebasseng(?) og Strandveikaia.
8. Nord i planområdet etableres en effektiv avvikling av logistikk for Havromsnæringen. Her håndteres driftstrafikk i løkke med direkte tilkomst til kaikant mot nord, og kaianlegg i tilknytning til Dora II. Dette muliggjør et lesbart og tydelig skille mellom myke og harde trafikanter.

MÅL 1

Offentlig rom og 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.

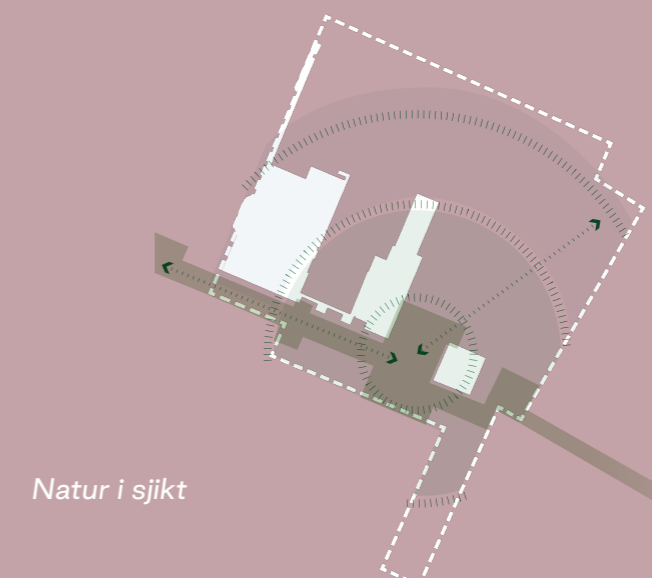
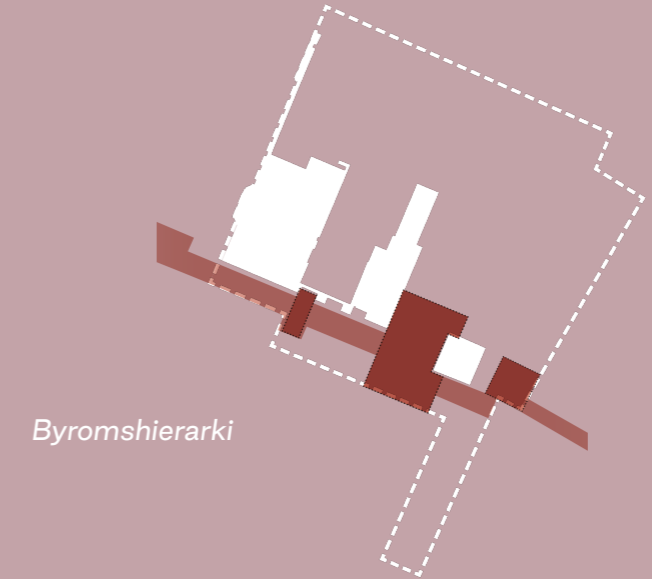
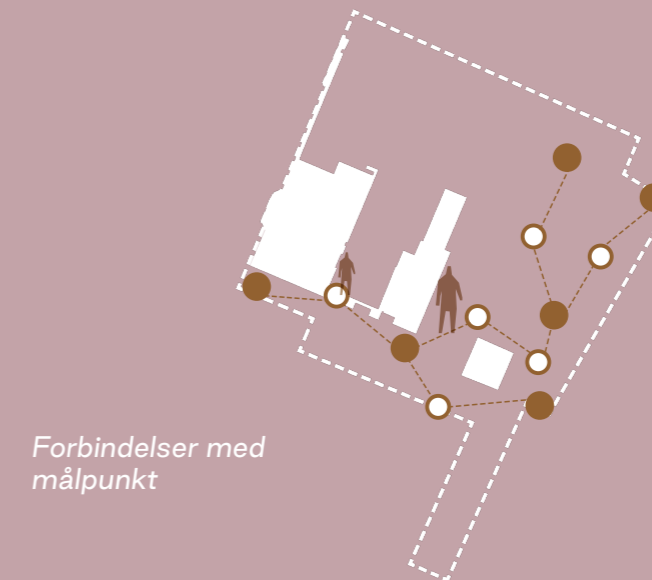
Byrommene defineres ved å etablere vegger og fysiske avgrensninger. Aktive fasader og utadrettede programmer lokaliseres mot sentrale byrom og Kobbegate. Programmering av bygulvet, og samspillet mellom førsteetasjer og byrom er også en nøkkelfaktor.

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 område og avgrensning av byggefelt:

- 1. Ivareta viktige siktakser mellom kulturminner, og etablere nye siktlinjer til sjøen**
- 2. Etablere et tydelig byromshierarki hvor byrommene dimensjoneres i tråd med prinsipper for gode møteplasser og menneskelig skala.**
- 3. Etablere lesbare forbindelser med målpunkt ca hver 100m**
- 4. 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.**
- 5. Byrom og gater tilrettelegges for økt biologisk mangfold**



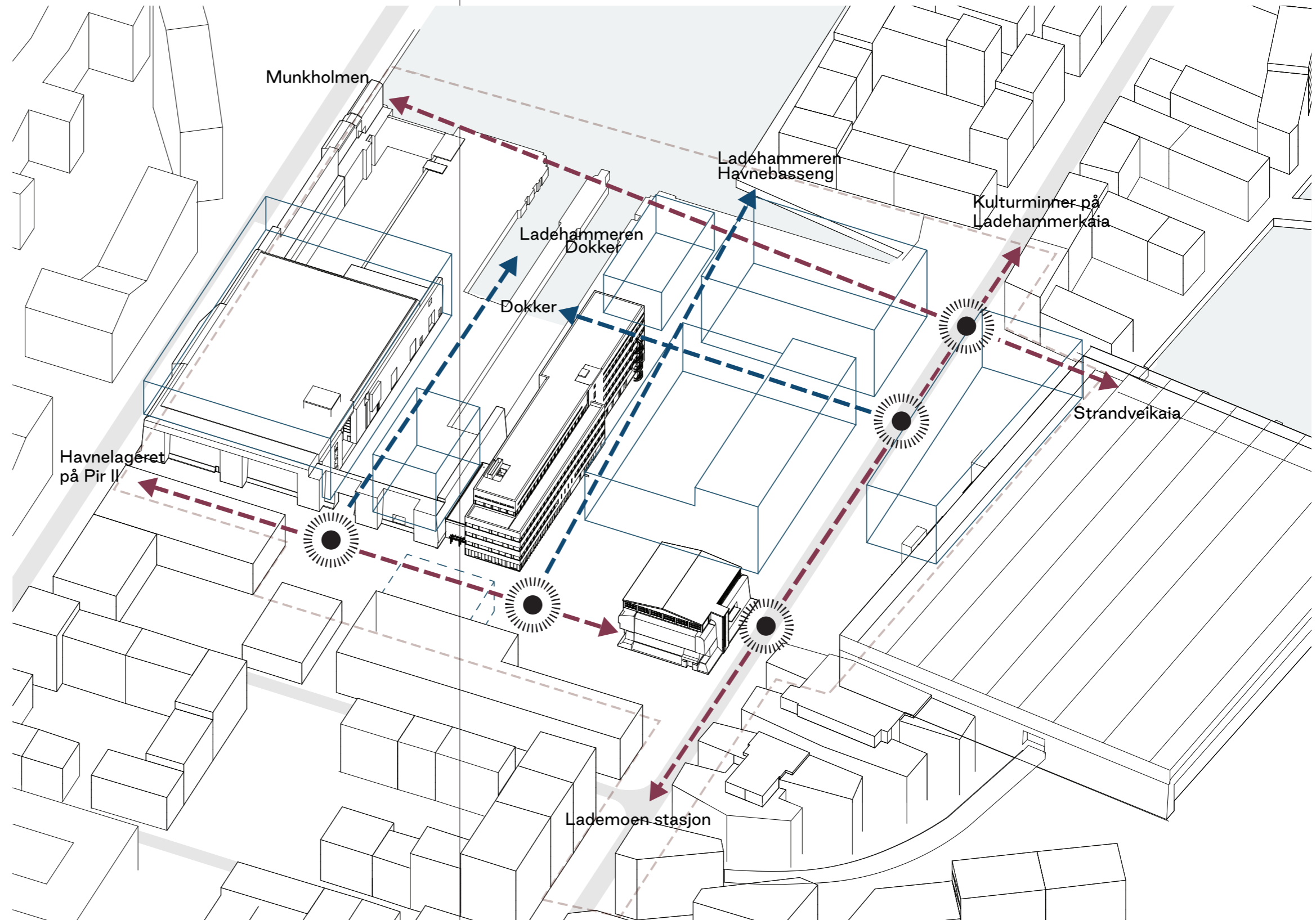
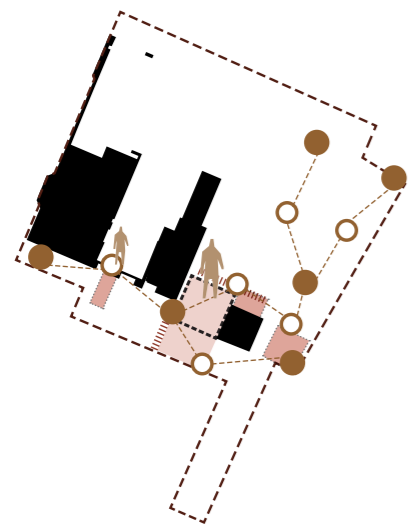
Siktakser

– Styrke forbindelser til målpunkter og kulturelle ankere

I kulturminneplan for Nyhavna vektlegges sikt mellom kulturminnene internt i området. Det ligger også inne flere føringer i KDP om visuelle koblinger til flere viktige punkter i byen rundt.

Prioriterte siktakser og visuelle koblinger:

1. Styrke visuell kontakt med fjorden og havnebassenget
2. Ivareta Ladehammeren som viktig landskaps-silhuett gjennom siktakse i Kobbegate og gjennom Kullkranpiren (som angitt i KDP)
3. Ivareta siktakse mellom Havnelageret og Fyringsbunkeren
4. Siktakse fra sør på Nyhavna gjennom Kobbegate til Fyringsbunkeren
5. Siktakse fra fjorden mot kaikanten og Dora II



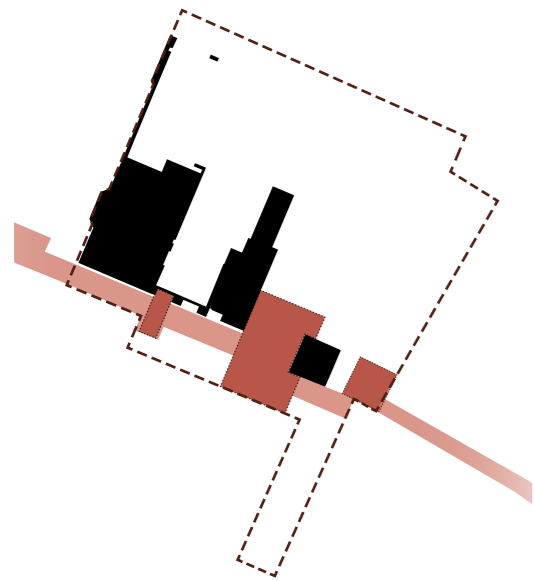
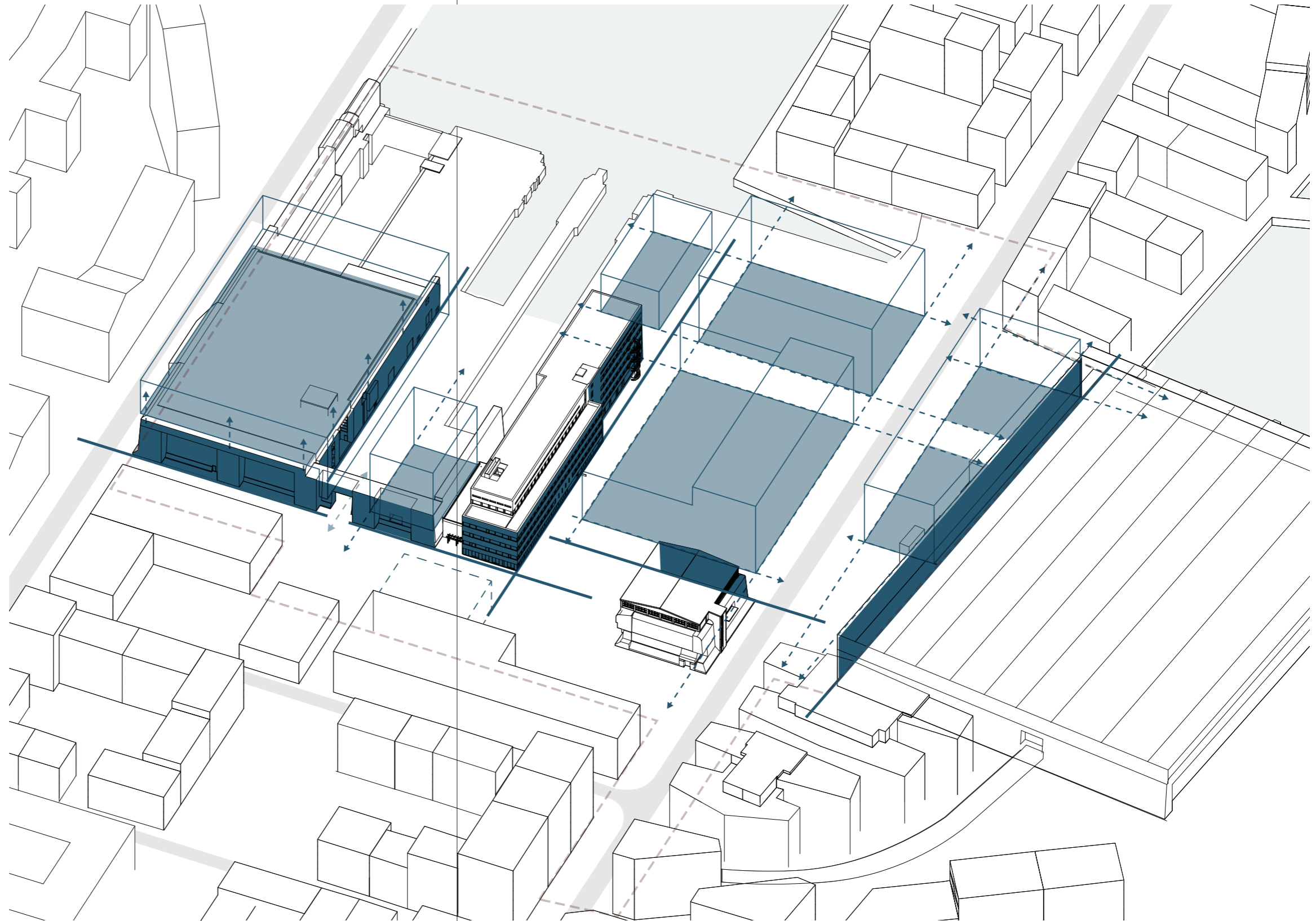
Bystruktur

– en struktur som bygger videre på eksisterende strukturer og landskapspremisses

Planene i overordnede føringer og bebyggelsen i Trondheim har en typisk kvartalsstruktur med god blanding av bygningstyper og høyder. På Nyhavna i dag finnes alt fra mindre enkeltbygg, lavere lagerstrukturer på rekke, samt megastrukturene i kulturminnene fra 2. verdenskrig. Det er store utflytende byrom som i hovedsak består av veianlegg og parkering. I planene legges det også opp til en struktur med store byrom uten tydelig definisjon. Rammer for å tilrettelegging for urbant byliv og gode offentlige møteplasser er nærmest ikke-eksisterende.

Strategi for bebyggelsestruktur

1. Tilpasse ny bebyggelse til eksisterende bebyggelsestruktur, struktur og høyder fra overordnede planer
2. Benytte herskende retninger og byggelinjer for å avgrense og prioritere byrom.
3. Ivareta viktige siktlinjer koblinger, og åpninger.



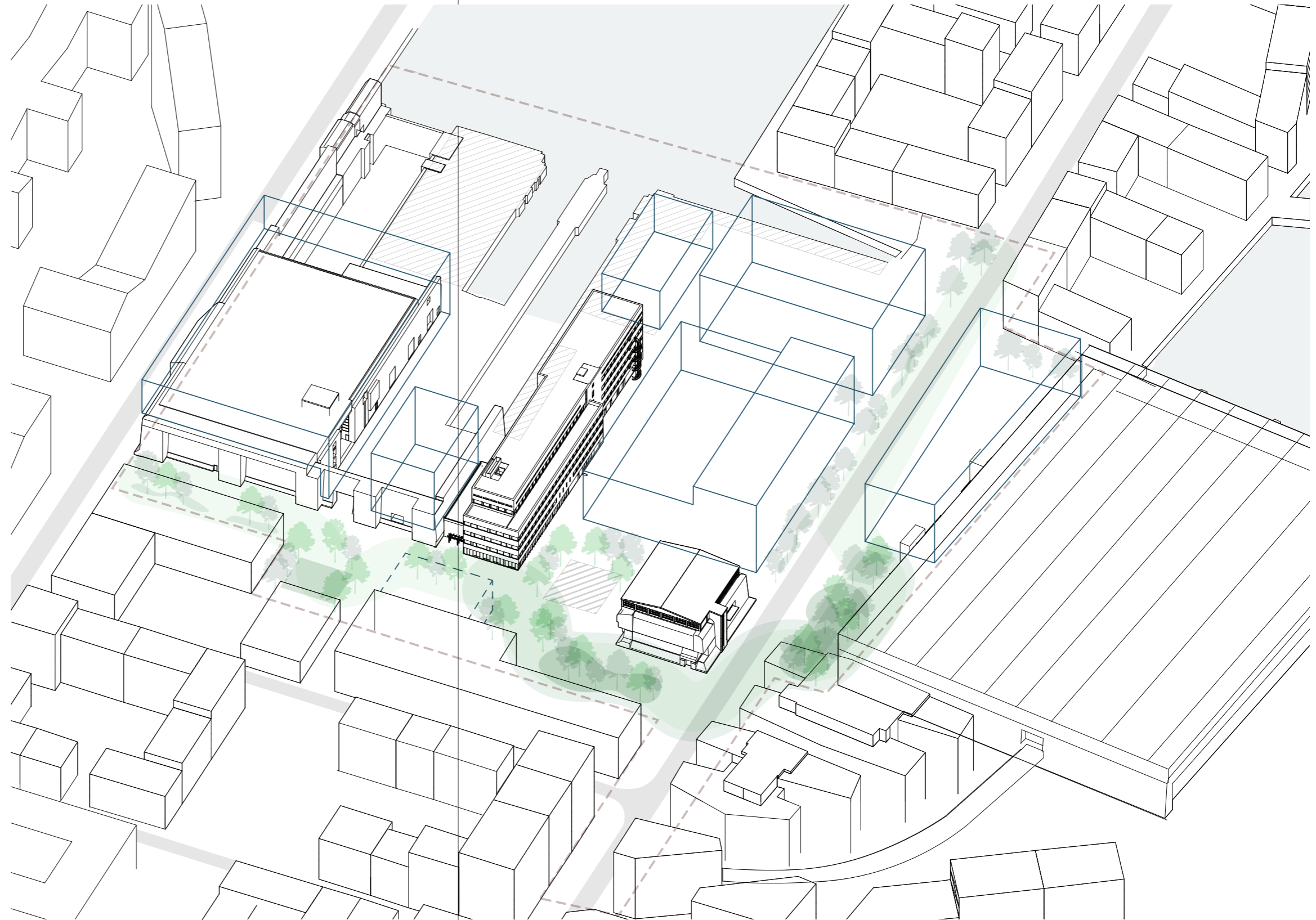
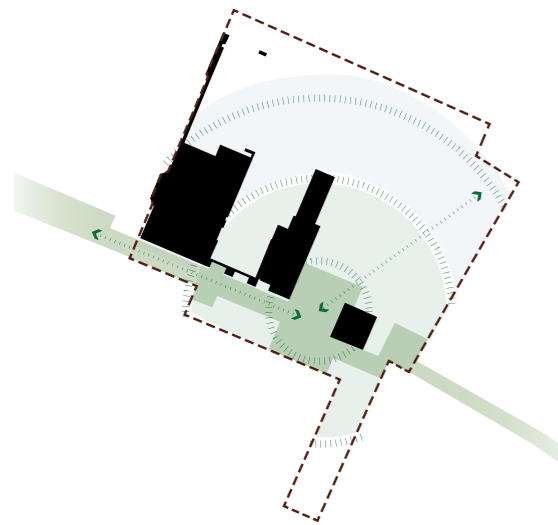
Byrom og landskap

– Forsterke de blå-grønne kvalitetene på tomten

Prosjektet har ambisjoner om å redusere andelen harde flater og styrke grøntarealer med økt innslag av trær, vegetasjon og naturlige elementer. Et gradert landskap i flere sjikt formidler overgangen fra urbane byrom til havn, og legger til rette for sammensatt bruk. Kulturaksen og Dokkaksen kobler området til eksisterende og fremtidige rekreasjonsnettverk mot Midtbyen, Lademoen og Ladehalvøya, og binder Nyhavna tettere til byen.

Strategi for blå-grønn struktur:

1. Øke vegetasjon, antall trær og grønne flater i planområdet.
2. Utvikle byrom der overvannshåndtering inngår som et integrert og kvalitetsskapende element.
3. Fjerne hindringer som begrenser tilgangen til vannflaten
4. Sikre urbane byrom med vegetasjon som danner rom, og bidrar til aktiv bruk
5. Utvikle grøntarealene med aktivitetsflater og uformell idrett
6. Bidra til å styrke rekreasjonsnettverk



Natur i to sjikt

– En urban monumental bynatur i møte med en rusfsete kystnatur



Foto: Max Creasy / Patrick Bingham-Hall



Foto: FHV



Foto: Christian Phillips Photography

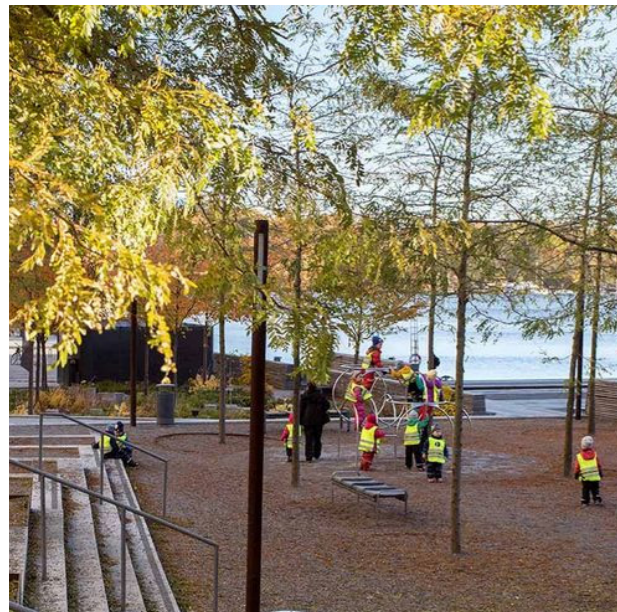


Foto: Åke E:son Lindman



Foto: Kuhn Landschaftsarchitekten

Landskapet organiseres i to samvirkende sjikt. Sammen danner de to sjiktene et sammenhengende landskap som forankrer området i både byens grønne strukturer og kystens åpne rom. Spenninger i landskapskonsept vil kunne oppstå i møtet mellom kultur og havromsnæring, historien og nåtid, byen og havna, og gjennom det; det indre urbane og de ytre kystsjiktet.

DET INDRE SJIKTET

Sentralt ved fyringsbunkerens etableres et robust landskap av trær, vegetasjon og bearbejdede flater som gir rom for opphold, aktivitet og hverdagsliv. Her møter naturen byens harde flater i en tilgjengelig og sosial form. I samspill med de monumentale kulturminnene kan det etableres større trær og landskapsrom. Samtidig som naturen kan finne sin plass på uformell og dynamisk måte.

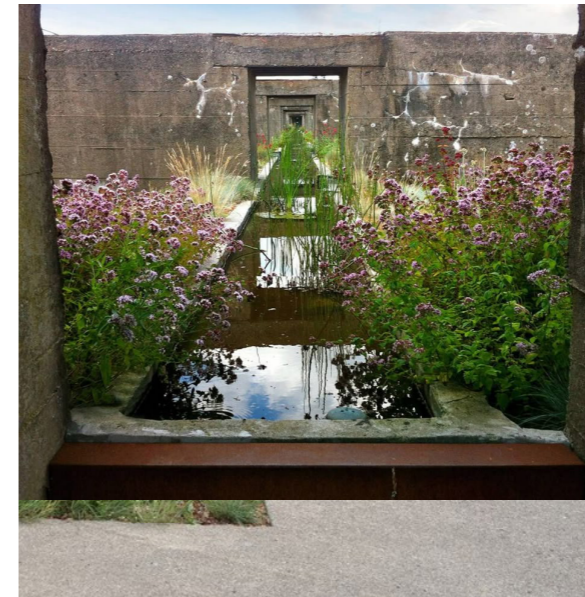


Foto: Gilles Clément



Foto: Rolv Hjelmsstad



Foto: Wichmann+Bendtsen

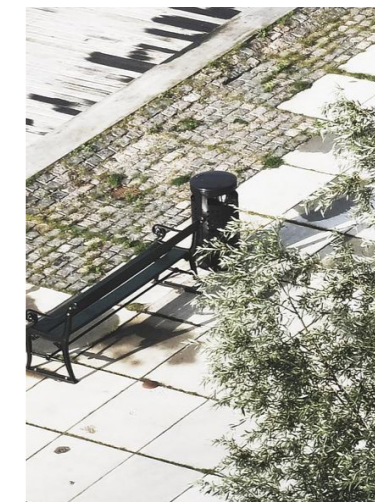


Foto: LYTT Architecture

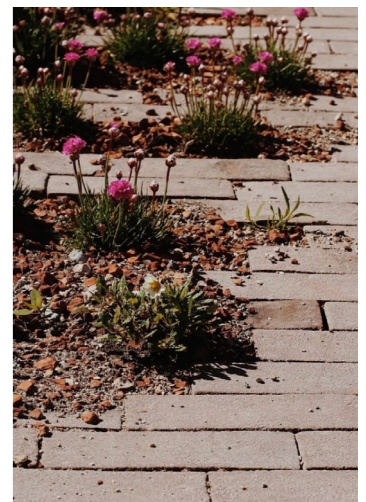


Foto: Harris

DET YTRE SJIKTET

Mot det ytre havnebassenget etableres et mer åpent og kystnært sjikt. Vegetasjonen holdes lavere og tilpasses vær og vind. Materialiteten tilpasses havnedrift, men utformes i samspill med vegetasjon og for å formidle havnens historie. Sjiktet markerer overgangen mot sjøen og gir rom for natur og idustri i møte med havnebassenget.

Aktiv programmering

– Med målpunkter og møteplasser for kultur og idrett



Foto: Agence Ter



Foto: Eddie Murriz

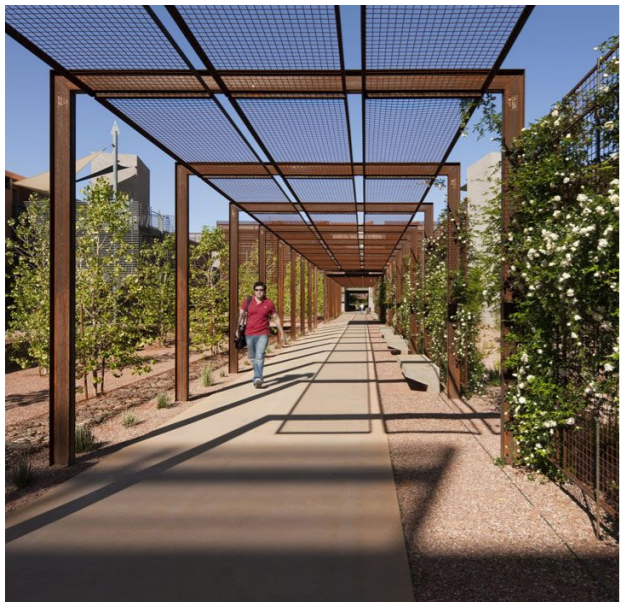


Foto: Bill Timmerman



Foto: Valhor



Foto: Rasmus Hjortshøj



Foto: NOOR



Foto: John Gollings



Foto: Andrés Cedillo



Foto: 1:1 Landskap

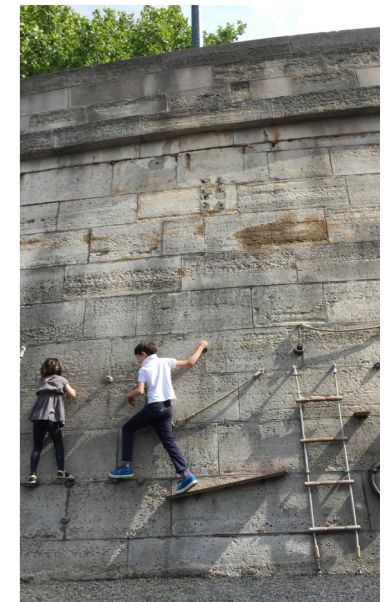
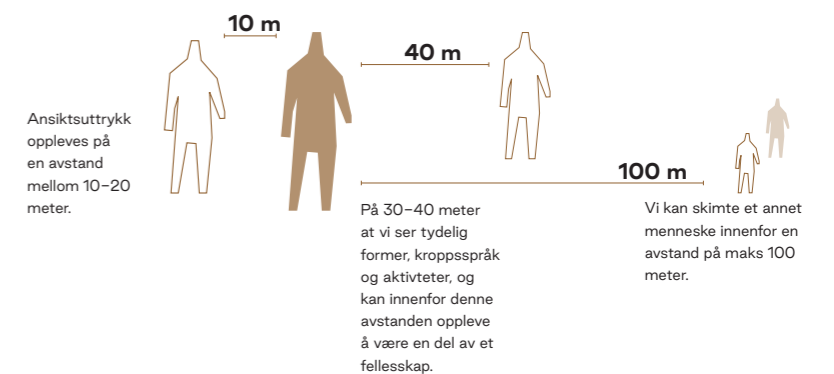


Foto: Juyoung Seo

De aktive byrommene utformes som åpne og inkluderende arenaer der kultur, idrett og nabolag møtes. Torg og plasser legger til rette for både organisert og uformell aktivitet, med rom for trening, lek, arrangementer og opphold. Byrommene må ha en fleksibilitet i bruk og være robuste i utforming, og slik at de kan fungere som sosiale møteplasser som bidrar til liv og aktivitet gjennom dagen, uken og året.

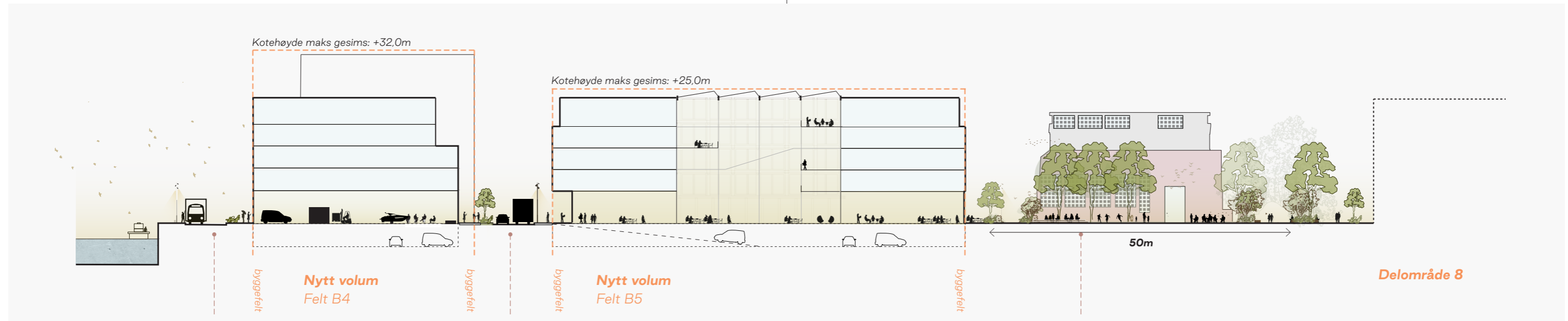
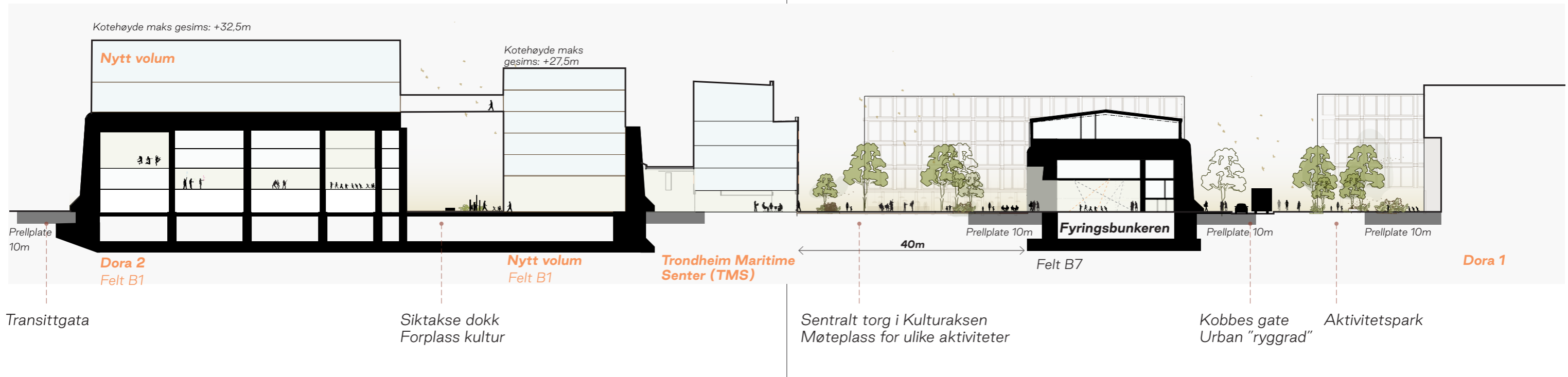
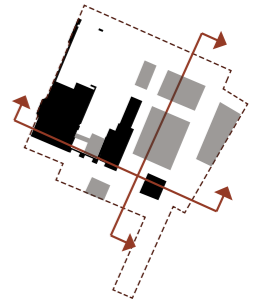
Med den uvanlig store skalaen på kulturminnene, vil det fokuseres på å etablere et nettverk av byrom med dimensjoner som står i relasjon til menneskets skala, og våre sansers rekkevidde.

Byrom dimensjoneres bevisst for å stå i relasjon til menneskets proporsjoner og våre sansers rekkevidde.



Prinsipielle landskapssnitt

- 1:650



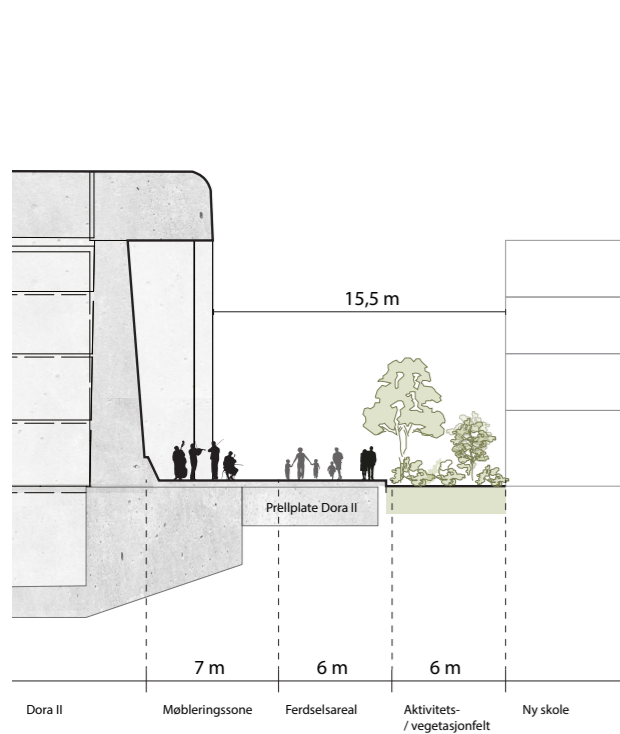
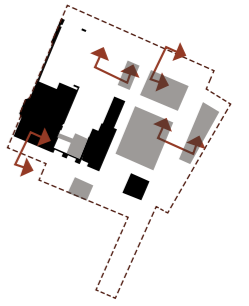
Kaikant, riggområde,
logistikkgate
Havn og næring

Logistikkgate
Havn og næring

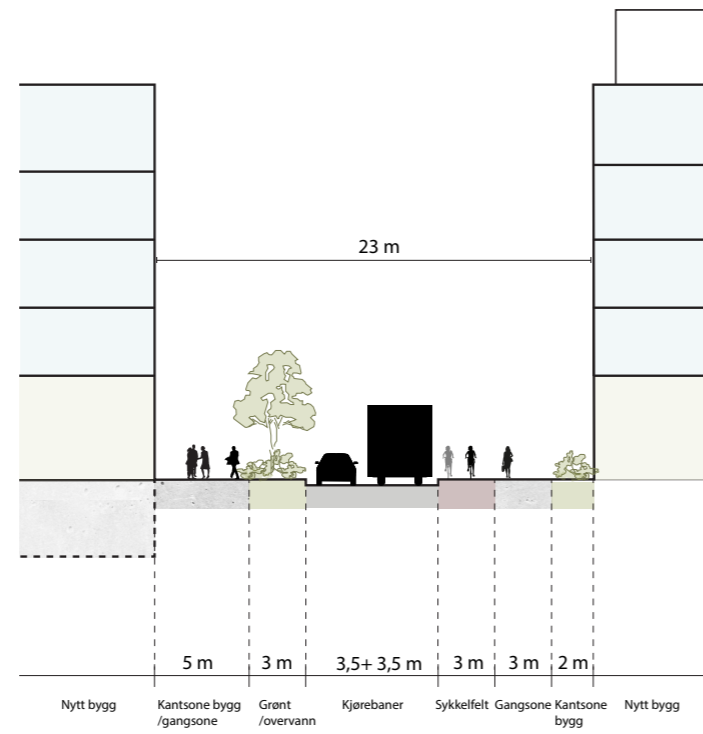
Sentralt torg i Kulturaksen
Møteplass for ulike aktiviteter

Prinsipielle byromssnitt

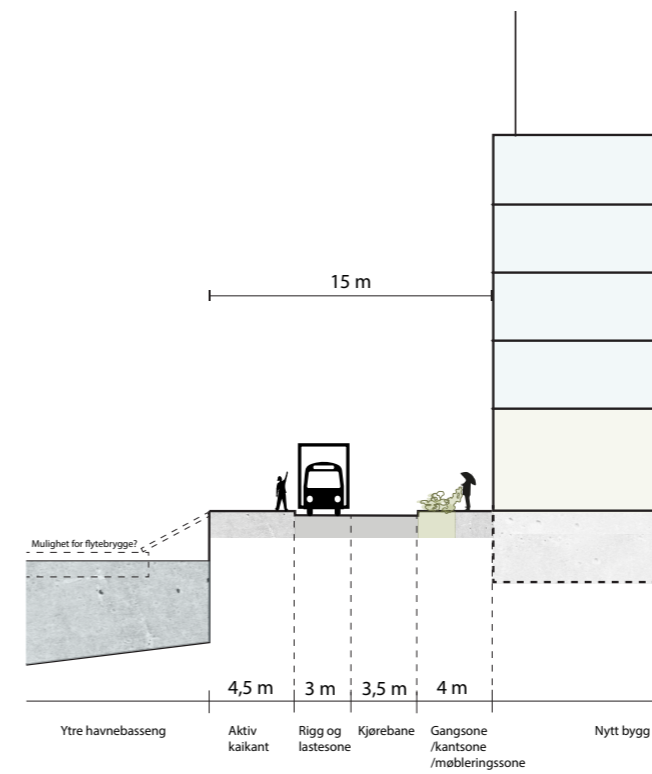
- 1:400



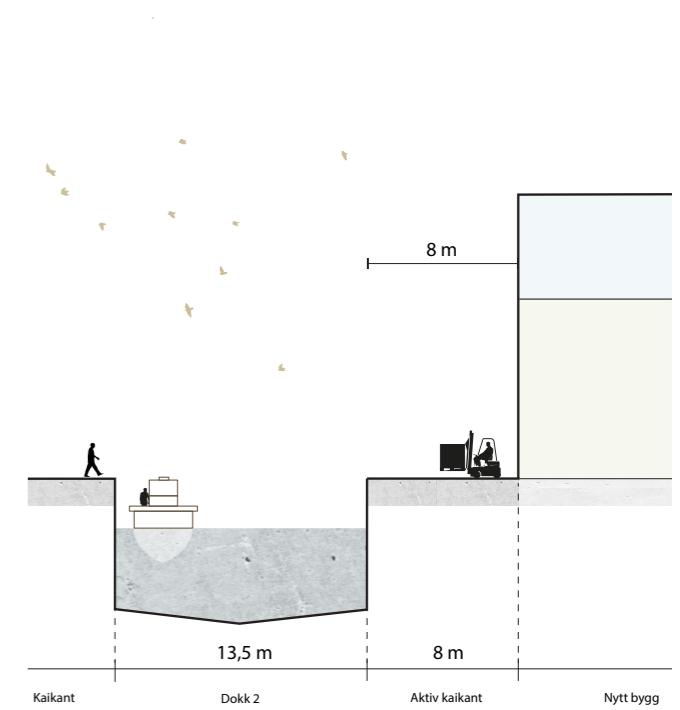
Prinsippsnitt Kulturaksen



Prinsippsnitt Kobbes gate



Prinsippsnitt Nordre kaikant



Prinsippsnitt kai og dokk

MÅL 2

Sammensatt byliv

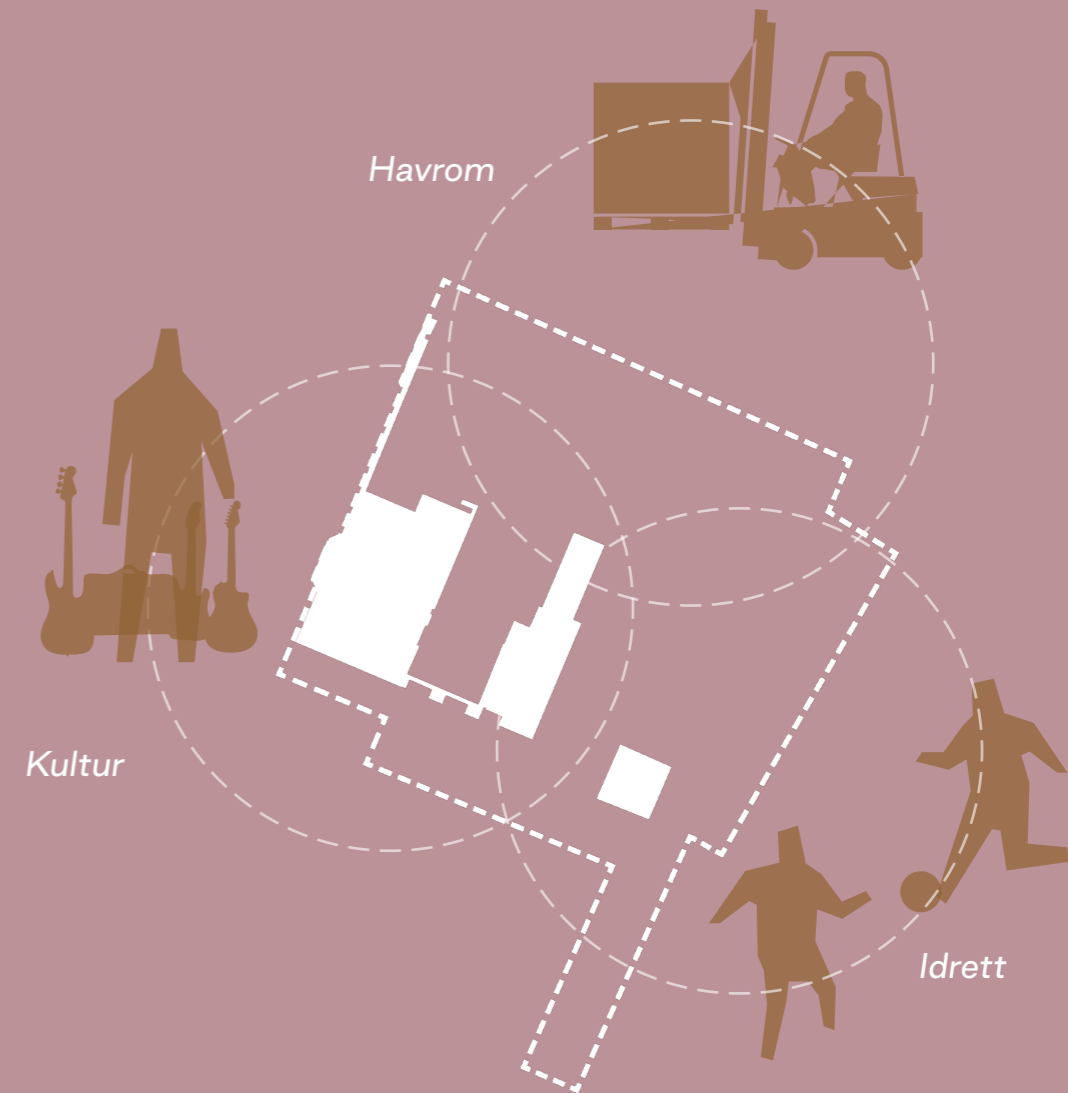
Bunkerkvartalet skal bli et sted for arbeid og produksjon, men også et sted som skal tiltrekke seg annet byliv og aktiviteter gjennom døgnet. Området skal transformeres til et levende urbant sentrum, samtidig som både kunst- og kulturproduksjon, småskala industri og havromsnæringer skal kunne videreutvikles.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

Plangrepet skal ivareta kulturminnehensyn med realistiske rammer for bruk og utvikling. Tidlig kartlegging av tilstand, handlingsrom og egnethet vil sette premissene for hvordan de eksisterende bygningene kan tas i bruk. Reguleringskonvoluttene skal sikre fleksibilitet for publikumsrettede funksjoner, tilkomst og mulige påbygg på Dora II. Eksisterende tilbygg på Fyringsbunkeren er forutsettes 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.

Planen skal sikre gode rammer for en næringsklynge av internasjonalt kaliber. Der eksisterende havnæringer videreføres og kompletteres med nye næringsbygg. Byggefelt og reguleringskonvolutter definerer et robust rammeverk; fleksibilitet, kritisk masse, effektiv organisering og bærekraftig utvikling over tid. Bruk av kaikanter og tilkomst til sjøen avklares videre i prosessen.

Prinsipper for programmering og etablering av robuste bygninger:

- 1. Levende transformasjon; et urbant område for arbeid, kultur og byliv gjennom hele døgnet.**
- 2. Eksisterende strukturer bevares, og kulturminnene blir en ressurs og aktivere som en del av det offentlige rom.**
- 3. Reguleringskonvolutter med fleksibilitet som muliggjør varierte typologier og langsiktig bærekraftig utvikling.**
- 4. Bygulvet er nøkkelen! Prinsipper for organisering av første etasjer vil ha et viktig fokus i utviklingen; byggene skal både løses med utadrettet henvendelse mot viktige gater og byrom, samtidig som det er nødvendig med god logistikk og funksjonalitet for spesialfunksjoner og kontorer.**
- 5. Videreutvikling av havromsnæringen, og dens koblinger til kai og sjø, med forankring i havnebassenget.**



Havromsnæring

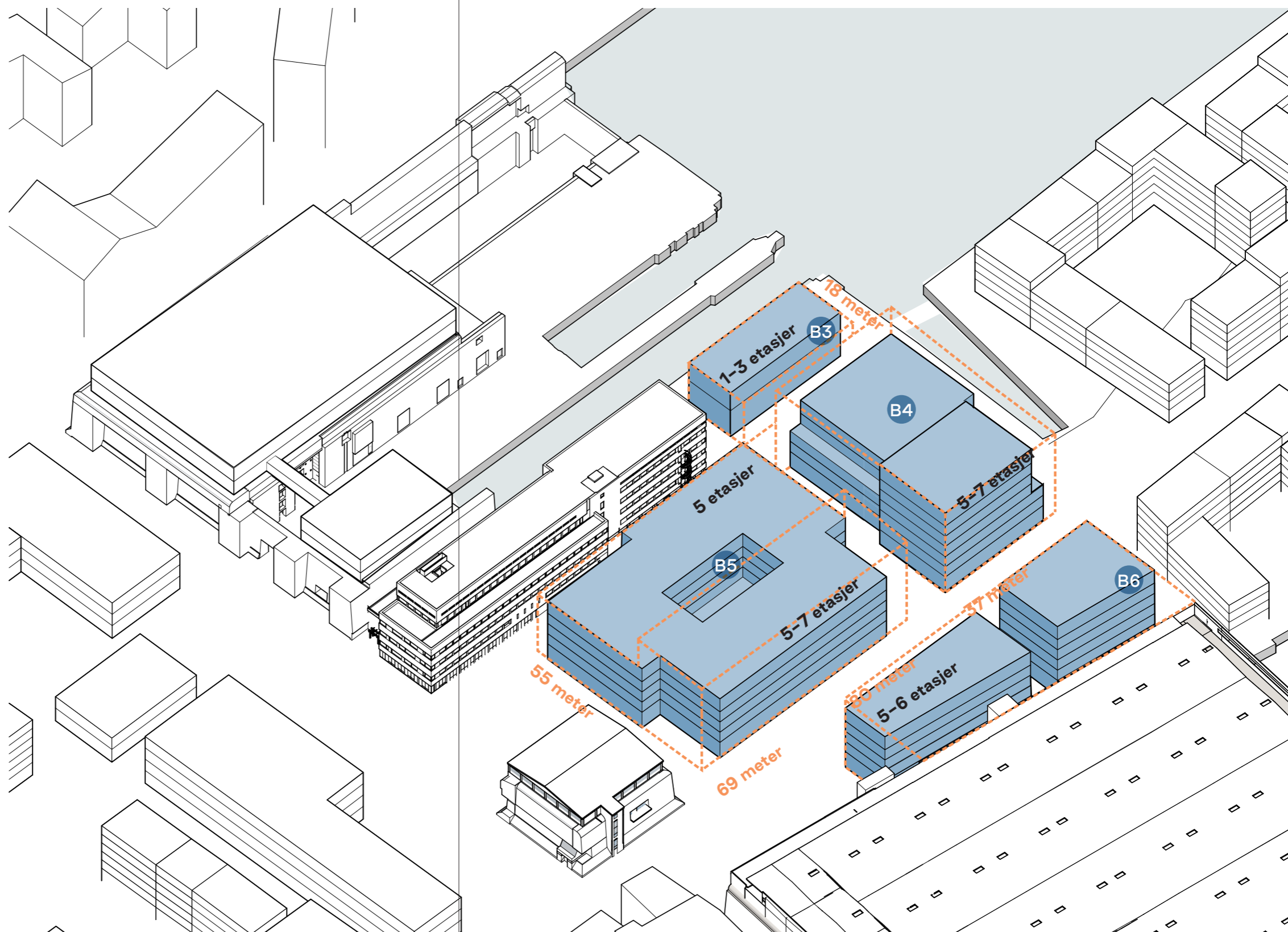
– Felt for ny næring og effektiv bruk på tvers av kaikant

Feltinndeling for ny bebyggelse tar utgangspunkt i anbefalingskartet fra Stedsanalysen. Forslagsstiller mener dette gir et robust plangrep, som ivaretar de mest tungtveiende hensyn for utviklingen, og er godt tilpasset den lokale konteksten.

Plangrepet må likevel forstås på et konseptuelt nivå hvor det finnes rom og fleksibilitet for variasjon i feltenes grad av åpenhet/lukkethet, volum, arkitektonisk kvalitet, utforming og interne organisering. Vist bebyggelse er en illustrasjon av en mulig volumdisponering innenfor reguleringskonvolutt.

Strategi for næringsbebyggelse:

1. Bebyggelse som hensyntar eksisterende bygninger som videreføres i ny plan.
2. Bebyggelse som definerer og bygger opp under sentralt torg og Kobbes gate som urban akse.
3. Felter med dimensjon og plassering som gir fleksibilitet til flere bygningstypologier og rasjonelt byggeri med store etasjeplan.
4. Reguleringskonvolutt som kan romme ulike typer intern organisering, og som kan tilpasses og justeres over tid.
5. Tilstrekkelig areal på bakkeplan for å kunne balansere behov for et sammensatt byliv; utadrettethet og åpenhet og nødvendig logistikk rundt plasskrevende spesialfunksjoner.



Havromsnæring

- Felt for ny næring og effektiv bruk på tvers av kaikant



Foto: Jerry Lampen



Foto: Tullinsamarbeidet



Foto: RDM Next

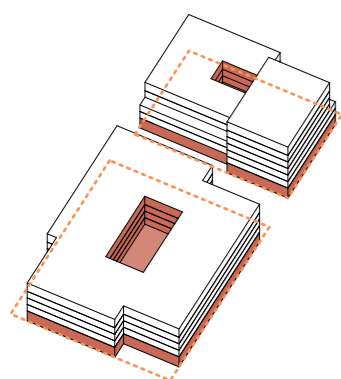


Foto: Innoasis

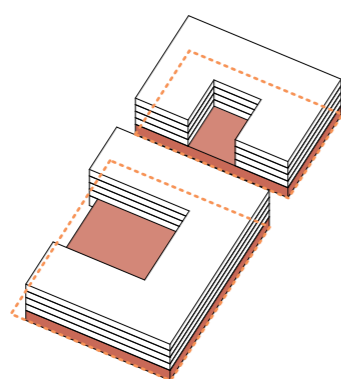


Foto: Henning Larsen

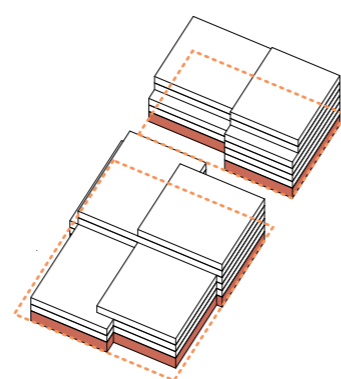
Alternativer for ulik arkitektonisk artikulering innenfor reguleringskonvolutt. Uttesting av typologier som gir fleksibilitet i bruk og endringer over tid.



Campus



Åpne kvartaler



Kompakt volum i ulike høyder

Bunkerkvartalet – Nyhavna Utvikling



Foto: Rasmus Hjortshøj



Foto: Jack Hobhouse



Foto: Rasmus Hjortshøj



Foto: Rasmus Hjortshøj

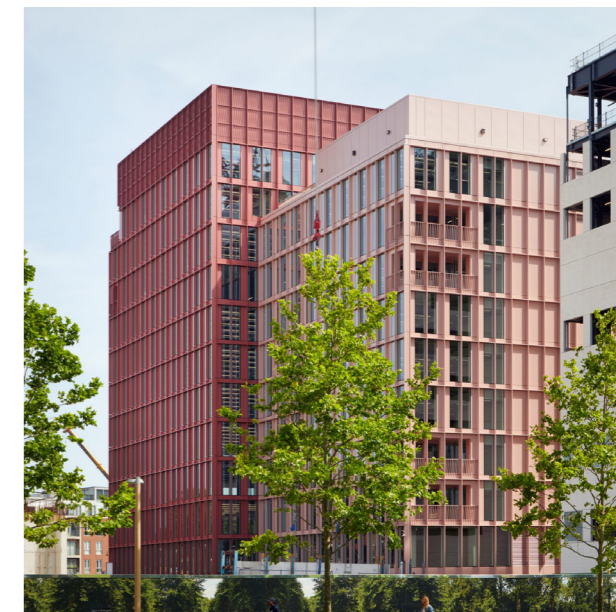
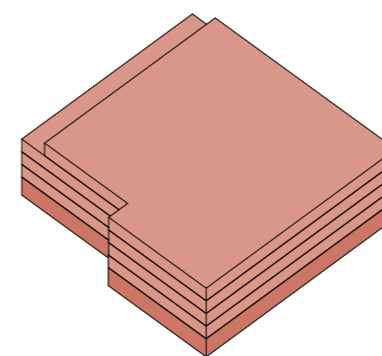
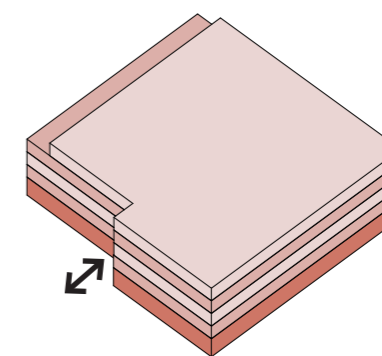


Foto: Jack Hobhouse

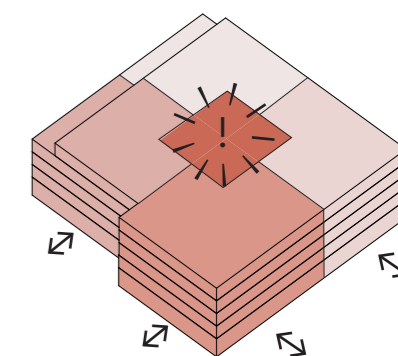
Alternativer for ulik for intern organisering av bebyggelsen innenfor vist reguleringskonvolutt. Grad av fellesskap og eksklusive arealer undersøkes for å kunne håndtere skalering.



Én ankerleietaker



Horisontal inndeling m/felles base



Hvert sitt hus med felles kjerne

Vern gjennom bruk

Aktivisering og tilgjengeliggjøring av Dora II

– En fletning av byliv og kulturminner

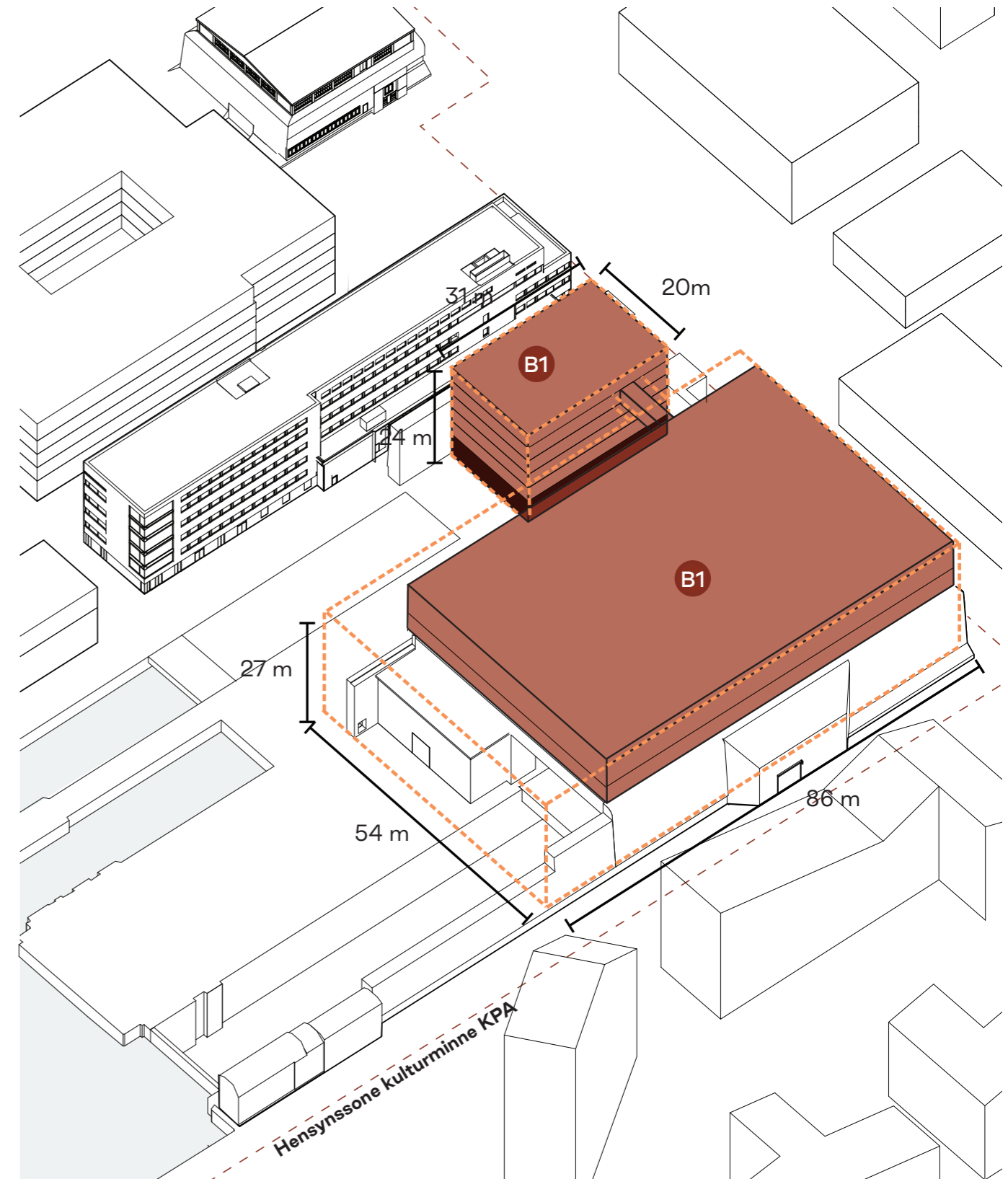
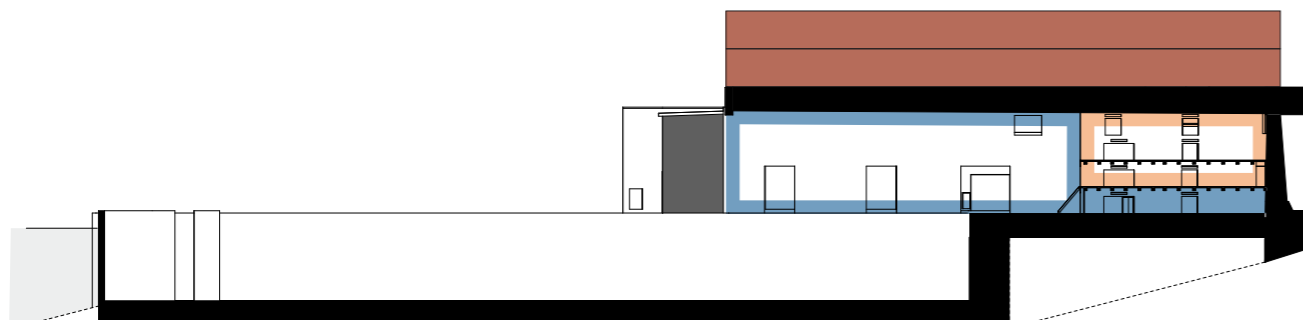
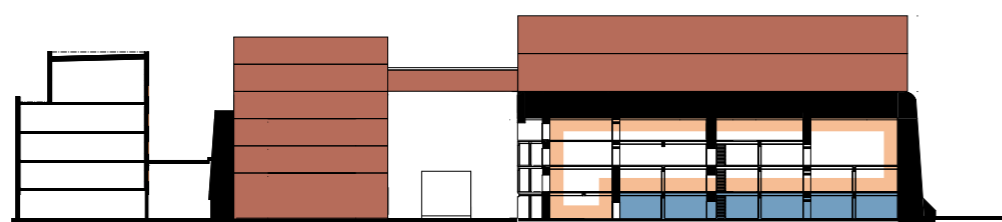
Feltinndelingen for ny transformasjon og utvidelse av kulturminner bygger på anbefalingskartet fra Stedsanalysen. Dette gir et robust plangrep som ivaretar de viktigste hensynene i utviklingen og er godt tilpasset den lokale konteksten.

Plangrepet må likevel forstås konseptuelt, med rom for variasjon i arkitektonisk uttrykk og interne organisering. Vist bebyggelse er kun én mulig illustrasjon av volumdisponering innenfor reguleringskonvolutt.

Det er ønskelig å tilrettelegge for videre bruk for havromsnæringen i arealene tilknyttet tørrdokken. Vitensenteret vil utredes som aktør i påbygg, mens mørke arealer i bakkant og i kjeller vil undersøkes for egnede formål.

Strategi for transformasjon av Dora II:

1. Felter dimensjonert for fleksible bygningstypologier, og rasjonelt byggeri med store etasjeplan
2. Bebyggelse som tar hensyn til og integrerer eksisterende bygninger
3. Bebyggelse som understøtter transformasjon av kulturminner, og sikrer gode tekniske løsninger og kvalitetskrav.
4. Reguleringskonvolutt som muliggjør gode koblinger mellom bakkeplan og påbygg.



Vern gjennom bruk

Bruk og tilgjengeliggjøring av Fyringsbunkeren – En fletning av byliv og kulturminner

Fyringsbunkeren har flere utvidelser, som gjør bunkerens opprinnelige uttrykk mindre tydelig. Utvikling av felt B7 vil derfor handle om undersøkelse av potensial for tilbakeføring. Den lave verkstedsbebyggelsen sør for Fyringsbunkeren ligger midt i kulturaksens kobling videre mot øst. I tråd med overordnede planer vurderes strukturen aktuell for riving.

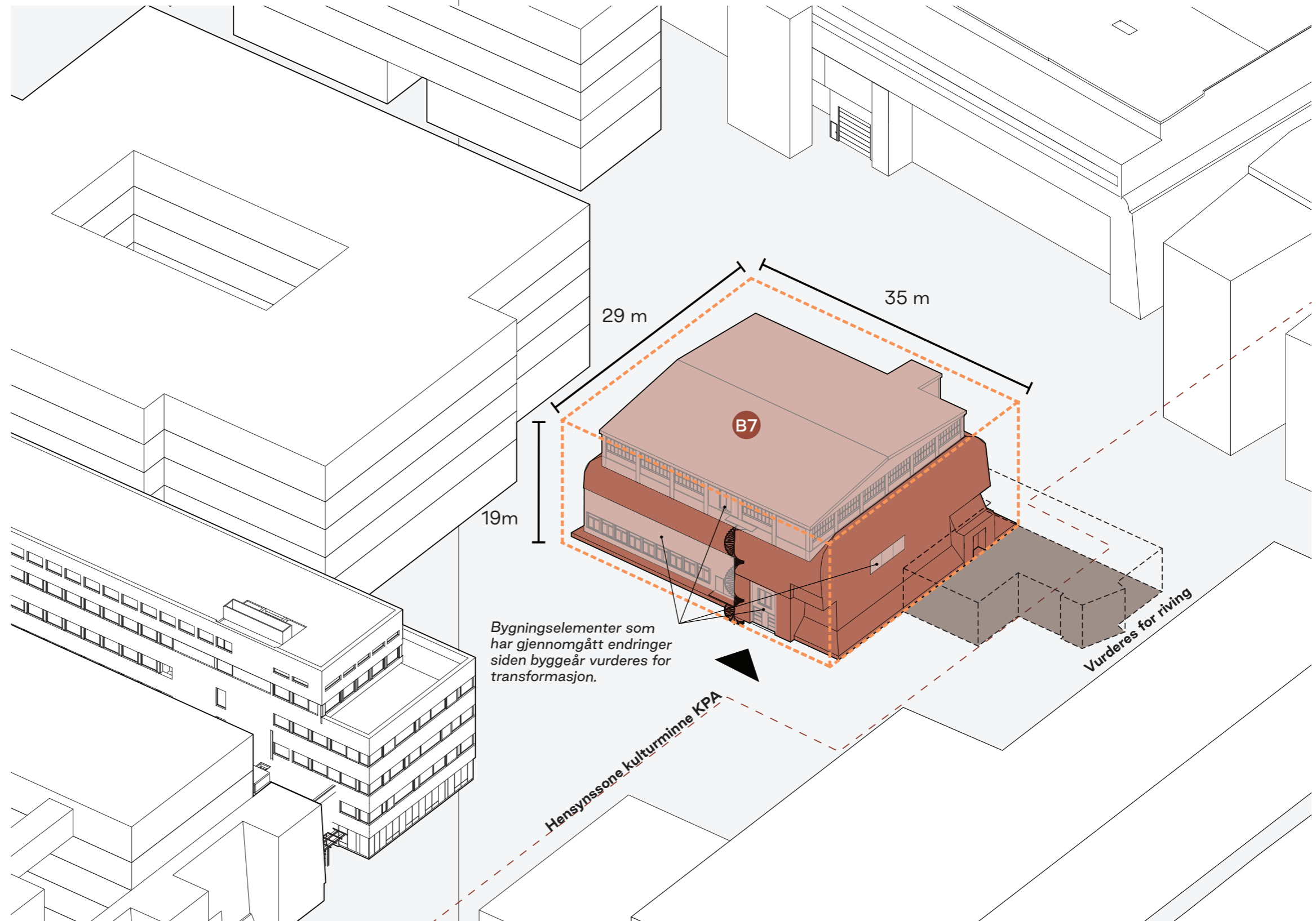
Feltet sør for Kulturaksen og TMS vurderes aktuell som et mulig nytt byggefelt for å bidra til en bedre definisjon av torget og begynnelsen av Kulturaksen. Byggefeltet kan være aktuelt for mindre paviljongbebyggelse, lett mobilitet (eks. sykkelhotell), eller ses i sammenheng med mulig etablering av skole.

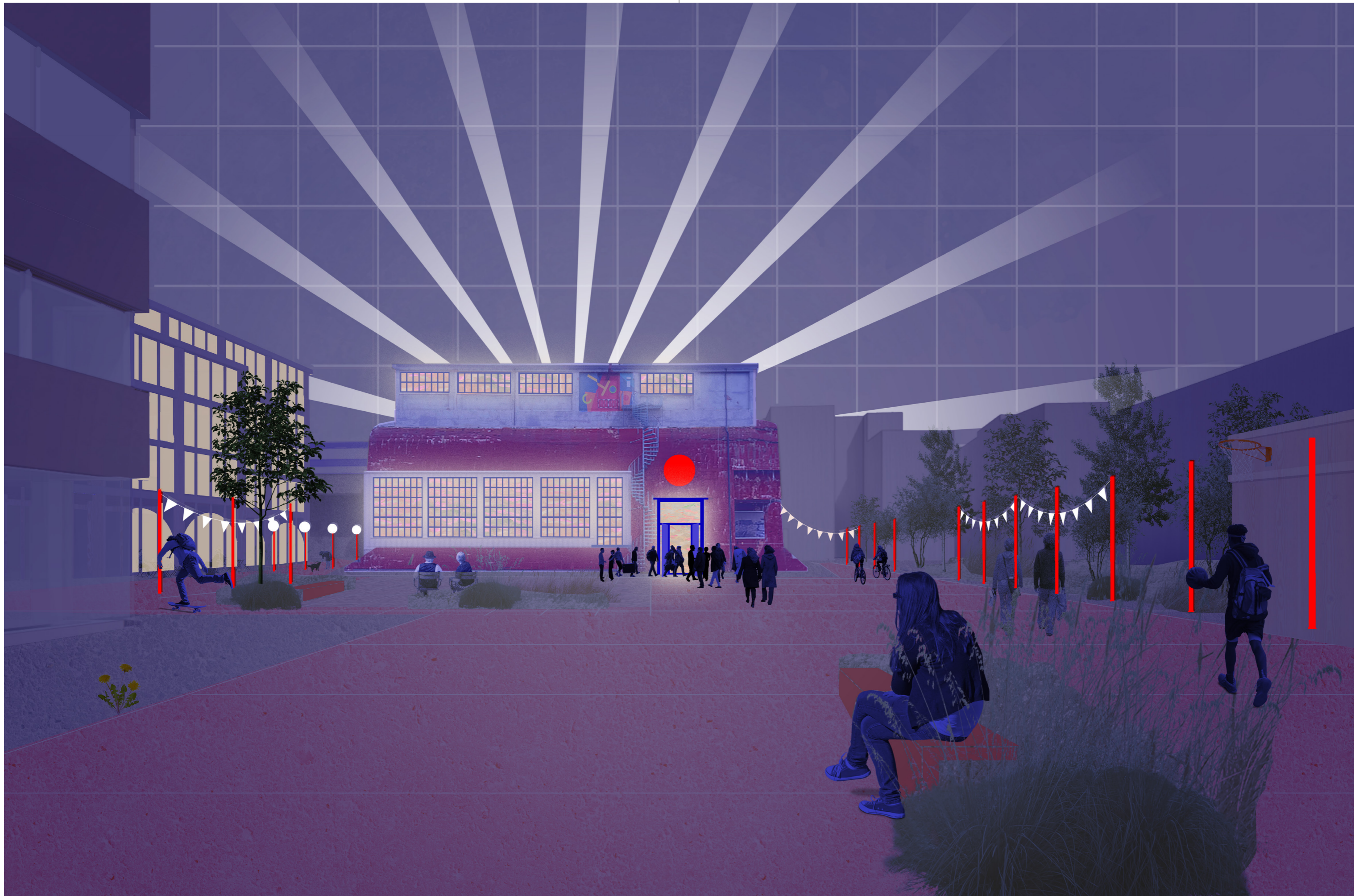
Strategi for transformasjon av Fyringsbunkeren:

1. Undersøke potensial for riving og videreføring. Med utgangspunkt i tredeling: videreføring, transformasjon eller riving.
2. Optimalisering av intern etasjeinndeling, og vertikal sirkulasjon for fremtidig ønsket program.
3. Transformasjon som sikrer gode tekniske løsninger, og kvalitetskrav.
4. Bedre kobling mellom byggets første etasje og tilstøtende nåværende og fremtidige byrom.



Fyringsbunkeren, 1953





Illustrasjonsskisse: Fyringsbunkeren vil kunne bidra til liv i kulturaksen også om kvelden.

MÅL 3

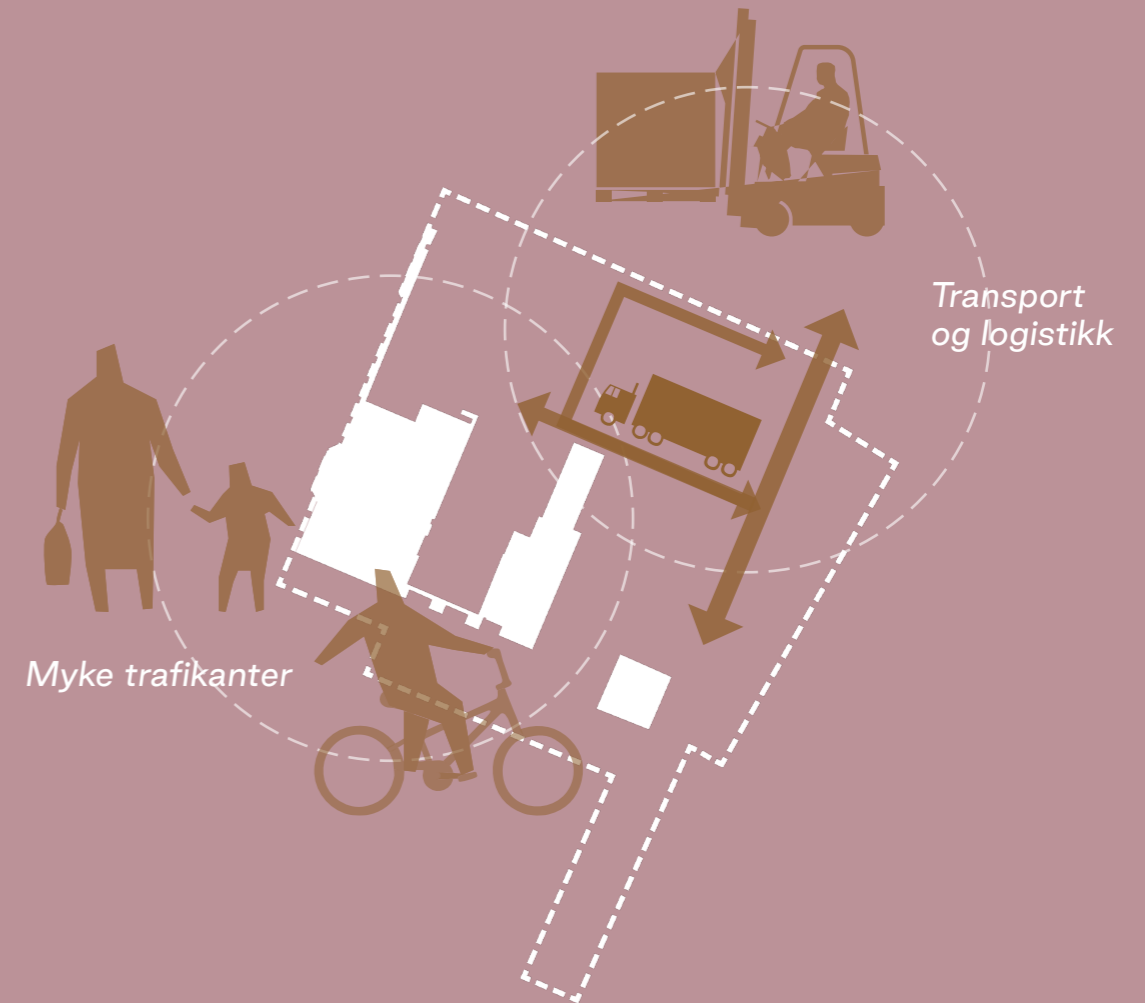
Effektivt logistikksystem

Innenfor planområdet skal fotgjengerene prioriteres. Det er samtidig behov for håndtering av tilkomst og kjøring i tilknytning til bygg og kaiarealer som skal brukes til havrelaterte næringer 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, og fotgjengere i de prioriterte byrommene. Grepet løser trafikken 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 bli bilfri og et sted kun for myke trafikanter.

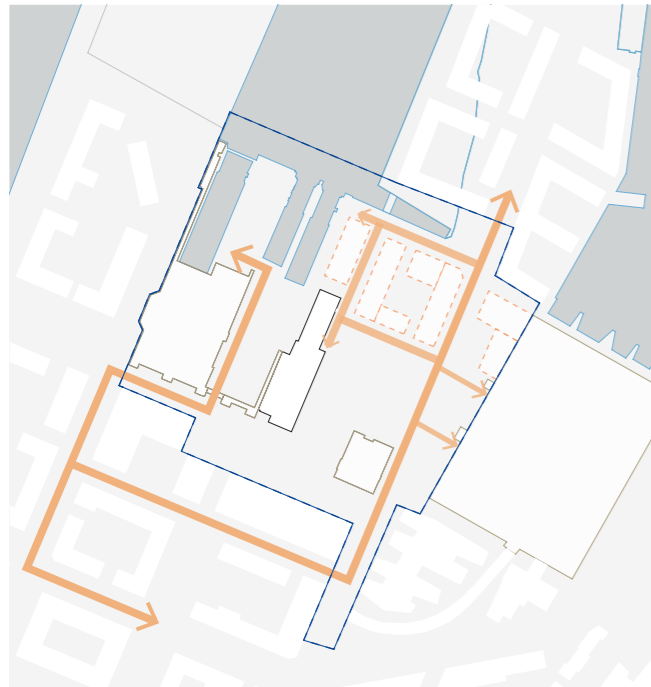
Prinsipper for å sikre bilfritt byliv:

- 1. Direkte adkomst fra Maskinistgata til Kobbes gate**
- 2. Ny logistikkgate mellom byggefelt B4 og B5 for håndtering av havnetrafikk, trafikk til parkering og adkomst til Dora II.**
- 3. Tilkomst kai ved enveiskjørt løkkesystem rundt byggefelt B4**
- 4. Ved å avvikle trafikken i nord kan Kulturaksen bli bilfri og myke trafikanter prioriteres**



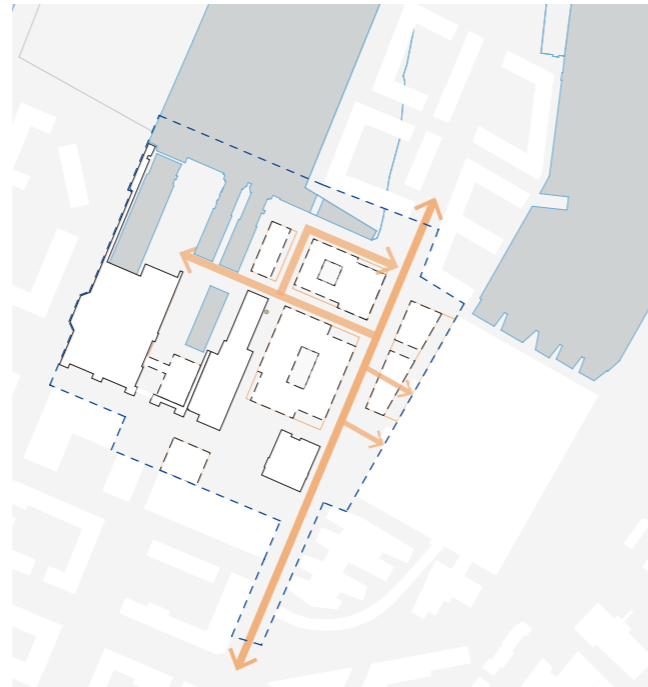
Effektivt logistikksystem

– Hvordan sikre mål om bilfritt byliv?



Kvalitetsprogram for Nyhavna Trafikk

Iht kvalitetsprogrammet skal etableres et enveiskjørt løkkesystem med adkomst fra Båtmannsgata. Skippergata er også stengt for trafikk. Styrmannsgata blir eneste tverrforbindelse for trafikk til Dora I, Bunkerkvartalet og Kullkranpiren. Ett adkomstpunkt vil gi økt trafikkbelastning i et større område, blant annet ved fremtidig skole.

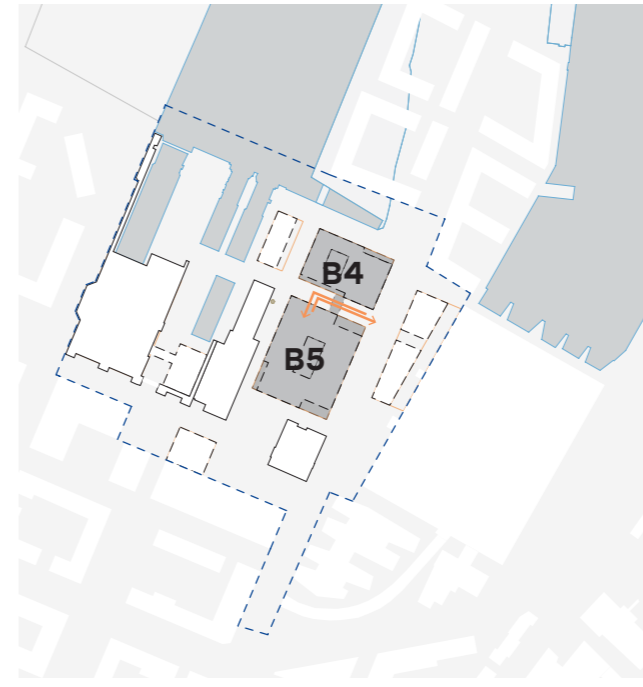


Trafikk

Nyhavna skal i størst mulig grad planlegges for bilfrie områder. Det er ønskelig å legge tilrette for effektiv trafikkavvikling med direkte adkomst til kaiarealer fra Kobbegate.

God logistikk og tilkomst for større kjøretøy til kaikant og havromsklynge er et avgjørende for at området skal kunne fungere for tenkt bruk. Prinsippet fjerner behov for kjøring til Dora II langs Kulturaksen.

Varelevering håndteres på terreng.



Mobilitetshus og parkering

Det er behov for å undersøke hvordan bydelsparkeringen kan løses slik at mål om bilfritt Nyhavna ivaretas.

I forbindelse med detaljreguleringen på Transittkaia er det gjort vurderinger på overordnet nivå hvor både kapasitet i mobilitetshus og avstand til parkering er vurdert. Nytt mobilitetshus for Transittkaia er planlagt for 415 biloppstillingsplasser.

Det må undersøkes hvordan løsningene for Bunkerkvartalet og Kullkranpiren skal fungere på både kort sikt, og når området er ferdig utviklet. Prosjektet vil undersøke mulighet og kapasitet ved å tilrettelegge for biloppstillingsplasser i kjeller i felt B4 og B5. Her vil blant annet kost/nytte verdier og klimagassregnskapet inngå i vurderingene.

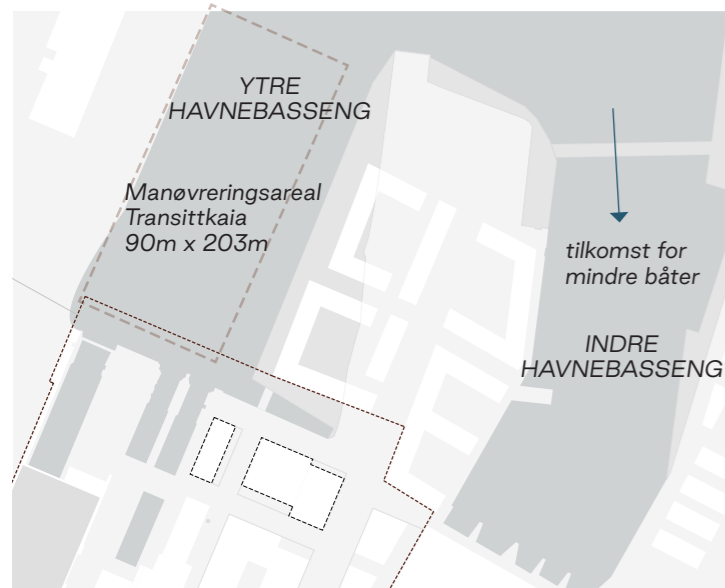
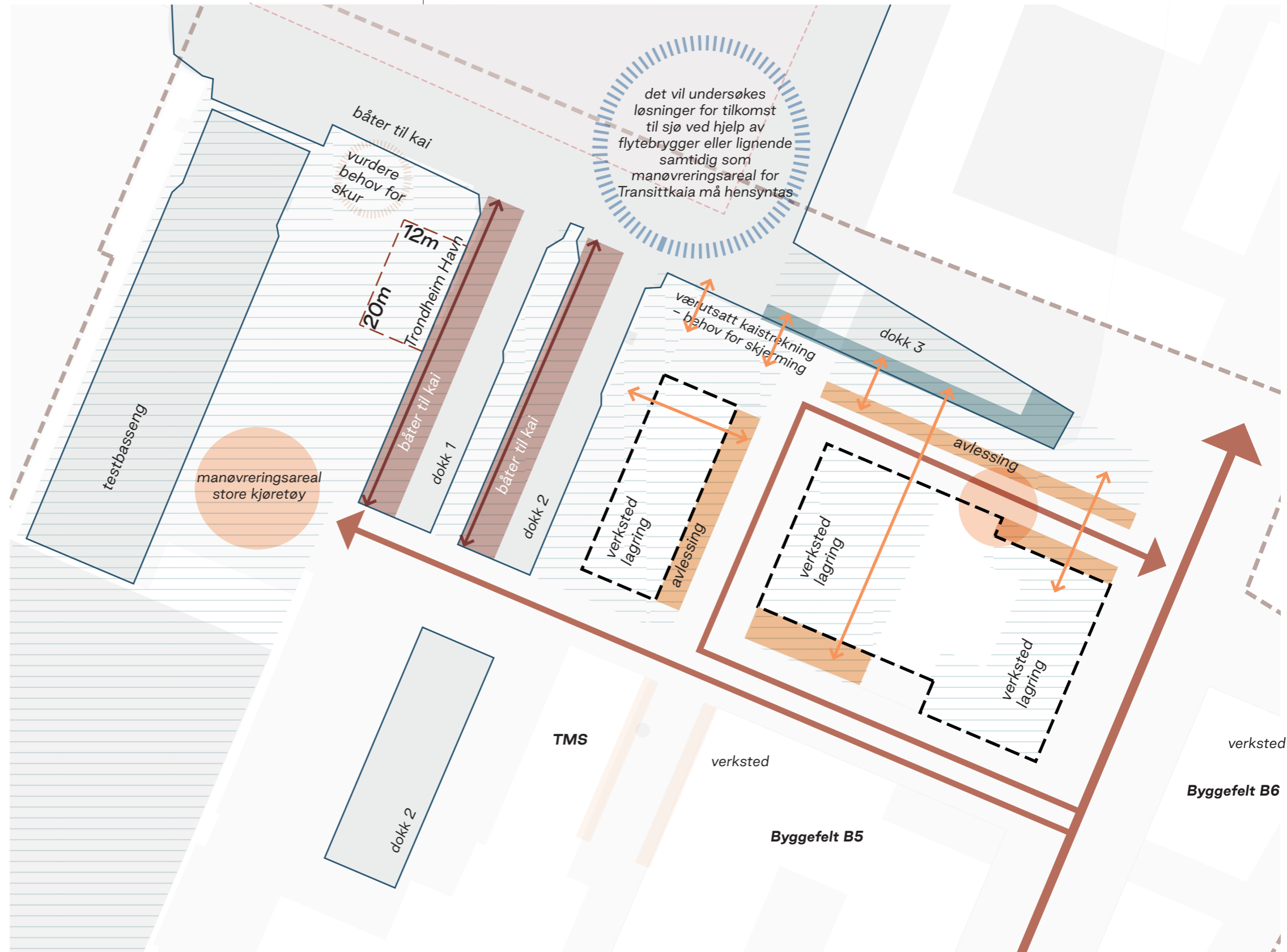
Logistikk og kai

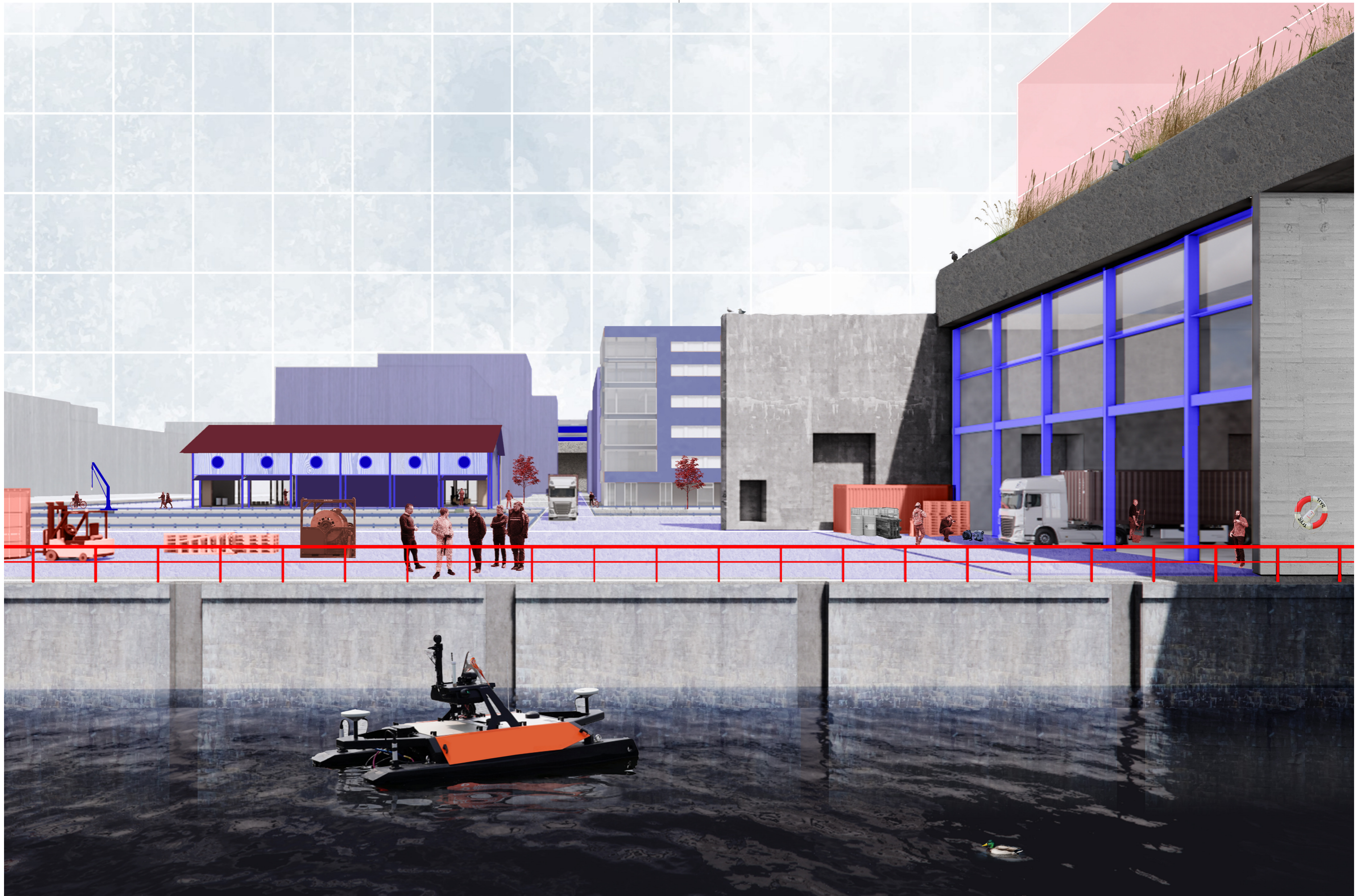
- Bruk av havnebasseng og kaikanter

Funksjonskrav

Kaikantene er sentrale for i drift og bruk, både for Trondheim Havn og for havromsnæringen. Bruk, sikkerhet og potensiell sambruk vil være sentrale tema for videre undersøkelser i planprosessen.

Prinsippdiagram





Konseptskisse havnefront



03 NØKKELINFO

Areal og utnyttelse

BESKRIVELSE

FELT 1 – PÅBYGG DORA II:
EKSISTERENDE BYGG PLAN 1*
EKSISTERENDE BYGG PLAN 2-4
PÅBYGG
TOTALT (EKSKL. KJELLER)

BRA (0,9*BTA)

3.700 m²
3.500 m²
6.900 m²
14.100 m²

FELT 2 – INFILL DORA II:
NYBYGG PLAN 1-5

2.700 m²

FELT 3 – FYRINGSBUNKEREN:
EKSISTERENDE BYGG PLAN 1-4**
(EKS. KJELLER)

2.250 m²

FELT 4 – HAVROM 1
NYBYGG
(EKS. KJELLER)

14.250 m²

FELT 5 – HAVROM 2
NYBYGG
(EKS. KJELLER)

9.000 m²

FELT 6 – HAVROM 3
NYBYGG PLAN 1-2

900 m²

FELT 7 – HAVROM 4
NYBYGG PLAN 1-6

6.300 m²

TRONDHEIM MARITIME SENTER
PLAN 1-5 (UENDRET)***

9.200 m²

SUM TOTALT AREAL (BRA)
TOTALT AREAL EKS. TMS (BRA)
TOTALT AREAL NYBYGG (BRA)

58.700 m²
49.500 m²
40.050 m²

*) Inkl areal i dokk under tak. nb! Teoretiske plan er ikke medregnet.

**) MERK: Basert på branntegninger – målt som fire fulle etasjer (inkl påbygg).

Inkluderer ikke tilbygg – dette er forutsatt revet. Tilbygget utgjør totalt ca. 600 m² BRA

***) BRA-hentet fra Koteng

GRUNNLAG FOR AREALBEREGNING

Foreløpige tall fra innledende volumstudier.

58 700 m²

(0,9) BRA Totalt (inkl TMS)

43 100 m²

(0,9) BRA Næring

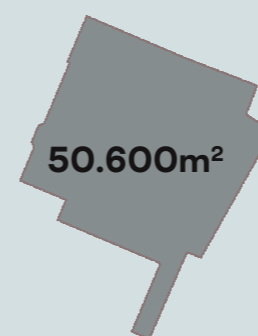
15 600 m²

(0,9) BRA Kultur/ idrett

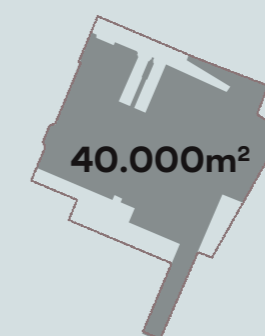
5-7 etg

Etasjehøyde

Gjennomsnittlig etasjehøyde: 5 etg



50.600m²



40.000m²

116%





Utnyttelse
(planområdet)

147%




Utnyttelse
(planområdet,
uten sjø, blå/grønn
struktur og park)

TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg

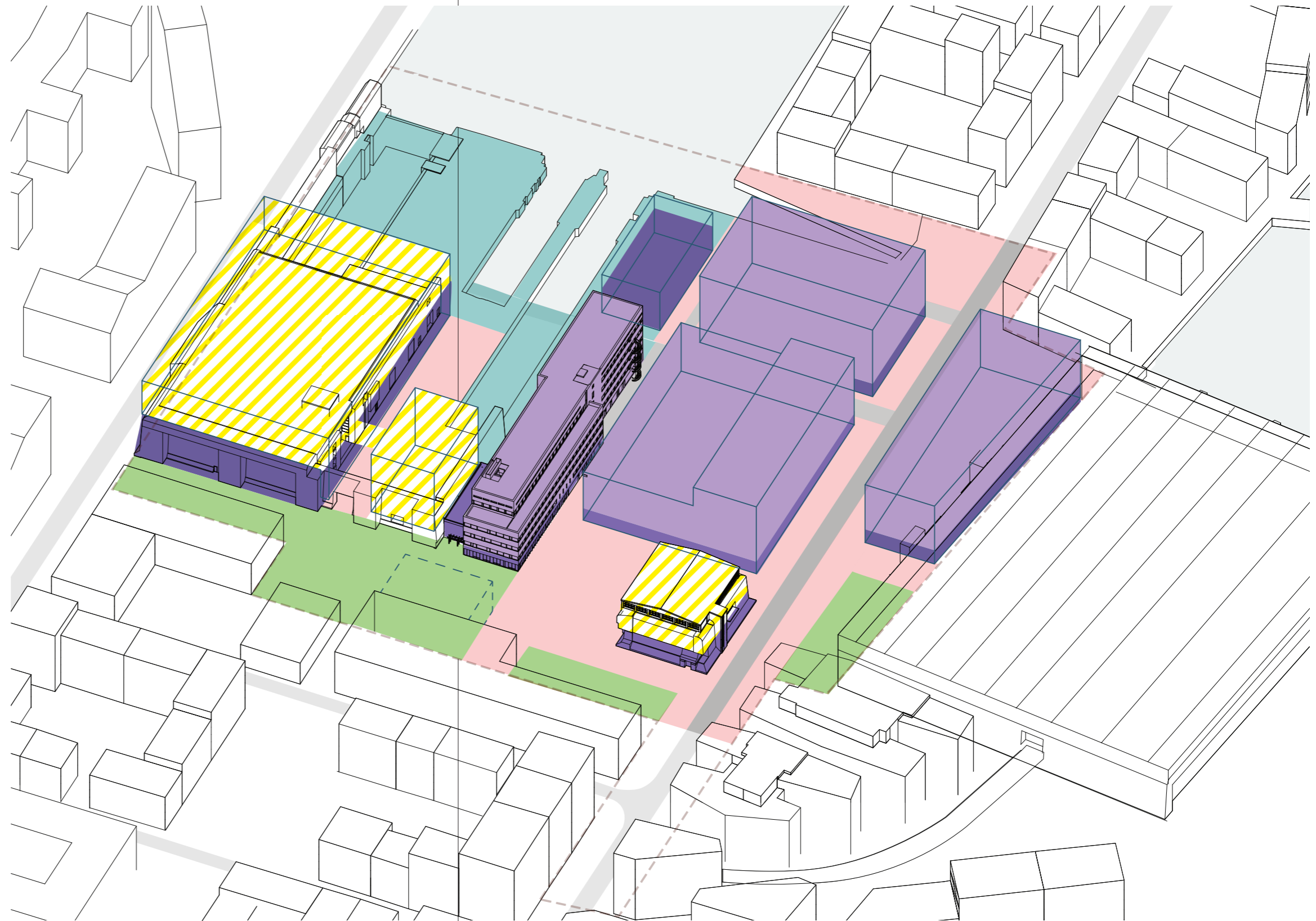
-  Kontor
-  Næring
-  Annen næringsvirksomhet/Industri
-  Kombinert bebyggelse og anlegg

Samferdsel og teknisk infrastruktur

-  Havn
-  Torg, fortau, sykkelveg
-  Kjøreveg

Samferdsel og teknisk infrastruktur

-  Blå/grønnstruktur





04 VEIEN VIDERE

Plan for medvirkning

Det vil legges tilrette for medvirkning i henhold til lovpålagte krav. Medvirkningen må sees i sammenheng med allerede utført medvirkning, slik at nye funn kan supplere tidligere innspill. Forslagsstiller ønsker å involvere både dagens og fremtidige brukere for å sikre at funksjonskrav og behov blir ivaretatt i planen. Det er et mål om å sikre den sosiale dimensjonen innen bærekraftsbegrepet ved å hensynta eksisterende og fremtidige lokale behov, medbestemmelse, anstendig arbeidsliv, gode sosiale møteplasser og inkluderende bygg og uteområder.

FORELØPIG PLAN FOR MEDVIRKNING

1. INNLEDENDE FASE

(påstartet høsten 2025 / januar 2026)

- Hva er gjennomført, hvilken kunnskap finnes allerede? -> Dokumentstudier + presentasjonsmøter med Cirka Teater, Vitensenteret, Rådet for kunst- og kultur, kommunens koordinator for store utbyggingsprosjekt, befaringer til næringsaktører og NTNU (inkl Vortex, AURLab/ TBS, og Njord)
- Identifisere brukernes utfordringer, ønsker og behov med utgangspunkt i Næringsprogrammet og Kunst- og kulturprogrammet, samt innspill fra medvirkningsmøter november 2025
- Stedsidentitet -> sammenstille tidligere studier
- Aktøranalyse -> Redegjøre for lokale aktører/ ildsjeler/ organisasjoner/ interessegrupper det er viktig å inkludere

2. MEDVIRKNING

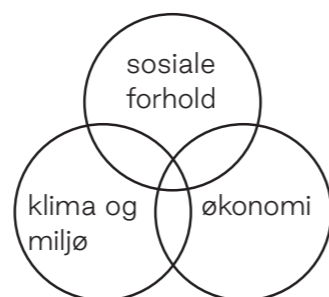
- Åpne dialogmøter for havnæringen og kultur/ idrett gjennomført november 2025
- Adressere identifiserte utfordringer, ønsker og behov fra tidligere studier og innledende dialogmøter
- Involvere identifiserte grupper, feks i ressursgrupper. Dialog og konkretisering av løsninger i dialog med sentrale aktører innenfor både havnæring, kultur og idrett

3. PROGRAMMERING

- Svare ut identifiserte utfordringer, ønsker og behov fra medvirkning
- Utvikling av nabolagsidentitet, stedstillørighet og tjenestetilbud.

Det er planlagt pilotering for midlertidig bruk innenfor planområdet og det kan vurderes om prosjektet med studenthuset også evt kan brukes i forbindelse med gjennomføring av medvirkning.

Det vil også vurderes mulige indikatorer for å kunne måle måloppnåelse for utvalgte tema.



Befaring AURLab, januar 2026 Foto: Rodeo



Befaring Trh. Ju jitsu klubb, Fyringsbunkeren, aug. 2025. Foto: Rodeo



Befaring Cirka Teater, Fyringsbunkeren, august 2025 Foto: Rodeo



Befaring NTNU, januar 2026 Foto: Rodeo

