

**REFERAT - MØTE Nr.7 / 2024**

Møtet gjelder	Rådet for byarkitektur
Møteinnkaller	Byarkitekten
Møte nr.	7 - 2024
Møtetidspunkt	06.11.2024, 12:30 - 15:30
Referat dato	05.12.2024
Sted	Kjøpmannsgata 36, Møterom Tuba (5.etasje)
Deltakere:  Håndverkerforeningen NTNU, AB-fakultetet Næringsforeningen NLA TAF	Møteleder: Einar Bye (Byarkitekt) Referent: Eiliv Andreas Myren Ribe Mette Bye (Byantikvar)  Rådsmedlemmer: Torgeir Rønning Steffen Wellinger Line Snøfugl Storvik Astrid Kjølén (vara) Ragnhild Snustad  Gjester: Hanne Nordgård, Ingvild Kvikne og Solrunn Paasche (Byplankontoret)
Forfall:	Trond Heggem
Vedlegg sendt ut med innkalling:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Presentasjon, Øvre Rotvoll, Område B14#1</li><li>2. <a href="#">Perspektiver</a>, Øvre Rotvoll, Område B14#1 (kun digitalt)</li><li>3. <a href="#">Fjernvirkning</a>, Øvre Rotvoll, Område B14#1 (kun digitalt)</li><li>4. Presentasjon, Brøset sør</li><li>5. Illustrasjoner, Brøset sør</li></ol>
Vedlegg:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Høringsinnspill til sak 7.4 - Detaljregulering: Yræsskolevegen b14#1</li><li>2. Uttalelse til sak 7.5 - Detaljregulering: Brøset sør</li></ol>
Habilitet:	Trond Heggem er meldt inhabil i sak 7.4 om Øvre Rotvoll

Innspill til referatet kan sendes til Byarkitekten ved enten:  
einar.bye@trondheim.kommune.no, tlf: 466 76 670

## 7.1 Godkjenning av agenda

## 7.2 Nytt fra Byarkitekten

### 7.2.1 Nadja Sahbegovic er ansatt som Trondheims nye Byarkitekt.

Hun tiltrer 1. desember. Ved siden av erfaring fra flere arkitektkontor har Nadja bakgrunn fra Byplankontoret og har jobbet med utvikling av Nyhavna. Den siste perioden har hun vært prosjektleder for Møllenbergsatsingen. Hun har dessverre ikke anledning til å delta i møtet.

### 7.2.2 FutureBuilt Trondheim er i gang

Prosjektleder for FutureBuilt Trondheim, Eiliv Ribe, gir en kort orientering om oppstarten.

- *Stadig i startgropa - arbeider med kommunal rigg med arbeidsgruppe og styringsgruppe. Første styringsgruppe blir i slutten av måneden.*
- *Mye arbeid i oppstarten med å gjøre prosjektet kjent internt i kommunen*
- *Det er betydelig interesse og flere prosjekter som allerede er under vurdering.*

### 7.2.3 Byggeskikkprisen deles ut 14. januar.

Prisutdelingen skjer i rådhusalen på hovedbiblioteket.

Vi minner om at resultatet fra juryeringen skal holdes hemmelig fram til da.

### 7.2.4 Arkitekturstrategien

Byarkitekten jobber nå med å bearbeide høringsinnspillene og ferdigstille Arkitekturstrategien. Vi håper den kan bli vedtatt i løpet av året, eller tidlig i 2025. Det finnes fortsatt rom for å foreslå gode referanseprosjekt. Ta kontakt med Byarkitekten.

## 7.3 KPA er vedtatt

7.3.1 Bystyret vedtok kommuneplanens arealdel 2022-2034 i bystyremøtet 26.9.2024. Vi konstaterer at bestemmelser knyttet til kapittel 8 om arkitektur og byform er beholdt, i tråd med rådets anbefaling. Noen små endringer er vedtatt, markert i rødt og med overstrykning:

### § 8.4 Overordnede strukturer

Viktige landskapstrekk, siktlinjer og landemerker, offentlige gater og byrom, blågrønne strukturer og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være premissgivende for bystrukturen.

*Byens viktigste landskapstrekk er høydedragene som omkranser byen, strandsonen, elve- og bekkedalene, jordbrukslandskapet, sammenhengende grønndrag og markante trær.*

*Eksempel på viktige siktlinjer er mellom Gløshaugen-Studentersamfundet-Nidarosdomen.*

### § 8.5 Høyhus

Trondheim skal ikke utvikles til en høyhusby.

~~— Det skal ikke plasseres høyhus i Midtbyens landskapsrom eller på Ladehalvøya.~~

~~— Det kan vurderes høyhus i etablerte høyhusområder på Tempe, Rosten og Sluppen.~~

*Tempe, Rosten og Sluppen har etablerte høyhusområder.*

*Høyhus er her bygg over 10 etasjer, eller over 3 etasjer høyere enn omkringliggende bebyggelse.*

## § 8.6 Svalganger

~~Svalganger skal ikke legges mot offentlige gater og byrom.~~ **Svalganger og rømningstrapper skal ha høy arkitektonisk kvalitet og være godt tilpasset fasaden med en bredde som tillater gode overganger og en privat sone mellom boligens yttervegg og offentlig sone/kommunikasjonsvei.**

### 7.3.2 Hvordan forholder man seg til at ny KPA ikke er rettskraftig ennå?

Byplankontoret svarer: Om prosjekter er bestemt på å følge gammel KPA, kan man ikke hindre det. Det oppleves at det "shoppes" litt på tvers av de to utgavene av KPA. Uklart om dette er greit eller ikke.

Arkitekturstrategien forholder seg til ny KPA. Med tanke på rådets praksis i innspill og uttalelser kan man tydeliggjøre at man tar utgangspunkt i Arkitekturstrategien, og med det også ny KPA.

## 7.4 Detaljregulering: Yrkesskolevegen b14#1 (Øvre Rotvoll)

7.4.1 Status: Forslag til detaljregulering lagt ut til [offentlig ettersyn](#) og sendt på høring.

Høringsfrist: 02.12.2024

Planforslaget legger opp til boligbebyggelse, forretning og kontor. Ved en gjennomsnittlig leilighetsstørrelse på 70 m<sup>2</sup> BRA tilsvarer boligutnyttelsen ca. 235 boliger. Bebyggelsen er foreslått med høyder fra fem til seks etasjer.

Det foreslås en høy tetthet med funksjoner i form av forretning og tjenesteyting i førsteetasjene mot den fremtidige Brundalsforbindelsen og mot et torg plassert nord i planområdet. Bussholdeplass er foreslått ved torget, nært framtidige idrettsflater. Sammen vil dette utgjøre den sentrale delen av framtidig lokalt sentrum på Øvre Rotvoll.

### Byutviklingsutvalgets vedtak sier at:

*Grep for å sikre god byform og arkitektur må sikres i planforslaget før saken sendes til sluttbehandling.*

Byplankontoret ber rådet for byarkitektur om å komme med en høringsuttalelse som kan svare på hvilke grep det kan være snakk om. Noen momenter som rådet bør være oppmerksom på er:

- Hvordan fungerer foreslått løsning med varierte fasader?
- Hvordan kan planforslaget innfri prinsippet om "En by i øyenhøyde"?
- Hva skjer med tilpasning til terreng når det er samme gulvnivå under hele planområdet?
- Uterom oppå parkeringskjeller
- Varelevering lagt inn i parkeringskjeller

Planforslaget presenteres av Byplankontoret ved Hanne Nordgård  
(presentasjonen ligger som vedlegg)

#### 7.4.2 Rådets høringsuttalelse ligger som vedlegg 1 til referatet

### 7.5 Detaljregulering: Brøset sør

Status: Førstegangsbehandling

Dette er andre del av Brøsetutbyggingen. Reguleringsplan for nordre del er vedtatt. Intensjonen er å skape en klimavennlig bydel med lavt klimagassutslipp og planlegge for nabolag med gode bokvaliteter og frodige uterom med plass til dyrking. Tomt ca. 230 daa. Planområdet ligger innenfor byggesone 2 i ny KPA

Byplankontoret ber om råd angående:

- Valg av bygningstypologier. Her finnes mange ulike former og plasseringer, herunder "trebokshus", fellehus og svalgangsblokker mot øst.

Ønsker kommentarer på plassering og form med hensyn til blant annet:

- Tilpasning til historiske bygg og antikvariske miljøer.
- Mot offentlig rom (gater, parker, friområder)
- Mot eksisterende boliger i Brøsetvegen
- Siktlinjer og akser

Planforslaget presenteres av Byplankontoret ved Ingvild Kvikne

#### 7.5.2 Rådets uttalelse ligger som vedlegg 2 til referatet

### 7.6 Neste møte

Det blir ikke flere rådsmøter i 2024. Dato for første møte i 2025 kommer.  
Minner igjen om utdelingen av Byggeskikkprisen som skjer 14. januar.

## Sak 7.4 - 2024:

### Detaljregulering: Yrkesskolevegen b14#1 (Øvre Rotvoll)

Forslag til detaljregulering er lagt ut til [offentlig ettersyn](#) og sendt på høring. Rådet for byarkitektur har fått saken presentert av saksbehandler i rådsmøte 7, 2024.

Byutviklingsutvalgets vedtak sier at:

*Grep for å sikre god byform og arkitektur må sikres i planforslaget før saken sendes til sluttbehandling.*

- Byplankontoret ber rådet for byarkitektur om å komme med en høringsuttalelse som kan svare på hvilke grep det kan være snakk om.

## Rådets uttalelse

Planforslaget representerer et konvensjonelt byutviklingsgrep, hvor store ubebygde områder bygges ut trinnvis som del av en større plan – fra jordbruksland til by. [Områdeplan for Øvre Rotvoll](#) legger føringer for utviklingen, hvor den såkalte Brundalsforbindelsen står sentralt. I ny KPA er planområdet definert som et lokalt sentrum i klasse S4.

Rådet for byarkitektur vil trekke fram noen aspekter som vi mener er avgjørende for å sikre god byform og arkitektur i denne planen:

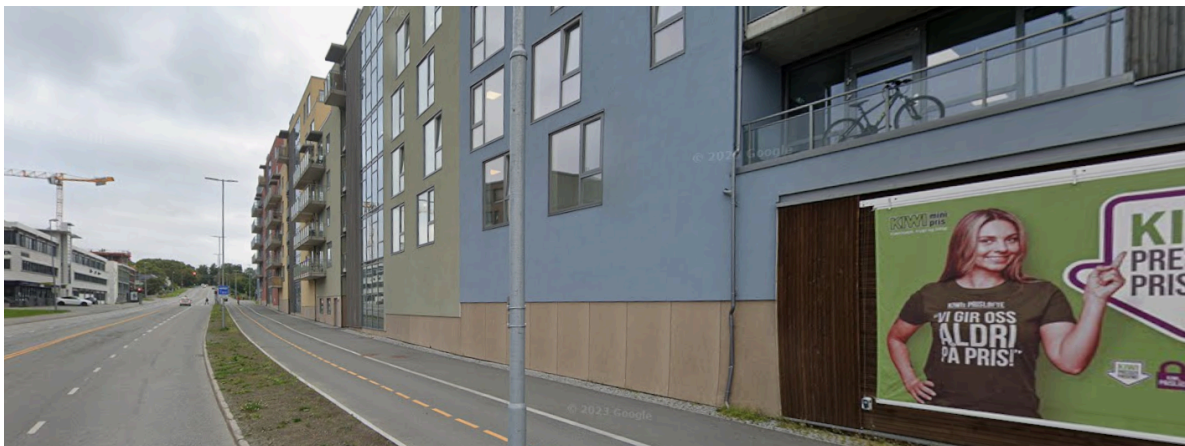
### 1. Terrengetilpasning og gatemiljø

Rådet for byarkitektur har over tid fokusert på viktigheten av at ny bebyggelse, særlig store bygg, henvender seg mot gata og følger terrenget. Dette kommer best fram i rådets innspill til ny KPA fra 2022, med tittelen [Bygningstype: Boligbygg med butikk i sokkel](#).

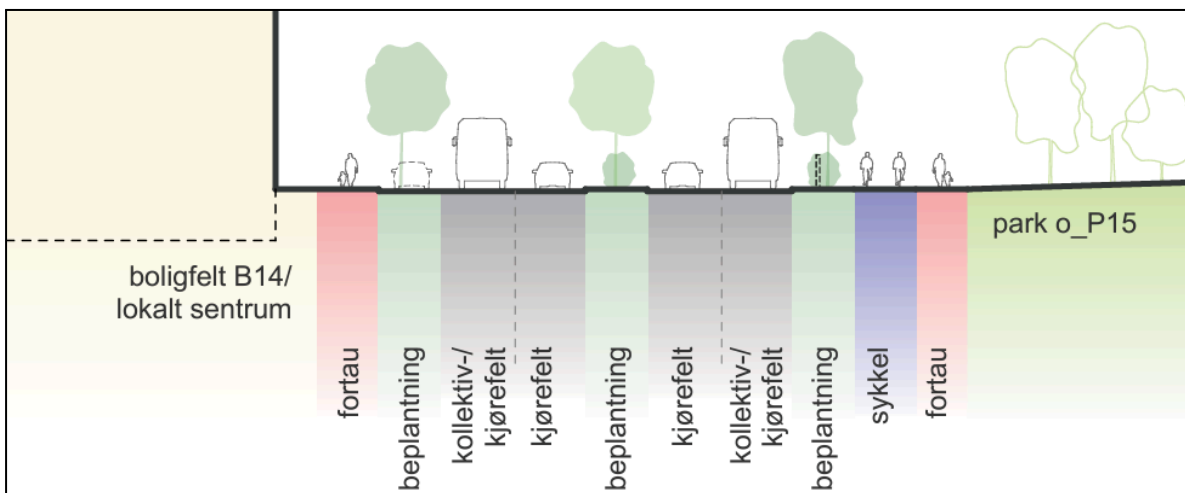
Bebyggelsen i planforslaget fremstilles som et storkvartal, men er i praksis ett stort bygg med samme etasjenivå i hele planområdet. Når terrenget da er fallende får man store problemer med å oppnå et godt gatemiljø, og en by i øyehøyde. Rådet for byarkitektur mener prosjektet må differensiere etasjenivåene mer i forhold til gateløpet.

Gatemiljøet mot Brundalsforbindelsen vil preges av den 126 meter lange bygningskroppen. Det er betimelig å sammenligne med Lilleby Triangel, som har samme fasadelengde ut mot Jarleveien. Jarleveien blir ofte trukket fram som et eksempel på et dårlig gatemiljø. Brundalsforbindelsen skal være en hovedgate i et lokalt sentrum og det kan ikke aksepteres at

dette blir enda en død gate ute av skala. Et godt gatemiljø må være et minstekrav når vi etablerer helt nye nabolag på ubebygde grunn. Forslagsstiller bør kunne vise eksempler på at deres foreslåtte løsning er gjennomført med positivt utfall andre steder. Grep som kan forbedre gatemiljøet er å legge inn sprang i fasadene for å bryte opp bebyggelsen og frigjøre soner på bakkeplan til vegetasjon og møblering. Rådet for Byarkitektur mener likevel bebyggelsen med fordel kan deles opp i to kvartaler.



Lilleby Triangel ut mot Jarleveien er et svært sammenlignbart prosjekt.



Brundalsforbindelsen: Regulert løsning med fire felt øst for boligfelt B14. I et fagnotat fra oktober 2024 anbefaler Samferdselsenheten å sløyfe kollektivfelt i sørgående retning. (Illustrasjon fra [områdeplanen](#), veg- og

gatesnitt)

Det er lagt inn et portrom gjennom bygget, som hjelper, men det er symptomatisk for prosjektet at man må gå opp en trapp på omtrent halvannen meter. Dette reduserer graden av åpenhet og muligheten til å se gjennom.



Mot vest er det lagt inn en grønn sone mellom fortau og hage. Det bør vurderes lignende tiltak i sør. Her har beboerne gode private uterom, men på gateplan blir man møtt av en høy sokkel. Dette er et relativt solrikt byrom hvor mange mennesker vil passere. Her er det plassert søppelanlegg. Er det riktig prioritering?



Mot vest er bebyggelsen delt i to, men også her blir mellomrommet preget av den store høydeforskjellen. Infrastrukturen som må til for å gjøre gjennomgangen universelt utformet er i seg selv krevende, og mellomrommet blir preget av grå flater.





Nedre del av gata er preget av praktiske funksjoner og lukkede fasader. Det er verdt å merke seg at denne bebyggelsen blir et fondmotiv i ny gate som skal etableres. Dette må man ta hensyn til!

## **2. Enorme kjellerarealer til parkering.**

Årsaken til at bebyggelsen blir så lite tilpasningsdyktig er i hovedsak den store parkeringskjelleren. Lengst mot sør er det hele fire etasjer med kjeller under bakken. Vi stiller spørsmål ved hvilke vurderinger som ligger til grunn, og trekker da fram både tekniske, økonomiske og miljømessige faktorer. Det er i det hele tatt lagt opp til en voldsom infrastruktur inne i bygningskroppen. At hele det indre gårdsrom er planlagt som et dekke over en kjeller, begrenser mulighet for tilstrekkelig beplantning, samt forhindrer mulighet for en lokal overvannshåndtering. Det kan bidra til økte utfordringer i området ved mye nedbør og særlig styrtregn. Rådet for byarkitektur mener det er mye å tjene på å redusere det innvendige parkeringsarealet.

## **3. Utforming av torget**

Torget er plassert mot nord, i forbindelse med bussholdeplass, idrettsplass og butikk. Det legges opp til uteservering, men solforholdene er ikke gode. Skal man oppnå vesentlig mengde sollys på denne plassen må bebyggelsen i vest bygges med lav høyde, men det tilhører et annet planområde. Illustrert løsning viser en arkade mot torget som potensielt kan skape en god overgangssone, men den er siden tatt ut av prosjektet, noe som ikke er gunstig! Her trengs det noen grep for å skape en god overgangssone i en menneskelig skala. Det vil gi hele byrommet et løft.

## **Oppsummering:**

Det er uheldig at dette store anlegget i utgangspunkt planlegges som én stor sammenhengende bygning. Konsekvensen er at prosjektet mister menneskelig skala, og da særlig mot de viktige by- og gaterommene rundt. Råd for byarkitektur foreslår en oppdeling i minst to kvartaler som kan bedre tilpasningen til terrengforskjellene.



Fortetting ved nye lokale sentrum er en viktig del av Trondheims byutviklingsstrategi. Det er dessverre et problem vi ser til stadighet at helhetlige kvaliteter som gjør en bydel vakker, menneskevennlig, karakterfull og varig, blir nedprioritert. Rådet for byarkitektur fastholder bestemt at nye utbygginger som dette, særlig ved lokale sentrum, skal prioritere varige kvaliteter som kommer hele bydelen til gode. Det betyr at byen skal bygges “i øyehøyde”, at gater og torv skal formes med omtanke, og at fotgjengere prioriteres.

Rådet for byarkitektur

### Sak 7.5 - 2024:

#### Detaljregulering: Brøset sør

Status: Førstegangsbehandling

Rådet for byarkitektur har fått saken presentert av saksbehandler i rådsmøte 7, 2024.

Dette er andre del av Brøsetutbyggingen. Reguleringsplan for nordre del er vedtatt. Intensjonen er å skape en klimavennlig bydel med lavt klimagassutslipp, og planlegge for nabolag med gode bokvaliteter og frodige uterom med plass til dyrking. Tomt ca. 230 daa. Planområdet ligger innenfor byggesone 2 i ny KPA

Byplankontoret ber om råd angående:

- Valg av bygningstypologier. Her finnes mange ulike former og plasseringer, herunder "trebokshus", fellesthus og svalgangsblokker mot øst.

Ønsker kommentarer på plassering og form med hensyn til blant annet:

- Tilpasning til historiske bygg og antikvariske miljøer.
- Mot offentlig rom (gater, parker, friområder)
- Mot eksisterende boliger i Brøsetvegen
- Siktlinjer og akser

## Rådets uttalelse

### Klimaambisjoner

Rådet etterspør hvilke klimaambisjoner som er igjen i prosjektet etter at planen om mobilitetshus ble skrinlagt. Brøset skulle utvikles som en spesielt fremtidsrettet og bærekraftig bydel. Hva er det nå som understøtter denne visjonen? Det er foreslått en høyere utnyttelse uten at Rådet kan se hvordan det bidrar til å innfri de løfter og gevinster som er ønsket.

### Utnyttelse:

Utnyttelsen er vesentlig høyere enn i områdeplanen. En illustrasjonsplan som viser etasjehøyder i samsvar med områdeplanen hadde vært informativt. Rådet for Byarkitektur er kritisk til økningen og foreslår kutt flere steder.

### **Hensyn til kulturminner**

Hovedbygningen i gamle Reitgjerdet sykehus bør spille en hovedrolle i denne planen. Blokkene på hver sin side av bygget er angitt med en høyde på 5 etasjer, og utfordrer hovedbygget. Det er også et vesentlig poeng når man følger alleen fra vest, at bygg opp i 6 etasjer ikke gir den rette overgangen opp mot det vernede anlegget. Øst for hovedbygget er det lagt inn noen rekkehus som bryter opp den visuelle sammenhengen mellom Overlegeboligen, Vaktmesterboligen og Hovedbygget.

### **Alléen mellom Brøsetvegen og gamle Reitgjerdet sykehus:**

Alléen mellom Brøsetvegen og Reitgjerdet har en betydelig verdi for kulturmiljøet og kunne godt vært underlagt vernehensyn, i likhet med den gamle bebyggelsen.

Bebyggelsen må vise respekt for alleens høyde, og legge til rette for at sola kan komme ned på gatenivå. 5 - 6 etasjer mot sør er altfor høyt. Rekkehus med 3 etasjer kan være gunstig. Med vertikaldelte boliger oppnår man også mange innganger ut mot gata som bidrar til å aktivere gatemiljøet. I planforslaget er innganger lagt mot gårdsrom.

Rådet etterlyser et tydeligere endepunkt for alleen i vest, som markerer alleens betydning.

### **Leilighetsbygg som skjerming mot støy (felt B12)**

Bebyggelsen har en rolle som støydemper, men de trenger ikke være 8 etasjer. Dersom man skal tillate seg å bygge såpass høyt er det en klar forutsetning at boligkvaliteten må være god. Med et dårlig utgangspunkt krever det spesiell omtanke. Her er det kun lagt opp til 2-romsleiligheter, og det er få tegn til kompensierende kvaliteter som gir forventning om et stabilt bomiljø, hvor folk blir boende over tid.

### **Mot Brøsetekra**

I sør mot Brøsetekra er det et terrengfall som gjør at bebyggelsen får en ensidig belyst sokkel. Dette kan resultere i dårlige boliger på bakkeplan, eller at første etasje benyttes til lukkede funksjoner. Rådet foreslår boliger over to plan for å unngå dette, med inngang fra terreng på begge sider.

### **Trebokshusene:**

De såkalte Trebokshusene får stor plass i prosjektet, både fysisk og konseptmessig. Enkelte steder kaster de lange skygger på andre boligers uteareal. Her får man inn mange større boliger i prosjektet, men for øvrig er det uklart hva motivasjonen er og hva denne bygningstypen egentlig tilfører området. Det fremstår jo som en ordinær blokk, men med utenpåhengte svalganger/balkonger. Hva taper man hvis disse erstattes av bygg som er bedre forankret i landskapet og livet på bakkeplan?

**Bebyggelsesstruktur:**

Planforslaget har lyktes i å forme en del godt definerte uterom. Det er også flere store og åpne grøntarealer som kommer hele området til gode. Rådet reagerer på at gløtt og fasadesprang som er vist i illustrasjonsmaterialet ikke samsvarer med reguleringskartet.

Disse små grepene kan være avgjørende for å oppnå god kvalitet i prosjektet og det er derfor nødvendig at det også er forpliktende i plankartet og bestemmelsene. Rådet for Byarkitektur anbefaler at kvalitetene fra illustrasjonsplanen legges til grunn, og at avviket følges opp av Byplankontoret.

Rådet for byarkitektur