



Uttalelse fra Byarkitekten

Referanse: GKH/NS

Dato 9. feb. 2026

Til:	Byplankontoret
Fra:	Byarkitekten

Planforslag for detaljregulering av Kong Øysteins veg 4, Bromstadekra 2 og 4 og Bromstadvegen 23 og 25, før offentlig ettersyn og høring

Hva notatet gjelder

Notatet er en uttalelse fra Byarkitekten om planforslaget Kong Øysteins veg 4, også kalt Bromstadtrekanten. Byarkitekten har vurdert det reviderte planforslaget for Bromstadtrekanten opp mot overordnede planer for Trondheim. Vurderingen har særlig fokus på hvordan planen lykkes med å følge opp føringene i [Arkitekturstrategi for Trondheim](#). Tilbakemeldingen baseres på det reviderte materialet presentert for Byplankontoret etter vedtak i [byutviklingsutvalget 03.12.25 om å stanse forslag til detaljregulering](#), sett i sammenheng med Byarkitektens tidligere innspill til komplett planforslag i internt samråd.



Planforslaget innebærer høy utnyttelse av tomte med store byggehøyder og en lukket næringsetasje.

Byarkitektens overordna vurdering

Byarkitektens overordna vurdering er at planforslaget for Bromstadtrekanten er i konflikt med kommunens vedtatte byutviklingspolitikk, vedtak i byutviklingsutvalget om planforslaget, og arkitekturstrategiens hovedmål om en vakker, karakterfull, menneskevennlig og varig by. Det reviderte forslaget til detaljregulering viser et noe nedskalert prosjekt med reduserte byggehøyder i tråd med vedtak i byutviklingsutvalget, men justeringen løser ikke de grunnleggende utfordringene ved prosjektet knyttet til tilpasning til nabolaget.

Planområdet ligger som en «øy» i landskapet, og er omkranset av veger, rundkjøringer og asfalt. Arkitekturstrategien fastslår at arkitektur skal [berike omgivelsene](#) og [lage en sammenhengende bystruktur](#). I stedet for å binde nabolaget sammen, bidrar imidlertid planforslaget til å forsterke barrierevirkningen på grunn av en høy og tett sokkel i første etasje.

Planen bærer preg av «frimerkeplanlegging» som ignorerer nabolagets skala og bebyggelsesstruktur. Prosjektet er noe redusert i omfang, men med den høye utnyttelsen på 177 prosent BRA vil prosjektet fortsatt framstå som et dominerende fremmedelement i omgivelsene, og være i strid med arkitekturstrategiens prinsipper om å [styrke bydelenes unike karakter](#). Bebyggelsen vil ha en dominerende virkning i både nær- og fjernvirkning. Planen tilfører heller ikke de nødvendige kvalitetene til nabolaget som kreves for en så høy utnyttelse.



Planforslag 25.06.25

Illustrasjon Skibnes Arkitekter AS / Vizwork AS



Revidert forslag 08.01.26

Opprinnelig planforslag sendt til politisk førstegangsbehandling til venstre, revidert forslag til høyre. Stiplet hvit strek i illustrasjon til venstre viser hvilke bygningsvolumer som er fjernet i revidert forslag.

Byarkitektens vurdering av fire problematiske grep

Byarkitektens vurdering er strukturert rundt tre sentrale utfordringer i planforslaget som ikke er løst: Brutte forbindelser og passivt gatemiljø, sokkel som barriere og torg på bilens premisser, og utilgjengelige utearealer på tak og manglende terrengkontakt.

1. Manglende forbindelser og passivt gatemiljø

Planforslaget har en lukket struktur som henvender seg lite til omgivelsene.

- **Brutte forbindelser:** Arkitekturstrategien beskriver at nye prosjekter skal bidra til [en sammenhengende bystruktur](#) og [et finmasket nettverk av forbindelser](#). Sokkeletasjen hindrer åpne forbindelser på tvers av tomte og forsterker opplevelsen av området som en utilgjengelig øy. Dersom prosjektet etableres som foreslått vil det svekke fremtidige muligheter for styrking av sammenhenger i nabolaget. Parkering må flyttes til kjeller, og dagligvare bør reduseres i omfang eller flyttes i kjeller. Ansattes arbeidsmiljø kan sikres ved at pauserom legges i første etasje. Daglys vil forringe kvaliteten på forgjengelige dagligvarer og må uansett legges i mørke arealer.
- **Passive gatemiljø:** Selv om presentasjonen viser til buffersoner og innganger, vurderer Byarkitekten at prosjektet skaper passive og lite attraktive gatemiljøer, og framstår som en lukket øy. Dette er i strid arkitekturstrategien om å [lage gode gatesnitt](#), og svekker muligheten for et levende byliv i øyehøyde.

2. Sokkel som barriere og torg på bilens premisser

Prosjektet baserer seg på en massiv og tett etasje for dagligvarehandel og parkering, som danner et slags platå for boligene. Arkitekturstrategien advarer spesifikt mot løsninger hvor dagligvarebutikker med boliger på taket skaper høye og lukkede førsteetasjer.



- **Barriere:** Den høye sokkelen med næring og parkering skaper en hard barriere. Det er i strid med arkitekturstrategien, som sier at [bebyggelsen skal følge terrenget og møte bakken](#). I nordøst er høydenforskjellen mellom gata og uteoppholdsareal 7 meter (se bilde).
- **Nedkjøringsrampe på torg:** Torget mot vest i planforslaget preges fremdeles nedkjøringsramper og asfalt, selv om rampen er smalnet og flyttet tre meter, og renovasjon er flyttet mellom bygg B og C i det reviderte forslaget. Rampen reduserer torgets potensial for opphold og som møteplass, og bryter med arkitekturstrategiens prinsipper om et mangfold av [byrom som inviterer til allsidig bruk](#). I tillegg kan det oppstå konflikt mellom areal tilrettelagt for aktivitet/opphold vs. trafikale forhold. Nedkjøring til parkering må legges inn i bygningsvolumet med tilgang via port i fasade.
- **Svak trappeforbindelse:** Den nye trappa som foreslås mellom torget i vest og uterommet på tak er alt for liten og usynlig. Det bør være en raus og bred trapp eller amfi for å sikre en god forbindelse med torget, om man velger å ha noe uteareal på tak.

3. Utilgjengelige utearealer på tak og manglende kvalitet på grøntareal

Store deler av felles uteoppholdsareal er plassert oppå næringssokkelen med dagligvare og parkering, hevet over naturlig terreng.

- **Utilgjengelige fellesarealer:** Å legge felles utearealer på tak svekker tilgjengeligheten for andre enn beboerne, og hindrer kontakt og sammenheng med nabolaget. Dette strider mot arkitekturstrategiens prinsipp om å [skape nabolag med ulike arenaer for fellesskap og interaksjon](#). Løsningen bidrar ikke til å binde byveven sammen, og arealene vil ikke oppleves som tilgjengelige for nabolaget når de ligger på et lokk adskilt fra gatenivået. Presentasjonen sier at «indre hage» er senket 60 cm ned, men den ligger fremdeles en hel etasje over terrenget. Dette strider mot KPA § 10.4 for byggesone 2, som krever at minst 50 prosent av fellesarealet skal ligge på bakkeplan.
- **Manglende kvalitet på grøntareal:** Det er bra at det er sikret flere grønne trær i bestemmelsene. Byarkitekten er imidlertid bekymret for vekstvilkårene for grøntarealene på det foreslåtte betongdekket, og vi stiller spørsmål ved om et gårdsrom på dette dekket vil ha tilfredsstillende vilkår for store trær og frodig vegetasjon over tid. Arkitekturstrategiens prinsipp om å [integre bytrær og vegetasjon og byrom](#) vektlegger varige grønne kvaliteter med god jorddybde. Løsningen med «indre hage» på taket vil lage et privat område, som ikke bidrar til å lage grønne omgivelser i nabolaget slik et gårdsrom på terreng ville gjort.

4. Utforming og arkitektonisk kvalitet

Området grenser også inn mot byggesone 3 og til tross for en reduksjon i utnyttelse fremstår prosjektet fortsatt massivt og dominerende, en øy som ikke binder nabolaget sammen. Dette forsterkes ytterligere av punktene nevnt ovenfor, men den arkitektoniske utformingen bidrar heller ikke til [styrke bydelens unike karakter](#). Fasadene er repetitive og monotone. Potensiale i kvartalsstrukturen er ikke utnyttet. Ved å [bruke arkitekturen til å skape gode steder](#), kan man forme et spekter av ulike situasjoner og bryte opp den massive, langstrakte virkningen. Det bør undersøkes om et mer differensiert uttrykk i fasadene langs strekkene kan bidra til dette. Byarkitekten savner en mer bevisst holdning til [arkitektoniske virkemidler](#), deriblant volumoppbygging og komposisjon i fasaden (balkonger, vinduer, innganger og trapperom) og bygningenes siluett og møte med himmelen.

Byarkitektens konklusjon

Det er gjort justeringer i høyde og volum for å imøtekomme vedtak i byutviklingsutvalget, og en reduksjon i utnyttelse fra 200 til 177 prosent BRA. Likevel vurderer Byarkitekten fortsatt planforslaget til å være i konflikt med grunnleggende prinsipper for god byutvikling i Trondheim. Utnyttelsen av tomta er for høy, og prosjektet vil ha store konsekvenser for omgivelsene, som skyggevirkning på nabobebyggelse og en dominerende fjernvirkning.

Byarkitekten anbefaler at planforslaget omarbeides betydelig og i tråd med byutviklingsutvalgets vedtak. Den massive sokkelen over det som kunne vært et indre gårdsrom skaper barrierer som ikke skaper et menneskevennlig nabolag med gode forbindelser. Det må arbeides med løsninger hvor bebyggelsen møter terrenget både mot gate og gårdsrom, og hvor utearealene legges på bakkenivå for å sikre reell tilgjengelighet og sammenhengende bystruktur i nabolaget. Frodige og inviterende utearealer og forbindelser på bakkenivå ville bidratt til et godt bymiljø i øyehøyde. En bearbeiding av fasadeutformingene der arkitektoniske virkemidler brukes bevisst og en differensiering av byggene i kvartalet vil kunne bidra positivt til den visuelle helheten i prosjektet.

Byarkitekten fraråder at planforslaget legges ut på høring i sin nåværende form.

Nadja Sahbegovic
byarkitekt

Grete Kristin Hennissen
arkitekt hos Byarkitekten