

materialbruk

Reina, Jarlheimsletta og Fridheimkvartalet
Rådet for byarkitektur 29. oktober 2025

BAKGRUNN

Byen skal fortettes; Store områder med mange pågående planprosesser skal utvikles på samme tid. Vi får flere skalabrudd og en økt tetthet. [Samtidig skal det vi bygger være:](#)

- VAKKERT
- KARAKTERFULLT
- VARIG
- MENNESKEVENNLIG

PROBLEMSTILLING

Eksempler fra nyere tid (eks Lilleby) viser stor spennvidde i både kvalitet og materialbruk. Nå er naboene Jarlheimsletta, Reina og Fridheimkvartalet underveis:

- **Utfordringen** er å finne tydelige, men fleksible reguleringsbestemmelser
- **Målet** er vakker, varig arkitektur som styrker områdets karakter

..men, hvordan?

Utforming av bebyggelsen

§ Bolighus og garasjer skal ha samme takvinkel.

§ Garasjer og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, **materialbruk** og farge.

§ Bebyggelsen skal utformes med **variasjon i fargebruk**, utforming av passasjer, plassering av vinduer, dører og balkonger. Fasader som er lengre/bredere enn X meter, skal utformes med **variasjon i materialbruk og/eller detaljering**.

§ Det tillates ikke svalganger mot offentlige veger og gang- eller sykkelveger.

§ Det skal benyttes en **material-/fargepalett av varme jordfarger, tegl eller naturlige trefarger**. Det skal være en **variasjon i materialbruk** og/eller farger fra bygg til bygg eller mellom grupper av bygg.

§ Fasader som er lengre/bredere enn X meter, skal utformes med **variasjon i materialbruk** og/eller detaljering.

§ Innenfor felt X/X skal det etableres publikumsrettede funksjoner med henvendelse mot og innganger fra X-veien i første etasje, som skaper aktivitet og en bymessig situasjon på gateplan. **Fasadene i første etasje skal framstå åpne og med variasjon i material- og fargebruk.**

§ Første etasje skal utformes med **stor andel glass i fasaden** og med inngangsdører til publikumsrettet virksomhet for å oppnå god visuell kontakt med omgivelsene. Foliering av vinduer skal begrenses til maksimalt X prosent av vindusflater.

§ Innganger skal ligge på høydenivå med tilstøtende gangareal på terreng. Eventuelle høydeforskjeller med etasjegulv skal løses innvendig i bygning.

§ Nedkjøring til parkeringskjeller skal integreres i bebyggelsen.

HVORFOR

er materialbruken viktig i nye høyt utnyttede byutviklingsområder?

Estetikk og identitet

→ Visuell variasjon og kvalitet:

- ◆ Unngå ensformige fasader. En variert materialpalett kan gi bygningene karakter og særpreg.
- ◆ Skaper en rikere og mer interessant bygningsmasse/opplevelse.

→ Samspill med omgivelsene:

- ◆ Materialvalg kan gjenspeile områdets historie og kontekst.
- ◆ Kan bidra til å skape en følelse av tilhørighet og enhet (eks tegl).

→ Godt naboskap:

- ◆ Bygg med høy kvalitet og utforming kan heve standarden for hele området og bidra positivt til gatemiljøet.

HVORFOR

er materialbruken viktig i nye høyt utnyttede byutviklingsområder?

Funksjon og helse

- **Mikroklima:**
 - ◆ Overflater og fasadematerialer påvirker temperaturen i byrommet.
 - ◆ Lyse materialer reflekterer sollys og reduserer overoppheting (urbane heteøyer).
- **Vedlikehold:**
 - ◆ Velg materialer som krever minimalt vedlikehold for å redusere driftskostnader.
 - ◆ Sikre at området holder seg attraktivt over tid.
- **Universell utforming:**
 - ◆ Materialer på gangveier, torg og offentlige plasser må bidra til god fremkommelighet for alle, uavhengig av funksjonsevne.
- **Helse og innemiljø:**
 - ◆ Materialer skal ikke avgi skadelige stoffer.
- **Lyd:**
 - ◆ Materialer som betong og glass kan skape støy og dårlig akustikk i trange byrom.
 - ◆ Materialer som demper lyd, som treverk eller grønne fasader, kan skape et mer behagelig bymiljø.

HVORFOR

er materialbruken viktig i nye høyt utnyttede byutviklingsområder?

Bærekraft og miljø

→ Lavt klimaavtrykk:

- ◆ Bruk av materialer med lavt utslipp fra produksjon, transport og avhending. (Eks. treverk, resirkulert stål og betong med lavkarbonsertifisering)

→ Lang levetid og robusthet:

- ◆ Materialer må tåle tidens tann og slitasjepress som kommer i tettbygde områder.
- ◆ Robuste fasader og robuste overflater i gater og torg reduserer behovet for vedlikehold og utskifting.

→ Sirkulær økonomi:

- ◆ Materialer som kan resirkuleres eller gjenbrukes når bygget en gang skal rives. (enkle å demontere)

Nyhavna er i endring



Reguleringsplaner på Nyhavna - pågående og vedtatte

Ladejarlen

**Nyhavna
Energisentral**
Statkraft Varme

Transittkaia
Nyhavna Utvikling

Bunkerkvartalet
Nyhavna Utvikling
(oppstartsfase)

**Bru over
Rosenborg-
bassenget**
Trondheim
kommune

Fridheimkvartalet

Jarlheimsletta

Reina

Metrobusstrasé
Trøndelag fylkeskommune

Hovedsykkelrute
Statens vegvesen (vedtatt)

Hovedsykkelrute
Statens vegvesen
(reguleres i Maskinistgata 2
og Transittkaia)

Maskinistgata 2
Bane NOR

Lademoen stoppested
Bane NOR (vedtatt)





status reguleringsplaner - Nyhavna

planer med innsigelsesbehandling

- Jarlheimsletta
- Reina
- Fridheimkvartalet

planer på høring - 2025/ 1. kv. 2026

- **Ladejarlen (Ladehammerveien 4-6)**
- Transittkaia, inkl. hovedsykkelrute
- Mellomveien 3 og 5
- Maskinistgata 2, inkl. hovedsykkelrute
- Reina, revidert forslag + løse innsigelser
- metrobusstraseen

nye planer

- Nyhavna energisentral
(planprogram skal fastsettes)





større infrastrukturiltak i reguleringsplaner på Nyhavna

planer som skal på høring - 2025

- **hovedsykkelrute vestre del** - inngår i planen for **Transittkaia**
- idrettshall** inngår i planen for **Transittkaia, alt. 3**
- **hovedsykkelrute østre del** - inngår i planen for **Maskinistgata 2**
- **hovedgate** = **metrobusstraséen**
- **9'er-bane** inngår i planen for **Reina**
- **Nyhavna energisentral** (planprogram og reguleringsplan)



store utbygginger som vil sette preg på bybildet og materialbruk/ fargepalett er av betydning

nabolaget



**hvordan løses
materialbruk andre
steder?**

Industri-/ havnehistorie setter preg på de nye fjordbyprosjektene

Trondheim: Solsiden/ Nedre Elvehavn

Oslo: Aker brygge med “fornyelse”



Aker brygge i dag



Aker mekaniske verksted



Sørenga, Oslo



Ilsvika i Trondheim..

materialbruk kan gi et område karakter

Lillebys trearkitektur - nytt og bærekraftig, med en helhetlig karakter for området



Lilleby - Maskinparken



Lilleby - tre i fasadene dominerer, nabo med varierte farger på platekledning

Omliggende (ny)bebyggelse



Øvre Nyhavna: skjermteglfasader, med innslag av fasadeplater. Også noe puss og tre



Referanser fra andre områder - i København..



*harmoniserte teglfasader
danner hovedkarakter*

*kontrasterende
arkitektur-ikoner skaper
dynamikk og variasjon i
bymiljøet*

Referanser fra andre områder - Wesselkvartalet i Asker.. produkt av arkitekturopprøret?



Mange fellestrekk i nye prosjekter - enkeltbygg med hvert sitt uttrykk

Økern sentrum under planlegging...



Leangen under utbygging ...



Lilleaker

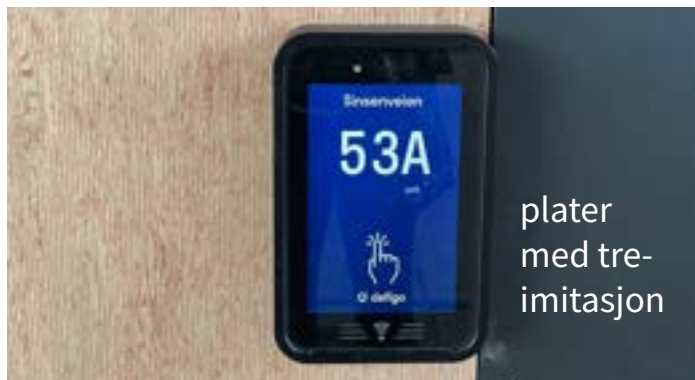


teglfasader der hver bygning har sin fargetone i en harmonisert palett

Løren botaniske - teglfasade mot gate, platekledning mot gårdsrom



Løren botaniske - mer av indre gårdsrom



Leangenbukta



Fasader av tegl eller stående/liggende paneler vellykket. Men hva med overgangene?

Miksen av materialer der gavlvegg er tegl og langvegg er tre, (nederste til høyre) virker "skjør", mer som et påfunn: Materialet reduseres til et tapet man har drapert bygningskroppen med.

Bruk av skjermtegl, fremfor ordinær tegl



Trekantkvartalet, Stavanger



Øvre Nyhavna



Krøyers Plads, København



Øvre Nyhavna



Byvy, Trondheim

hva er foreslått så langt?

Reina, Jarlheimsletta og Fridheimkvartalet

Reina

Ingen bestemmelser om materialbruk



E.C. Dahls bryggeri

Reina, 2023

*collage -
hver bygning sitt materiale og
karakter*



Reina, 2023



sett fra Ulstadløkka mot Lade Fabriker



Lade Fabriker

Reina, 2023



sett ned Stiklestadveien



sett sørover i Jarleveien

Fridheimkvartalet

Bestemmelser om materialbruk



Byplankontoret ga tilbakemelding om at forslagsstiller enten måtte sikre tegl i bestemmelser, eller lage nye illustrasjoner.

Forslagsstiller lagde nye illustrasjoner.

Mai 2023: Fridheimkvartalet illustrert med tegl

Fridheimkvartalet - planbestemmelsene om materialbruk og utformingskarakter

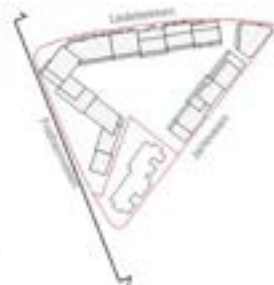
§ 4.1.2 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse skal utformes helhetlig med harmonisk material- og fargebruk:

- **Det skal benyttes en fargepalett av varme jordfarger, med hovedsakelig materialer som puss, tegl eller naturlige trefarger. Fasadeplater skal benyttes på maks 30% av bebyggelsen**
- Det skal være en variasjon i materialbruk og/eller farger fra bygg til bygg eller mellom grupper av bygg.
- Hvert material- eller fargeskifte skal markeres med sprang i fasadeliv.
- Det tillates ikke svalganger mot offentlige gater og offentlige byrom.
Bruk av svalgang skal begrenses i størst mulig grad. Der det ikke er mulig å løse boliger på annet vis med hensyn til støy, skal utforming av svalgangen gis høy kvalitet og antall boliger tilknyttet svalgangen skal begrenses mest mulig.
- Publikumsrettede funksjoner i første etasje skal framstå åpne og inviterende ut mot felt f_T01-3, Jarleveien og Ladebekken.
- Publikumsrettede og fellesfunksjoner på gateplan skal utformes med minimum 50% glassareal. Det tillates ikke helfoliering av vindu til næringsareal.
- Tekniske instillasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen.
- Innkjøring til parkeringskjeller skal integreres i bebyggelsen.
- Boligbebyggelse på maks gesimshøyde +57,5 m mot Jarleveien skal utformes med minst ett horisontalt og ett vertikalsprang på minimum 30 cm. Sprang i fasade skal markeres med et material- eller fargeskifte.
- Ved etablering av publikumsrettede- eller fellesfunksjoner på gateplan tillates ikke større enkeltlokaler enn 600 m².
- Innganger skal ligge på høydenivå med tilstøtende gangareal på terreng. Eventuelle høydeforskjeller med etasjegulv skal løses innvendig i bygning.
- Hjørnet på bebyggelsen mot nord-øst ved undergangen skal på gateplan mot Ladebekken ha en høy kvalitet på materialbruk.
- Det tillates ikke takterrasser på høyeste bygg innenfor hver husrekke.
- Minimum 20 % av balkonger skal være helt eller delvis inntrukket.
- Det skal ikke etableres sykkelparkering i to høyder inntil 3 m ved glassareal ut mot gårdsrom eller fasade. Parkeringsarealet skal ha en farge- og lyssetting som gir et innbydende uttrykk sett fra gårdsrommet. Glassareal for sykkelparkering som vender mot gårdsrom skal minimum ha en lengde på 8 m.

Fridheimkvartalet juni 2025







Fridheimkvartalet

Bestemmelser om materialbruk

lik materialbruk mot gate, variasjoner
mot passasjer, park og gårdsrom



Jarlheimsletta, 2025



Jarlheimsletta - planbestemmelsene om materialbruk og utformingskarakter

§ 4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 4.1.3 Utforming og arkitektonisk kvalitet

Bygninger skal utformes helhetlig med harmonisk material- og fargebruk:

- a) Balkonger, synlige takoppbygg, tekniske installasjoner, boder, overdekninger, pergolaer, støyskjermingstiltak og lignende skal utformes som integrerte deler av tiltaket.
- b) Det arkitektoniske uttrykket skal varieres. Fasadene skal gis en vertikal inndeling med minst et visuelt og/eller fysisk brudd i fasaden for hver 40. meter. Høyde og/eller gesimslinje skal varieres mellom de vertikale seksjonene.
- c) Bebyggelsen skal ha en variert og samstemt fargebruk som harmonerer med Stiklestadveien 1 og Jarleveien 8 B-D. I gårdsrommene skal det brukes lyse fargetoner.
- d) Fasadene skal ha tiltalende detaljer. Langs gater og regulerte gangveger skal det brukes robuste og naturlige bygningsmaterialer med minst 50 % tegl. Fasadeplater skal nyttes på maks. 30 % av fasadearealet for hvert byggetrinn og skal ikke benyttes ut mot gate.

§ 4.6 Sentrumsformål, felt BS5

Bebyggelsen skal utformes i tegl.

Blå tekst = Ny tekst lagt til av forslagsstiller etter høring

Rød tekst = Tilføyer fra Byplankontoret/ kommunen.



referanser lokalt

bruk av tre



nabolaget: husene langs Ladebekken



Skjermtegl



Sokler, møte med bakken



Førsteetasjer og kantsoner



Fargebruk & puss



Materialitet og overganger



Screens og platekledning



Rådet for byarkitektur

bestemmelser om materialbruk

Hva bør sikres? Hva bør ikke sikres?

Hvilke krav **må** være med for å sikre hensyn

- **lokalt?** Virkning for gater og byrom
- **for et område?** Sette karakteren for et nabolag og stedet