

**REFERAT - Møte nummer 7 i 2025**

Møtet gjelder	Rådet for byarkitektur
Møteinnkaller	Byarkitekten
Møte nummer	7 - 2025
Møtetidspunkt	29.10.2025, 12.30-15.30
Sted	Kjøpmannsgata 36, Møterom Tuba (5. etasje)
Deltakere:	Møteleder: Grete Hennissen, arkitekt hos Byarkitekten Referent: Lucas Scheffer, arkitekt hos Byarkitekten Mette Bye, byantikvar Forfall: Nadja Sahbegovic, byarkitekt
Håndverkerforeningen NTNU, AB-fakultetet Næringsforeningen NLA TAF	Rådsmedlemmer: Torgeir Rønning Steffen Wellinger Line Snøfugl Storvik Trond Heggem Ragnhild Snustad Gjester: Marianne Rooth, Tonje Devik og Vidar Vollen, Byplankontoret Erlend Lyngstad Hovind og Øyvind Aundal, Byggesakskontoret (På saken om materialbruk Reina, Jarlheimssletta og Fridheimkvartalet) Bjørn Inge Melås og Tonje Bergsmyr, Byplankontoret (På saken om Sluppenvegen 3, 5, 6, 7, 9) Forslagsstiller R. Kjeldsberg, Hege Tryggestad (På saken om Sluppenvegen) Plankonsulent Sweco, Bente Bolme Aasetre, pluss landskapsarkitekt og arkitekt fra Sweco (På saken om Sluppenvegen)
Meld forfall til:	grete.hennissen@trondheim.kommune.no / 95288271
Vedlegg:	1. Presentasjon materialbruk Jarlheimssletta, Reina, Fridheimkvartalet 2. Presentasjon Sluppenvegen forslagsstiller 3. Presentasjon Sluppenvegen Byplankontoret 4. Plankart på grunnen 5. Reguleringsbestemmelser 6. Planbeskrivelse 7. Illustrasjonshefte 8. Mappe med flere relevante dokumenter
Habilitet:	

Hvis du er inhabil, har saker til eventuelt, eller må melde forfall, gi beskjed til rådets sekretær:
grete.hennissen@trondheim.kommune.no, 952 88 271

4.1 Godkjenning av agenda

4.2 Nytt fra Byarkitekten

Byarkitekten orienterte rådet om aktiviteter og prosesser siden forrige møte:

- **Arkitekturfilmfestival og konferanser**

Byarkitekten har deltatt i samtaler om forslag til nytt kunstmuseum, og Lucas har deltatt på Transform 2025. Nadja har deltatt på Bylivskonferansen på Hamar. Flere invitasjoner til festivaler og konferanser har blitt mottatt.

- **Møte med byutviklingsutvalget i Oslo**

Byarkitekten har møtt utvalget. Under møtet ble sokkelarkitektur diskutert, og utvalget kommenterer at de har sluttet med sokkelarkitektur for 20 år siden.

- **Kronikker**

Nadja har skrevet kronikk sammen med DOGA om *en bedre by for gründere*. Det er også publisert kronikk om NTNUs nye musikkbygg, som har vært omtalt av Arkitekturopprøret.

- **Medier og besøk**

Adresseavisens kommentar- og debattavdeling har besøkt Byarkitekten. Samtalen omhandlet arkitektur og by, uten å være knyttet til spesifikke saker.

- **Byggeskikkprisen**

Finalistene i byggeskikkprisen er utstilt i Nordre gate til slutten av november. Dette er også omtalt i Nidaros.

- **Dialogprosesser NTNU campussamling**

Byarkitekten har vært i dialog om tre byggesaker på NTNU: musikkbygget, Hesthagen og materialteknologi. Brua på Hesthagen er tilbake i planen, til tross for tidligere anbefaling om å fjerne den. Byarkitekten peker på flere grunner til at brua bør fjernes eller endres:

- Adgang: en bratt trapp gjør brua lite funksjonell.
- Infrastruktur: brua overlapper eksisterende stier opp og ned fra Gløshaugplatået, og vurderes derfor som overflødig.

4.3 Å sikre eller ikke sikre materialbruk og utforming i store detaljreguleringer

Status: Etter høring

Naboplanene Reina, Jarlheimssletta og Fridheimskvartalet ligger i et område under transformasjon der Trondheim fortettes og vokser kraftig. Nærmeste nabo i vest er den storstilte Nyhavna-utbyggingen som nå er i startfasen. I øst er Lilleby-utbyggingen nesten ferdigstilt. Øvre Nyhavna er akkurat ferdig bygget. Rundt ti tusen mennesker skal flytte inn i disse områdene de kommende årene. Planene på Reina, Jarlheimssletta og Fridheimskvartalet inkluderer, foruten nye boliger og eksisterende E.C. Dahls bryggeri, tre barnehager, dagligvare, kontorer, hotell, restauranter, kafé og annen næring. Det er altså en ny sentrumsbydel på størrelse med en mellomstor norsk by under utvikling.

Det er altså store områder med mange pågående planprosesser som skal utvikles på en og samme tid. Vi får flere skalabrudd og en økt tetthet. Eksempler fra nyere tid viser stor spennvidde i både kvalitet og materialbruk. Utfordringen er å finne tydelige, men fleksible reguleringsbestemmelser som står seg i flere utbyggingstrinn over mange år. Målet er vakker, karakterfull, varig og menneskevennlig arkitektur som styrker områdets karakter.

Det er ønskelig at Rådet for byarkitektur har en åpen diskusjon om hva som er god materialbruk i sentrale fortettingsområder i by, og fokuserer spesielt på hva som bør sikres og hva som ikke bør sikres når det gjelder bestemmelser om materialbruk. Hvilke krav *må* være med for å sikre hensyn lokalt og for et helt område?

De tre saksbehandlerne ved Byplankontoret er til stede og vil trekke fram aspekter som de ønsker at rådet skal ta en diskusjon på.

Referat:

Byplankontoret presenterer:

Byplankontoret har etablert en Nyhavna-landsby med ansvar for de pågående planene i og rundt Nyhavna. Her presenteres tre planer: Reina, Jarlheimsletta, og Fridheimkvartalet.

Målet er å regulere materialbruk og farger gjennom reguleringsbestemmelser.

Byplankontoret ønsker en balansert tilnærming, men opplever stor variasjon i kvaliteten på materialene innenfor samme prosjektområde, som *for eksempel* på Lilleby. Materialbruk og *fargevalg* er viktige for helheten i bybildet, spesielt i tette områder med store volum. *Tegl og andre kvalitetsmaterialer er foretrukket av Byplankontoret for utviklingen på og rundt Nyhavna.*

Spørsmål til rådet:

- *Hvor strenge bør bestemmelsene være for materialbruk og farge?*
- *Hvordan sikre at materialvalgene blir varige og estetisk tiltalende?*
- *Hva bør sikres i første etasje vs. høyere etasjer?*

Diskusjon om materialbruk:

Rådet understreker viktigheten av varige og robuste materialer, særlig i første etasje der Rådet understreker viktigheten av varige og robuste materialer, særlig i første etasje der fasadene møter bylivet. Samtidig advarer rådet mot overdreven variasjon som kan gi et urolig visuelt uttrykk. Et helhetlig stedskonsept bør ligge til grunn for materialbruken. Reguleringsbestemmelsene må være tydelige nok til å gi retning, men samtidig åpne for arkitektonisk kvalitet og utvikling i detaljprosjekteringen.

Byggesak påpeker at klare bestemmelser er nødvendige for å kunne anvende skjønnhetsparagrafen (§ 29-2) effektivt. Samtidig må planene gi rom for faglig skjønn på byggesaksnivå, slik at kvalitet kan vurderes konkret i prosjektene. De fremhever at

materialbruk bør beskrives tydelig i bestemmelsene – særlig for fasader som vender mot offentlig rom – men at for detaljert styring på plannivå kan virke hemmende. Byggesak ønsker derfor bestemmelser som stiller krav til kvalitet, varighet og helhet, heller enn å låse fast bestemte materialer.

Byplankontoret og rådet er enige om at tegl kan være et bærende materiale i området, men at det bør åpnes for variasjon høyere opp i byggene. Platekledning må håndteres med varsomhet – kvalitet og utførelse må sikres for å unngå «døde» fasader uten varighet. Rådet påpeker at platekledning kan gi gode resultater når den er utført med høy kvalitet, og anbefaler derfor ikke å utelukke denne fasadestrukturen, men heller stille tydelige krav til utførelse, varighet og god kvalitet.

Rådets anbefalinger

Rådet anbefaler at Byplankontoret tar i bruk designmanual med en helhetlig idé om den stedsidentiteten man ønsker å skape i planene. Stedsanalyser er viktige, men rådet fremhever at det også er avgjørende å ha en helhetlig, tydelig idé om hvilken identitet området skal få. Byplankontoret bør etterspørre at forslagsstillere har et klart konsept for dette, og at materialbruken understøtter den ønskede stedsidentiteten. Rådet anbefaler at Byplankontoret tar en mer aktiv rolle i å etterspørre designmanualer fra forslagsstillere, slik at kvaliteten på materialene og helheten i arkitekturen kan sikres gjennom noe som er både konkret og fleksibelt.

Reguleringsbestemmelser om materialkvalitet er et tema som ofte kommer tilbake i diskusjoner om prosjektene. Rådet er usikre på effekten av disse bestemmelsene, og oppfordrer Byplankontoret til å undersøke hvordan bestemmelser faktisk påvirker materialer og fargebruk i prosjektene. Rådet anbefaler at Byplankontoret ser nærmere på suksesskriteriene fra prosjektene som er nevnt i diskusjonen og sammenligner dem med prosjekter som ikke har vært like vellykkede. Dette kan gi viktig innsikt i hva som har fungert av bestemmelser.

Rådets konklusjon:

- Reguleringsbestemmelsene må være tydelige nok til å sikre kvalitet, men åpne for fleksibilitet i detaljeringen.
- Det er viktig å balansere ønsket om variasjon med behovet for å skape en helhetlig identitet og stedsfølelse.
- I en plansak bør det være et tydelig rammeverk for vurdering av materialvalg og skjønnhetsaspekter når prosjektet skal vurderes på byggesaksnivå.
- Det bør utvikles kvalitetsprogram, designmanualer eller formingsveiledere for nye planer som beskriver en helhetlig idé for stedsidentiten; her *Reina, Jarlheimssletta og Fridheimskvartalet*.

Pause til klokka 14.00

4.4 Detaljregulering: Sluppenvegen 3, 5, 6, 7 og 9, og Leirfossvegen 5

Status: Komplette planforslag

Planområdet er på cirka 95 dekar, og omfatter adressene Leirfossvegen 5, Sluppenvegen 3, 5, 6, 7, 9, 23 og 25, på Sluppen i Trondheim kommune. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Sweco Architects (Sweco Norge AS) på vegne av forslagsstiller R. Kjeldsberg.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for videre byutvikling med boliger, kontor, handel og utadrettet næring på Sluppen, i tråd med kommunedelplan for Sluppen. Planområdet består i hovedsak av eiendommer eid av R. Kjeldsberg. I tillegg er Sluppenvegen inkludert i reguleringsplanområdet, etter anmodning fra Trondheim kommune. Planområdet omfatter cirka 480 boliger fordelt på fire kvartal. Øvrige delfelt og kvartal i reguleringsplanen består av kontor og ulik utadrettet nærings- service-, og handelsvirksomhet. Innenfor Sluppenvegen 9 tillater planen mulighet for etablering av hotell. For Sluppenvegen 25 åpner planen opp for påbygg på inntil to etasjer på eksisterende bygg. Planen omfatter også eksisterende kontorbebyggelse i Sluppenvegen 6 (E-verket), der det i planen åpnes opp for etablering av en åtteavdelings barnehage. Sentralt gjennom planområdet reguleres et offentlig grøntdrag som forbinder Smidalen i sør med framtidig grøntdrag som omfatter gjenåpning av Fredlybekken i nord.

Saken er ansett som aktuell for Rådet for byarkitektur på grunn av planens betydning for bydelen. På grunn av planforslagets utgangspunkt har det vært ønskelig å engasjere rådet på et tidlig tidspunkt i planprosessen, hvor det fortsatt finnes et visst spillerom for endringer, og før planforslaget kommer på høring. Det er ønskelig at Rådet for byarkitektur fokuserer spesielt på høyder på bebyggelse, førsteetasjer, gater, og nivå på bestemmelser om utforming og arkitektur.

Forslagsstiller og plankonsulent vil gå gjennom planforslaget. Saksbehandler ved Byplankontoret er også representert og vil trekke fram aspekter som de ønsker at rådet skal gi tilbakemelding på.

Referat

Presentasjon fra forslagsstiller

Forslagsstiller la vekt på å utvikle Sluppen fra et bilbasert næringsområde til en mer levende og blandet bydel. Området skal få tydelig kvartalsstruktur med boliger, næring og grøntdrag. De presenterte tre hovedgrep for utviklingen:

- *Byliv: møteplasser og aktiv bygate langs Lille Sluppenveg, med næring og publikumsrettet virksomhet.*

- *Parkliv: sammenhengende grøntdrag som kobler seg på Fredlybekken og Smidalen.*
- *Bakgårdsliv: rolige, fellesskapsorienterte boligkvartaler med interne gårdsrom.*

Forslagsstiller beskrev variasjon i byggehøyder og volum for å skape variasjon og identitet. E-verket (Sluppenvegen 6) er et viktig landemerke som skal integreres i planen. Grøntdraget gir tydelig avgrensing mot bebyggelsen, og fremfor et stort sentralt torg er det planlagt flere torg og små plasser.

Utkrager vurderes for å gi bedre klimabeskyttelse i første etasje, men ikke over fortau. Parkeringsanlegg legges i hovedsak under bakken for å unngå parkeringsflater i gate. Forslagsstiller fremhevet Lille Sluppenveg som naturlig startpunkt for transformasjonen og viste til økende aktivitet i området allerede i dag.

Innspill fra Byplankontoret

Byplankontoret mente planforslaget har mange gode grep både i byform og arkitektur, men pekte på flere forhold som bør bearbeides videre:

- *Byggehøyder: to bygg foreslås med mer enn åtte etasjer mot Fredlybekken. Dette vurderes som for høyt og vil skygge for grøntdraget.*
- *Førsteetasjer: behov for å sikre aktive og utadrettede fasader, særlig mot Sluppenvegen og i overordnede bylivsgater.*
- *Utkrager: uklar merverdi; bør vurderes om de faktisk gir klimabeskyttelse eller kvaliteter. Alternativt kan førsteetasjene trekkes inn.*
- *Balkonger: bestemmelsene åpner for mange og store balkonger (2 meter utstikk mot gate og 2,5 meter inn mot bakgård). Dette kan gi rotete fasader; Byplankontoret ønsker større variasjon med flere inntrukne eller franske balkonger, slik det er vist i illustrasjonene.*
- *Offentlig torg: behov for å avklare plassering av et offentlig byrom, ettersom Fredlytorget er privat.*
- *Utadrettede fasader og parkering: viktige prinsipper, men må sikres i bestemmelsene, gjerne med prinsippsnitt eller formingsveileder.*
- *Dagligvarehandel: god plassering, men bør unngå parkeringsareal ut mot fasade, også i definerte "baksider" av bygget.*

Byplankontoret ba rådet særlig kommentere høyder, utforming av førsteetasjer, gatestruktur og fasader.

Diskusjon i plenum (Rådet, Byplankontoret og forslagsstiller)

Rådet stiller spørsmål ved hva som ligger i begrepet «aktive fasader». Forslagsstiller forklarer at det skilles mellom aktive fasader (vinduer og innsyn, for eksempel fellesarealer i bolig) og utadrettede fasader (publikumsrettet virksomhet som butikk, frisør eller kafé). Rådet mener at også fellesarealer og arbeidsplasser kan bidra til aktive fasader, uten at det nødvendigvis må være næringslokaler.

Balkonger og fasadeuttrykk blir diskutert. Byplankontoret uttrykker bekymring for for mange utkragede balkonger, som kan gi urolige fasader, særlig mot gater og torg. Rådet deler denne bekymringen og påpeker at det er vanskelig å forutse hvordan bestemmelsene vil slå ut i praksis, både når det gjelder balkonger og utkraging. Utkraging blir diskutert som et virkemiddel, men flere stiller spørsmål ved hvorfor dette må sikres i planen, ettersom det kan gi uforutsigbare resultater. Samtidig anerkjenner rådet at utkraging kan fungere enkelte steder dersom den er godt utformet, for eksempel som arkader eller inntrukne førsteetasjer som gir værbeskyttelse og variasjon langs gata.

Flere rådsmedlemmer tar opp byggehøyder og virkning mot grøntdraget. Det påpekes at høye bygg kan skape uheldige skyggevirkninger i offentlige rom og svekke bokvaliteten, særlig i de nordlige kvartalene.

Diskusjonen om torg og byrom viser ulike syn. Byplankontoret ønsker å avklare plasseringen av et sentralt torg, mens flere i rådet mener et stort torg ikke er nødvendig, gitt nærheten til eksisterende offentlige møteplasser ved Nidarvoll og Sunnland skoler. Flere små plasser og hjørner med lokal karakter vurderes som en bedre løsning i denne planen.

Sammenhengen mellom grøntdrag og bylivsgater blir også løftet frem som utydelig. Rådet ønsker bedre koblinger mellom grøntdraget, Lille Sluppenveg og Fredlytorget, og mener det må sikres flere gode gangforbindelser. I planforslaget er det vist én til to forbindelser, hovedsakelig med trapper, og rådet mener derfor at Lille Sluppenveg i dag ikke er godt forbundet med grøntdraget og Fredlytorget.

Rådets interne drøfting

Etter den felles diskusjonen drøfter rådet saken videre internt. Rådet mener at planforslaget har et godt utgangspunkt og mange riktige prinsipper, men at helheten fremstår utydelig. Transformasjonen av Sluppen vil skje over lang tid, og planen bør derfor ha tydelige retningslinjer og prinsipper for videre utforming av gater, byrom og bygninger. Rådet mener at planens randsoner må gis mer oppmerksomhet, slik at det ikke oppstår «baksider» mot øst.

Når det gjelder byggehøyder, mener rådet at planlagt høyde er for stor, særlig mot grøntdraget. Det bør legges til rette for lavere bygg og bedre solforhold fremfor å presse inn

flere etasjer. Enkelte medlemmer peker på at slanke, høyere punktbygg kan vurderes enkelte steder, men hovedinntrykket bør være lavere kvartalsbebyggelse.

Rådet uttrykker skepsis til utkraging som generelt virkemiddel. Utkraginger kan fungere stedvis, men bør ikke sikres i bestemmelsene uten at kvalitet og funksjon er dokumentert. Balkonger og fasader blir også diskutert. Rådet mener at bestemmelsene må sikre variasjon og gode bokvaliteter, med en balanse mellom inntrukne og utkragede balkonger.

Om fasader og førsteetasjer mener rådet at kvaliteten i overgangssonen mot gate er avgjørende. Aktive fasader kan også oppnås gjennom fellesrom, kontorer eller vrimlearealer – ikke utelukkende næringslokaler.

Når det gjelder byrom og torg, mener rådet at et stort torg ikke er nødvendig. Flere mindre møteplasser i tilknytning til boliger og næring vil trolig fungere bedre. Et stort offentlig rom er allerede etablert ved skolene i nærområdet.

Rådet etterlyser også tydeligere koblinger mellom grøntdrag og gater, både visuelt og funksjonelt. Grøntdraget oppleves fragmentert og bør styrkes som en gjennomgående struktur. Overgangen i Sorgenfriveien bør her utformes slik at den binder grøntområdet bedre sammen.

Rådets anbefalinger

- 1. Reduser byggehøydene** mot grøntdraget.
- 2. Satse på små, kvalitative møteplasser** fremfor et stort torg. Skoleområdet i nærheten kan benyttes til større arrangementer som juletretenning. På de små, kvalitative møteplassene er mikroklimaundersøkelser relevant.
- 3. Sikre aktive og varierte førsteetasjer** – i tillegg til næring, kan funksjoner som bolig, fellesareal, vaskeri, kiosk og små arbeidsplasser bidra til aktive fasader.
- 4. Vær varsom med utkragering**, og bruk dem kun der de tilfører tydelig og god kvalitet, eller innfør en annen kvalitet som inntrukne førsteetasjer.
- 5. Styrk koblingene mellom grøntdraget og gatene**, særlig mellom grøntdraget og Lille Sluppenveg.
- 6. Gi randsonene mer oppmerksomhet** for å unngå «baksider» mot øst.
- 7. Bruk en designveileder aktivt** for å sikre at de gode prinsippene for utforming videreføres i prosessen

4.5 Utdeling av byggeskikkpris og seminar om i lokale sentrum

Informasjon om seminaret om lokale sentrum. Byarkitekten ønsker å legge seminaret om lokale sentrum til samme dato som utdelingen av årets byggeskikkpris. Ny dato er **2. desember klokka 12.00-16.00**. Vi ønsker innspill på foredragsholdere, og forslag til innlegg både fra arkitekturrådet, Trondheim kommune og utbyggere med utgangspunkt i de

foreløpige tankene vi sendte ut med referatet etter forrige rådsmøte. Byarkitekten ønsker forslag til foredragsholdere, og lurte på om noen fra rådet ønsker å sitte i panelet.

Referat:

Diskusjonen dreier seg om dagligvarebutikker med bolig over, varelevering og hvordan slike prosjekter kan fungere i lokale sentrum. Det påpekes at ikke alle eksempler fra andre steder (Oslo, Asker, Ranheim, Lilleby) er direkte overførbare, og at sammenliknbar skala og løsninger må vurderes. Tidlige grep og tydelige bestemmelser er viktige for å sikre kvalitet, men «bør»-formuleringer alene er ofte ikke tilstrekkelig. Erfaringer fra tidligere prosjekter viser at arkitekter og byggesak må balansere estetikk, reguleringer, parkering og byggehøyder. Seminaret bør derfor inkludere konkrete eksempler og kreative løsninger som kan inspirere til gode løsninger for lokale sentrum.

4.6 Neste møte

Dato for neste møte er 26. november, fra 12.30-15.30.

Møtet avholdes i Kjøpmannsgata 36.

4.7 Eventuelt

Ingenting på eventuelt.