

Møte 7/2025 - sak 4.3:

Detaljregulering: Reina, Jarlheimssletta og Fridheimskvartalet

Tema: Materialbruk og utforming i store detaljreguleringer

Status: Pågående planprosesser



Pågående og vedtatte reguleringsplaner på og nær Nyhavna. Fridheimskvartalet, Jarlheimssletta og Reina er markert i hvitt.

Om saken

Byplankontoret presenterer naboplanene Reina, Jarlheimssletta og Fridheimskvartalet for rådet. Som en forlengelse av Nyhavna og Lilleby skal områdene transformeres til en ny sentrumsbydel med tusenvis av nye beboere, noe som medfører en betydelig endring i tetthet og skala. Utfordringen i planarbeidet er å utforme reguleringsbestemmelser som sikrer høy kvalitet, varighet og stedsidentitet gjennom en utbygging som vil strekke seg over mange år. Rådet er invitert til å drøfte balansen mellom styring og fleksibilitet, med særlig fokus på materialbruk, farger og førsteetasjer.

Byplankontorets innspill

Byplankontoret peker på at erfaringer fra nærliggende områder, som Lilleby, viser stor variasjon i gjennomføringskvalitet. Byplankontoret har mål om en vakker og varig arkitektur som styrker områdets karakter – utfordringen er å finne tydelige, men fleksible reguleringsbestemmelser. For de kommende planene ønsker de å sikre en helhetlig karakter, hvor kvalitetsmaterialer som tegl er foretrukket. Byplankontoret reiser spørsmål om detaljeringsgraden i bestemmelsene: Hvor strengt skal farger og materialer fastsettes i reguleringsplaner for å sikre målet om vakker, varig arkitektur?



Byplankontoret påpeker en sentral utfordring: Når reguleringen omtaler variasjon og farge fremfor konkrete materialkrav, skaper det usikkerhet om det endelige arkitektoniske uttrykket. Illustrasjonene for Reina (2023) viser volum og farge uten materialvalg. Når dette heller ikke sikres i bestemmelsene, åpnes det for stor spennvidde i kvalitet på sluttresultatet.

Rådets vurdering

Rådet mener at nøkkelen til en vellykket transformasjon ikke ligger i detaljstyring av hvert enkelt materiale, men i et **tydelig overordnet konsept for stedsidentitet**. Materialbruken må understøtte en helhetlig idé om hva slags sted dette skal være, fremfor å bli en samling av tilfeldige fasadeprodukter.

Se også [formuler en helhetlig idé](#) i Arkitekturstrategi for Trondheim:

1.2 Formuler en helhetlig idé

Utarbeid en stedsanalyse og la funnene være førende for videre arbeid. Utvikle prosjekter med et tydelig grep, hvor forholdet til sted, program og visjon er lesbart i arkitekturen. I områdeplaner og store reguleringsplaner bør det utarbeides presise bestemmelser eller formingsveiledere knyttet til arkitektur og byform.

Rådet understreker at kravene til materialbruk må differensieres. Førsteetasjene er der bebyggelsen møter menneskene. For **kvalitet og varighet i første etasje** må det stilles absolutte krav til varige, robuste og taktile materialer som tåler bruk og eldes vakkert. Høyere opp i etasjene kan det tillates større variasjon, så lenge det samlede uttrykket ikke oppleves som visuelt urolig.

Se også KPA:

- § 8.3.1: Menneskets opplevelse fra gateplan skal gi premisser for utforming av bygninger og byrom. Volumoppbygging og fasadeutforming skal skape variasjon og rytme mot gater og byrom, og attraktive oppholds- og gangsoner langs fasader.
- § 15.3 Materialbruk og utforming for lang levetid

Diskusjonen om materialforbud kontra kvalitetskrav er sentral. Rådet advarer mot "døde" fasadeplater uten spill og dybde, som ofte velges av rene kostnadshensyn. Samtidig påpeker Rådet at platekledning i seg selv ikke bør utelukkes, da metaller som sink, stål og corten, og plater av høy kvalitet kan gi flotte, levende fasader. Bestemmelsene bør derfor ikke låse materialtype, men heller **stille krav til utførelse, detaljering og kvalitet.**

For at kommunen skal bruke skjønnhetsparagrafen i plan- og bygningsloven, § 29-2. effektivt i byggesaksbehandlingen, må reguleringsplanen gi et tydelig rammeverk for en arkitekturfaglig vurdering av materialbruk. Bestemmelsene må være presise nok til å definere ønsket kvalitet, men fleksible nok til at arkitektene kan utøve faglig skjønn i prosjekteringen. Rådet spør om bestemmelser som fokuserer på *egenskaper*, som varighet, lødighet og helhet, kan være mer effektive og treffsikre enn bestemmelser som kun fokuserer på *type*, for eksempel "kun tegl". Rådet foreslår at Byplankontoret i et samspill med **Byggesakskontoret** utvikler bestemmelser som legger til rette for tydelig anvendelse av § 29-2 i byggesaksbehandling.

Det er usikkerhet knyttet til hvilken effekt dagens materialbestemmelser faktisk har. Rådet oppfordrer derfor Byplankontoret i samarbeid med Byggesakskontoret til å gjøre en evaluering: **se på suksesskriteriene i de vellykkede prosjektene** nevnt i diskusjonen, for eksempel deler av Lilleby eller referanseprosjekter i Oslo, og sammenlign bestemmelsene deres med prosjekter som har feilet. Hva var det som sikret kvaliteten i sluttresultatet?

Rådet mener at saken har prinsipiell karakter for andre planer og bør følges opp videre. Viktige tema for en videre utredning er mulig bruk av formingsveileder, krav til illustrasjonsmateriale og bestemmelser som legger til rette for bruk av § 29-2.

Rådets anbefalinger

1. **Evaluer effekten av bestemmelser.** Byplankontoret og Byggesakskontoret bør undersøke sammenhengen mellom reguleringsbestemmelser og faktisk bygget kvalitet i nyere prosjekter for å lære hva som fungerer.
2. **Sikre robuste førsteetasjer.** Bestemmelsene må stille særlig strenge krav til varighet og detaljering i sonene som vender mot offentlig gate og byrom.
3. **Still krav til kvalitet fremfor materialforbud.** Ikke utelukk fasadeplater konsekvent, men still krav som luker ut "døde" flater og sikrer god utførelse.
4. **Skap et godt rammeverk for arkitekturvurdering på byggesaksnivå.** Planene må gi Byggesak de nødvendige knaggene for å kunne kreve estetisk kvalitet og bruke skjønnhetsparagrafen aktivt.
5. **Bruk formingsveiledere aktivt.** Rådet anbefaler at det utarbeides formingsveiledere/designmanualer for de større planene. Disse må beskrive en tydelig, helhetlig idé for stedsidentiteten – ikke bare som analyse, men som et styringsverktøy for materialbruk og utforming.