



TRONDHEIM KOMMUNE  
Tråanten tjielte

Vedtatt av Bygningsrådet 20.08.13

Revidert av Byplankontoret 08.03.23

# Byform og arkitektur

Revidert veileder for plan- og byggesaker



## Høringsutkast mars 2023

Endringer i  
høringutkastet vist som  
rød og overstreket  
tekst.









# Forord

Arkitekturpolitikken og byformveilederen i dette dokumentet bygger på målene i kommuneplanens samfunnsdel **2009-2020**: Trondheim skal bli en internasjonalt anerkjent teknologi- og kunnskapsby, en bærekraftig, inkluderende og mangfoldig by. Kommunen skal være en aktiv samfunnsutvikler. Arbeidet bygger også på statens arkitekturpolitiske dokument, Arkitektur Nå!.

Veilederen supplerer, og skal rulleres sammen med kommuneplanens arealdel. Denne veilederen, veileder for bebyggelsen i Midtbyen, og kulturminneplanen utgjør kommunens viktigste arkitekturpolitiske dokument. Det **ble** gjennomført offentlig høring, med påfølgende bearbeiding **i arbeidet med forrige kommuneplans arealdel (2012-2024)**. **Veilederen er oppdatert, i tråd med ny kommuneplans arealdel 2022-2034, i mars 2023.**

Kommunen har rolle både som myndighetsforvalter og samfunnsutvikler i bygging og utvikling av byen. I dette arbeidet er den første delen av arkitekturpolitikken, myndighetsdelen, prioritert. Det meste bygges av andre enn kommunen selv, og dermed er det i plan- og byggesaksbehandlingen at vi sikrer byform og arkitektur som støtter opp om de overordnede målsettingene for byen. ~~Det settes nå i gang arbeid med arkitekturpolitikk for kommunens rolle som samfunnsutvikler. Dette vil være del to av kommunens arkitekturpolitikk.~~

Dokumentet er utarbeidet av Byplankontoret, i samarbeid andre enheter innenfor Byutviklingsområdet. Prosjektleder var Sissel Arctander. **Etter denne veilederen ble laget i 2012, er det opprettet en egen stilling som Byarkitekt (Formannskapetets sak sak 137/21, 11.05.2021). Rådet for Byarkitektur ble samtidig etablert, med 2 års prøveperiode. Byarkitekten og rådet for byarkitektur har i sine høringsinnspill til kommuneplanens arealdel påpekt at det er behov for enkelte presiseringer i denne veilederen, blant annet for høyhus i Trondheim. Veilederen trengte også en revisjon for å oppdatere til bestemmelsene i forslaget til ny arealdel, og ikke minst fordi Klæbu nå er en del av den store, nye kommunen. Enkelte kart og illustrasjoner er også utdaterte etter av byutviklingsstrategien ble vedtatt og er enten tatt ut eller oppdatert.**

**Denne veilederen vil kunne bli erstattet av ny arkitekturstrategi, med Byarkitekten som en aktiv og ledende part.**

08. mars 2023

Bente Næverdøl  
Kommunaldirektør



Ragna Fagerli  
Byplansjef

TRONDHEIM KOMMUNE  
Tråanten tjeilte



# HØRINGSUTKAST KPA

## 8. Arkitektur og byform

*Veileder for byform utdyper bestemmelsene og retningslinjene om byforming og arkitektur.*

### 8.1 Generelle bestemmelser

#### § 8.1.1

Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk for Trondheim skal være premissgiver for planlegging og arkitektonisk utforming av alle nye tiltak etter pbl § 20-1 a, b, c, e, f, h, i, k, l. Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk fremgår av "Veileder for arkitektur og byform" (under revidering).

#### § 8.1.2

Nye tiltak skal fremme stedets egenart, eksisterende kvaliteter, historiske strukturer og kulturminner, samt tilføre bymiljøet nye kvaliteter.

§ 8.1.3 Til alle planforslag skal det utarbeides stedsanalyse i samsvar med veiledning for stedsanalyser fra Trondheim kommune (under utarbeiding). Stedsanalysen skal sendes inn til oppstartsmøte med kommunen.

### 8.2 Byform

#### § 8.2.1

Viktige landskapstrekk og landemerker, offentlige gater og byrom, blågrønne strukturer, viktige siktlinjer og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være de overordnede premissene for bystrukturen, og ny bebyggelse skal underordnes disse elementene.

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

#### § 8.2.2.

Bystrukturen skal planlegges slik at det dannes sammenhengende byromsforløp og et finmasket gangnett. Ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at det dannes gode, tydelige offentlige rom og fellesarealer som har god sammenheng med eksisterende og planlagt bystruktur, kollektivholdeplasser, historiske og blågrønne strukturer.

#### § 8.2.3 Høyhus

- a. Det skal ikke plasseres høyhus i Midtbyens landskapsrom eller på Ladehalvøya.
- b. Trondheim skal ikke utvikles til en høyhusby, men etablerte høyhusområder på Tempe, Rosten og Sluppen kan videreutvikles.
- c. Det kan vurderes høyhus som signaliserer større lokale sentrum, eller en annen viktig samfunnsmessig verdi, når landskapsmessige og lokale forhold ellers tillater det.



## **8.3 Arkitektur og bymiljø**

### **§ 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.

### **§ 8.3.2**

Høyden på bebyggelsen skal ivareta gode kvaliteter i tiliggende byrom, samt viktige siktlinjer og tiltakets fjernvirkning.

### **§ 8.3.3**

Arkitektonisk utforming skal forholde seg til bygningens funksjon og betydning for allmennheten, og være i samspill med omgivelsenes arkitektur og steds karakter.

### **§ 8.3.4**

Fargesetting skal bidra til variasjon og særpreg i bymiljøet og bygge opp under Trondheims identitet.

### **§ 8.3.5**

Hovedinnganger skal plasseres mot de gatene og byrommene som har de viktigste ganglinjene og møteplassene.

### **§ 8.3.6**

Gater og byrom skal utformes slik at det dannes trygge og attraktive oppholds- og gangsoner og med utstrakt bruk av bytrær og andre blågrønne kvaliteter. Visuell kontakt mellom byrom skal vektlegges.

### **§ 8.3.7**

Bygg, anlegg og konstruksjoner skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensynet til god arkitektonisk utforming, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov. Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold.

*For å oppnå god tilpasning til terrenget bør tiltaket tilpasses de viktige naturelementene og bygde omgivelser på stedet. Dette gjelder blant annet eksisterende terreng, vegetasjon, verdifulle naturtyper, lokalklima, vannveger, bebyggelse, gater og byrom. God terrengtilpasning skal redusere behov for fyllinger, skjæringer og forstøtningsmurer. Eventuelle murer skal utføres i høy kvalitet, hovedsakelig i naturstein og/eller med terrassering og plass til beplantning.*



# Revisjon - oversikt endringer

Alle endringer i dette dokumentet, er justeringer av nytt innhold i høringsutkastet til ny kommuneplans arealdel.

[Lenke til opprinnelig veileder, KPA 2012-2024.](#)

s.1	Ny forside
s. 3	Oppdatert tekst
s. 4-5	Bestemmelser fra høringsutkast KPA
s. 8-11	Oppdatert tekst og illustrasjon
s. 16-17	Dato tilføyd på illustrasjoner
s. 27	Ny illustrasjon, vedtatt byutviklingsstrategi
s.20-21	Oppdatert tekst
s. 29	Oppdatert tekst og ny illustrasjon
s. 37	Oppdatert tekst, tillegg om krav til stedsanalyse
s. 40	Oppdatert tekst
s. 42	Strøket tekst
s. 44	Oppdatert tekst
s. 48	Oppdatert tekst
s. 52	Ny bakside



# Innhold

<b>Forord</b>	<b>3</b>
<b>1. Introduksjon</b>	<b>6</b>
<b>2. Arkitekturpolitikk</b>	<b>10</b>
<b>3. Viktige begreper</b>	<b>12</b>
<b>4. Trondheims landskap og bebyggelse</b>	<b>14</b>
<b>5. Veileder</b>	<b>19</b>
5.1 Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker	20
5.2 Siktlinjer mot fjorden og landskapet	22
5.3 Byen skal ha god kontakt med vannet	23
5.4 Historiske bygningsmiljø skal bevares	24
5.5 Gode forbindelser for gående og syklende	25
5.6 Bymessige sentrumsområder og hovedårer	28
5.7 Attraktive byrom	32
5.8 Fortetting med kvalitet	36
5.9 Byen skal ha en silhuett	39
5.10 Arkitektonisk utforming i tråd med viktighet, funksjon og sted	41
5.11 Ta vare på antikvarisk verdifulle bygninger	44
5.12 Energieffektive løsninger og miljøvennlige materialer skal prioriteres	46
5.13 Universell utforming skal legges til grunn	48
5.14 Gode prosesser	49

# 1. Introduksjon

*Det som løftes opp som viktigst er byrommene;  
- den delen av byen som tilhører fellesskapet.*

Trondheim vokser og byen er endring. Samtidig har byen en sterk identitet og store kulturhistoriske og arkitektoniske verdier. I byutviklingen er det en stor mengde hensyn som skal tas. For at byen skal bli et godt sted å leve må vi sørge for gode helhetsløsninger, visuelle kvaliteter og at det er lett å orientere seg.



*Bilde 1. Nidarosdomen, Trondheims største arkitektoniske verk og regionens fremste bygningsymbol, viser hvor stor betydning arkitektur kan ha for et samfunn. Foto: Sverre Stølen.*

I arbeid med byform og arkitektur tas valg som gir mennesker muligheter til helse, velvære, en praktisk hverdag, tilknytning, sosial interaksjon, opplevelser og trygghet. Utforming av byrom og bygninger kan også være avgjørende for om det er lett å leve bærekraftig i hverdagen.

## Utfordringer i Trondheim

Byen er i sterk vekst. Vi skal ta i mot flere innbyggere, og veksten skal være bærekraftig. Målsettingen for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2022-2032, er å fortsette dagens kurs med å bygge den gode byen innover.

**Kommuneplanens arealdel legger opp til fortetting i størstedelen av byen, og særlig i områder med sentrumsfunksjoner og langs byens kollektivtraseer.** Virksomheter skal ligge på rett sted, slik at transportbehovet reduseres og det skapes et bedre grunnlag for å utvide kollektivtilbud. Overordnet grønnstruktur skal videreføres og sikre at den tette byen også har luft, lys, vegetasjon og biologisk mangfold. Byrom skal være trygge og attraktive.

Fortetting og omforming av arealene i byene er krevende. Det er komplekse eiendomsforhold, interessekonflikter, høy arealverdi og behov for tunge investeringer. Det er utfordrende å få til god boligkvalitet, og innbyggerne skal ha akseptable støv- og støyforhold. Høyest fortetting ved kollektivåreer med mye støy og støv skaper utfordringer. De historiske verdiene og det grønne preget skal ivaretas. Her er arkitektur og byform viktig for å løse dette på en måte som gir en levelig by.

## Veilederen – en hjelp til god fortetting

Hvordan kan vi fortette og bygge videre på byen uten å miste de kvalitetene den allerede har? Og hvordan kan vi skape mer kvalitet på mindre areal? Gode løsninger i





Bilde 2. Trondheim har et godt utgangspunkt for fortetting. Fjorden og elverommet sikrer åpenheten inn i den tette byen. Det er etablerte grønnsstrukturer og byen har generelt et grønt preg. Foto: Jørn Adde © Trondheim

komplekse situasjoner der mange behov skal tilfredsstilles, krever gjennomarbeiding og grundige prosesser. Det stiller høyere krav til alle involverte.

Arkitekturpolitikken på side 10 og 11 gir retningen for de viktigste veivalgene.

Byformveilederen setter opp konkrete målsettinger for hvordan byen skal utvikles, og gir retningslinjer for utforming, fra hvordan det store bylandskapet skal framstå til hvor det er viktig å legge vekt på gode detaljer.

I dokumentet gis det også en forklaring på viktige begreper og en kort introduksjon til byens landskap og bebyggelse.

Det er lagt til grunn en bred definisjon av arkitektur som favner både bygninger og anlegg, bygningsmiljøer og rom mellom bygninger. Det handler om enkeltbygg og bygninger i samspill, om helheten i byer,

tettsteder og kulturlandskap. Arkitektur er i denne definisjonen ikke et normativt begrep reservert for bygninger og anlegg av en bestemt kvalitet.

#### Hvem er dokumentet for?

Dokumentet henvender seg til byens innbyggere og alle som påvirker byens utforming. Dette gjelder særlig politikere, kommunens administrasjon, vegmyndigheter, arkitekter, utbyggere, eiendomsforvaltere, investorer, og bygge- og anleggsbransjen.

Formålet er å sikre at arkitektur og byform bidrar til å nå kommunens målsettinger, og være en støtte for alle som skal arbeide med planer og prosjektering i Trondheim. Dokumentet gjelder de bebygde delene av kommunen.

Det er også et formål å skape mer forutsigbarhet i kommunens plan- og byggesaksbehandling.

## 2. Arkitekturpolitikk

### Ta vare på byens særpreg

1

Det karakteristiske preget av åpenhet, grønt og historiske landemerker skal videreføres. Bebyggelsen skal fortsette å underordne seg karakteristiske landskapsilhetter. Høyhus skal bare etableres ved andre høyhus eller for å markere viktige punkt i byen. Byens kontakt med vannet skal forbedres. Siktlinjene mot fjorden og landskapet skal tas vare på. Den historiske trehusbebyggelsen og de historiske bebyggelsesstrukturene skal tas vare på.

Det velkjente Trondheimsbildet gir identitet til byen og regionen. Det har stor verdi både for innbyggernes tilknytning til byen, og for å gjøre byen kjent utad. For kunnskapsbyen er særpreg et konkurransefortrinn.

### Arkitektur skal ha god kvalitet og gjøre byen bedre

2

Nyskapende arkitektur kan markere kunnskapsbyen og den kreative byen. Nye arkitektoniske løsninger kan åpne for nye opplevelser. Nyskapende løsninger kan også være nødvendig for å få til tilstrekkelig kvalitet i fortettingsprosjekter. Samtidig er det en forutsetning at nye bygninger utformes slik at de bidrar til helhetlige bymiljøer og attraktive byrom. Gode prosesser gir gode forutsetninger for å skape god arkitektonisk kvalitet.

Med fortettingspolitikken, hvor hver kvadratmeter må utnyttes best mulig, må bygningenes utforming bidra til at det blir godt å leve i byen.

### Ta vare på og skape områdekarakter og robust byform

3

Helhetlige bymiljøer gir identitet og tilhørighet. Områder med positiv karakter skal tas vare på og respekteres i nye prosjekter. I områder med lav kvalitet eller lite karakter, skal prosjekter bidra til en positiv karakter og helhet. Det skal legges særlig vekt på dette i sentrum, lokalsentra og avlastningssentra. Gatenettet skal videreføres i nye områder, og formes slik at gatestrukturen blir lesbar. Bebyggelsen og servicefunksjoner skal henvende seg ut mot byens hovedårer. Høyere tetthet og større mangfold av funksjoner i lokalsenterene gir rom for at mer kan skje lokalt, og dermed redusere behovet for reising.



Ny illustrasjon





# 4

## Byrommenes utforming skal invitere til miljøvennlig transport og uteopphold

Trondheims gater skal utformes på en måte som inviterer til å gå og sykle.

Dette innebærer blant annet at gang- og sykkeltraseene må være attraktive og trygge. Avstander til kollektivtraseer, service og rekreasjon skal være kortest mulig.

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av bebyggelse og offentlige og private fellesarealer. I utforming av nye områder må offentlige parker og byrom plasseres slik at de får optimale forhold. Det skal legges til rette for kunst i byrommene. På bakkeplan skal arealer til uteopphold prioriteres foran parkering.

Gode parker og uteoppholdsareal med høy kvalitet gjør at folk trives i svært tettbygde områder. Byrom og fellesarealer legger grunnlag for folkehelse, inkludering, sosial tilhørighet, og synliggjøring av mangfoldet. For barn og unge er uteopphold spesielt viktig. Ungdommer etterlyser møteplasser. Tilrettelegging for gåing og sykling bidrar til bedre folkehelse. Det gjør det også lettere for de som lever uten bil, slik som mange ungdommer og studenter.

# 5

## Energibruk og utslipp fra bygg skal reduseres

Bygg skal formes slik at de bruker minst mulig energi. Byggematerialene og byggemetodene skal gi minst mulig utslipp.

For å nå kommunens klimamål, er det utarbeidet en klimaveileder som følger kommuneplanens arealdel 2022-2032. I veilederen finnes både framgangsmåter og gode eksempler på hvordan vi kan planlegge for redusert utslipp og energibruk.



# 3. Viktige begreper

*Med fortetting som strategi for å skape en bærekraftig by, vil de aller fleste nybygg plasseres hvor det er bebygd fra før. Dette medfører ofte diskusjoner om hvordan ny bebyggelse skal forholde seg til eksisterende bebyggelse. Gode diskusjoner forutsetter felles begrepsbruk.*

Nedenfor foreslås det definisjoner for de viktigste begrepene, slik at alle som arbeider med plan- og byggesaker i Trondheim kommune kan ha en felles forståelse.

Disse begrepene sier ikke om et prosjekt i seg selv er godt eller dårlig. De er hjelpemidler for å vurdere prosjektene opp mot hva man vil med utformingen; om noe for eksempel skal støtte opp under helheten eller om det skal skille seg ut.

## Arkitektonisk kvalitet

Når form, funksjon og bygningsteknologi forenes i en helhetlig, kunstnerisk idé. Utformingen av delene skal bygge opp under den helhetlige ideen. I begrepet arkitektonisk kvalitet regnes også et bevisst samspill med omgivelsene. Forståelse for bygningers og steders arkitektoniske kvaliteter er derfor grunnleggende for arkitektonisk kvalitet. Estetikk i denne sammenheng er knyttet til formuttrykk, men også til hva som er ønskelig og verdifullt.

## Kontrast

Kontrast betyr at det er stor forskjell. Det kan være kontrast i farger, kontrast i størrelse (stort – lite), kontrast i detaljeringsgrad (Nidarosdomens vestfront versus Erkebispegårdens fasader) og så videre.

## Ekspressiv

Former som tiltrekker seg oppmerksomhet, for eksempel Mathesongården eller Rockheims lysende volum.

## Hensyn

Når ny bebyggelse utformes slik at nabobebyggelse eller byrom ikke svekkes. Utformingen av Borkeplassen tar for eksempel hensyn til byrommet og nabobebyggelsen i Thomas Angells gate.

## Tilpasning

Når nye bygg eller byrom formes etter samme prinsipper som eksisterende bebyggelse. Et bygg kan være delvis tilpasset, ved for eksempel at volumets form og plassering er tilpasset eksisterende bebyggelse, mens fasadeutforming, materialbruk og farge har større kontrast.

## Underordning

Når utformingen er dempet slik at noe annet kan tre fram, som for eksempel en bygning, en skulptur eller landskapstrekk.

## Videreføring

Når nye tiltak tar utgangspunkt i prinsippene som eksisterende bebyggelse er utformet etter. Det kan være på et overordnet nivå, hvor gatestrukturen fortsettes inn i nytt område. På detaljnivå det kan være at tradisjonell materialbruk også brukes i ny bebyggelse.



### Samspill

Når ulike former står godt sammen, fordi de kompletterer hverandre, kontrasterer hverandre på en god måte, eller hvor de både har noe som er likt og noe som er ulikt.

Bygg kan også ha godt samspill med landskap. Bygg som trappes opp og ned etter landskapets former som en gjentakelse, eller bygg med rette linjer mot et bølgende landskap, som en kontrast, spiller begge sammen med landskapet.

### Dominans

Når noe er så markant at det preger hele byrommet eller konteksten det ligger i. Ofte er det fordi en bygning er mye større enn de andre, eller fordi den er plassert i en akse slik at den har høy synlighet. Et åpenbart eksempel på dette er Nidarosdomen.

### Signalbygg

Bygninger som gjennom kontrast og dominans skiller seg ut. Monumentalbygg er et annet begrep for dette.

(Signalbygg brukes noen ganger om bygg med høy standard på energi og utslipp. Denne tolkningen brukes ikke i sammenheng med arkitektur og byformdiskusjoner).

### Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsesstruktur beskriver de ordensprinsippene som bebyggelsen i de ulike delene av byen er ordnet etter. Dette kan for eksempel være kvartalstruktur.

### Bebyggelsesmønster

Bebyggelsesmønster betegner ulike prinsipper for eiendoms- og tomteoppdeling innenfor en overordnet bebyggelsesstruktur. Innenfor kvartalstrukturen i Midtbyen finner man for eksempel trehusenes bebyggelsesmønster i Sanden og den frittliggende institusjonsbebyggelsen på Kalvskinnet.

### Byomforming

Når et område omformes fra en type bebyggelsesstruktur til en bymessig struktur med funksjonsmiks og klart formede byrom. Det er ofte industri, transport- og institusjonsområder som omformes.

### Bymessig

Begrepet brukes om bebyggelse hvor de offentlige byrommene har en klar form, og hvor bebyggelsen henvender seg mot de offentlige rommene. Rommene er formet med utgangspunkt i estetiske og bruksmessige hensyn. Bebyggelsen underordnes byrommenes form.



Figur 1. Figur-bunnkart over Midtbyen, som viser hvordan byrommenes form er overordnet, og bebyggelsen er plassert innenfor hensynet til disse rommene. Kun ett bygg som ikke holder byggelinja er nok til å svekke en storslagen akse. Illustrasjon: Trondheim kommune

## 4. Trondheims landskap og bebyggelse

*Trondheim er en by med stor tidsdybde og er både mangfoldig og sammensatt. Det som for mange er karakteristisk for byen, er det store landskapsrommet, katedralen og elva. Trondheims bybilde er preget av åpne vide siktrom med grønne åssider mot øst og vest, åpenhet mot fjord og fjell.*

Mot syd ligger Heimdalsplatået. Bymarka. Byneset ligger i vest, og mot øst ligger Strindaplatået med Strindamarka og Jonsvannet.

De mange siktlinjene fra gater og plasser gjør at landskapet, særlig fjorden, er synlig i byens rom.

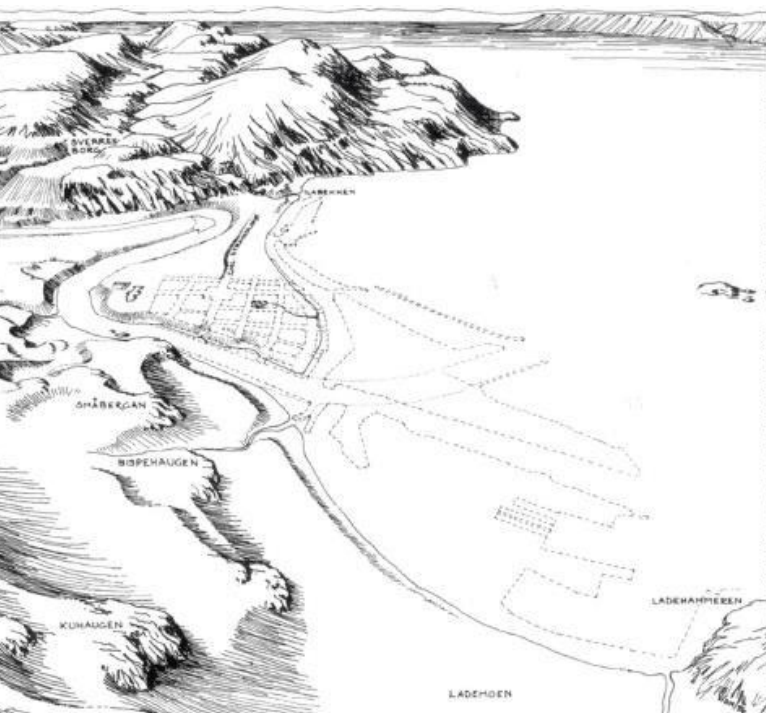
### Landskapet

I grove trekk kan vi si at landskapet består av platåer i retning nord-syd, på hver side av en dalbunn. I dalbunnen slynger Nidelva seg gjennom et bakkelandskap med raviner og bratte skråninger, til et stadig flattere område der elva til slutt munner ut i fjorden. Fra det opprinnelige landskapet er det også flere små og store bekker som følger terrenget, som for eksempel: Ilabekken, Fredlybekken og Leirelva.

Åsen mot vest, Byåsen, har bratte åssider med flere platåer. Det er enkelte fremskutte voller, som Havstein og Munkvoll. Fra det øverste platået stiger terrenget ytterligere til markerte høydedrag med Gråkallen og Storheia som tydelige silhuetter.

Mot øst ligger Strinda-platået. I skråningen opp mot platået ligger fremskutte mindre hauger og avsatter som Bispehaugen, Småbergan, Kuhaugen, Gløshaugen og Njardarvollen. Selve platået stiger mot Strindamarka. Mot nordøst skråer platået mot Tunga og Leangen-området. I nord flyter det over i Ladalen som igjen er markant avgrenset mot kollene på Lade. Ladehammeren er en tydelig, lavere knaus som også stuper bratt ned i fjorden.

Mot nord ligger det store fjordrommet, avgrenset av Fosen-fjellene. Munkholmen er



Figur 2 Midtbyen er omkranset av elva og fjorden. Landskapet stiger mot øst og vest, men åpner seg mot fjorden i nord. Illustrasjon: Dag Nilsen.



synlig fra landskapet rundt Midtbyen.

Mot syd består landskapsrommet hovedsakelig av Heimdalsplatået, vest for elveløpet, med skråninger ned mot elva i nord og øst mot Gaulosen i sør og mot Bjørndalen i vest.

Byen kan sies å ha fire store landskapsrom: Vestre og østre platå, og nordre og søndre dalbunn. Gjennom dalbunnen former elven med sine skreenter elvekorridoren.

### Bebyggelsens forhold til landskapet

Bebyggelsen ligger som et teppe over landskapet og følger terrengformasjonene. I Midtbyen er bebyggelsen høyere og mer kompakt, mens den frittliggende bebyggelsen utenfor sentrum har mer areal og vegetasjon mellom bygningene.

I teppet av bebyggelse stikker det opp en og annen bygning som har mer eller mindre kontrast, alt etter hvordan den er plassert. Bygninger som står fritt, som Nidarosdomen, hovedbygningen på Gløshaugen, Kristiansten festning og Tyholtårnet, dominerer i landskapsrommene. Større bygninger inntil dalsidene, som boligblokkene på Ila er mindre markant.

### Bebyggelsestyper og strukturer

Bebyggelsesstrukturen i Trondheim kan grovt sett deles i to: I sentrumsområdene har vi hovedsakelig tette rutenettsstrukturer. Utenfor sentrum har vi for det meste åpne gater og veier som slynger seg etter terrenget.

Bebyggelsen i den historiske delen av byen har en enhetlig bebyggelsesstruktur, og sammen med den historisk bebyggelsen gir det en tydelig karakter.

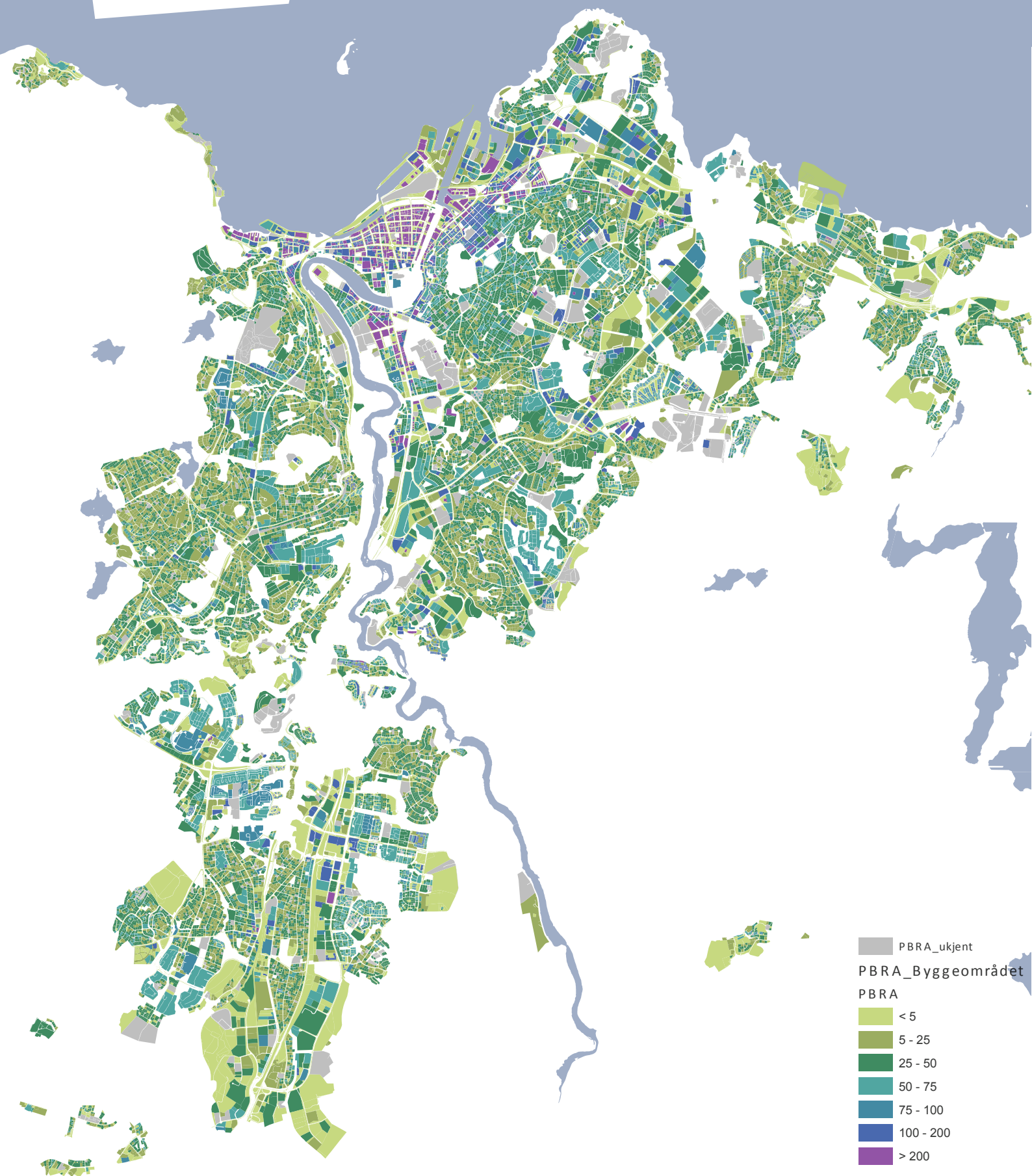
Området som er bygd ut etter 1950 er formet



*Bilde 3 Heimdalsplatået, med Nidelva i nordøst og jordbrukslandskapet mot Gaulosen i sørvest.*

med bilen som viktigste premisse. På 50-, 60- og 70- tallet ble det bygd ut med blokkbebyggelse og rekkehus utover i landskapet mot syd og øst, og næringsbebyggelse ved hovedvegene og i avlastningssentrene på Lade og Heimdal. Her er det få definerte byrom. Småhusområdene utenfor den tette byen har klare, lesbare strukturer, med et grønt preg i mellomrommene mellom bebyggelsen.

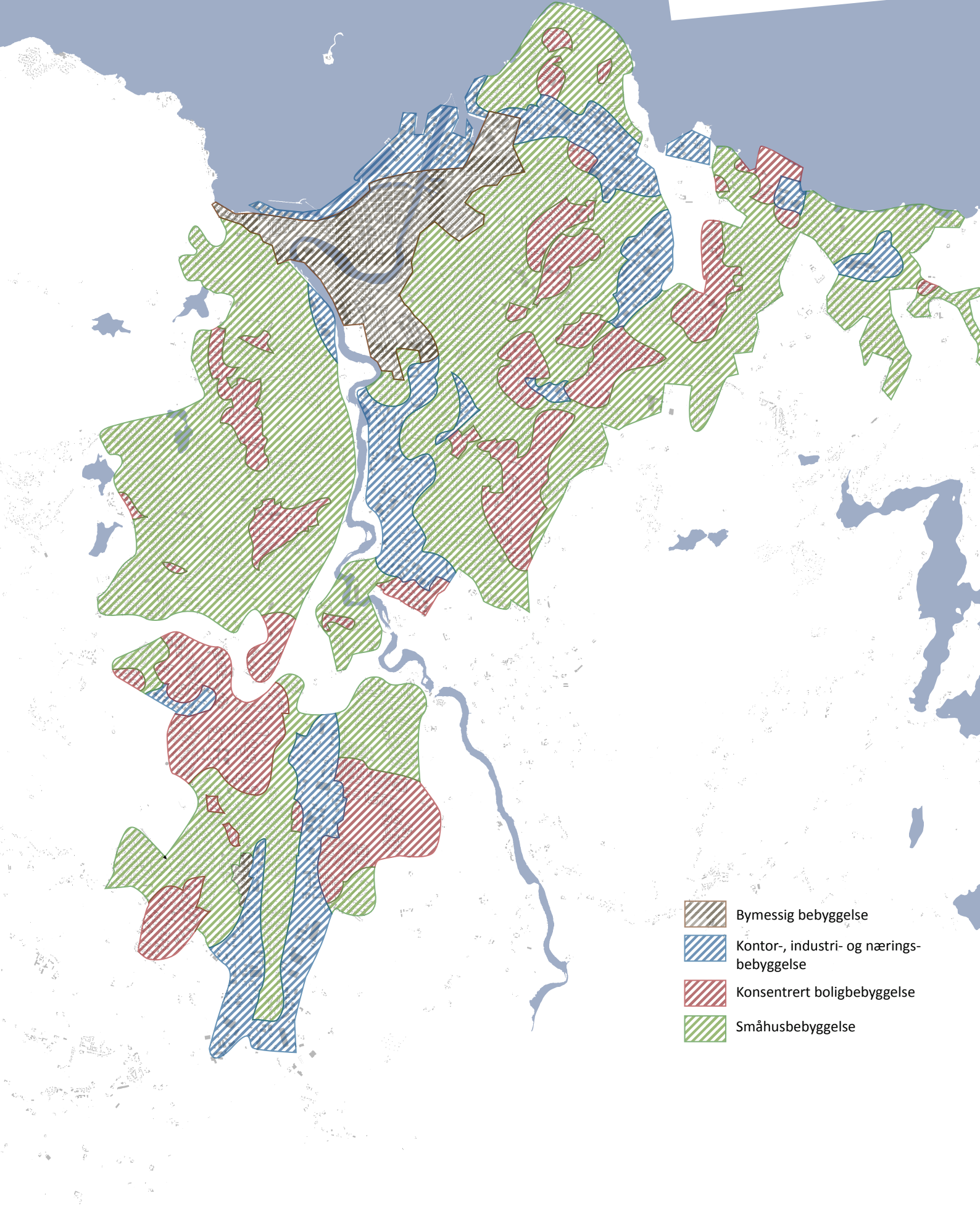
Utnyttingsgrad  
per 20.08.13



Figur 3 Grad av utnytting

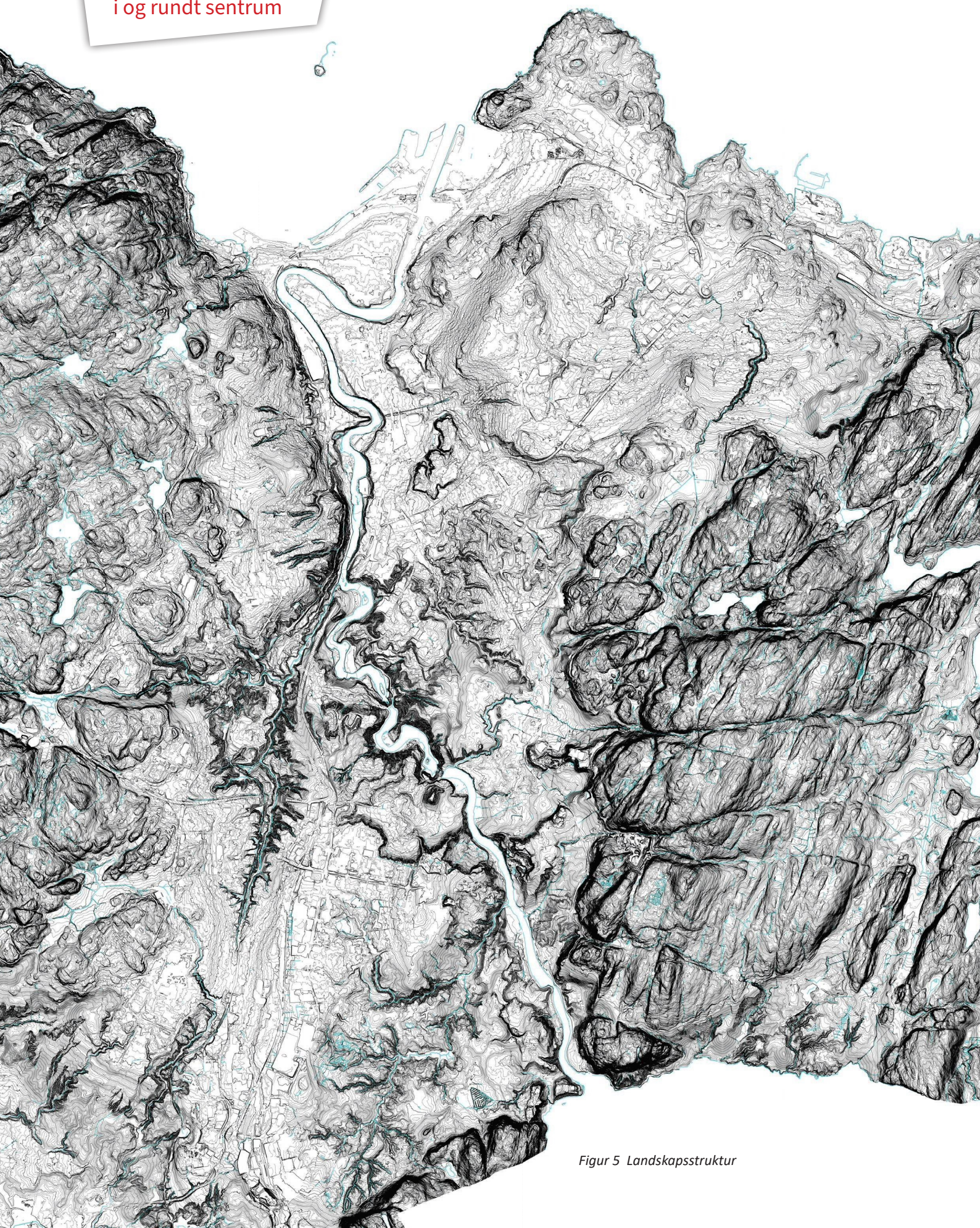


Bebyggelsesstruktur  
per 20.08.13





Landskapsstruktur  
i og rundt sentrum



Figur 5 Landskapsstruktur



# 5. Veileder

*Veilederen supplerer bestemmelser og retningslinjer i § 8 kommuneplanens arealdel.*





# 5.1 Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker

## Hvor vil vi?

Trondheim skal være en by der de karakteristiske høydedragene som omkranser byen er synlige og lesbare. Viktige bygninger får stå tydelig fram, og dominere i bybildet.

## Hvorfor?

Byens karakter, bestående av landskap, landemerker og bebyggelse gir gjenkjennbarhet, identitet og orienterbarhet.

## Hvordan?

Nidarosdomen skal dominere i landskapsrommet rundt Midtbyen.

Ny bebyggelse skal ikke bryte viktige landskapsilhouetter eller viktige grønne vegger.

I plan og byggesaker skal fjernvirkninger vurderes.

Illustrasjoner som viser tiltakets synlighet i landskapet, skal legges til grunn for vurderingen.



*Bilde 4. Den nye delen av erkebispegården, til høyre på bildet, underordner seg og lar Nidarosdomen tre fram som det mest markante og karakteristiske både i gårdsrommet og i Nidelvas landskapsrom. Arkitekt: Nils Henrik Eggen arkitektkontor. Foto: Jørn Adde © Trondheim kommune*



Figur 6. Trondheims silhuett kjennetegnes av Nidarosdomen, Gløshaugen og Tyholtårnet.



Figur 7. Det er ikke ønskelig med høyhus i eller nær midtbyen som konkurrerer med Nidarosdomen om å være det mest fremtredende landemerke i Trondheim.



Figur 8. Det er ikke ønskelig med høy kvartalsbebyggelse i eller nær midtbyen som reduserer tydeligheten av Nidarosdomen som mest fremtredende landemerke i Trondheim

## 5.2 Siktlinjer mot fjorden og landskapet

### Hvor vil vi?

Trondheim skal være en by der sikten mot fjorden kan oppleves fra byrom og gater.

### Hvorfor?

Sikten mot fjorden og kontakten med det store landskapsrommet er en del av byens karakter.

Sikt mot landemerker eller landskap kan hjelpe til å forstå hvor man er. Utsikt fra offentlige rom er en kvalitet som alle får glede av, uavhengig av boligsituasjon.

### Hvordan?

I områdetbygging bør det etableres sikt mot fjorden fra de sentrale byrommene hvor det er landskapsmessig mulig.

Eksisterende, viktige siktakser mot fjorden skal ivaretas

Dette er særlig viktig fra gatene i Cicignons byplan.

Høyder på ny bebyggelse på Brattøra skal vurderes i sammenheng med bygningens øvrige kvaliteter.

Bebyggelsen bør plasseres slik at den ikke danner en sammenhengende vegg mot fjorden.



*Bilde 5 Gamle Oslovei er et godt eksempel på en tydelig siktlinje ut mot fjorden.*



## 5.3 Byen skal ha god kontakt med vannet

### Hvor vil vi?

Trondheim skal være en by det er tilrettelagt for aktivitet og opphold langs vannet. Bebyggelsen og offentlige rom langs fjorden, kanalen og elva har god arkitektonisk kvalitet.

### Hvorfor?

Sikt mot vann og opphold ved vann er kilder til opplevelser og rekreasjon. For båtturister er sjøfronten det første møte med byen.

### Hvordan?

#### Gi adkomst til vannet

I nye utbygginger skal det gis gode adkomster til vannet. Unntak kan være der området har stor betydning for dyreliv.

#### Offentlige rom langs vannet skal være attraktive

De skal formes slik at man får mulighet til å komme nært vannet. De skal invitere til å gå og til å oppholde seg der. Sjøfronten skal ha god estetisk kvalitet.

#### Utnytt bekkene

Det bør etableres rekreasjonsmuligheter ved bekkeløp. Der det er mulig bør bekker i kulverter gjenåpnes.

#### Ny bebyggelse skal ha fasader som henvender seg mot de offentlige rommene langs vannet

*Bilde 6. Arbeidet med å åpne Ilabekken ble avsluttet våren 2008, med tiltak som restaurering av rekreasjonsområder og stisystemer, kloakksanering og biotoptilpassninger i Iladalen park.*



## 5.4 Historiske bygningsmiljø skal bevares

### Hvor vil vi?

Trondheim skal være en by der historisk verdifulle bygningsmiljøer ivaretas og legger premisser for utforming av ny bebyggelse. Det tas hensyn til historisk verdifulle enkeltbygninger og anlegg der fortetting medfører omforming av bebyggelsesstrukturen.

*Bilde 7 Bryggerekka er et av Trondheims mest fotograferte bygningsmiljøer. Her skal ny bebyggelse følge samme prinsipper for utforming som eksisterende brygger. Øverst på bildet er Royal Garden. Dette bygget følger bryggenes bebyggelsesstruktur og er samtidig en nytolkning av bryggene. Foto: Trondheim havn.*

### Hvorfor?

Helhetlige områder fra bestemte epoker i historien har stor verdi som kulturminner. Ved å sørge for at ny arkitektur innordner seg etter de historiske strukturene, sørger vi for at kulturminnenes verdi bevares for ettertiden.



### Hvordan?

Historisk bebyggelsesstruktur skal være førende for organisering av ny bebyggelse.

Eldre tomte- og bebyggelsesstrukturer bør også påvirke utformingen av nye bygninger.

**På enkelttomter i områder med enhetlig, historisk verdifull bebyggelse bør nye bygninger utformes etter samme prinsipper som eksisterende bygninger**

I områder med enhetlig bebyggelse skal nye byggverk utformes etter samme prinsipper som eksisterende bebyggelse, hva gjelder volum, rytme og skala.

Ved enkeltstående antikvarisk verdifulle bygg og bygningsanlegg, kan bebyggelsesstrukturen endres, men det skal gjøres på en hensynsfull måte.

**Det skal tas hensyn til enkeltstående historiske bygg og anlegg**

Ved enkeltstående historisk verdifulle bygg og bygningsanlegg, kan bebyggelsesstrukturen endres, men det skal gjøres på en hensynsfull måte. Det stilles høyere krav om tilpasning hvor bygninger og anlegg er fredningsverdige eller fredede.

**Bevar historiske gater**

Historiske gater og veiter skal ikke bygges igjen eller bygges over. Gategulvets utforming bør ha samhörighet med det historiske bygningsmiljøet.

## 5.5 Gode forbindelser for gående og syklende

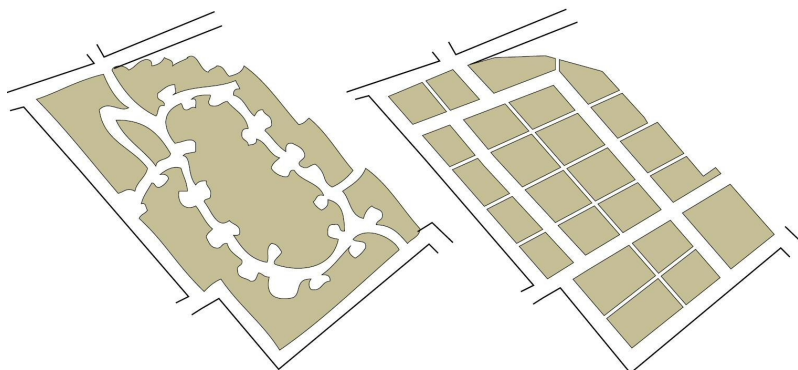
### Hvor vil vi?

Trondheim skal være en by der bystrukturen er utformet slik at den gir kortest mulig avstander for gående og syklende.

### Hvorfor?

Utforming for fotgjengere og syklister har avstander stor betydning. Korte avstander og muligheter for å få gjort ærender på veggen, er avgjørende for at bærekraftige transportformer skal bli attraktive.

*Figur 9. Tradisjonell forstadsplanlegging har gitt oss boligområder med lite fokus på gående og syklende, og påfølgende lange gåavstander. Nye boligområder og fortetting i eksisterende områder må prioritere gående og syklende og etablere et tett nett av ganglinjer.*



*Bilde 8. Verftsbrua var en stor forbedring av forbindelsen fra Møllenberg, Lade og Leangen området til Midtbyen. Fotgjenger- og sykliststrømmen gjennom Nedre Elvehavn økte, og gav bedre grunnlag for handel og service. Foto: Stig Larsen © Trondheim kommune*





## Hvordan?

### Tett nett og korte avstander for fotgjengere og syklist

Et småmasket nett av gater, stier, gangveger og sykkelstier gir korte avstander når man skal bevege seg gjennom byen.

### Direkte forbindelser til hovedårene og lokal service

Forbindelser er plassert slik at de gir kortest mulig veg til sentrum, lokalsentra, og kollektivholdeplasser. Gatene i bydelen er knyttet opp til hovedårene, slik at hovedårene gjennom en bydel også fungerer som lokalsenter.

Lokalgatene i bydelen binder sammen nødvendige funksjoner og parker, møteplasser, grønstruktur.

### Omkringliggende gatenett videreføres når større tomter eller områder utvikles

### Robust struktur

Gater og veger tåler endringer i trafikk mønster. Det er satt av nok areal til hovedårene, slik at transportkapasiteten sikres for fremtiden, for eksempel slik at det i fremtiden er plass til eget kollektivfelt.

### Der det er svært mye støy og støv i hovedårene plasseres sykkel og gangtraseer i parallellgater

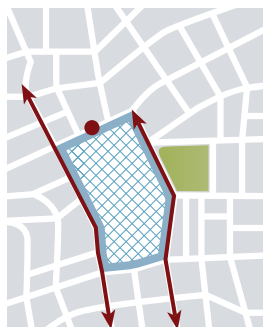
### Bilkjøring gjennom boligområder bør unngås.

Biloppstilling for boliger bør samles nærmest mulig adkomsten til området. Det er et godt prinsipp at parkeringsanlegg plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til kollektivholdeplass ikke er lengre enn avstanden fra bebyggelse til parkeringsanlegg.

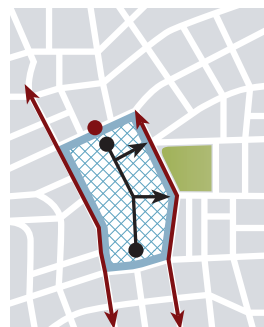
### Det skal legges vekt på sykkelparkering

Sykkelparkering bør plasseres nær innganger. Plassering må ikke begrense fremkommeligheten i offentlige rom.

● Busstopp ↔ Hovedårer ↔ Interngater      Figur 10. Å integrere nye prosjekter inn i den eksisterende urbane strukturen er kjempeviktig.



Vurder hvordan tomten best kan sammenkoples med nærliggende hovedårer og offentlig transport.



Den typiske interneveisløsningen skaper et introvert nettverk som ikke tilpasser seg omgivelsene.



En mer fotgjengervennlig tilnærming som integreres inn i den eksisterende gatestrukturen - den sammenkople eksisterende og foreslåtte gater og oppnår direkteruter til bussholdeplasser.



Gatene danner da grunnlaget for en kvartalstruktur, som sikrer at bygningene henvender seg utover - til det offentlige rom.

Figur 11. Byutviklingsstrategien



Ny illustrasjon

## 5.6 Bymessige sentrums- områder og hovedårer

### Hvor vil vi?

Trondheim skal være en by der områder med god kollektivdekning eller nær sentrumsfunksjoner har bymessige kvaliteter. Gater og plasser er formet som rom, med fasader som henvender seg mot gatene. Det er godt tilrettelagt for fotgjengere og syklister.

Det bør ligge funksjoner som dagligvarer, barnehager, og ulike typer service i lokalsentrene slik at flest mulig har kort avstand til det de trenger i hverdagen.

### Hvorfor?

Godt tilbud i lokalsentrene reduserer behovet for transport, og flere kan nå daglig service uten bruk av bil. Korte avstander til sentrumsfunksjoner og kollektivtraseer gjør eiendommene attraktive.

Stor gjennomstrømming av mennesker i lokalsentrene og langs hovedårene danner et kundegrunnlag for etablering av handel og service i disse områdene. De offentlige rommene får mer byliv. Høy tetthet legger grunnlag for mer service i nærområdene.

Mulighet til å møte andre mennesker, også når det ikke er planlagt.



*Bilde 9. St. Olavs hospital i 2013. Utbygging av sykehuset er et byomformingsprosjekt hvor vilkårene for fotgjengere og syklister er forbedret. I førsteetasjene er et etablert publikumsrettede funksjoner. Fotomontasje Asplan Viak og Synligno © Trondheim Havn*



## Hvordan?

### Lokalsenter er godt tilgjengelig

Lokalsentra ligger inntil hovedårer, er lokalt godt tilgjengelig og inneholder en offentlig møteplass.

### Funksjonsmiks ved lokalsentra

Førsteetasje i bygninger ved lokalsentra er utformet slik at arealene er fleksible for ulike typer bruk (blant annet god takhøyde), og med henvendelse mot gater og plasser. Dette kan også være aktuelt langs hovedårene.

### Viktige funksjoner er synlige og tilgjengelige fra hovedgatene.

Viktige funksjoner er plassert langs, og henvender seg mot hovedgatene i bydelen. Dette gjelder for eksempel parker, grønnstruktur, lokal service.

### Hovedårene er formet som bygater, og har ikke støyskjermer

Det bør ligge publikumsrettede funksjoner på gateplan, fortauene er brede, og ved

lokalsentrene ligger det møteplasser inntil årene. Bebyggelsen henvender seg mot hovedårene. Den historiske byen er ofte formet slik, mens transportårene i den ytre byen ikke er tilrettelagt for gående og syklende.

### Gateutformingen skal reflektere gatas funksjon

For eksempel bør en viktig lokalgate ha utforming som gjør at en fremmed kan forstå at dette er en viktig gate. Trealleer langs hovedårene kan gjøre det overordnede nettet av gater tydelig.

### Innganger til næring og service plasseres nærmest mulig det offentlige fortau og gangveger.

Biloppstilling til næringsbygg, service, offentlige anlegg som skoler og barnehager, bidrar ikke til at avstander for fotgjengere øker.

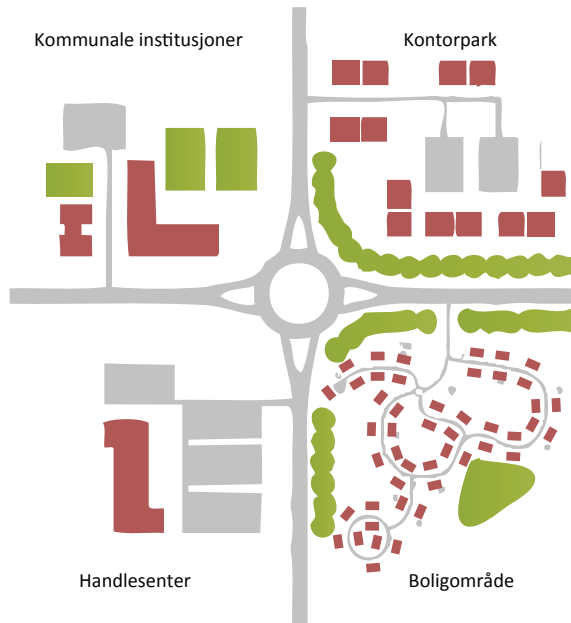
Sykkelparkering bør plasseres nær innganger.

Kollektivholdeplass og drosjeoppstilling bør ligge nærmest mulig lokalsentret.



*Figur 12. Ofte må fotgjengere forsere store parkeringsplasser for å komme til butikker og annen service. Plassering av butikken inntil hovedåren og parkeringsplasser ved siden av butikken, gir kortere avstander for fotgjengere. Ikke minst bidrar plasseringen inntil fortauet til at gaterommet får en god form.*

## Bilbasert planlegging



Figur 13. Fotgjengeravstandene er store, og folkelivet er spredt utover store arealer. Lav utnyttning gir et opplevelseshattig miljø å bevege seg i til fots.

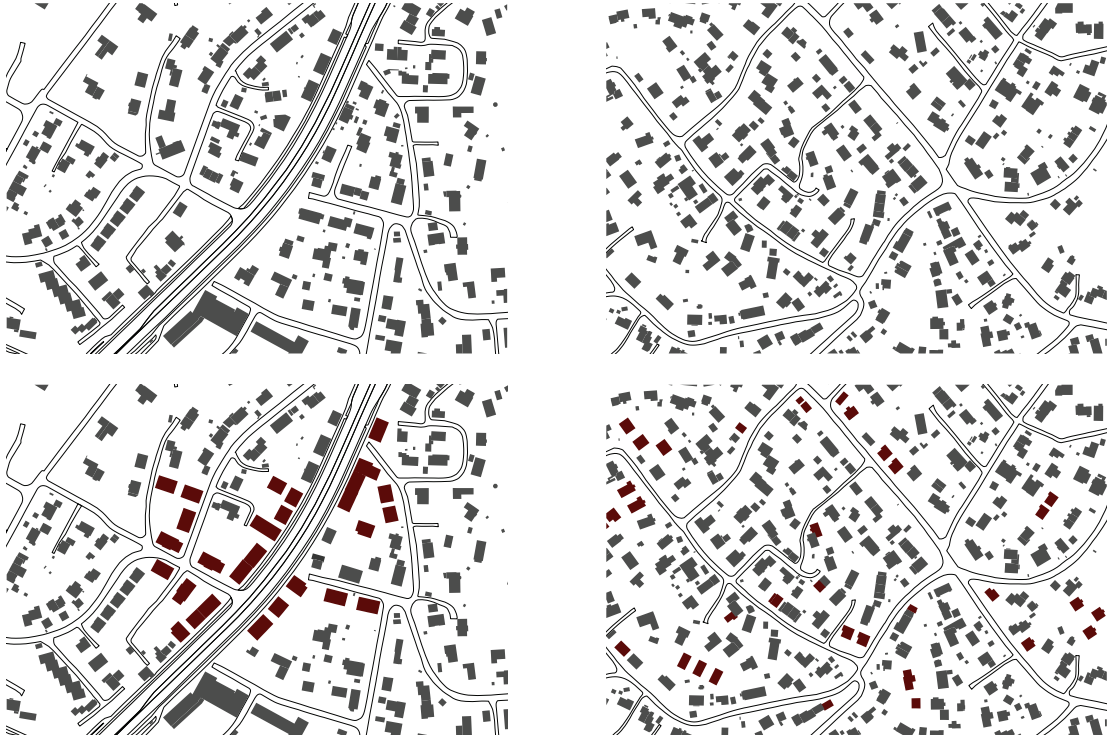
## Omformet til bystruktur



Blandet bruk - urbanisering av bydeler

Figur 14 Her er hovedårene omformet til bygater. Tettere gangnett og konsentrasjon av byens aktiviteter gjør gatene mer attraktive for fotgjengere og syklister.

## To fortetningsstrategier



*Figur 15 To fortetningsstrategier i småhusbebyggelse: Fortetting langs kollektivkorridor fordrer høyere tetthet og dermed brudd med eksisterende karakter. Fortetting i nabolag med dårlig kollektivtilgang tilpasses eksisterende bebyggelseskarakter.*



## 5.7 Attraktive byrom

### Hvor vil vi?

Trondheim skal være en by der rommene mellom husene har god kvalitet. Bymessige byformingsprinsipper, der rommene mellom husene skal gis stor brukskvalitet, skal være utgangspunktet for fortetting. Dette bør særlig skje langs hovedårene og ved lokalsentra. Rommene formes først, og husene etterpå.

Gatene skal være utformet på en måte som innbyr til å sykle og å gå.

Trondheim skal være en by der rommene mellom husene har god kvalitet.

### Hvorfor?

Fortetting skaper press på arealene, og særlig arealer på bakkeplan er en begrenset ressurs. Det er viktig at disse arealene settes av til møteplasser og uteopphold. Byen har ikke råd til å bruke denne ressursen til funksjoner som ikke trenger å ligge på bakkeplan, som for eksempel bilparkering.

Bymessig utforming, med gode offentlige byrom som har mange bruksmuligheter, gjør at de offentlige rommene kan løse flere funksjoner. Dette muliggjør høy utnyttning av byggetomtene.

De offentlige rommene får mer byliv. Høy tetthet legger grunnlag for mer service i nærområdene.

Byrommene – gater, torg, plasser og parker – er de viktigste fellesstedene i byen. Vi opplever byen i stor grad fra byrommene, og utformingen av disse er dermed grunnleggende for opplevelsen av et område. Byrommene gir oss også mulighet til å møte andre mennesker, også når det ikke er planlagt.

Om gatene er trygge og attraktive blir det mer attraktivt å gå eller sykle i stedet for å ta bilen, noe som bidrar til reduserte utslipp og folkehelse.



*Figur 16. Illustrasjonsplan for regulering av Rosenborg park. Bebyggelsen er plassert slik at det dannes klare byrom. Stadsingeniør Dahls gate ble en attraktiv gate for fotgjengere og syklister, og parken gjennom området kommer hele bydelen til gode. Forbindelser på tvers av området binder byen sammen.. Illustrasjon: Div.A arkitekter og Bjørbekk & Lindheim AS.*

## Hvordan?

### Plasser byrommene først

Når fellesarealer og offentlige arealer planlegges slik at disse få optimale forhold, kan bebyggelsen plasseres på byrommenes premisser. Da sikres kvalitene på de offentlige rommene, noe som muliggjør høy utnyttig av eiendommene.

Med områdeplaner og kommunedelplaner skal det følge plan for de offentlige rommene. Her skal det framgå hvilke funksjoner de ulike byrommene, og grønnstrukturen, skal ha, og føringer for utforming av bebyggelsen inntil byrommene.

**Byrommene bør være offentlige, ikke private**  
Skillet mellom offentlige og private/halvprivate rom bør være lett lesbart.

### Beholde og styrke grøntdragene

**Byrommene bør være inkluderende og allment tilgjengelige**

Dette innebærer både at områdene er fysisk tilgjengelige for alle (universelt utformet) og at de framstår som "lovlig oppholdsareal" for alle.

### Byrommene skal være trygge

Byrommene bør være utformet for å fremme sosial kontroll, gjennom at byrommene og bebyggelsen rundt er i aktiv bruk, og gjennom god oversikt og god belysning. Byrommene bør også være utformet så de er trafiksikre.

### Byrommene må være tilgjengelige

Byrom er spesielt viktige i tilknytning til målpunkter for nødvendige ærend, for eksempel dagligvare, og i tilknytning til hovedtraseene for kollektivtransport.

### Gode byrom har kunst, attraksjoner og særpreg

Byrommene bør også legge til rette for presentasjon av både varige og temporære kunstprosjekter. I forbindelse med store byomformingsprosjekter bør det utarbeides helhetlige planer for kunst i byrommene.

### Gode byrom har mange og gode bruks- og oppholdsmuligheter

Byrom bør gi mulighet for ulike typer aktiviteter og by på sanselige opplevelser.

Byrom bør ha gode sitteplasser. Dette krever blant annet noe å se på (andre mennesker, bygninger, natur), godt lokalklima (sol og fravær av vind) og gode sittemøbler.

### Bebyggelsen rundt bør ha åpne fasader og henvende seg mot byrommene

Det er god kontakt mellom ute og inne. Mange dører og vinduer henvender seg mot offentlige rom, og det er direkte atkomst fra gateplan. Folie i butikkvinduer mot offentlige byrom bør unngås.

### Bebyggelsen rundt bør ha en menneskelig skala

Det betyr at den har smale enheter, og bygninger som er utformet for å være interessante også på nært hold.

### Gode byrom har godt design og gode detaljer. Design og detaljer er tilpasset den bruken en plass er tiltenkt

De har robuste og varige materialer, som er tilpasset bruken. Vedlikeholdsbehovet er vurdert i valg av både materialer og design.

### Gode sol- og klimaforhold

Gode byrom har gode solforhold og skjerming mot vind, samt mulighet for beskyttelse mot regn og snø.

**Byrommene bør være utformet for å fungerer godt hele året**

### Frihet fra støy og luftforurensning

Byrommene bør i størst mulig grad være plassert og utformet slik at de er skjermet mot støy og luftforurensning. Dette må veies opp mot hensynet til at byrom skal være lett tilgjengelige, og gjerne plassert i nærheten av kollektivakser. Hensyn til trygghet bør prioriteres. Støyskjermer må ikke hindre mulighet for oversikt og sosial kontroll.

I byrom der det er støy og støv, er det viktig at arealene som er minst utsatt brukes til opphold. Det bør finnes soner med mindre støy og luftforurensning i alle nærmiljøer.

### Byrom med mye støy og støv skal også ha kvalitet

I en del hovedårer gir biltrafikken mye støy og luftforurensning. Mange er allikevel nødt til å bevege seg i disse gatene, og da må andre kvaliteter i gaten bidra til at det blir så godt som mulig.

### Minst mulig areal på bakkeplan brukes til bilparkering

Så lite areal som mulig brukes til parkering, inkludert ramper og lignende i forbindelse med parkeringsanlegg. Bilparkering skal ikke være til hinder for gode uteoppholdsløsninger.



Bilde 10. Stiftsparken er en grønn lunge i den tette byen. Foto: Sverre Stølen



Bilde 11. Området ved Lademoparken. Her er det grønne konsentrert i en park, med høy brukskvalitet. Gatene som betjener området er brede, slik at det også gir dagslys til boligene, og det er plass til trær og enkelte oppholdssoner i gaterommene. Foto: Trondheim kommune





Figur 17 Eksempel fra Oslo kommune: Prinsiplan for det offentlige rom på Breivoll. Når man har en plan for hvordan de offentlige rommene skal brukes, vet man også noe om hvilke krav som bør stilles til utformingen av bebyggelsen.

## 5.8 Fortetting med kvalitet

### Hvor vil vi?

Trondheim skal være en by der steds karakter og gode helhetsløsninger vektlegges i fortettingsprosjekter. I utbyggingsprosjekter der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal prosjektene tilføre nye kvaliteter. Det legges særlig vekt på kvaliteter som gode offentlige rom og muligheter for uteopphold.

### Hvorfor?

Områder med helhetlig preg gir stedsidentitet. God kvalitet på byform og arkitektur gir gode omgivelser for å leve, arbeide og rekreatere.

Både boliger og kontorlokaler har høyere verdi i områder hvor det er god kvalitet på byrom og bygninger.

Offentlige rom med god kvalitet i nærområdet øker kvaliteten på bomiljøet. Dette gjelder både grønne områder og områder med harde flater. Fortetting øker bruken av de offentlige rommene, og fortettingsprosjekter må derfor bidra til å foredle, istandsette og forsterke byrommene.



*Bilde 12. Byåveien 120 er et eksempel på at et brudd med eksisterende bebyggelsesstruktur kan gi kvalitet til gaterommet og at det oppnås gode rom for uteopphold. Arkitekter: Plan Arkitekter. Foto: Plan arkitekter.*

## Hvordan?

### Gjennomfør stedsanalyser - ta stilling til bebyggelsesstrukturen

En stedsanalyse beskriver bebyggelsesstruktur, bebyggelsesmønster og byrom i et område.

Den beskriver også stedets særpreg og hva som gjør at det oppleves som en helhet. En enkel stedsanalyse for tiltakets influensområde trengs for å ta stilling hvordan tiltaket tar hensyn og utvikler stedet.

**I illustrasjonsveilederen (under revisjon) beskrives det hvordan en stedsanalyse skal se ut.**

Det viktig å ta stilling til om man skal bygge videre på eksisterende struktur, eller om området bør omformes med ny struktur og særpreg.

Eksisterende bebyggelsesstruktur kan være dårlig egnet til å bygge videre på når man skal øke utnyttingsgraden. Utbyggingsprosjekter som bryter eksisterende karakter, men som tar hensyn og tilfører nye kvaliteter, kan da gi mer brukskvalitet.

Større omformingsprosjekter gir som regel størst fortettingseffekt. Her kan man få til gode fellestløsninger som for eksempel felles **uteoppholdsarealer** med en størrelse som gir mange bruksmuligheter, og **innendørs fellesareal**.

### Skap stedsidentitet

Det skal legges vekt på skape stedsidentitet, gjennom byform, arkitektur og bruk av grønt og kunst.

### Fortetting skal øke kvaliteten på de offentlige rommene

Jo høyere tetthet et område har, jo større grad er arkitektur kilde til opplevelser. Arkitektonisk kvalitet, god detaljering og materialbruk

tillegges spesiell vekt i områder med høy tetthet.

### Byomformingsområder skal ha helhetlig preg

Det skal defineres hvordan arkitektur og utforming av byrommene skaper en helhetlig karakter. Det kan gjøres i reguleringsplaner, men også i egne kvalitetsprogram for byform og arkitektur.

### Omformingsprosjekter skal ta hensyn til tilgrensende bebyggelse

Det er hvordan prosjektene står i forhold til eksisterende bebyggelse, spesielt hvordan dette oppleves i gaterommene, som skal legges til grunn for vurderingene.

### Områder med høy kollektiv-tilgjengelighet, lav kvalitet og lav utnyttig bør omformes til bymessige områder

For å kunne utnytte arealene godt, må slike områder omformes slik at de får god kvalitet og dermed blir attraktive som bolig- og næringsområder.

### I småhusområder med god kollektivdekning bør det skje en fortetting med mer bymessig bebyggelse

Der det er mulig bør det skje en fortetting gjennom omforming til ny karakter. Fortetting gjennom omforming gir muligheter for større utnyttelse. Unntaket er når det foreligger store antikvariske verdier og /eller hensyn til viktige landskapstrekk.

Det skal tas hensyn til nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av tomter.

Bebyggelsen skal plasseres og utformes

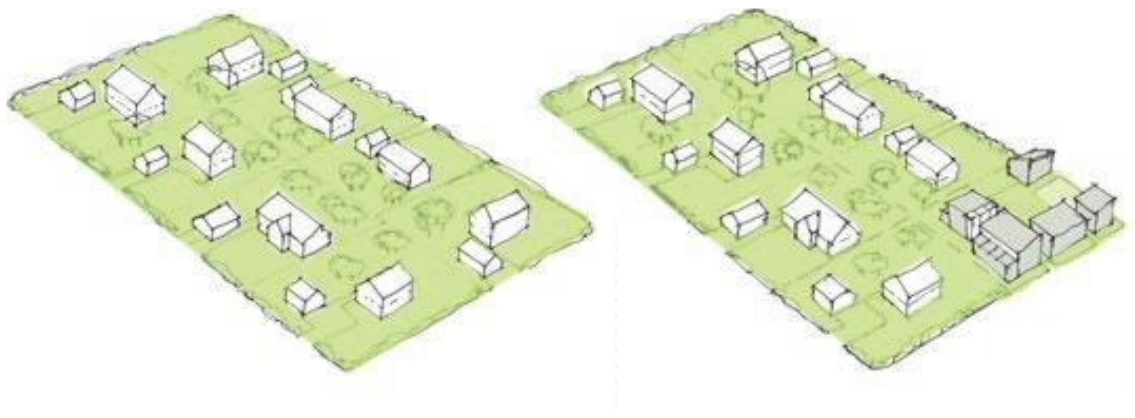


slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området bygges ut med samme tetthet.

I fortetting med småhus er det plassering og bygningens høyde, bredde og lengde som må tilpasses. Småhusområder tåler som regel variasjon i stilarter og arkitektonisk uttrykk, så lenge bygningsvolumene har dimensjoner som passer inn.

**I fortetting med småhus bør nye volumer plasseres slik at åpne områder beholdes**

Plassering av nye boliger mellom eksisterende boliger gir både nye og eksisterende boliger henvendelse både mot gate og hage. Samme prinsipp for fortetting må kunne følges i hele gateløpet. Byggelinje mot gate, og sammenhengende grønne strukturer kan være svært viktig for steds karakteren og siktlinjer.



*Figur 18. Selv om området omformes, kan det gjøres på en hensynsfull måte.*

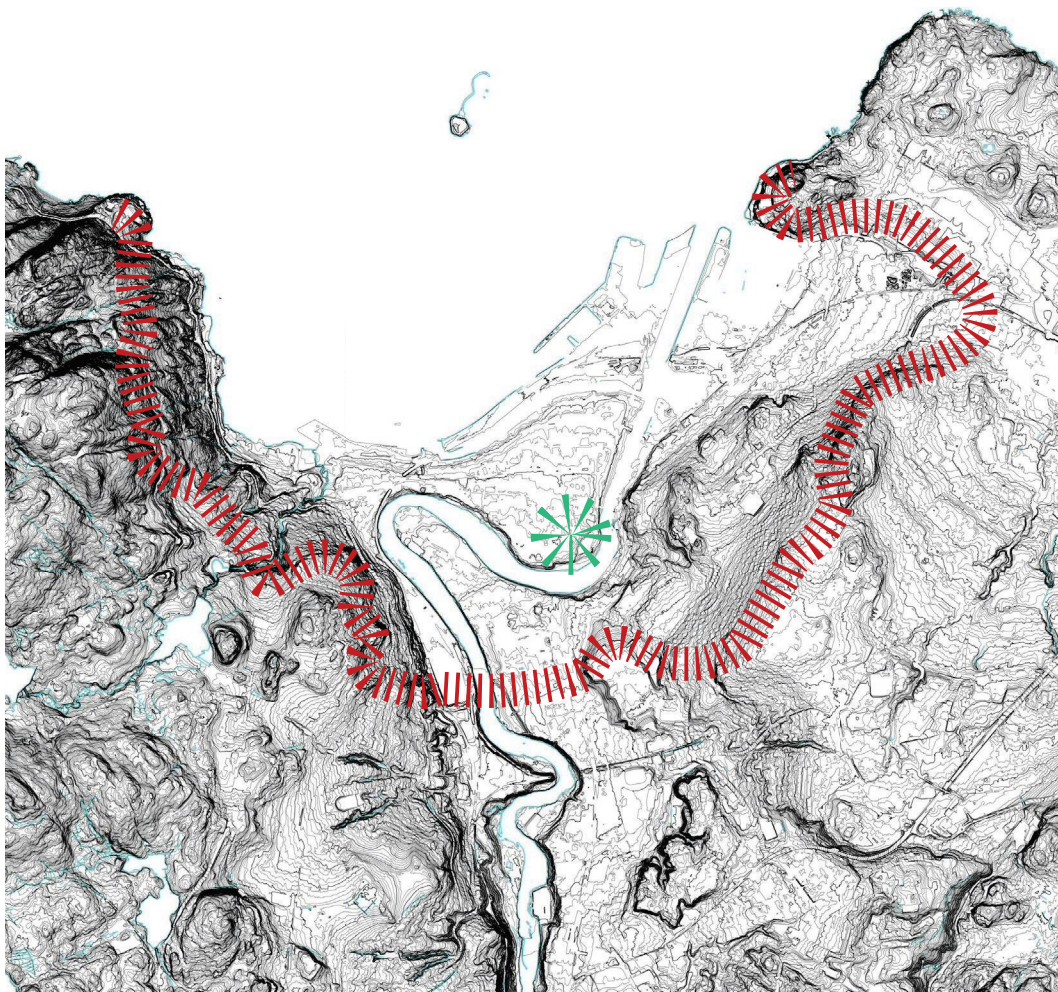
## 5.9 Byen skal ha en jevn silhuett

### Hvor vil vi?

Trondheim skal være en by med åpen karakter som ikke preges av høyhusbebyggelse. Nye høyhus plasseres kun i eksisterende høyhusområder eller hvor høyhuset skal markere en viktig fellesskapsfunksjon. Det skal ikke plasseres høyhus i landskapsrommet rundt Midtbyen.

### Hvorfor?

Trondheim har gjennomgående lav bebyggelse, og på grunn av sin store synlighet vil høyhus utfordre og endre steds karakteren.



Figur 19. Innenfor landskapsrommet rundt Midtbyen skal Nidarosdomen være det mest dominerende landemerket.

## Hvordan?

Ny bebyggelse bør danne jevne silhuetter, slik at områder virker helhetlige også på avstand.

Høyhus i Trondheim er bygninger over 10 etasjer, eller mer enn 3 etasjer høyere enn omkringliggende bebyggelse

Øvre høydegrense bør være tema for eventuelle byomformingssaker med høyhusområder og konsekvensutredninger for saker med enkelthøyhus.

**Høyhus skal ikke plasseres i Midtbyens landskapsrom eller på Ladehalvøya. Etablerte høyhusområder, som Sluppen, Tempe og Rosten kan videreutvilkes.**

Det kan også vurderes ved større lokale sentrum eller der en samfunnsmessig verdi skal markeres, så fremt landskapsmessige og lokale forhold tillater det.

Den fortellende, identitetsskapende verdien er utslagsgivende for etablering av høyhus  
Boligpolitiske behov eller lignende motiverer ikke alene bygging av høyhus.

Før en tar stilling til utbygging av høyhus utredes det hvilke konsekvenser de vil få

Viktige utredningstema er:

- Eksisterende og nytt særpreg. Forholdet til det historiske byrommet, andre

bymonumenter og bevaringsverdig bebyggelse. Unik estetisk verdi.

- Forhold til omkringliggende bebyggelse, er det godt innpasset i bylandskapet.
- Nær- og fjernvirkning sett fra viktige innfartsårer, gater med historisk bebyggelse og preg, utsiktspunkt. Er det godt innpasset i bystrukturen?
- Nærmiljøet: lokale vindforhold, sol, skygge og utsikt for eksisterende bebyggelse.
- Brukskvalitet: **uteoppholdsarealer**, vindforhold, nærhet til bykvaliteter
- Stabilitet: vindforhold og grunnforhold, inkludert ekstremværpåkjenninger på bygningen.

Ved utbygging av eksisterende høyhusområde på Rosten bør de høyeste husene fortrinnsvis plasseres inn mot hovedveien

De bør ikke plasseres ut mot brinken mot Bjørndalen.

Ved utbygging av eksisterende høyhusområde på Tempe bør høyhus fortrinnsvis plasseres mot hovedveien

Enten som markering av knutepunkter i byplanen eller som en enhetlig formet rekke.

Høyhus bør utformes som slanke tårnhus





## 5.10 Arkitektonisk utforming i tråd med viktighet, funksjon og sted

### Hvor vil vi?

Trondheim skal være en by der utforming av både byrom og bygninger skal henge sammen med viktigheten de har for byen, og viktigheten av det området de ligger i. Utformingen skal være i samsvar med den funksjonen bygningen har. Utformingen skal også ta hensyn til stedets særpreg.

Det skal legges stor vekt på arkitektoniske løsninger i behandling av plan- og byggesaker i områder med sentrumsfunksjoner og ved antikvarisk verdifulle bygninger og områder.

### Hvorfor?

Hva som får være synlig, hva som får bruke mest plass, og hva som blir mest påkostet henger nøye sammen med hva som verdsettes. Når viktige samfunnsfunksjoner og felleskapsfunksjoner som kulturarenaer, kirker, skoler og lignende, har en arkitektur som skiller seg ut og dominerer i området er dette med på å gi byen landemerker og forståelig struktur. På samme måte er helhetlige områder med på å gjøre byen lesbar. Man vet hvor man er, og man skjønner når man kommer til et sted og når man forlater det.



Bilde 13. Residencekvartalet. Eiendommen har stor synlighet fra Torvet, Trondheims viktigste byrom. Bygningen følger den historiske byggelinjen og utformingen bidrar til å skape en helhet i gatebildet. Arkitekt/foto: Svein Skibnes.

## Hvordan?

Det legges vekt på kvalitet der det er høy synlighet

Høy synlighet stiller spesielle krav til utforming, og bygninger som har framtrædende plasseringer i forhold til terreng og siktlinjer, bør utformes med spesiell omtanke.

Det legges vekt på kvalitet i sentrumsområder

Dette gjelder Midtbyen, framtidig sentrumsområde på Brattøra, avlastningssenter og lokalsenter. Dette er områder hvor folk møtes og hvor de dagligdagse ærender skal gjøres. Her er det viktig at arkitekturen understreker denne viktige funksjonen.

Det legges vekt på kvalitet ved antikvarisk verdifulle bygninger og områder

Formingshierarki der utforming henger sammen med viktigheten av et tiltak

Samspillet mellom nye og eksisterende byggverk må vurderes ut fra et hierarki hvor noen anlegg er viktigere enn andre. Dette avhenger av hvor stor betydning de enkelte anleggene har for fellesskapet. For bygg med viktige funksjoner kan det være aktuelt å skape brudd med eksisterende karakter, mens det for mindre viktige bygg er mer naturlig å innordne seg disse.

Bare fellesskapsbygninger utformes som signalbygg

Fellesskapsbygninger er for eksempel kulturhus, skoler, museer eller kirker.

Hensyn til steds karakter

Ved alle planforslag og byggeprosjekter skal stedets karakter vurderes. Eksisterende kvaliteter må vurderes opp mot nye kvaliteter som prosjektet tilfører omgivelsene. Forhold mellom bygg, byrom og terreng skal vurderes. Det er aller viktigst å vurdere volumenes plassering og størrelse.

Byforming og arkitektur skal gi estetiske opplevelser i byen

Nye bygg og tiltak utformes slik at kommunen videreutvikles som et vakker og velfungerende by med lokale særtrekk.

Bevisst utforming med tanke på helhet og ide

Bygningen er gitt en form, med en arkitektonisk ide bak. En bør være bevisst på hva som er gjort for å oppnå høy arkitektonisk kvalitet i et prosjekt, og hva det tilfører sine omgivelser av nye kvaliteter. Det er viktig å tenke over: karakter, volum, detaljering, materialer, fargebruk, fasadedisponering og takutforming.

Tekniske og funksjonelle krav skal være ivaretatt av den arkitektoniske løsningen.

Det gjelder heisoppbygg, ventilasjonsanlegg, tekniske føringer og så videre.

Anlegg skal ha god form og være i samspill med omgivelsene

Dette gjelder for eksempel tekniske installasjoner, veianlegg og parkeringsplasser.

Ved utforming av mindre tiltak skal det tas hensyn til bygningen tiltakene oppføres på eller ved

Mindre tiltak kan for eksempel være garasjer, tilbygg, balkonger eller skilt. Balkonger og andre påbygg bør underordne seg eksisterende bygning. Garasjer, uthus og lignende bør underordne seg hovedbygningen. Det må tas hensyn til hovedbygningenes volum, stil, helhet og detaljer.

Det gir stort sett best resultat når eksisterende hovedform og proporsjoner beholdes ved ombygging.

Eventuelt bør det dannes en ny helhet ved totalombygging. Tilbygg som er en kontrast til den opprinnelige bygningen kan være vellykket, men dette krever mye av utforming.

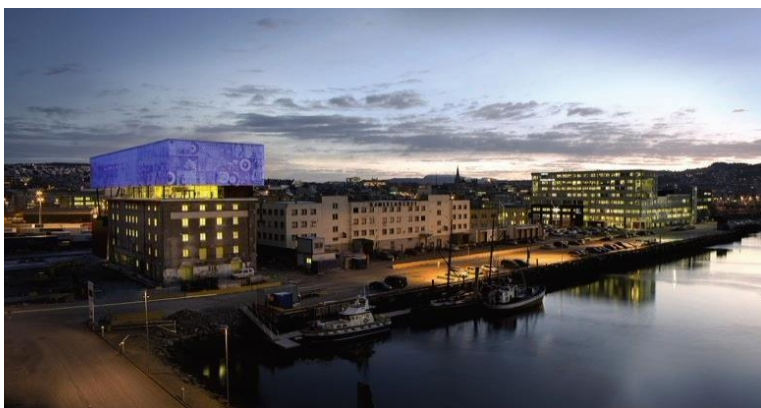
Taket behandles som en del av byens taklandskap og bygningens arkitektoniske uttrykk

I tilfeller der taket er godt synlig fra det offentlige rom har utforming av taket større betydning.

#### God detaljering og materialbruk

God arkitektonisk kvalitet krever at detaljer er godt utformet og at materialbruken henger sammen med bruk og arkitektonisk ide.

God detaljering er særlig viktig i førsteetasjen, hvor fasadene oppleves på nært hold. I boliger er god detaljering og materialbruk viktig ved inngangsdører og uteoppholdsplasser.



Bilde 14. Signalbygget Rockheim fikk kommunens byggeskikkpris i 2010. Bygget er et blikkfang for hele byen, og markerer dette nasjonale senteret for pop og rock. Arkitekter: Pir II. Foto: Geir Mogen, Rockheim.



Bilde 15 Arkitekt Odd Thomessens utforming av industribygget for Teeness viser at også slike bygg kan ha estetiske kvaliteter, og bidra både til byen og til arbeidsmiljøet. Foto: Odd Thomessen.



## 5.11 Ta vare på antikvarisk verdifulle bygninger

### Hvor vil vi?

Trondheim skal være en by der historisk verdifulle bygninger tas godt vare på.

Antikvarisk verdifull bebyggelse bør ikke rives eller vesentlig endres, men skal i størst mulig grad etterstrebes bevart i sin helhet i plan- og byggesaker. Originale bygningsdeler og uttrykk etterstrebes bevart. Tilrettelegging for bruk prioriteres.

### Hvorfor?

Den historiske bebyggelsen er en viktig del av Trondheims særpreg, og representerer store kulturhistoriske verdier, som bør tas vare på for framtidige generasjoner. Om antikvarisk verdifulle bygninger ikke er i bruk er det stor sannsynlighet for at de forfaller. At bebyggelsen legger til rette for bruk gjør det også mulig å oppleve og nyte den.

### Hvordan?

Bebyggelse med antikvarisk verdi skal tas særlig hensyn til i plan- og byggesaker.

Det vises til kommuneplanens arealdel sitt temakart "Kulturmiljø" og vedlegget "Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse" for beskrivelse av dette.

Bygningene, med originale bygningsdeler og uttrykk skal søkes bevart.

#### Opprettholdelse eller tilbakeføring

Opprettholdelse av, eller tilbakeføring til, husets opprinnelige byggestil er hovedregelen. I noen tilfeller der bygninger har fått en arkitektonisk gjennomført ny utforming, kan det være aktuelt å beholde og tilbakeføre til denne.

#### Reversible løsninger

Ved endringer bør det velges løsninger som gjør det mulig med tilbakeføring, uten at noe går tapt eller blir skadet.

#### Ta vare på og ta hensyn til eksisterende bygning

Fasade med dører, vinduer, takflater, samt bygningens hovedkonstruksjon bevares i størst mulig grad. Ved dokumentert nødvendig utskiftning tilstrebes opprinnelig utforming i materialbruk, form og uttrykk.

Tilbygg tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne. Tilbygg kan gjerne gis en moderne utforming.

### Dokumentasjon ved forslag om riving

Ved forslag om riving dokumenteres bygningers antikvariske verdi og tekniske tilstand.

Det skal prioriteres å legge til rette for bruk av antikvarisk verdifulle bygninger

Ved ombygging av verdifulle bygg og anlegg skal tekniske krav ivaretas så langt det lar seg gjøre.

Ved ombygginger der det er krav om universell utforming eller energieffektivisering i følge TEK, bør verneverdier prioriteres foran, om det er konflikt.

Antikvarisk myndighet/  
kulturminnemyndigheter skal involveres ved søknadspliktig tiltak som kan ha konsekvenser for antikvarisk verdifulle bygninger.



Bilde 16. Kokhuset er restaurert og tilbakeført til opprinnelig byggestil, av bygningsantikvar Mette Bye og arkitekt August J. Schmidt. Foto: Mette Bye.



Bilde 17. Langvolden ble bygget ca 1850, flyttet i 2005, og istandsatt av arkitektene Bente Egeland og Trond Eide. Originale bygningsdeler er istandsatt og bevart. Fra å være helt nedslitt, er huset nå et praktbygg. Foto: Arkitektene

## 5.12 Energieffektive løsninger og miljøvennlige materialer skal prioriteres

### Hvor vil vi?

Trondheim kommune skal være en by der det brukes energieffektive løsninger og miljøvennlige materialer og byggemetoder. Løsningene for energieffektivisering skal være integrert i de arkitektoniske løsningene, og skal ikke gå ut over bymiljøet.

### Hvorfor?

Bolig- og byggsektoren står i dag for nærmere 40 prosent av energibruken og 40 prosent

av materialbruken i Norge, og innsparinger i denne sektoren vil dermed ha stor innvirkning på den totale energibruken.

Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven stiller krav til miljøkvaliteter, og det er ventet strengere miljøkrav på sikt. Imidlertid ønsker Trondheim kommune å gå enda lengre enn det dagens lovgiving tilsier. Dette kapittelet drar derfor frem noen ønskede tiltak uten at disse er hjemlet i gjeldende lovgiving eller kan ses som krav fra kommunen.



Bilde 18. Sparebank1 i Søndre gate . Miljømål sto sentralt gjennom hele prosjekterings- og byggeprosessen, og prosjektet ble tildelt kommunens energisparepris. Arkitekter: Agraff. Foto: Jan Christian Sørli.



## Hvordan?

Det bør skje en energieffektivisering i eksisterende bygningsmasse

Det skal vurderes om det kan bygges lavenergibygg, passivhus, nullenergibygg eller plusshus.

Energhensyn vurderes tidlig i beslutningsprosessen.

Det bør velges fjernvarme eller andre energikilder som gir så lavt som mulig utslipp

Energi- og ressursbruk skal vurderes og bør tas sterkt hensyn til i utforming av reguleringsplaner, byggesaker og lignende.

Valg knyttet til større prosjekter bør gjøres på bakgrunn av livsløpsbaserte miljøvurderinger.



Bilde 19. Kommunen viser vei med Nardo skole. I prosjekterings- og byggefasen ble det lagt avgjørende vekt på lavt energiforbruk, miljøvennlige byggematerialer og et sunt innneklima. Arkitekt: Eggen Arkitekter. Foto: Trondheim kommune

# 5.13 Universell utforming skal legges til grunn

## Hvor vil vi?

Trondheim skal være en by der universell utforming legges til grunn for utforming av områder, byrom og bebyggelse. Løsningene for universell utforming er en integrert del av arkitektur og byform.



## Hvorfor?

Universell utforming fremmer like muligheter til samfunnsdeltakelse og frihet i dagliglivet for personer med nedsatt funksjonsevne. Det gjør det lettere for oss alle å bevege oss, finne fram, sanse og forstå omgivelsene.

Universell utforming er prioritert i Trondheim kommune, og vi er ressurskommune for universell utforming, 2009- 2013. Kommunen vil være en ressurskommune innen arbeidet med universell utforming også etter 2013.

*Bilde 20. Bispeparsellen, en del av hjertepromenaden. Her ble prinsipper for universell utforming lagt til grunn. Kulturminner i grunnen gjorde at stigningen ble noe bratt, men det ble kompensert med en sitteplass midtveis i bakken. Foto: Trondheim kommune.*

## Hvordan?

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av byrom, publikumsbygg og flerleilighetsbygg.

Det legges vekt på estetikk og funksjonalitet.

Bevisst utforming med hensyn til orienterbarhet og fremkommelighet i uteoppholdsareal og bygning vil kunne gi funksjonelle og designmessig gode løsninger for alle.

Ramper løses på egen grunn eller innenfor bebyggelsen.

I en del tilfeller der andre hensyn er spesielt viktige kan det gjøres unntak fra kravene til universell utforming:

- Generelt er universell utforming viktigst i hovedstrukturen. Dersom det er gode grunner til det, kan denne suppleres med tilleggsløsninger som snarveger, trapper eller lignende.
- Dersom universell utforming ikke er mulig å forene med antikvariske verdier.
- Dersom universell utforming vil gi for store terrenginngrep. Dette gjelder særlig for private hager.

## 5.14 Gode prosesser

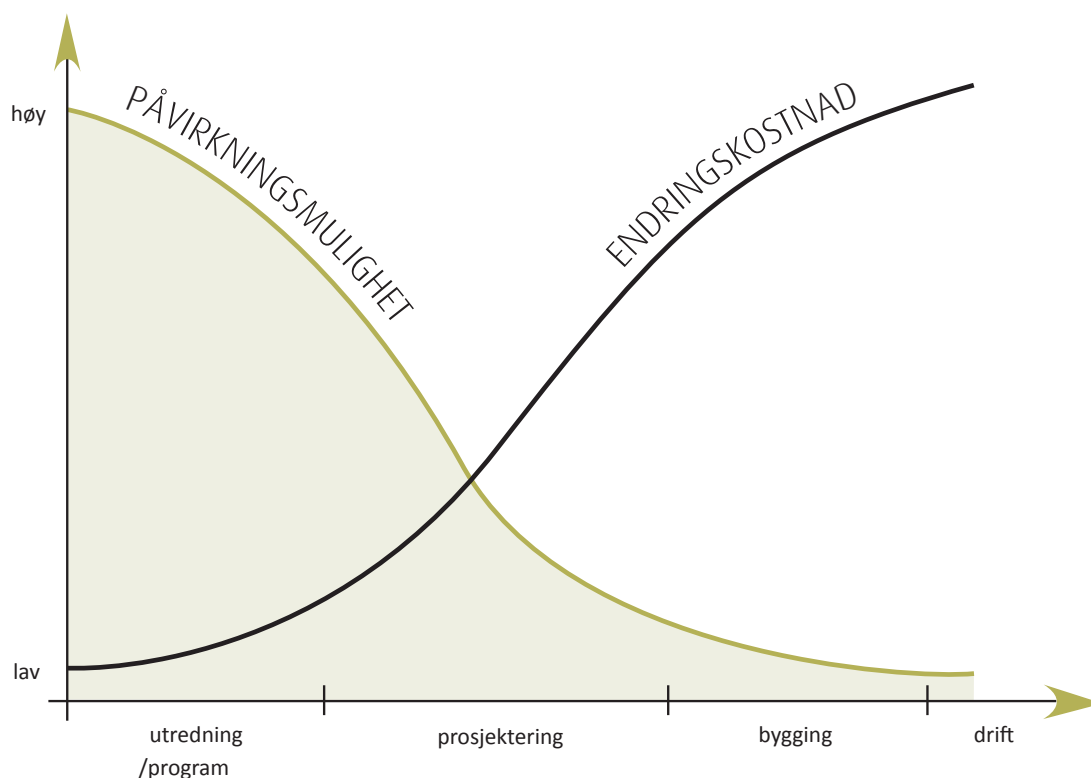
### Hvor vil vi?

Trondheim skal være en kommune som legger til rette for bred, offentlig deltakelse i utarbeidelse av planer for større områder, i områder med historiske verdier og områder med sentrumsfunksjoner.

Viktige premisser for planer og prosjekter skal avklares så tidlig som mulig. Saksbehandlingen bygger på åpenhet, kompetanse og mot.

### Hvorfor?

Fortetting er utfordrende. Vi skal få til gode løsninger og øke kvaliteten med mest mulig plassbesparende løsninger. Samtidig medfører det å bygge i den eksisterende byen at mange blir berørt. Medvirkning og offentlig diskusjon er nødvendig for å få mest mulig informasjon, ideer og forslag til løsninger, og gode diskusjoner om veivalg. Dette er med på å sikre at vi får best mulig løsninger.



Figur 20. I tidlige faser er endringspotensialet størst, mens kostnadene øker jo lengre ut i prosessen man kommer. Illustrasjon: Trondheim kommune.



## Hvordan?

### Informasjon og debatt

Bruk av media, nettsider, debattmøter, workshops, utstillinger og «åpen dag» gir mulighet for å få fram innspill, og sørge for at best mulig informasjon ligger til grunn for debatter om premisser og løsninger. Kommunen har allerede utstillingsarealer i Bytorget, et bemannet lokale midt i Midtbyen, som kan utnyttes mer.

### Medvirkning

Det må legges til rette for at ulike grupper får deltatt i medvirkningsprosesser. Barn- og unge kan for eksempel ha andre synspunkter og kunnskaper om et sted enn voksne har.

### Gode illustrasjoner

Gode illustrasjoner er en forutsetning for å kunne ta stilling til løsningsforslag. Det foreligger allerede en illustrasjonsveileder for plansaker. En bymodell vil også være et godt verktøy for å kunne se hva ulike forslag innebærer for byen.

### Forutsigbarhet

Ofte lages det løsninger for arkitektur og byform som tar hensyn til framtidig planlagt situasjon. Når planer fravikes eller viktige premisser endres, risikerer man at prosjektene blir stående i en kontekst de ikke var planlagt for, og dermed skapes det fragmenterte bygningsmiljøer.

### Kvalitet krever vilje og kompetanse

God arkitektonisk kvalitet krever at man setter seg mål, er villig til å bruke tid og ressurser, og har kompetanse om arkitektur og byforming.

### Tverrfaglige samarbeid

Tverrfaglighet sikrer at flest mulig fagasperker innarbeides i den helheltige løsningen

### Tidlig informasjon og premissavklaring

I en formgivningsprosess er endringspotensialet størst i tidlige faser. Etter hvert som prosessen går videre, er flere ting fastsatt og endringer blir kostbare. For at byform og arkitektur skal få god kvalitet, må løsningen ha en helhet hvor store og små hensyn er innarbeidet. Tidlig informasjon og premissavklaring og forutsigbarhet øker planleggerens og arkitektenes muligheter for å innarbeide de ulike hensynene i løsningene.

Tidlig premissavklaring reduserer risiko. Ved å finne ut hva som er kritisk for prosjektet, og utrede dette tidligst mulig, kan man avgjøre om prosjektet er levedyktig uten å bruke ressurser på å utrede alle sider av saken. For utbyggere er ofte tillatt utnytting av en tomt, blant annet høydebregrensninger, noe som er kritisk for et prosjekt.

### Fag må formidles slik at allmenheten forstår

For å legge til rette for god debatt må arkitektur- og byplanfaglige spørsmål framstilles slik at almenheten har mulighet til å forstå hva som er konsekvensene av en beslutning.



*Bilde 21. Strandveien 37. Arkitektkonkurransen la et godt grunnlag for å få fram ideer og skape debatt. Den gjorde også at de unge arkitektene som vant, kunne starte sitt eget firma: Brendeland & Kristoffersen. Foto: Aslak Raanes*



TRONDHEIM KOMMUNE  
Tråanten tjeelte

**Høringsutkast  
mars 2023**

