



## NOTAT

Vår referanse  
20/130-75 (12664/23)

Vår dato  
27.01.2023

**Til: Bystyret**  
**Fra: Byutviklingsdirektøren**

### **Sak 0016/23, Detaljregulering av Nils Uhlin Hansens veg 58 og 60, r20190035, sluttbehandling - Konsekvenser av forma tak for utnyttelse og høyder** **Bystyrets møte 2.2.2023**

#### **Notatet gjelder**

I behandling av sak 254/22, forslag til detaljregulering av Nils Uhlin Hansens veg 58 og 60, vedtok bygningsrådet 24.11.2022 følgende tilleggsforslag:

*Endring i reguleringsbestemmelsene § 4.2.2: Bebyggelsen skal oppføres med formet tak.*

I behandlingen i Areal- og samferdselskomiteen den 18.01.2023 i sak 1/23, ble følgende bestilt; "Notat om tak vil foreligge til bystyrebehandlingen". Dette notatet belyser konsekvensene av tilleggsforslaget for planforslaget når det gjelder byggehøyder og utnyttelse.

#### **Virkninger av formet tak for utnyttelse og høyder i planen**

##### Konsekvenser for byggehøyder og skygge

Slik tilleggsbestemmelsen er formulert vil den ikke ha betydning for bygningshøyden. Det er satt høyderestriksjoner for bebyggelsen i plankartet med angitte kotehøyder. Et formet tak kan ikke overskride denne. For øvrig i bestemmelsene tillates det tekniske installasjoner over tillatt byggehøyde, opptil 1,5 meter over tak og 2 meter inntrukket fra gesims.

I denne saken har skyggevirksomheter for felles leke- og uteoppholdsareal for naboer i sørøst vært en sentral del av diskusjonen mellom kommunedirektøren og forslagsstiller.

De høyderestriksjonene som ligger til grunn er nødvendige for at skyggevirksomheter ikke skal bli for store, etter kommunens retningslinjer om sol og skygge. Det er ikke ønskelig å tillate formet tak over høyderestriksjonene som er satt i planen. I så fall må virkningene for sol- og skygge illustreres på nytt og planen ut på ny høring. Ved å holde høyderestriksjonene i planen uendret er konsekvensene av planen godt nok illustrert.

Postadresse:  
Trondheim kommune  
Byutviklingsdirektøren  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
72542500

Telefaks:

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464

E-postadresse: [kommunedirektor.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:kommunedirektor.postmottak@trondheim.kommune.no)

[www.trondheim.kommune.no](http://www.trondheim.kommune.no)

### Konsekvenser for utnyttelse

Ved å sette krav om formet tak vil det være snakk om en slak takform som forholder seg til høydene som er regulert i plankartet. Et formet tak kan gi lavere yttervegger og dermed påvirke romfølelsen i øverste etasje. Dette vil kunne gå på bekostning av utnyttelsen av BRA, men er igjen avhengig av takvinkel og prosjekteringen av bygget.

Bygningsvolumene som er illustrert er av en størrelse og utforming der saltak ikke nødvendigvis vil gi et godt formspråk, men formet tak kan løses på mange måter. Utbygger står fritt til å velge takvinkel og kan forme prosjektet slik at det er innenfor rammene i planen. Kommunedirektøren har vært i kontakt med reguleringsarkitekt når spørsmålet om formet tak kom fra politikerne. De mener at det skal være mulig å få til et formet tak innenfor byggehøydene som er satt, uten at dette reduserer BRA til boligformål.

### **Kommunedirektørens vurdering**

Basert på informasjonen som er gitt, konkluderer kommunedirektøren med at det er mulig å få til bebyggelse med formet tak og samtidig beholde maksimum BRA innenfor rammene i reguleringsplanen.

Bente Næverdøl  
byutviklingsdirektør

*Elektronisk godkjent uten underskrift*