



## MØTEREFERAT - Nr. 8/2022

Møtet gjelder	Rådet for byarkitektur
Møte nr.	8 - 2022
Møtetidspunkt	25.10.2022, 12:00 - 15:00
Sted	Møterom Tuba - Kjøpmannsgata 38
Deltakere	Møteleder: Are Risto Øyasæter (Byarkitekt) Referent: Einar Bye  Rådsmedlemmer: Torgeir Rønning, Steffen Wellinger Jan Løvdal Ragnhild Snustad Michelle Wright (12-13:15. Inhabil i sak 8.4) Svein Skibnes (vara)  Gjester: Bjørnar Sandberg og Olav Kvarme (Byplankontoret)
Møteinnkaller	Byarkitekten
Forfall	Lisbet Haug Mette Bye (Byantikvar)
Kommentarer til referat sendes	einar.bye@trondheim.kommune.no
Materiell utsendt med møteinnkalling	1. Eksempelsamling av relevante prosjekter i forbindelse med sak 8.3 2. Presentasjon til sak 8.4: Byåsveien 158, detaljregulering
Referat dato	
Habilitetsvurdering	Michelle Wright erklært inhabil i sak 8.4
Vedlegg:	1. Uttalelse - Angående sak 8.3 og 8.4, 2022



## **8.1. Godkjenning av agenda/referat**

Ingen kommentarer.

## **8.2 Nytt fra Byarkitekten**

### **8.2.1 Byggeskikkprisen - Utdeling av prisen blir 1.desember klokka 12:00.**

Finalistene til Byggeskikkprisen 2022 er Torvet, Tukthuset og Kjøpmannsgata ung kunst. Finalistene stilles ut i Nordre gate frem til 22.november.

## **8.3 Typologi: Boligbygg med butikk i sokkel**

Intro: Presentasjon, eksempelsamling.

I dette møtet ønsker vi å sette fokus på en type bebyggelse som de siste 10-15 årene har blitt stadig mer populær blant utbyggere, særlig i fortettingsområder utenfor sentrum. Løsningen går i praksis ut på at konvensjonelle boligblokker bygges på toppen av en sokkel som dekker store deler av eiendommen og ofte rommer en matbutikk. Uteareal for boligene anlegges gjerne oppe på sokkelen, mens parkering løses i sokkel eller kjeller. Bygningstypen gir løsninger som betaler seg for utbygger, men det arkitektoniske svaret har flere problematiske sider som berører kvaliteten i byutviklingen.

Som utgangspunkt for sak 8.4 og med tanke på utarbeidelsen av en ny arkitekturstrategi ønsker rådet å uttale seg til denne måten å bygge på. Rådets forslag til uttalelse er vedlagt referatet.

## **8.4 Plansak til uttalelse: Byåsveien 158 - detaljplan**

Byplankontoret presenterer plansaken ved Byåsveien 158.

Se presentasjon vedlagt innkalling.

Rådets uttalelse er vedlagt referatet.

## **8.5 Neste møte**

Neste møte er 29. november, fra klokka 12:00 - 15:00. Dette er etter planen årets siste møte. Møteinnkalling og informasjonsmateriale sendes ut senest tirsdag 22. november.

## **8.6 Eventuelt**

## Sak 8.3 - 2022: Bygningstype: Boligbygg med butikk i sokkel

### Bakgrunn

Rådet for byarkitektur ønsker å sette fokus på en type bebyggelse som de siste 10-15 årene har blitt stadig mer populær blant utbyggere, særlig i fortetningsområder utenfor sentrum. Løsningen går i praksis ut på at konvensjonelle boligblokker bygges på toppen av en sokkel som dekker store deler av eiendommen og ofte rommer en matbutikk. Uteareal for boligene anlegges gjerne oppe på sokkelen, mens parkering løses i sokkel eller kjeller. Bygningstypen gir løsninger som betaler seg for utbygger, men det arkitektoniske svaret har flere problematiske sider.

Som utgangspunkt for sak 8.4 (Byåsveien 158) og med tanke på utarbeidelsen av en ny arkitekturstrategi ønsker rådet for byarkitektur å uttale seg til denne måten å bygge på.



UHELDIG: Strinda hageby. Lukkede fasader, manglende tverrforbindelser. Tilpasset bilister, ikke gående.



UHELDIG: Byåsveien 162. Lukkede fasader, dårlig tilpasset terrengfall, ingen arkitektonisk helhet.

## Rådets uttalelse

Rådet for byarkitektur mener kommunen må erkjenne at denne måten å bygge på har svakheter som i de fleste tilfeller får negative følger for omgivelsene, spesielt på bakkeplan. De vanligste problemene er:

- Funksjoner som matbutikk, parkering og nedkjøringsrampe gir lukkede fasader. Lange, lukkede og uavbrutte fasader gir livløse gatemiljø hvor man ikke ønsker å gå. Når store bygningsvolumer bygges uten å ta opp terrengfall oppstår det avvik mellom etasjenivå inne og gatenivå ute noe som gjør det vanskelig å forme gode, åpne og bymessige fasader. Resultatet er ofte i strid med byutviklingsstrategiens prinsipp om en attraktiv by i øyehøyde.
- Bygninger med store fotavtrykk utgjør barrierer i gangnettet og gjør det mindre attraktivt å gå. Det rammer spesielt mennesker med lav aksjonsradius som barn og bevegelsehemmede.
- Vi ser eksempel på at denne bygningstypologien benytter bakkeplanet som en ren praktisk etasje, mens positive oppholdskvaliteter legges oppe på sokkelen. I ytterste konsekvens gir det en løsning hvor bebyggelsens gevinster kun er til glede for bygningens brukere/beboere, mens ulempene blir belastet omgivelsene. Det er ikke et prinsipp som bygger opp om gode nabolag eller gode bymiljø.

Rådet for Byarkitektur mener kommunen bør være langt mer varsom med denne formen for utbygging. Kvartalsstruktur med bymessige fasader som møter gate vil i mange tilfeller være en bedre måte å bygge på. Bebyggelse med stort fotavtrykk er i utgangspunktet dårlig egnet til å skape bymessig fortetting dersom terrenget ikke er helt flatt. Løsningen fungerer best når sokkel kan legges som en terrassering i landskapet, så etasjenivåene korresponderer med terrenget langs går overens med ed gulvnivået.

Forslag til prinsipper og hensyn som kan gjøre denne bygningstypen mer veltilpasset ønsket byutvikling:

- Sokkeletasjen må innarbeides i det helhetlige arkitektoniske konseptet. Aller helst bør sokkelen innlemmes fullstendig i form og materialbruk, men for å skape en oppdeling i bebyggelsen den kan også legges litt inntrukket i forhold til de øvrige bygningsvolumene som møter bakken.
- Lange og uavbrutte fasader bør unngås, spesielt mot gate. Variasjon i farge og materialbruk er ikke tilstrekkelig for å skape oppdeling, det må arbeides med volumet. En god løsning kan være å bryte opp bebyggelsen med trapper og innganger/portrom.
- Ny bebyggelse må legge til rette for at gående skal kunne bevege seg effektivt gjennom området døgnet rundt. Dette kan løses med gjennomganger, men sikres best ved å unngå store fotavtrykk, og heller bygge med en finmasket struktur.



- Åpne fasader med vinduer, dører, trapper og portrom i øyehøyde har stor betydning for opplevelsen av å bevege seg langs en fasade. Bygningenes planløsning bør ta sikte på å plassere utadrettet næring og boliger på bakkeplan. Lukkede funksjoner uten behov for dagslys bør i denne etasjen heller legges i bakkant.
- For å bidra til en attraktiv by i øyehøyde må også uterom formes med urbant fokus. Godt utformede overganger, møbleringssoner mellom husvegg og gate og planting av bytrær kan tilføre gatene positive kvaliteter.
- Butikker er et viktige møtesteder i nærmiljøet. Ved inngang til butikk bør det tilrettelegges for utvendig opphold med møblering. Overbygd parkering bør alltid anlegges vekk fra gate og ikke i forbindelse med butikkens hovedinngang. Matbutikker på bakkeplan kan ikke belage seg på å helfoliere alle vindusflater.
- Parkering under tak legger sterke føringer for bebyggelsen. I hver enkelt sak bør det vurderes om og hvordan korttidsparkering også kan løses utenfor bygningskroppen.

### Konklusjon:

Bygningstypen med stor sokkel og passive fasader mangler bymessig kvalitet og har negative konsekvenser for omgivelsene, spesielt for bylivet på gateplan. Rådet for byarkitektur oppfordrer kommunen til å unngå "sokkel-arkitektur" i situasjoner hvor det ikke er egnet. Rådet mener mener man må stille krav til at denne typen prosjekter følger de ovennevnte prinsipper for å oppnå kvaliteter som er i tråd med ønsket byutvikling. Vi utfordrer også utbyggerne og dagligvarebransjen til å utforske nye løsninger som fungerer bedre enn dagens.

Rådet for Byarkitektur



*BRA: Rosenberg park har et helhetlig arkitektonisk konsept og en bebyggelse som er oppdelt ned til gateplan*





*BRA: Rosenborg park med trapp opp til gårdsrom [Foto: Arc arkitekter](#)*



*BRA: Mellomila 93 har et helhetlig arkitektonisk konsept, er tilpasset terrenget og har aktive fasader mot gate.*



### Sak 8.4 - 2022: Byåsveien 158 - Detaljplan

Byplankontoret ber om råd angående følgende problemstillinger:

- Svarer prosjektet ut målet om en attraktiv by i øyehøyde?
- Bidrar prosjektet til gode møteplasser og forbindelser i lokalt sentrum på Havstad?
- Gir prosjektet ønsket utvikling langs Byåsveien?
- Forholder prosjektet seg godt nok til omgivelsene?



#### **Svarer prosjektet ut målet om en attraktiv by i øyehøyde?**

Fasaden mot gate er lukket, monoton og alt for lang. I praksis er dette en blokk på 80 meter. Terrengefallet taler imot en langstrakt bygningskropp ettersom dette gir dårlig sammenheng mellom gulvnivå inne og gatenivå ute. Bebyggelsen burde vært oppdelt, for eksempel med en trapp opp i mellomrommet. Dette kunne også dannet grunnlag for bedre tilknytning til omkringliggende nabolag i vest.

#### **Bidrar prosjektet til gode møteplasser og forbindelser i lokalt sentrum på Havstad?**

Prosjektet legger opp til et lite torg, men torget er plassert mot nord og vil være skyggebelagt store deler av dagen. Bebyggelsesforslaget preges av store terrenngrep som sammen med den lange hovedblokka utgjør en betydelig barriere for boligområdene mot vest. Konseptet kobler seg i for liten grad på eksisterende strukturer i området og det mangler en passasje fra vest mot Byåsveien.

### **Gir prosjektet ønsket utvikling langs Byåsveien?**

Havstad er i forslag til ny KPA definert som bydelssentrum som ligger langs en hovedgate. Den pågående utbyggingen ved Byåsveien 162 viser at det arkitektoniske konseptet med en langstrakt sokkel gir dårlige løsninger for gatemiljøet. Disse to tomtene burde vært regulert samtidig og med et mye mer helhetlig konsept som møter omgivelsene og skaper bymessige kvaliteter. I planforslaget er "hovedgata" - Byåsvegen - vist med tre nye trær tilfeldig plassert og ellers ikke viet større oppmerksomhet. Bussholdeplassen ved torget kunne bidratt til å aktivisere denne plassen.

### **Forholder prosjektet seg godt nok til omgivelsene?**

Det er nødvendig å i større grad vise hvordan man forholder seg til omgivelsene utenfor planområdet. Det virker ikke som man har lagt noe særlig vekt på dette, spesielt når det gjelder boligområdet mot vest. Når det gjelder høyder er området fra før dominert av blokker i 4 og 5 etasjer. Her er det foreslått 7 - 8 etasjer, med to høye etasjer i bunn. Høydene mot gata bryter klart med den etablerte normen her og fører til at bygningen blir svært fremtredende, og dessuten kaster lange skygger over gata.

### **Konklusjon:**

Planforslaget fremstår uforløst og virker lite gjennomtenkt og gjennomarbeidet. Fasade mot gate er svært lukket og samtidig for lang og monoton. Dette gir et dårlig gatemiljø. Bebyggelsen forholder seg i svært liten grad til omgivelsene. Havstad er definert som et lokalt bydelssentrum og skal være et møtested for folk som bor i området. Her bør det legges opp til en type bebyggelse som i mye større grad representerer en helhetlig utvikling av stedet, og som setter en standard for hva slags gate Byåsveien skal være. Foreslått løsning påfører stedet ulemper som klart overstiger fordelene.

Noen av ulempene ved prosjektet er knyttet til logistikk og kommer som følge av manglende avkjøringsmuligheter fra Byåsveien. Rådet for byarkitektur mener forhold knyttet til trafikkavvikling har blitt for høyt prioritert, noe som medfører varige ulemper for gatemiljø, stedsutvikling og nabolag.

I forbindelse med denne saken har rådet for byarkitektur skrevet en egen uttalelse knyttet til sak 8.3 2022, Bygningstype: boligbygg med butikk i sokkel.

Rådet for Byarkitektur