



MØTEREFERAT - Nr. 9 / 2022

Møtet gjelder	Rådet for byarkitektur
Møteinnkaller	Byarkitekten
Møte nr.	9 - 2022
Møtetidspunkt	29.11.2022, 12:00 - 15:00
Referat dato	04.01.2022 (revidert 02.02.2023 i forbindelse med publisering på nettside)
Sted	Kjøpmannsgata 36, Møterom Tuba, 5.etg.
Deltakere	Rådsmedlemmer: Torgeir Rønning Steffen Wellinger Michelle Wright Lisbeth Haug Ragnhild Snustad Møteleder: Are Risto Øyasæter (Byarkitekt) Referent: Einar Bye Mette Bye (Byantikvar) Gjester: Merete Wist (Byplankontoret)
Kommentarer til referatet sendes:	einar.bye@trondheim.kommune.no / tlf: 46676670
Forfall	
Materiell utsendt med møteinnkalling	<ol style="list-style-type: none">1. KPA Bestemmelser og retningslinjer - Høringsforslag2. KPA Byggesoner3. KPA utdrag - Trondheim 20134. KPA utdrag - Bergen 20185. Utkast til uttalelse sak 8.3 og 8.4
Habilitetsvurdering	Ikke aktuelt
Vedlegg:	<ol style="list-style-type: none">1. Ferdig uttalelse til sak 8.3 - Bygningstype: Boligbygg med butikk i sokkel2. Ferdig uttalelse til sak 8.4 - Byåsveien 158 - Detaljplan3. Høringsuttalelse til KPA, sak 9.4 (Rev. 02.02.2023) <p>Utkast til uttalelse til sak 9.4 (Høringsuttalelse KPA) sendes rådsmedlemmene digitalt for kommentarer og innspill.</p>



9.1. Godkjenning av agenda/referat

9.2 Nytt fra Byarkitekten

Byggeskikkprisen delt ut til Kjøpmannsgata ung kunst 1. desember.

Konseptene for utbygging av transittkaia på Nyhavna er utstilt i Skippergata 14. En vinner skal kåres i januar.

9.2.1 Politisk sak fra Byarkitekten

Byarkitekten vil levere en politisk sak i starten av 2023 hvor det orienteres om:

- Byarkitektens virke så langt
- Utarbeidelsen av ny arkitekturstrategi

Byarkitekten ønsker å bruke våren 2023 til å utarbeide en ny arkitekturstrategi, men med dagens bemanning vil det bety at en del oppgaver som Byarkitekten har gjort så langt i sitt virke må nedprioriteres så lenge arbeidet med ny arkitekturstrategi pågår.

9.3 Uttalelse fra forrige møte, angående sak 8.3 og 8.4

Innspill tas med inn i ferdig uttalelse. Vi skriver to uttalelser, en til hver sak. Uttalelse til sak 8.3, Bygningstype: Boligbygg med butikk i sokkel sendes som høringsinnspill til KPA.

9.4 Ny KPA på høring

[Forslag til ny KPA](#) ligger nå ute på høring med høringsfrist 6. januar 2023.

I februar fikk rådet en kort orientering om KPA slik prosessen lå an da. Nå er høringsforslaget ferdig med alt av vedlegg og kartgrunnlag. Formålet med dagens møte er først og fremst å diskutere bestemmelsene knyttet til arkitektur, byform og boligkvalitet:

§8 Arkitektur og byform,

§10 Bolig og boligkvalitet og

§23 Bebyggelse og anlegg - byggesone 1-4.



Rådets innspill er oppsummert i en egen høringsuttalelse. (vedlegg 3, Rev. 02.02.2023)

9.5 Evaluering - Utsatt til neste møte

Dette er årets siste møte i rådet for byarkitektur. Rådet er en prøveordning som i første omgang skal vare i to år. Nå som vi er halvveis i prøveperioden tar en kort gjennomgang av hva vi har gjort, og en prat om veien videre. Hva fungerer godt, hva kan bli bedre?

9.6 Neste møte

Første møte over jul blir 31.januar.

I 2023 bli møtetidspunkt fra 12:30 til 15:30, altså en halv time senere enn i dag.

Møtedatoer blir som angitt i egen e-post:

31. januar

28. februar

28. mars

25. april

23. mai

20. juni

9.7 Eventuelt

9.7.1 Samskriving av uttalelser

Byarkitekten ser at vi trenger en bedre løsning for å gi rådets medlemmer mulighet til å gi innspill og kommentarer til uttalelser. Som drøftet i møtet vil vi framover åpne for samskriving i google documents, slik at rådets medlemmer kan lese, redigere og kommentere uttalelsene fortløpende. Dette er løsningen kommunen bruker og det fungerer fint for oss. Mer veiledning kommer.

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: Rosenborg 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

Rådet for byarkitektur

Sak 9.4 - 2022 Høringsinnspill til ny KPA

Rådet for byarkitektur har tatt en gjennomgang av ny KPA, med hovedvekt på bestemmelsene knyttet til arkitektur, byform og boligkvalitet.

Rådet har fokusert på følgende paragrafer:

§8 Arkitektur og byform

§10 Bolig og bokvalitet

§23 Bebyggelse og anlegg - byggesone 1-4

Byarkitekten har oppfordret rådet til å ta stilling til:

1. Bestemmelsenes innhold
2. Språk
3. Bestemmelse eller retningslinje?
4. En videre konkretisering i en ny arkitekturstrategi

Ny stedsanalyseveileder og ny arkitekturstrategi vil være viktige suppleringer til KPA og bør komme på plass innen rimelig tid.

Bestemmelsene er her gjengitt i sin helhet, med rådets kommentarer lagt inn under hver enkelt bestemmelse. Retningslinjer er vist i kursiv. Bygningsrådets forslag er vist i blått.

Rådets innspill:

§ 8 Arkitektur og byform

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 veileder 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 grønndrag 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.

Rådets kommentarer:

Hvordan sikre sammenheng der det ikke eksisterer en struktur fra før? Hvordan unngå at nye prosjekter bygger videre på et dårlig utgangspunkt? En stedsanalyse må også fokusere på potensialet i en fremtidig situasjon - ikke bare på eksisterende situasjon. Generelt oppfattes den andre setningen som tung og uferdig. Den favner kanskje for mye og noe av det bør kanskje vurderes som retningslinjer?

§ 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.

Rådets kommentarer:

Dersom det skal være en egen bestemmelse om høyhus bør det defineres hva som regnes som et høyhus. Rådet anser at spørsmålet om høyhus/ikke høyhus er forholdsvis sammensatt. En så konkret bestemmelse som dette kan oppfattes som en invitasjon til å bygge høyhus i utvalgte områder der det ikke er begrenset - som Tempe, Rosten og Sluppen. Rådet fraråder at disse tre områdene fremheves som høyhusområder. Det er ingen automatikk i at områder som alt har mange høyhus tåler å få fler. Plassering av et høyhus er alltid avhengig av stedets kontekst og hvilke kvaliteter et høyhus tilfører sted og kontekst. Rådet opplever også at punkt c åpner for diskusjoner vi ikke nødvendigvis ønsker og at punktet oppfattes som en for direkte invitasjon til bygging av høyhus i lokale sentrum. En slik bestemmelse kan trolig få en vel stor betydning for hvordan byens lokale sentrum utvikles. Begrepet "samfunnsmessig verdi" er for diffust og kan mistolkes. Det bør tas ut / endres. Punkt a oppfattes som en grei tydeliggjøring, men for øvrig er rådet usikre på om hvor riktig det er at høyhus kommenteres så inngående i KPAs bestemmelser.

En høyhusstrategi bør kanskje utarbeides i forbindelse med KPA? Eventuelt bør høyhusstrategi inn i arkitekturstrategien?

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.

Rådets kommentarer:

Fint punkt, men hva med romlig interaksjon/sammenheng ute/inne? Kontakt med bygulvet? "Skape" kan endres til "bidra til".

Rådet for byarkitektur har skrevet en uttalelse med spesielt fokus på bygningstypologien med butikk i sokkel (sak 8.3 - 2022). Uttalelsen legges ved Rådets høringsuttalelse til ny KPA.

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

Rådets kommentarer:

Bestemmelsen er relevant i sammenheng med §8.2.3 om høyhus.

§ 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.

Rådets kommentarer:

Forslag: "Arkitektonisk utforming skal gjenspeile bygningens betydning for allmennheten, være i samspill med - og berike - omgivelsene og stedets karakter." Bygningens funksjon bør strykes. Ikke i tråd med ønsket om gjenbruk av eldre bygg.

§ 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.

Rådets kommentarer:

"Visuell kontakt mellom byrom" oppfattes som noe uklart. Hva ønsker man å oppnå her? Forslag: "Sammenheng 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.

Rådets kommentarer:

Terrengmessig tilpasning ut fra hensynet til energibehov virker litt merkelig. Bestemmelsen favner mye og blir derfor litt diffus. Retningslinjene kompletterer fint.

Forslag (bedre språk?): "For å skape arkitektonisk god og helhetlig utforming skal bygg, anlegg og konstruksjoner ha god terrengmessig tilpasning med utgangspunkt i naturgitte forutsetninger. [Hensyn som sikkerhet, helse, miljø, brukbarhet og best mulige lys- og solforhold er deler av en helhetlig arkitektonisk løsning.] Siste setning mulig retningslinje?"

§ 9 Kulturminner og kulturmiljø

Rådets kommentarer:

Rådet har ikke sett spesifikt på bestemmelsene knyttet til kulturminner og kulturmiljø, men har et innspill angående områder hvor hensynssone kulturmiljø overlapper med byggesone 2. Bør det her være mer konkrete bestemmelser for å unngå potensielle konflikter?

§ 10 Bolig og bokvalitet

§ 10.1 Variert boligsammensetning

Ved planforslag for mer enn ti nye boenheter skal det være varierte boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligstruktur. Befolknings- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.

Det bør etableres større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

Forslag til alternativ bestemmelse fra bygningsrådet (pkt. 9.2):

§ 10.1 Variert boligsammensetning

40 % av boenhetene i et planforslag skal ha minimum tre soverom.

Forslag til tillegg i bestemmelsen fra bygningsrådet (pkt. 10.2) - forslaget gjør at dette blir en del av bestemmelsen i stedet for en retningslinje:

Det skal etableres større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

Rådets kommentarer:

Forslag til omformulering: "Ved planforslag for mer enn ti nye boenheter skal det være varierte boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligstruktur. Nye prosjekter skal *supplere* eksisterende boligstruktur i området for å bidra til levekårs-utjevninger.

§ 10.2 Kvaliteter ved boenhetene

Ensidig belyste boenheter tillates ikke utenfor byggesone 1 og 2, med mindre boenhetene har oppholdsrom med solinnfall 21. april i minst tre timer etter kl 12.

Alle boenheter skal uansett tilfredsstillende minst to av følgende kvalitetskriterier, med unntak av innenfor S1 hvor minst ett av kvalitetskravene skal tilfredsstillende:

- sove- eller oppholdsrom med fasade mot stille side, ikke dempet fasade
- oppholdsrom med solinnfall 21. april i minst tre timer etter kl 12
- leilighetsstørrelse over 30 m² og/eller minst ett soverom i tillegg til oppholdsrom

Forslag til tillegg til bestemmelsen fra bygningsrådet (pkt. 10.3) - dette tillegget vil kreve omformulering av bestemmelsen over:

Svalganger tillates ikke. Minste størrelse på leiligheter skal være 30 m².

Alle boenheter bør samtidig minst oppfylle halvparten av følgende kvalitetskriterier:

- gjennomgående boenhet eller hjørneleilighet
- størrelse over 40 m²
- utsikt fra stue/hovedoppholdsrom direkte mot landskap/større park /grøntområde
- tilgang til privat eller felles uteoppholdsareal på bakken
- beliggenhet utenfor rød støysone
- beliggenhet utenfor rød og gul støysone

Rådets kommentarer:

“Solinnfall 21.april i minst tre timer etter klokka 12” er litt avansert. Kan det gjøres enklere?

Vi er i tvil om kravet er for strengt og det bør sjekkes mot gode, eksisterende prosjekter.

Muligheten til å variere ulike kriterier gir fleksibilitet til utbygger og gjør det enklere å bygge boliger i sentrum og i eldre/vernet bebyggelse. En betenkelighet er at eiendommer uten støyp problemer potensielt kan ende opp med ganske dårlige leiligheter.

Krav til 30 kvadrat per bolig må etter alt å dømme ha unntak for studentboliger?

§ 10.3 Fellesarealer innendørs

Ved planforslag med 20 boliger eller mer skal det sikres innendørs felles oppholdsareal på minst 2 m² per boenhet, men minst 50 m²

Fellesarealet skal fortrinnsvis ligge i første etasje og ha direkte kontakt med gaterommet der hovedadkomsten til boligene ligger.

Rådets kommentarer:

Et fint initiativ. Fellesløsninger bør også inngå i boligarealet slik at man kan se økonomi i det.

§ 10.4 Uteoppholdsareal

Ved planforslag og søknad om byggetiltak skal alle boenheter innenfor planområdet eller tiltaket ha minste uteoppholdsareal (MUA) i samsvar med tabellen under:

Sone	per boenhet	Plassering og fordeling
Byggesone 1, innenfor Midtbyhalvøya	0 m ²	<i>Retningslinje:</i> <i>det skal om mulig legges til rette for</i> <i>uteoppholdsareal</i>
Byggesone 1, felt S1 utenom Midtbyhalvøya	15 m ² / 30 m ² *	- minst 50 % som fellesareal - inntil 1/3-del av fellesarealet kan ha støy inntil 5 dB over grenseverdi angitt i T-1442
Byggesone 1, felt S2 - S5	25 m ² / 30 m ² *	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 20 % på bakkeplan - inntil 1/3-del av fellesarealet kan ha støy inntil 5 dB over grenseverdi angitt i T-1442
Byggesone 2	40 m ²	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 50 % på bakkeplan
Byggesone 3	75 m ²	- ved mer enn tre boenheter: minst 40 % som fellesareal, hvorav minst 60 % på bakkeplan. - alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong.
Byggesone 4	100 m ²	Utformet som privat uteoppholdsareal på bakkeplan.

*Forslag til alternativ størrelse fra bygningsrådet (pkt. 9.3)

Minste uteoppholdsareal skal oppfylle følgende krav:

- Arealet skal være mest mulig sammenhengende, og små eller smale oppstykkede arealer skal unngås.
- Alle boenheter skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.
- Minst halve arealet på bakkeplan skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt på minst halve arealet på bakkeplan klokka 18 midtsommers.
- Utforming av uteoppholdsarealene skal ivareta sammenheng med omkringliggende byrom, blågrønne strukturer og landskap. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes hvis ikke arealet har særlige bruksverdier. Areal mindre enn to meter fra private vinduer eller privat uteplass kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.
- Tekniske installasjoner som trafokiosker, høyspentrom og lufteanlegg skal plasseres slik at de ikke reduserer kvalitet og bruksverdi på uteoppholdsarealene.

f. Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for permanent vegetasjonsdekke.

g. Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing. For felles uteoppholdsareal skal støynivå tilfredsstillende grenseverdier for uteoppholdsareal i T-1442.

Boenheter i første etasje bør ha oppholdsareal på terreng i direkte tilknytning til boenheten.

Rådets kommentar:

Punkt c er svært spesifikt.

§ 10.5 Etablering av hybler

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinn, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg og Bakklandet, vist i vedlagte temakart, kreves særskilt tillatelse fra kommunen for å dele opp eller bruksendre boenhet til hybler.

Hybel forstås som enkeltrom for utleie som deler fellesfunksjoner som kjøkken, bad, gang etc. med flere hybler eller med en primærleilighet.

Ved vurderingen av om tiltaket skal tillates, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Det skal blant annet legges vekt på antall hybler/soverom, og om boenheten har en hensiktsmessig planløsning.

Rådets kommentarer:

Bruksendring av næringsarealer bør vel også inkluderes. Ikke bare boenheter.

§ 23 Bebyggelse og anlegg (1000) - byggesone 1-4

§ 23.1 Felles bestemmelser byggesone 1-4

§ 23.1.1 Formålsbestemmelse

Byggesone 1 - sentrumskjerner - og byggesone 2 - utgjør tilsammen de mest sentrale byområdene i kommunen, hvor det skal legges til rette for at hovedandelen av nye boliger og arbeidsplasser lokaliseres. Byggesone 1 skal samtidig utvikles med et mangfold av funksjoner tilpasset senterets funksjon og omland, og et aktivt og levende bymiljø.

Byggesone 2 og 3 skal videreutvikles som områder for boliger med innslag av næring, og nødvendig areal til tjenesteyting og idrett. Virksomheter som ikke kan tilpasses bystrukturen eller gir vesentlig belastning på tilliggende vegnett, bymiljø og bomiljøer tillates ikke.

Byggesone 4 skal ikke videreutvikles vesentlig, og antall nye boliger skal begrenses.

Alle byggesonene skal utvikles på en måte som bidrar til å skape en inkluderende by, der bymiljø og møteplasser er tilgjengelige og åpne for alle. Dagligvarehandel skal lokaliseres i tilknytning til bydelens gang- og sykkelnett og nært godt kollektivtilbud.

§ 23.1.2 Areal til offentlig funksjoner

For alle planforslag skal det tidlig i planprosessen avklares behov for å innpasse areal til nye offentlige funksjoner, eller utvidelse av eksisterende.

- Behovet for teknisk infrastruktur skal vurderes uavhengig av utbyggingsarealets størrelse.
- Behovet for barnehage, idrettsanlegg, park og friområde skal vurderes ved utbyggingsarealer over 3 dekar.
- Behovet for helse- og velferdscenter skal vurderes ved utbyggingsarealer over 6 dekar.
- Behovet for barne-/ungdomsskole skal vurderes ved utbyggingsarealer over 10 dekar.

§ 23.1.3 Avstand til parker og friområder

For planforslag der det er mer enn 250 meter gangavstand til offentlig park/friområde over 1 dekar skal det vurderes å sette av plass til offentlig park/friområde.

§ 23.1.4 Infrastruktur for lade- og fyllestasjoner

Det må tidlig i planprosessen avklares om det er behov for og må avsettes areal i bydelen for infrastruktur for lading og fylling av alle typer kjøretøy.

§ 23.2 Felles bestemmelser byggesone 1 og 2

§ 23.2.1 Bystruktur og bebyggelse (Felles bestemmelser byggesone 1 og 2)

a. Områdene skal utvikles etter bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet, og sammenhengende byromsnettverk. Kvartaler skal ha maksimal bredde/lengde på 70 meter.

- b. Første etasje ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom skal ikke inneholde parkering, boder, varelevering, renovasjon, eller andre tekniske installasjoner som høyspentrom og lufteanlegg.
- c. Det er ikke tillatt med svalganger mot offentlige gater og byrom.
[/ Det er ikke tillatt med svalganger.*](#)
- d. Langs fasader som henvender seg mot hovedgater og offentlige byrom skal det etableres utendørs møbleringssone som muliggjør tilrettelegging for utendørs byliv.
- e. Inngangspartier i første etasje skal ligge på samme nivå som gateplan og ha trinnfri adkomst.
- f. Ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen på omkringliggende eiendommer kan omformes med tilsvarende tetthet og kvalitet.

Kvartaler bør underdeles i mindre volumer med maksimalt 30 meter fasadelengde mot offentlige gater og byrom. Felles oppholdsrom for flere boenheter, kantiner, auditorium eller lignende skal fortrinnsvis plasseres i første etasje mot offentlige gater, gangveger, byrom eller felles uteoppholdsareal.

*[*Forslag til alternativ bestemmelse fra bygningsrådet \(pkt. 9.7\)](#)*

Rådets kommentarer:

Punkt c, Svalganger. Bør det være gjeldende også i byggesone 3 og 4?
Bygningsrådets alternative bestemmelse virker for rigid.

Punkt b, Burde man vurdere om denne er for absolutt? Mange negative kvaliteter flyttes nå til baksidene. Det er ikke nødvendigvis gunstig i alle tilfeller. Bør bestemmelsen ha mer fokus på formål - at fasaden skal være åpen. I så fall bør beskrivelsene av alle funksjonene heller stå i retningslinjene. "Parkering" kan endres til "parkeringsanlegg" slik at det også omfatter parkeringsramper.

I retningslinjene, hvorfor skal auditorium legges ut mot gate?

§ 23.2.2 Bymiljø

- a. Ferdselsårer skal utformes som bymessige gater som fremmer gange, sykkel og kollektiv som reisemåte.
- b. Det skal avsettes areal for beplantning og møblering i gatemiljøet. Det skal prioriteres å bevare eller plante gatetrær og vegetasjon.
- c. Utforming av gater og byrom skal være i tråd med prinsipper i Designprogram for Trondheim.

d. Stopp for tjeneste- og varelevering og renovasjonsbiler skal fortrinnsvis etableres som fleksible offentlige arealer i møbleringssone langs sidegater.

Det skal tilstrebtes et finmasket gangnett, og rutenettet bør ikke overstige 90 x 90 meter. Som en mindre del av møbleringsarealet langs gater kan det etableres langsgående offentlig korttidsparkering for besøkende, HC parkering og taxi.

§ 23.3 Byggesone 1 – sentrumskjerner

§ 23.3.1 Utnyttelsesgrad (Byggesone 1 – sentrumskjerner)

Grad av utnytting skal minimum være 130 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og tilstrekkelig uteoppholdsareal.

Rådets kommentarer:

Hva med gjenbruk av eldre bygg der de ikke har høy nok utnyttelse? Gjenbruk av bygg bør nevnes som unntak. Gjenbruk av bygg er ikke begrenset til kulturhistoriske verdier.

Landskapskvaliteter kan legges til i paragrafen.

§ 23.3.2 Arealbruk

a. Innenfor byggesone 1 tillates følgende formål: bolig, forretning, tjenesteyting, idrett, bevertning, kulturinstitusjoner under 500 m2 BRA og industri. Arealkrevende næring tillates ikke.

b. Hotell tillates kun innenfor felt S1 og S2.

c. Kulturinstitusjoner over 500 m2 BRA og kontor tillates kun innenfor felt S1.

[/Kulturinstitusjoner over 500 m2 BRA tillates kun innenfor felt S1, og kontor tillates kun innenfor felt S1 og S2.*](#)

d. Innenfor felt S2_Tiller, S2_Strindheim og S3_Haakon Magnussons gate tillates ikke økt areal til handel.

e. Bebyggelsens første etasje ut mot sentrale offentlig gater og byrom skal fortrinnsvis inneholde utadrettet virksomhet, eventuelt innendørs fellesareal og kantiner.

f. Første etasje i nye bygg skal ikke inneholde privat boligareal ut mot sentrale offentlige gater, gangveier og byrom. Første etasje i eksisterende bygg skal ikke brukes til privat boligareal.

[*Forslag til alternativ lokalisering av kontor fra bygningsrådet \(pkt. 9.6\)](#)

§ 23.3.3 Utforming av bystruktur og bebyggelse

- a. Sentrumsstrategien og Gatebruksplan for Midtbyen skal legges til grunn som stedsanalyse og overordnede føringer for planforslag i byggesone 1, felt S1_Midtbyen og Trondheim sentrum.
- b. For planforslag i sentrumskjerner felt S2-5 skal det utarbeides stedsanalyse i tråd med veileder fra Trondheim kommune for hele sentrumskjernen, samt tilgrensende områder som er nødvendige for å sikre sammenheng i bystrukturen.
- c. Arealene i etasje på gateplan skal være fleksible for ulike typer virksomheter og enhetsinndeling. Takhøyde skal være minimum 4,5 meter brutto.
- d. Mot torg og sentrale gaterom/strøk skal fasader i første etasje ha et åpent uttrykk og en stor andel vinduer og dører. Folie eller annen tildekking tillates ikke.
- e. Høy sokkel eller kjeller mot gateplan tillates ikke. Det skal legges til rette for direkte adkomst fra gateplan med flere innganger.

§ 23.3.4 Bymiljø

- a. Ved etablering av nye byggetiltak over 1000 m² BRA innenfor eller i direkte tilknytning til felt S2-4 skal det etableres offentlig torg eller park på minimum 500 m² der dette ikke finnes fra før.
- b. Sentrale offentlige gater skal opparbeides som byrom med plass for opphold, møblering og trær. Utforming av trafikkarealer skal tilpasses lav fart for kjørende.
- c. Alle offentlige byrom skal opparbeides med bymessig høy kvalitet.
- d. Parkering skal plasseres i fellesanlegg i utkanten av eller utenfor sentrumskjernen. Eventuelle ramper til parkeringsanlegg skal plasseres innendørs.

§ 23.5 Byggesone 2 – sentrale byområder

§ 23.5.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal minimum være 100 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og tilstrekkelig uteoppholdsareal.

§ 23.5.2 Arealbruk a. Innenfor byggesone 2 tillates kun følgende formål: bolig, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg, dagligvarehandel inntil 1500 m² BRA, og industri- og lagervirksomheter.

b. Handel knyttet til service- og håndverksvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.

c. Innenfor byggesone 2 på Tempe og Sluppen vest for Klæbuveien og Leirfossvegen kan det også etableres kontor.

[/Innenfor byggesone 2 rundt Strindheim, Tiller og Heimdal \(felt S2\), samt på Tempe og Sluppen vest for Klæbuveien og Leirfossvegen kan det også etableres kontor.*](#)

[*Forslag til alternativ lokalisering av kontor fra bygningsrådet \(pkt. 9.6\)](#)

BRA for handel defineres som summen av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal som er nødvendig for driften. Areal til parkering og varelevering inngår ikke.

§ 23.6.2 Arealbruk (Byggesone 3 – øvrige byområder)

a. Innenfor byggesone 3 tillates kun følgende formål: bolig, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg, dagligvarehandel inntil 1500 m² BRA, og industri- og lagervirksomheter.

b. Handel knyttet til service- og håndverksvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.

c. Det tillates oppføring av mikrohus etter en skjønnsmessig vurdering av egnethet. Påkobling til det offentlige vann- og avløpsnett er en forutsetning.*

*Forslag til tillegg i bestemmelsen fra bygningsrådet (pkt. 10.5):

Fotavtrykk og høyder på ny bebyggelse bør ikke være større enn eksisterende bebyggelse, og ikke større enn at grønn karakter og landskapstrekk ivaretas. Bebyggelsen bør plasseres i tråd med eksisterende byggelinjer mot veg og grønne områder. Biloppstilling bør ikke plasseres direkte inntil gaterommet.

Rådets kommentarer:

Retningslinjen om biloppstilling har en ordlyd som kan gi en annen effekt enn tilsiktet, og kan medføre at det bygges ned større arealer inne på eiendommen. Det vesentlige er at biloppstilling inntil gate begrenses til en maks andel av grense mot gate - eller maks antall meter.

§ 23.7 Byggesone 4 – ytre byggeområder

§ 23.7.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal ikke overstige 50 % BRA og det tillates kun småhusbebyggelse i form av ene- eller tomannsboliger. Ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

§ 23.7.2 Arealbruk

Andre formål enn bolig tillates ikke.

Forslag til tillegg i bestemmelsen fra bygningsrådet (pkt. 10.5):

Det tillates oppføring av mikrohus etter en skjønnsmessig vurdering av egnethet. Påkobling til det offentlige vann- og avløpsnett er en forutsetning.