

**MØTEINNKALLING - Nr.2 / 2024**

Møtet gjelder	Rådet for byarkitektur
Møteinnkaller	Byarkitekten
Møte nr.	2 - 2024
Møtetidspunkt	27.02.2024, 12:30 - 15:30
Sted	Kjøpmannsgata 36, Møterom Tuba, 5.etg. Samme inngang som K.U.K.
	Møteleder: Are Risto Øyasæter (Byarkitekt) Referent: Einar Bye Mette Bye (Byantikvar)  Rådsmedlemmer: Torgeir Rønning Steffen Wellinger, Fredrik Shetelig (vara), Jan Løvdal, Trond Heggem (vara) Ragnhild Snustad, Charles-Edmond Francois (vara) (Næringsforeningen mangler representanter)  Gjester: Bård Buseth og Anne Lilienthal (Byggesakskontoret) Marianne Rooth og Vidar Vollan (Byplankontoret)
Meld forfall til:	einar.bye@trondheim.kommune.no / tlf: 46676670
Vedlegg:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Presentasjon: Byggesak, Ringvålvegen 98</li><li>2. Presentasjon: Høydediskusjon, Nyhavna og omkringliggende områder</li></ol>

**ER DU INHABIL ELLER FORHINDRET?**

Hvis du er inhabil eller ikke kan møte (helt/delvis): Gi beskjed til Byarkitekten ved enten:

einar.bye@trondheim.kommune.no, tlf: 466 76 670 eller are-risto.oyaseter@trondheim.kommune.no

## **2.1 Godkjenning av agenda**

## **2.2 Nytt fra Byarkitekten**

2.2.1 Status representanter til rådet

2.2.2 Status evaluering av rådet

2.2.3 Status FutureBuilt

2.2.4 Status Arkitekturstrategien

## **2.3 (sak 1.5 fra forrige møte) Byggesak, Flatåsen, eiendom 189/117**

Gjennomgang av utkast til uttalelse fra forrige møte.

Rådets deltagere bør ha lest gjennom utkastet før møtet.

Forslag til uttalelse vedtas.

## **2.4 Byggesak, Ringvålvegen 98**

Byggesakskontoret ønsker råd angående en byggesak ved Ringvålvegen 98. Saken er blant annet relevant sett i lys av diskusjonen om sokkel-arkitektur. Det er ønsket at rådet kommer med en uttalelse.

Se vedlegg 1 for mer informasjon.

## **Pause**

## **2.5 Prinsippsak, Høyder på Nyhavna og omkringliggende områder**

Omkring Nyhavna, Reina og Lilleby er det forslag om å bygge flere høyhus, og det har alt blitt bygd noen. Byplankontoret har bedt om generelle råd for hvordan de skal forholde seg til høyhus/høyder på Nyhavna og i de omkringliggende områdene.

Se vedlegg 2 for mer informasjon.

## **2.6 Eventuelt**

Ny sykkelvei over Nyhavna. Foreslått i tunnell eller bro over rundkjøring.

Se sak i [adressa](#).

## **2.7 Neste møte**

Neste møte er 9. april

Forslag om å endre møtedato fra 4.juni til 11.juni er ikke avklart.

# Ringvålvegen 98, 177/657

## Forretning og 24 boliger

Presentasjon til Rådet for byarkitektur



TRONDHEIM KOMMUNE  
Tråanten tjelte

## Omsøkt tiltak

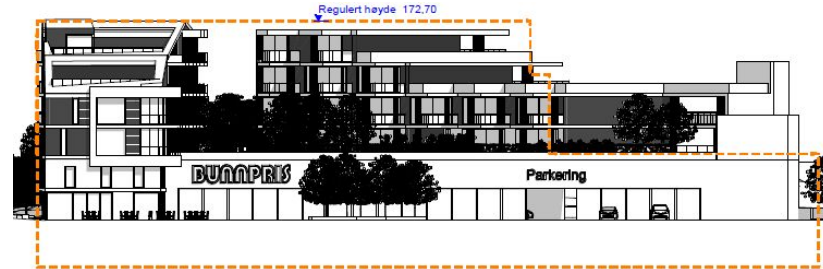
Byggesakskontoret har mottatt rammesøknad for oppføring av forretning, 24 boliger og parkeringskjeller

Området er regulert 2020.

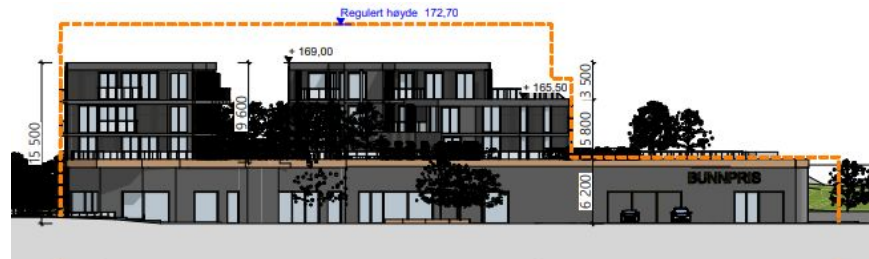
Prosjektet er revidert etter avslag på prosjekt med 40 boliger. Forslag nr 2 med 0 boliger er returnert uten behandling.

Vi ønsker tilbakemelding fra rådet for byarkitektur når det gjelder det reviderte tiltaket.

Utbygger er I.K.Lykke



*Tidligere utforming*



*Revidert utforming*



## Omsøkt tiltak

Se BIM:

<https://viewer.autodesk.com/id/dXJuOmFkc2sub2JqZWNOczpvcy5vYmplY3Q6YTM2MHZpZXdlci1wcm90ZWN0ZWQvdDE3MDU5OTY1NjVfOWY4Zjc1YTAtM2RiMC00YTQzLWEyMWItOTcxMDI4ZDY0OTk4LmImYw?sheetId=YTg4OTgwYjQtODAzYi1kNzgwLTBhZDktYmI4NzE3MjEwMjE3>



## Reguleringsplan

### FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for forretning og boliger i tilknytning til endestasjon for metrobuss på Lund

### BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Bebyggelsen skal bestå av 20-25 boliger med maksimalt 6500 m<sup>2</sup> BRA, maksimalt 2000 m<sup>2</sup> BRA forretning i sokkeletasje. Mot nord og øst skal det være sokkefasade med variasjon. Det er regulert parkeringsanlegg under grunnen.

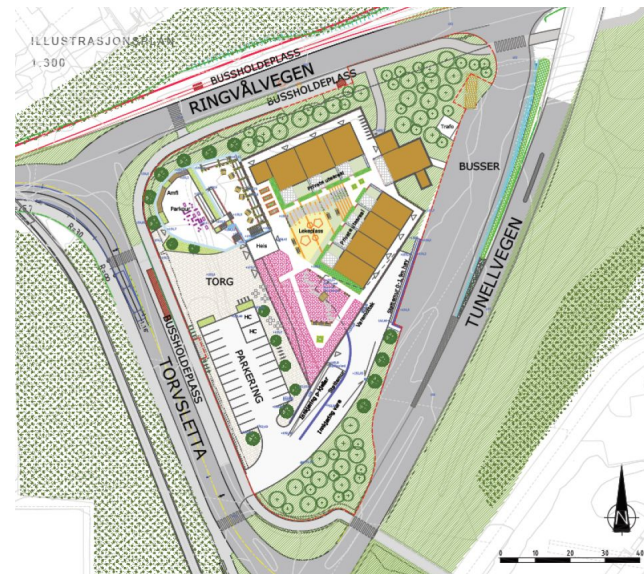
<https://kart5.nois.no/trondheimbraarkiv/getfile.aspx?id=203661>

05



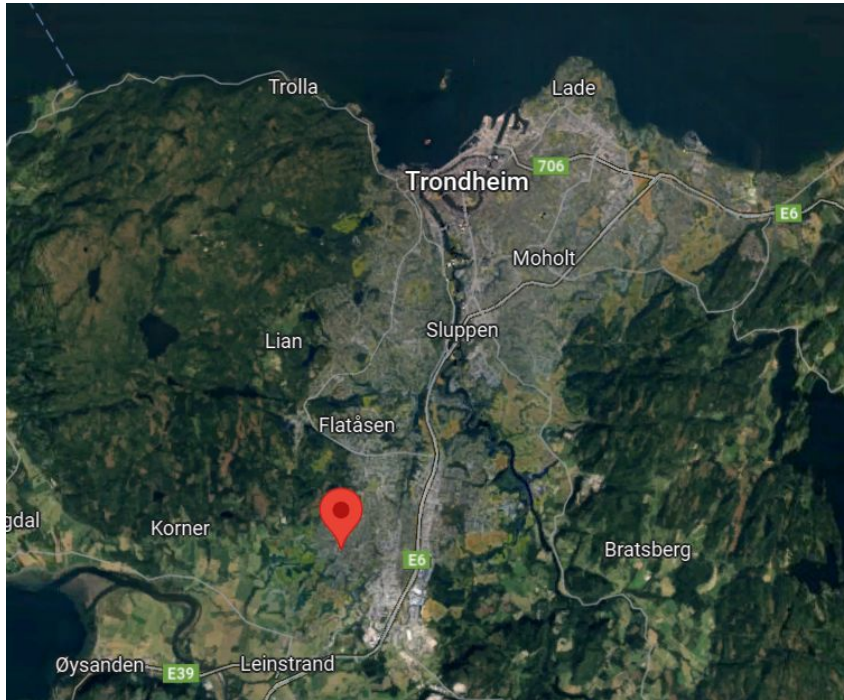
*Utsnitt fra plankart r20180050, vedtatt 30.03.2022*

## Skisseprosjekt regulering



*Illustrasjoner fra saksfremlegg*





- Eiendommen er støyutsatt, noe som legger sterke føringer for utforming av boliger
- Opprinnelig reguleringsplan vedtatt 2020 ble opphevet av Statsforvalteren på grunn av manglende utredning vedrørende støy og høydevirkning
- Tiltaket hevdes å være i tråd med vedtatt reguleringsplan
- Hovedgrepene er i samsvar med illustrasjonene i plandokumentene. Kommunen skal være forutsigbar.

Fasader



Fasade Vest

## Fasader



Fasade SørØst







## Plantegninger 1.etasje boliger



## Plantegning 2.etasje boliger



## Plantegninger 3.etasje boliger





# Utomhusplan



---

## Søkers beskrivelse

---

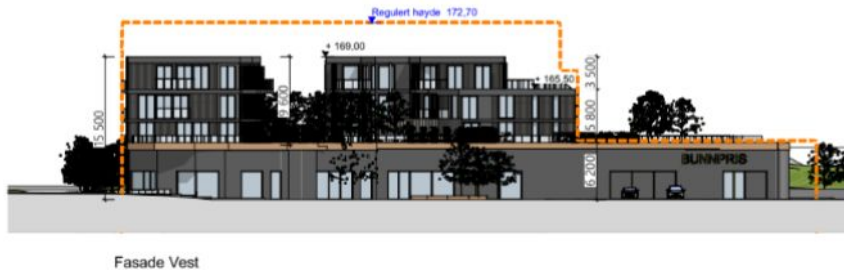
### **Estetikk og forholdet til omgivelsene**

Sokkelfasade nord mot Ringvålveien har utstrakt bruk av dør- og vindusfelt, og har boliginn ganger i direkte tilknytning til fortau og bussholdeplass. Mot vest er det opparbeidet felles torg og kundeparkering forretning. Fasade sørøst har variert utforming med nedkjøring til boligparkering, varelevering forretning, og fri fasade med vinduer til personalealer forretning og hvilerom for bussjåfører.

Fasader er varierte, med ulike funksjoner og uttrykk gjennom butikkfasade, personal/vare/buss, ytre boligfasade og indre gårdsrom boligdel. Sokkel ligger helt under terreng i øst, og har helt fri fasade mot varelevering, buss, kundeparkering, torg og Ringvålveien. Forretningsareal har kreativ form med fasettert vegg liv i halvsirkel mot vegkryss, slik regulert. Det er generøse utvendige overdekte arealer, det er variert mellom innvendige trapperom mot Ringvålveien og utvendig, generøs svalgang mot sørøst, med utvidet areal ved hver boenhet.

Bygningskropp for boliger er brutt ned i mindre volumer på tak av forretning, med to separate boligblokker liggende i V-form som åpner seg mot sørvest, og gir alle leiligheter sol og utsyn. Det planlegges utførelse i solide materialer som tegl, glass og tre.

## Arkitekturforum



### Tiltaket

Bunnpris og 24 boliger. Parkeringskjeller.

### Diskusjon

Massiv sokkel. Fasader i første etasje/basebygg muligens ikke vennlige mot annen gate. Uunngåelig? Haug på gavlside ser kunstig ut. Er antageligvis kunstig? Sokkelarkitektur ikke ønskelig lenger. Ser ikke bra ut! Byarkitekten VELDIG opptatt av å få sokler ut av bybildet. BY I ØYEHØYDEEEEE! Se på bestemmelser om BRA i reguleringsplan for å prøve å forhindre sokkel. PARKERINGSKJELLER ER OGSÅ BRA!!! -tror sivert. Les planbeskrivelse for å se hva som var intensjonen i planen, og om sokler var intensjonen i planen.

Konklusjon: Kontakt byarkitekten.





# Høydediskusjon

Nyhavna og omkringliggende områder





Byen forandrer seg..  
flere og flere høyhus foreslås og bygges



# Nytt motiv for høyhus.. fortetting, knutepunkt, nok avkastning for bebyggelse på dyre tomter, merkevare, modernitet

Sentralbygg I og II  
Sykehuset på Øya  
Kommunens administrasjonsbygg, TEAB 14 etasjer  
Ila 11 etasjer  
Romolslia 12 etasjer  
Valentinlyst  
Gamle Oslovei

Risvollan  
Trondheim kornsilo

Kontorbygg Rosten  
Melkekartongen 14 etasjer  
Tyholtårnet

Frost-blokkene 13 etasjer

Horisont (Valentinlyst) 15 etasjer

Scandic Lerkendal 21 etasjer  
Trondheimsporten 15 etasjer  
Quality Hotel Panorama, Tiller 20 etasjer  
Ny Frost blokk 17 etasjer  
Lilleby 12 og 16 etasjer  
Entra i Holtermanns veg 15 etasjer

1960

-70

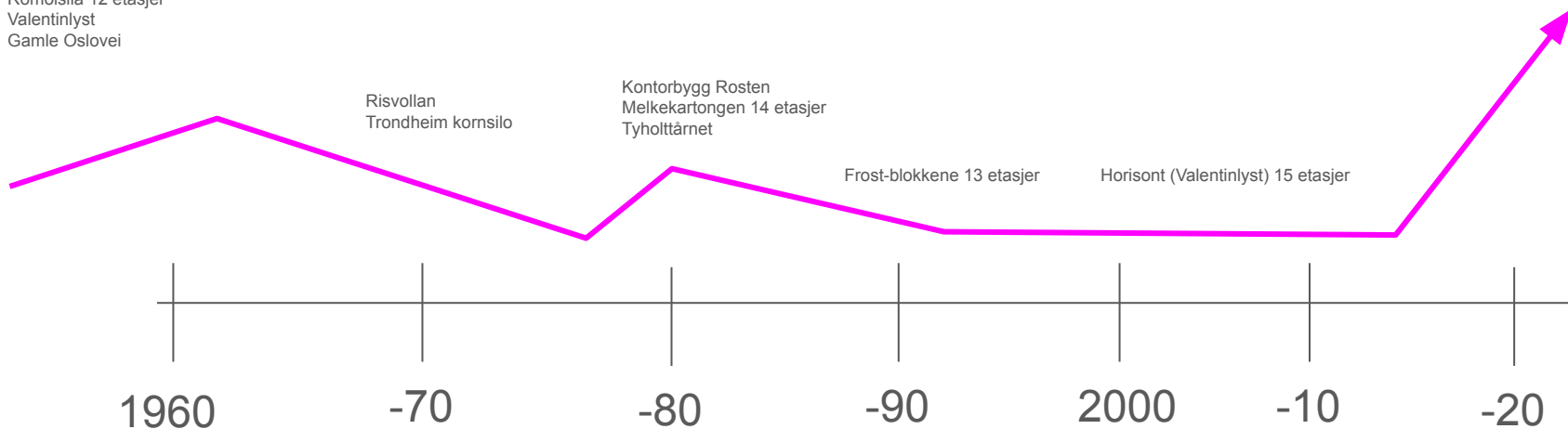
-80

-90

2000

-10

-20



## Formål:

Få innspill til hvordan vi skal vurdere og anbefale høyder på bebyggelsen i Nyhavna (Maskinistgata 2, Transittkaia,) og omkringliggende planer, (Reina, Jarlheimsletta, Fridheimkvartalet).

## Struktur:

- Presentasjon av området og de aktuelle planene
- Hva er gjeldende føringer for det aktuelle området (KPD Nyhavna, Høyhusveilederen) ?
- Hvordan vurderes høyder ”som vi pleier”? Og hva blir utfallet etter politisk behandling av slike saker?
- Vurdering av høyder - momenter i diskusjonen
- Hvordan kan/bør vi vurdere høyder i et større område som Nyhavna - Ladalen?

## Spørsmål til rådet:

- Skal høyhus sprette opp der de foreslås, eller skal vi ha en plan?
- Vurderer vi høyder ”som vi pleier” i sak for sak, også i dette området?
- Eller trengs det en mer helhetlig tilnærming? En byformingsplan (jf Høyhusveileder)
- Hvis vi skal vurdere høyder samlet, hvordan skal det gjøres? Hva slags plan?
- Hva skal kriterier for hvor det går an å plassere høyhus være?
- Hva annet skal vi kreve av høyhus (jf Oslo og Berlin strategier)?

**HVORDAN SKAL VI  
FAGLIG VURDERE  
HØYDENE I ULIKE  
PLANFORSLAG, PÅ  
NYHAVNA OG OMKRING?**





# Hele området

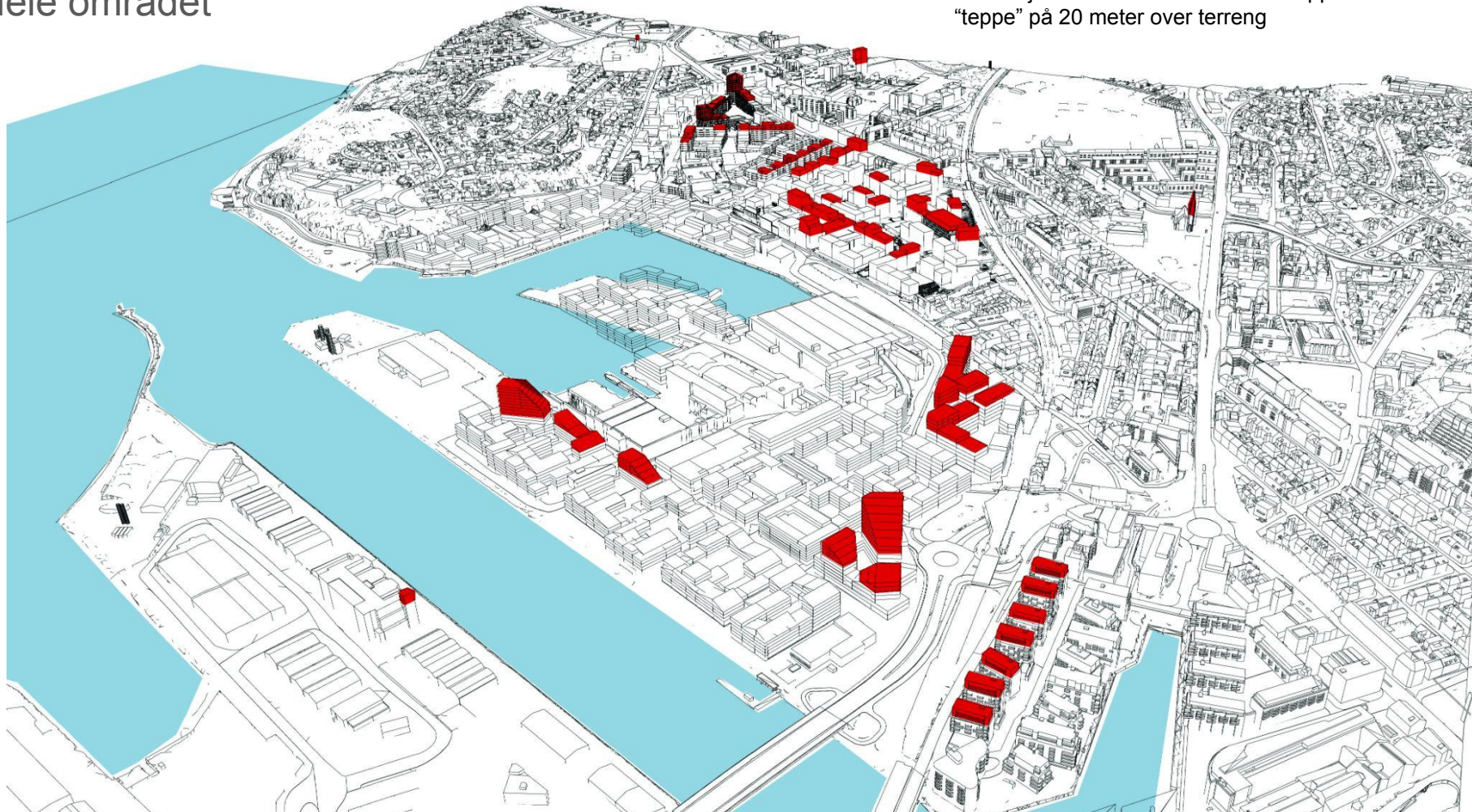
- Nesten ferdig
- - Igangsatte planer





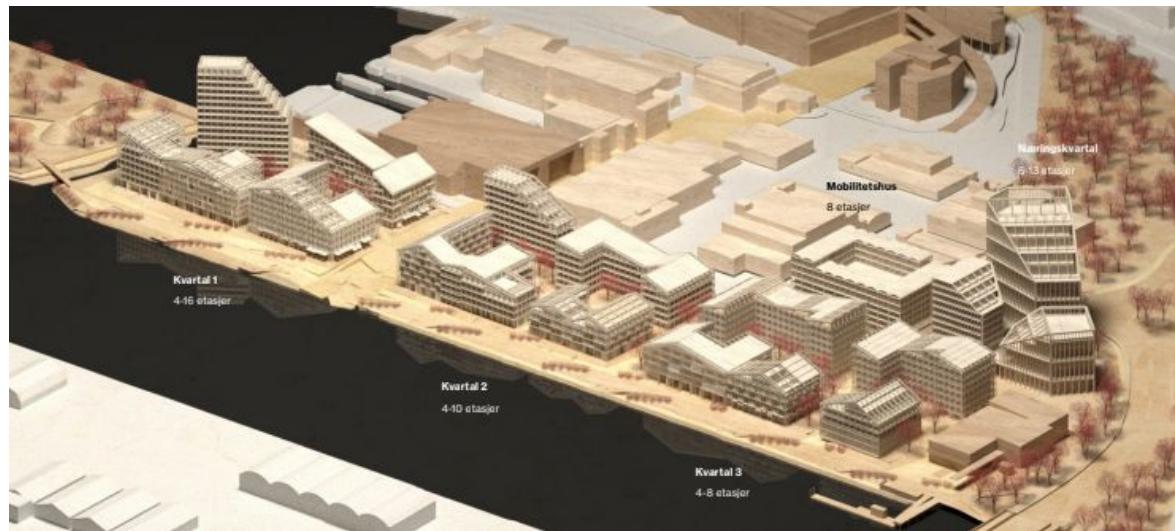
# Hele området

Illustrasjonen viser hva som stikker opp over et "teppe" på 20 meter over terreng





# Hva foreslås i Nyhavna



Transittkaia: Ett høyhus på 16 etasjer og ett høyhus på 13 etasjer

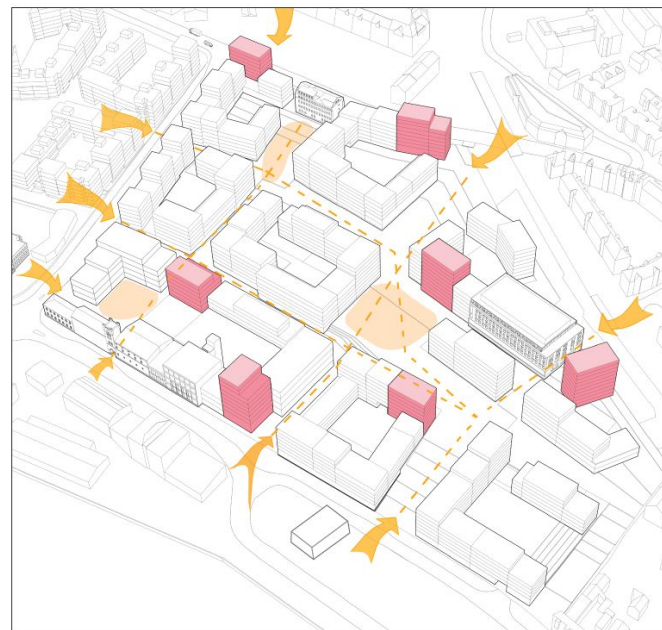
## Hva foreslås i Nyhavna



Maskinistgata 2: Ett høyt hus på 10 etasjer



## Hva foreslås inntil Nyhavna (Ladalen)?



Reina: 6 bygninger på  
10 og 11 etasjer



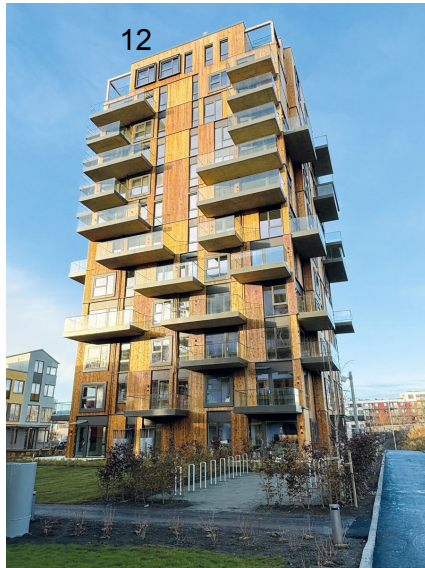
## Hva foreslås i Ladalen?



Fridheimkvartalet: Ett høyhus på 13 etasjer + sokkel og ett på 9 etasjer

# Hva er allerede vedtatt og bygges - på Lilleby?

Lilleby To høyhus på 12 og 16 etasjer.  
Det på 12 er ferdig.





## Høyder må ses i sammenheng med bebyggelsesstruktur



Valentinlyst: Høye punkthus, med mye luft mellom. Gjelder også Tempe-blokkene, Ila-blokkene, Sverresborg-blokkene, Lilleby-blokkene.. Skygge på egen tomt



Fridheimkvartalet: Høye punkthus som del av storkvartal.

## Høyder må ses i sammenheng med bebyggelsesstruktur

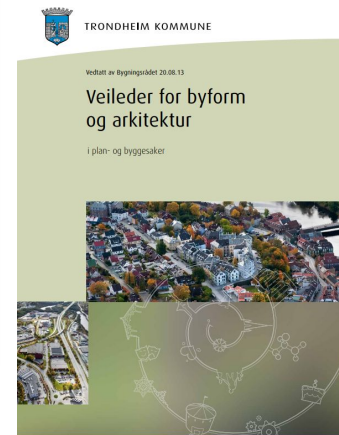
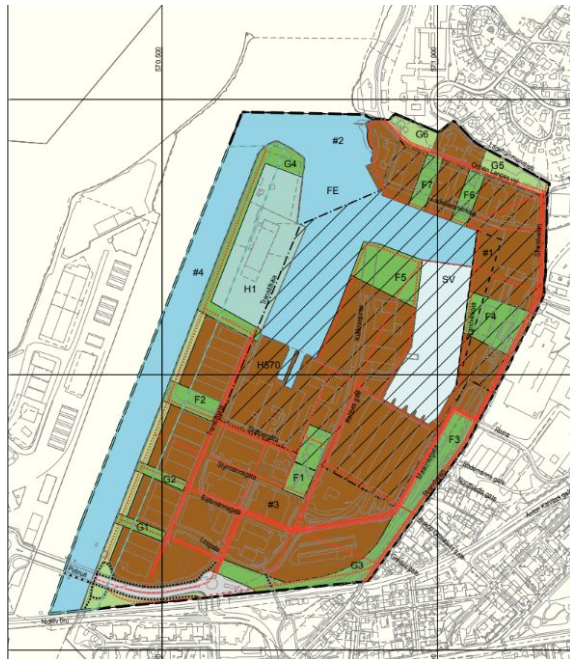
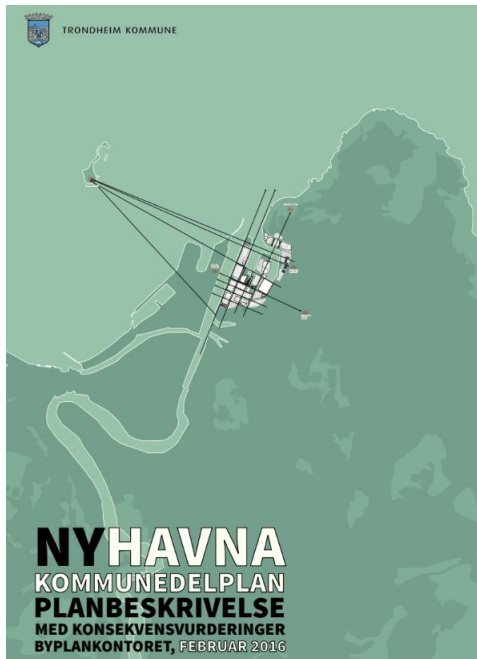


**SÅNN HADDE DET BLITT  
HVIS MAN HADDE TATT  
VALENTINLYST-MODELLEN**





# Hva er gjeldende føringer for det aktuelle området?



# KDP Nyhavna angir to-tre steder for høyere hus:

## 4.1.3 Utforming av bebyggelsen

Området skal bygges ut med bymessig bebyggelse. Bebyggelsen skal plasseres slik at den bidrar til å forsterke gater og byrom. Innenfor hvert delområde skal det være en variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk.

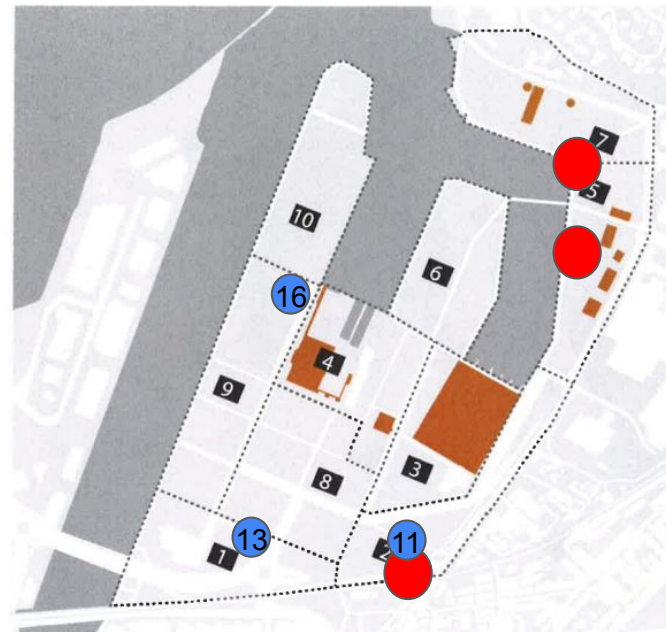
*Det tillates bebyggelse i 5 etasjer. På inntil 40 % av fasadelengde mot gater og byrom kan bebyggelsen være opptil 7 etasjer så fremt dette ikke forringer oppholdskvaliteter og solforhold på arealer avsatt til grønstruktur og friområder.*

*Det kan i reguleringsplan vurderes at deler av bebyggelse ved Lademoen holdeplass (delområde 2), Strandveikaia (delområde 5) og sørøst på Ladehammerkaia (delområde 7) kan overstige 7 etasjer.*

- Begrunnelse for høy bebyggelse på delområde 2: Kollektivknutepunkt.
- Begrunnelse delområde 5 og 7: Lokalt senterområde som bygger videre på bebyggelsen på Strandveikaia med kultur og utadrettede funksjoner.



Høyere bebyggelse er foreslått delvis andre steder





## Fra utredning KDP Nyhavna - Pir II



I scenario 2 har vi på taket av Dora I vist ny bebyggelse i opp mot 6 etasjer som vi har medregnet som boliger. Videre har vi fra jernbanen/ NAV og opp mot Dora I og II vist bebyggelse opp i 10-12 etasjer, med den forutsetningen at dette utvikles som det sentrale «businessområdet». I de øvrige boligdominerte kvartalene har vi også økt tettheten en god del, dog ikke tilsvarende. Vi mener vi i scenario 2 har passert en smerteterskel for hva vi i dag – og i en trøndersk kontekst – vil betegne som akseptable solforhold.

Vi mener derimot at fjernvirkningsstudiene belyser at arealet lengst nord på Transittkaia peker seg ut som potensiell tomt for bebyggelse som kan skille seg fra den øvrige bystrukturen i både form og funksjon, en slags pendant til Pirbadet eller Triangelbygget (ytterst på Beddingen). Vi tar ikke stilling til hva eller hvordan, men nevner at f.eks. et akvarium har vært etterlyst i byen. Beliggenheten kan likevel bli en ulempe for en publikumsrettet funksjon. Fra Lademoen stasjon er det ca én kilometer gåavstand. I scenario 2 har vi vist et samspill mellom et høyhus på Transittkaia og et tilsvarende ytterst på Ladehammerkaia. Det ligger et spennende byformpotensiale i dette, men å få koordinert to ulike utbyggingsprosjekter til et helhetlig, vellykket sluttresultat, kan imidlertid bli krevende.



## Fra utredning KDP Nyhavna - Pir II



Scenario 1 viser relativt jevne byggehøyder (5-7 etasjer) over hele Nyhavna, og vi mener den viste utnyttelsen kan være et realistisk utgangspunkt for akseptable solforhold, men at dette naturligvis må studeres og bearbeides videre i reguleringsplaner og prosjekter

Hva gjelder fjernvirkningen, er vår estetiske vurdering at scenario 1 med sin noenlunde jevne silhuett, faller inn i bylandskapet på en naturlig måte og viser god sammenheng med den øvrige bystrukturen, spesielt når man tar med i betraktningen den pågående og framtidige transformasjonen på Lilleby og langs Stiklestadveien. 5-7 etasjer er en kjent størrelse i Trondheim, men samtidig et ikke uvesentlig skritt opp når den tas i bruk i et så stort område. Fjernvirkningsstudiene viser videre at bebyggelsen i scenario 2 vil bli svært dominerende i bylandskapet – etter vår mening på en uheldig måte. Utbygging i denne skala sprenger kjente rammer og måtte primært begrunnes ut fra et samfunnmessig behov.

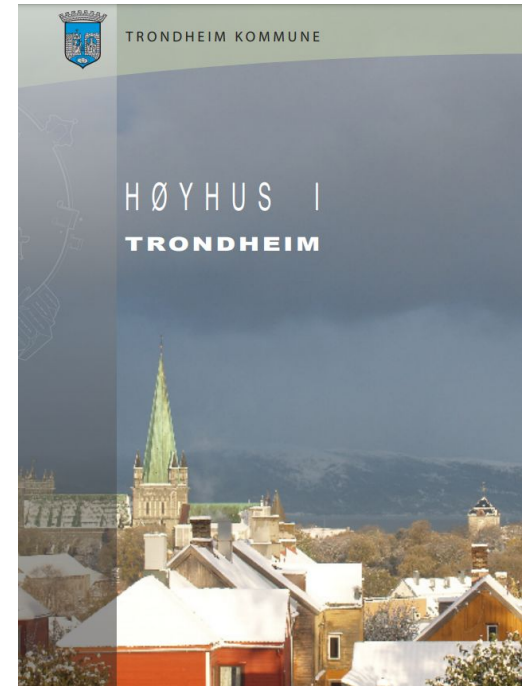
## Høyhus i Trondheim:

Trondheim skal ikke utvikles til en høyhusby, men følgende presiseringer av denne hovedregelen legges til grunn:

1. Videreføring av etablerte høyhusområder på Tempe og Rosten.
2. Innpassing av høyhus som gjennom fjernvirkning signaliserer en ny bydel, et større senter eller en annen viktig samfunnsmessig verdi.

Punkt 2 gjelder ikke for Trondheims sentrale, historiske byrom, slik dette er vist som alternativ 1 i den vedlagte rapporten, med unntak av Nyhavna, der lokalisering av høyhus kan utredes i kommunedelplan.

I 2007 VEDTOK BYSTYRET  
TO PRINSIPPER FOR  
HØYHUS



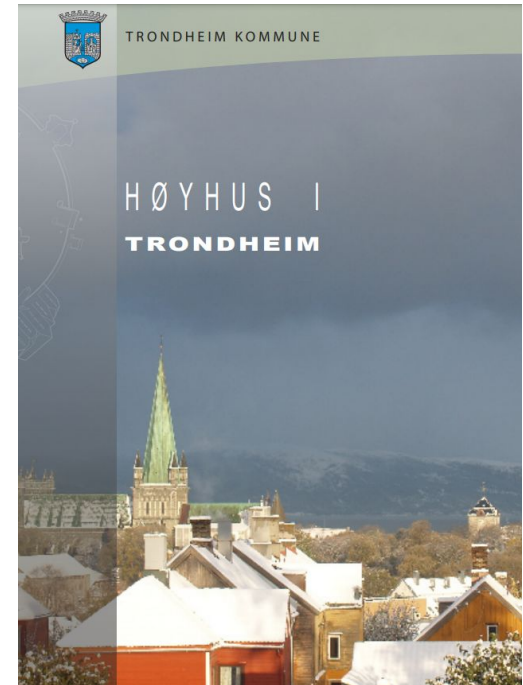
# Høyhus i Trondheim:

Drøftingen konkuderer med at Trondheim ikke bør utvikles som en høyhusby, men at det rent unntaksvis likevel kan anbefales innslag av høyhus

- for å markere moderne senterområder når fjernvirkning er viktig og landskapsmessige og lokale forhold ellers tilater det.
- for å videreutvikle etablerte høyhusområder på Rosten og Tempe, når høyhusene plasseres etter en egen byformingsplan.

Det diskuteres også om det bør utvikles et nytt høyhusområde i området Brattøra – Nyhavna for å etablere en ny og viktig merkevarekvalitet for Trondheim, eller om dette i for stor grad vil forringe Trondheims unike særpreg. Det er ønskelig å få synspunkter på begge disse alternativene i løpet av høringen og det er derfor ikke tatt stilling.

Utredningen skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.





### 5.3 Hva slags høyhus?

Bybebyggelsen i Trondheim er om lag 3 - 7 etasjer og vi mener at høyhus i Trondheim er hus over 10 etasjer selv om også lavere hus i enkelte sammenhenger kan oppfattes som høyhus.

En normal høyde på høyhus i Trondheim har vært rundt 14 etasjer.

Vi ønsker ikke her å foreslå noen øvre høydegrense for høyhus fordi virkningen av bygningen i landskapet og i bybildet avhenger av så mange forskjellige faktorer. Dette bør heller være tema i eventuelle byformingsplaner for høyhusområder og konsekvensutredninger for saker med enkelthøyhus.

På grunn av klimaet og lysforholdene i byen er det ikke ønskelig å bygge skiveblokker.

*Høyhus i Trondheim er bygninger over 10 etasjer.*

*Høyhus skal utformes som slanke tårnhus.*

## Det historiske landskapsrommet

Hovedformene i det historiske landskapsrommet er formet av elvedalen med avsetningene og utfyllingene ut mot fjorden. Det er avgrenset av markante vegger mot Bymarka i vest og skråningen opp mot Strindaplatået i øst. I nord avgrenses rommet av Fosenfjellene, i sør er avgrensingen i dalgangen mindre markant, men skråningene opp mot Gløshaugen bidrar til å lukke rommet i sør.

Den homogene bybebyggelsen danner et nytt landskapsgulv i landskapsrommet. Høyden på dette varierer fra 2-4 etasjer over bakken i villaområdene og de eldre bygårdsområdene, til 4-7 etasjer i bygårdsområdene. På Nedre Elvehavn går bygårdsbebyggelsen opp mot 10 etasjer i de nordre områdene.

Høyhus i dette landskapsrommet vil derfor være bebyggelse fra mellom 8 – 13 etasjer, avhengig av område.

Domkirken med sine 90 meter til toppen av spiret, fremstår som et dominerende "fjell" midt i landskapsrommet. Høy bebyggelse inntil kirken vil dempe formdominansen og kan, rent teoretisk, til



**ØVERST** Silhuetten av byen med fosenfjellene i bakgrunden.  
**NEDERST** Kart over det historiske landskapsrommet.



TRONDHEIM KOMMUNE

Vedtatt av Bygningsrådet 20.08.13

## Veileder for byform og arkitektur

i plan- og byggesaker



Dette er høyhus (etter definisjonen):



Tempeblokkene: 13 etasjer



Ila: 11 etasjer





Dette er høyhus (etter definisjonen):



## Her bygger de trolig Trondheims høyeste boligblokk

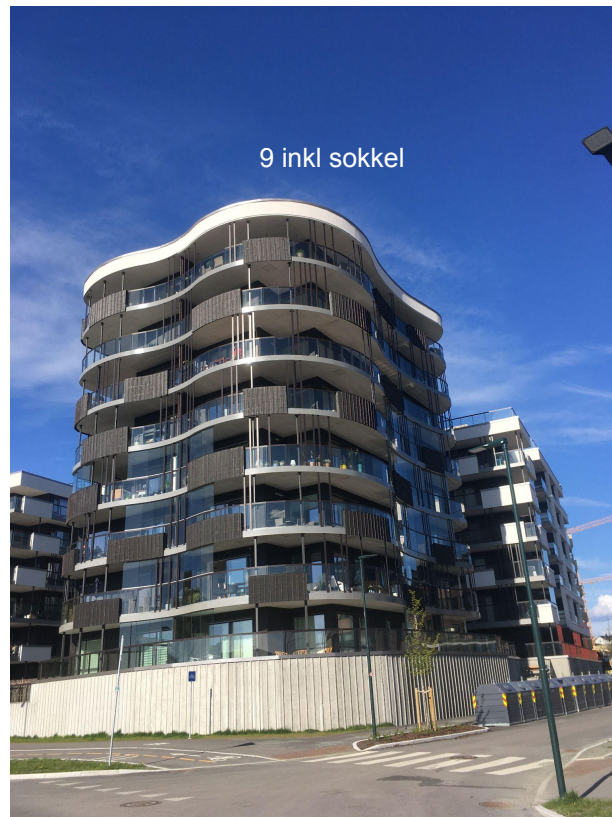
*Den nye høyblokka vokser for tiden med én etasje i uka. Til slutt skal den rage 58 meter over bakken.*



Dette er ikke høyhus (etter definisjonen):



Under: Nyhavna Øvre har et hjørnebygg på 9 etasjer. Ellers opptil 8

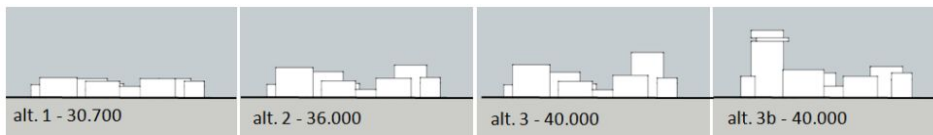


# Hvordan vurderes høyder”som vi pleier”?

## Og hva blir utfallet etter politisk behandling av slike saker?

Eksempler:

- Tårnene på Lilleby - [sak](#) i bystyret - IKKE STØTTET
- Høye hus på Reina - [sak](#) i bygningsrådet - DELVIS STØTTET
- Ny Frost-blokk på Tempe - [sak](#) her - IKKE PROBLEMATISERT
- Holtermanns veg 1-13 Entra - [sak](#) her - IKKE STØTTET



### 6.1 Krav til utredning i saker med høyhus

Høyhus bør bare oppføres dersom de er vist i reguleringsplan godkjent av bystyret. Sjekklisten bør legges til grunn ved vurdering av denne typen bebyggelse:

Verdi	Tema som skal dokumenteres	Krav til materiale
Identitet/merkevarekvalitet	Eksisterende og ny identitet/merkvare Forholdet til det historiske byrommet Forholdet til andre bymonumenter Forholdet til bevaringsverdig bebyggelse Unik estetisk verdi	Beskrivelse, tegning
God innpassing i bylandskap	Forhold til omkringliggende landskapsrom og bebyggelse	Illustrasjoner på kart, perspektiv- og aksonometritegninger terrengmodell, 3d tegninger
God innpassing i bybildet	Nær- og fjernvirkning sett fra viktige infartsårer, gater med historisk bebyggelse og preg, utsiktspunkt	Kart, perspektiv- og aksonometritegninger, terrengmodell, fotomontasje
God innpassing i bystrukturen	Innpassing i gatestrukturen Forholdet til knutepunkt/bydelssenter Forholdet til andre høyhus	Kartanalyse
Akseptable konsekvenser for nærmiljøet	Sol, skygge, vind, utsikt	Sakkyndige utredninger
Akseptabel brukskvalitet	Utearealer: Sol, skygge Vind Nærhet til bykvaliteter	Sakkyndige utredninger
Stabilitet	Vindforhold Grunnforhold	Sakkyndige utredninger



# Hvordan blir Høyhusveilederen brukt?

Felt B4 Lilleby: Vedtatt to høyhus på hhv 12 og 16 etasjer og tre punkthus i åtte etasjer mot nord. Fra saksfremlegget:

Plankonsulenten begrunner å gå opp i høyde på deler av bebyggelsen med at:

- En kan få en mer variert bebyggelsesstruktur og boligsammensetning.
- For å redusere høyde og tetthet på deler av området er det nødvendig å øke høyden i andre deler av området for å opprettholde den høye tettheten som områdeplanen setter krav om.
- Høyhusveilederen, som gir anbefaling om lokalisering av høyhus, og åpner for *"innpassing av høyhus som gjennom fjernvirkning signaliserer en ny bydel, et større senter eller en annen viktig samfunnsmessig verdi."*

*Fjernvirkning fra Tingsteinen ved Lade skole*



*Alternativ 1*

KOMMUNEDIREKTØREN VAR  
OPPTATT AV Å BEVARE  
HERREGÅRDSLANSKAPET OG  
MENTE DET IKKE VAR GOD  
GRUNN FOR Å MARKERE  
LOKALSENTER HER, MEN BLE  
NEDSTEMT



Alternativ 1 utfordrer herregårdslandskapet på Lade. Herregårdslandskapet strekker seg fra Ladehammeren, Lade kirke og Lade gård i vest til Leangenbukta, Leangen gård og Rotvoll i øst. Området omfatter de omlag 200 år gamle lystgårdene og enkelte andre bevarte eldre gårdsanlegg på Ladehalvøya. Disse lystgårdene står i nært samspill med det ubebygde, grønne landskapet med noen bevarte jordveier. En vesentlig del av dette landskapet er kollene på Lade (hvor gårdene ble strategisk plassert, som Ringve og Devle). Dette kan fremdeles oppleves som et uavbrutt landskap sett fra viktige ståsteder, og utgjør et unikt nasjonalt viktig kulturmiljø, som blant annet er beskrevet i gjeldende kommuneplan og kommunedelplan.

Hensynet til dette unike landskapet har vært vektlagt sterkt i planarbeidet på Lade over en lang periode. Så nær som noen få unntak på 1960-tallet har høydene på bebyggelsen vært begrenset slik at hensynet til siktlinjer og silhuetter, der også bysilhuetten som omkranser byen, har blitt ivarettatt. Dette har vært en viktig forutsetning i områdeplanen.

Å øke høydene på bebyggelsen i Lillebyområdet til over åtte etasjer, vil bryte med de vurderinger som tidligere er gjort. De høye husene vil virke inn på herregårdslandskapet på Lade ved å endre oppfatningen av landskapsrommet når man ser utover dalen. De historisk viktige maktsetene kan fortsatt ses og leses ved at de ligger på koller som stikker opp og danner en krans rundt landskapsrommet. Ved å tillate høyder over åtte etasjer vil denne opplevelsen bli svekket. Illustrasjonene av fjernvirkning viser at høyhus (alternativ 1) skaper et dramatisk brudd i landskapet. Området er ikke definert som et høyhusområde i høyhusveilederen.

Rådmannen anbefaler ikke alternativ 1 på grunn av overnevnte årsaker. Fjernvirkningen viser også at det er mulig å bygge inntil åtte etasjer (alternativ 2) uten å utfordre herregårdslandskapet, men samtidig følge utnyttelsen som er gitt i områdeplanen. Rådmannen finner heller ingen sterke grunner for å bruke høyhus som en markør akkurat her, plasseringen vil virke helt tilfeldig og uten betydning og mening i landskapet.

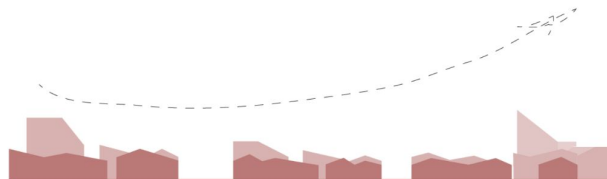
Alternativ 2 er det alternativet som har minst negativ virkning på kulturlandskapet.

## Legitime faglige begrunnelser for høyhus



“gjennom fjernvirkning signaliserer en ny bydel, et større senter eller en annen viktig samfunnsmessig verdi”

Være del av et definert høyhusområde



## Ikke legitime faglige begrunnelser?



Høyhuset skal markere utbyggingen av dette nye området i byen..  
Metaforer type “Silhuetten ser ut som en hengekøye” (dansk uttale)  
Branding av eget merke  
Høyere inntjening

### **Forventer debatt om høyhus ved Nidelva: – Markerer ankomsten til en ny bydel**

*Planleggingen av den nye bebyggelsen ved Nidelvas utløp pågår for fullt. Arkitekten er forberedt på debatt om to foreslåtte høyhus.*





## Legitime begrunnelser for jevnere høyder



- bylandskap/ landskap - teppet av jevn bebyggelse over landskapet gir helhetlig by ift et landskap
- det blir en tydeligere byform/ kvartalsform (Kvartalet leses tydeligere når det er jevn høyde)
- bedre tilpassing/ integrering til eksisterende byområder



Høyhuset på 16 etasjer oppleves ikke som en del av et kvartal, men som et selvstendig punkthus

## Ikke legitime begrunnelser

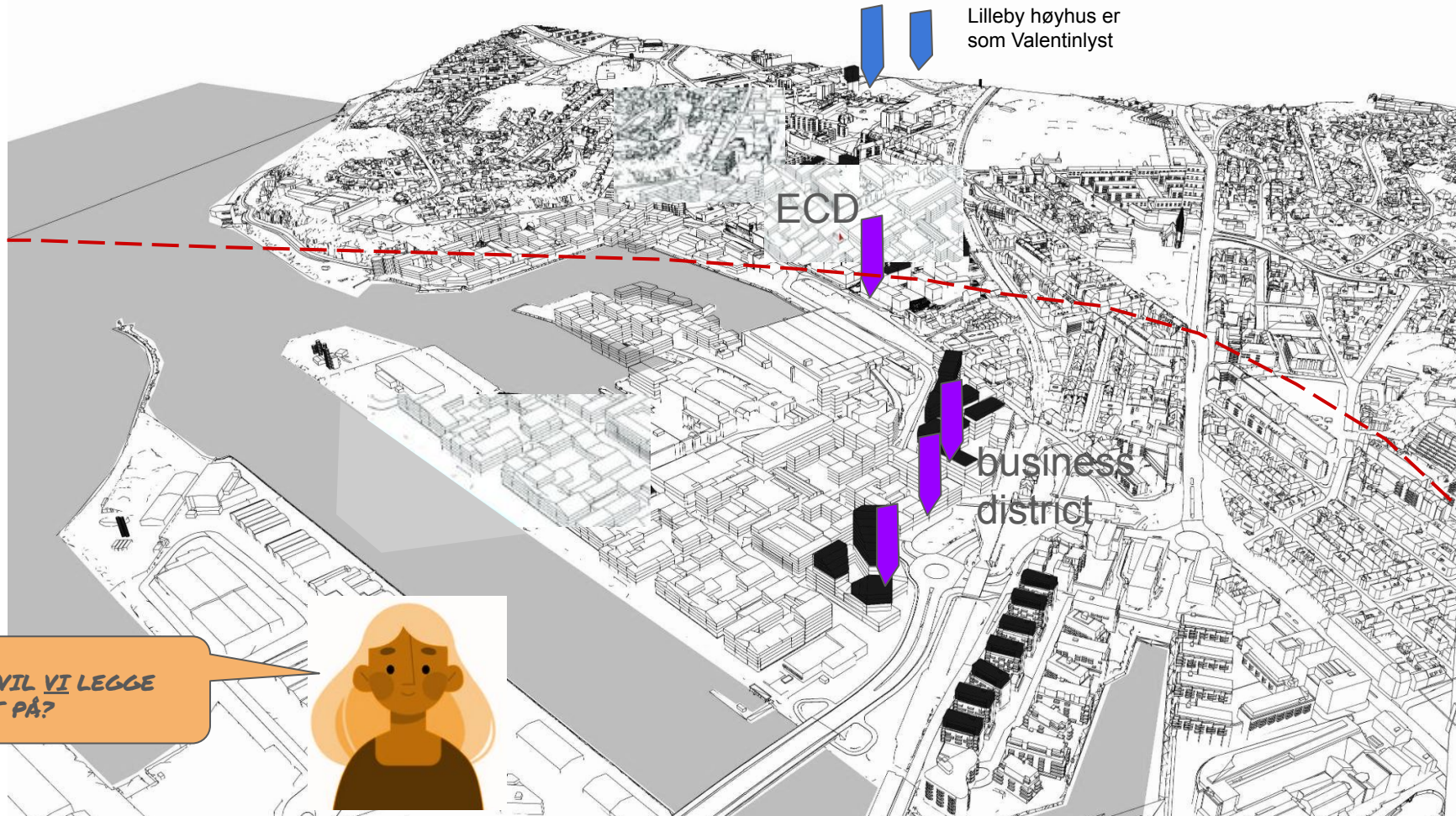


- historiske årsaker - “byen har alltid vært sånn” (og derfor må den forbli sånn)
- det blir en ensformig by hvis vi ikke varierer høydene



# Skal vi ha en samlet plan for plassering av høyhus i dette området?

Lilleby høyhus er som Valentinlyst



HVA VIL VI LEGGE  
VEKT PÅ?





Andre byer har definerte høyhusområder.

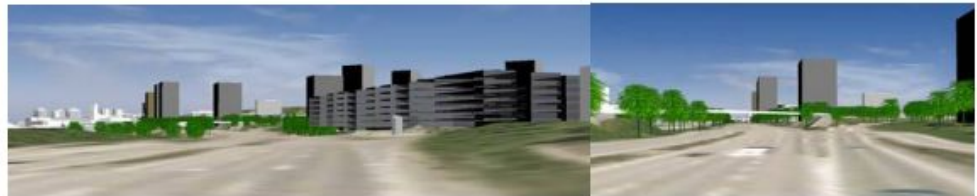




Vi gjorde forsøk på en samlet høyhussone på Tempe



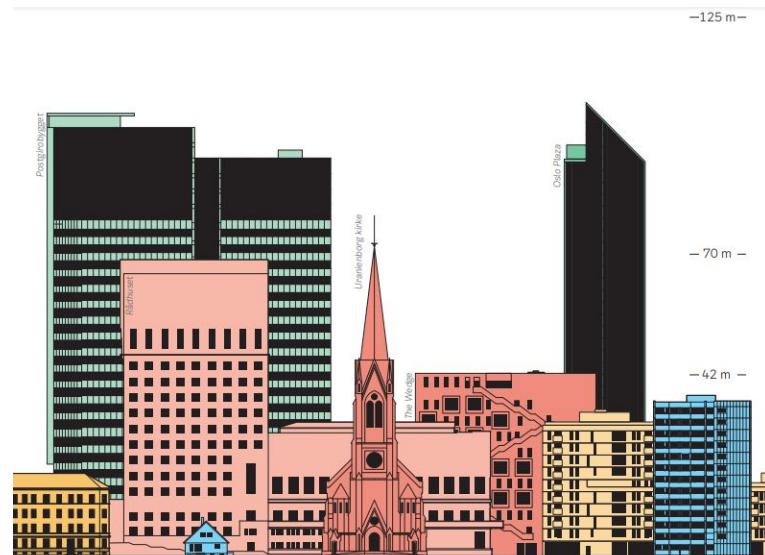
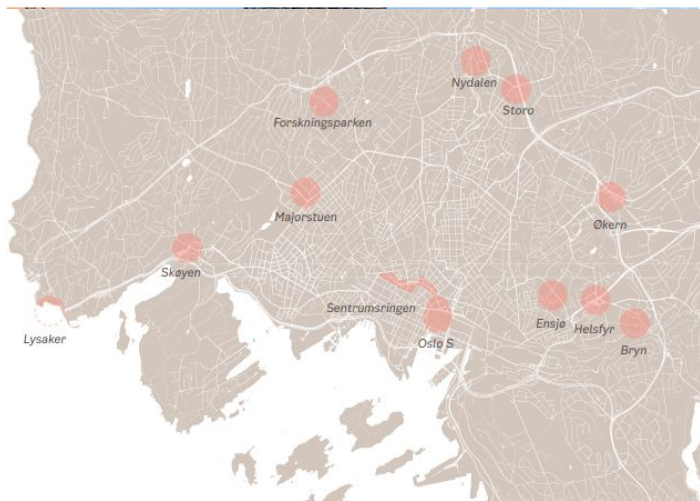
Alternativ 3: Høyhussone på øst for Holtermanns veg og Sluppen nord/Bilbyen



# Oslo har vurdert sin høyhusplan på nytt - kaller det nå Strategi for høyhus (2023)

## Strategi for høyhus i Oslo

Strategien skal bidra til at nye høyhus blir positive bidrag i byutviklingen.



# Berlin også.. med et viktig prinsipp om “added value”



Short version

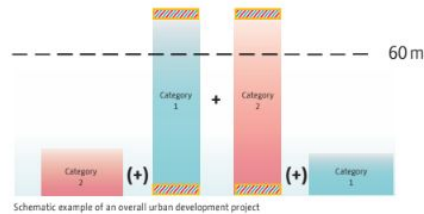
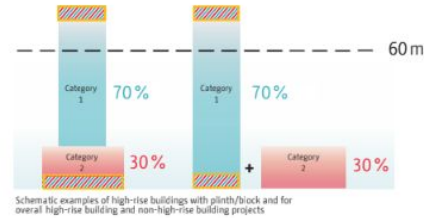
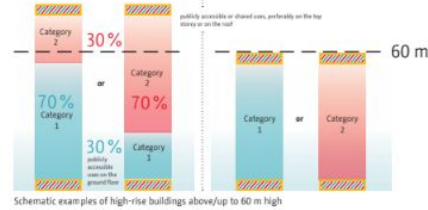
## High-rise model for Berlin

Quality – Compensation – Participation  
Added value for the public

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
und Wohnen



### Multifunctionality – open ground floor / top floor



High-rise projects over 60 m tall must contribute to vital urban neighbourhoods by creating a functional mix appropriate for the location.

Starting from two basic categories of use (category 1/commercial and category 2/residential), the respective main use in one of the categories should utilise a maximum of 70% of the floor area, while the remaining floor space must be assigned to uses in the respective other category.

If the construction project includes several building sections, the multifunctionality must be achieved within the overall project. The same applies if the building project consists of two or several detached buildings, of which at least one reaches a height of above 60 m. The proportion of mixed use is to be attributed to the overall construction project.

Within the scope of an overall urban development project, which includes both high-rise buildings above 60 m tall and other buildings below 60 m tall, the use mix must be demonstrated within the overall project. The spatial reference plane is generally the scope of the local development plan to be drawn up.



## Spørsmål til rådet:

- Skal høyhus sprette opp der de foreslås, eller skal vi ha en plan?
- Vurderer vi høyder “som vi pleier” i sak for sak, også i dette området?
- Eller trengs det en mer helhetlig tilnærming? En byformingsplan (jf Høyhusveileder)
- Hvis vi skal vurdere høyder samlet, hvordan skal det gjøres? Hva slags plan?
- Hva skal kriterier for hvor det går an å plassere høyhus være?
- Hva annet skal vi kreve av høyhus (jf Oslo og Berlin strategier)?

**HVORDAN SKAL VI  
FAGLIG VURDERE  
HØYDENE I ULIKE  
PLANFORSLAG, PÅ  
NYHAVNA OG OMKRING?**

