

**REFERAT MØTE Nr.2 / 2024**

Møtet gjelder	Rådet for byarkitektur
Møteinnkaller	Byarkitekten
Møte nr.	2 - 2024
Møtetidspunkt	27.02.2024, 12:30 - 15:30
Referat dato	21.03.2024
Sted	Kjøpmannsgata 36, Møterom Tuba, 5.etg. Samme inngang som K.U.K.
Deltakere:	Møteleder: Are Risto Øyasæter (Byarkitekt) Referent: Einar Bye Mette Bye (13 - 14) Rådsmedlemmer: Steffen Wellinger Jan Løvdal Charles-Edmond Francois (vara) Gjester: Bård Buseth og Anne Lilienthal (Byggesakskontoret) Marianne Rooth, Vidar Vollan, Øystein Ask, Sunniva Almås Rønning (Byplankontoret)
Forfall	Torgeir Rønning Ragnhild Snustad Næringsforeningen har ikke oppnevnt representanter.
Vedlegg sendt ut med innkalling	1. Presentasjon: Byggesak, Ringvålvegen 98 2. Presentasjon: Høydediskusjon, Nyhavna og omkringliggende områder
Vedlegg	1. Rådets uttalelse til sak 2.4, Ringvålvegen 98 2. Rådets uttalelse til sak 2.5, Høyder på Nyhavna og omkringliggende områder
Habilitet	Vedrørende sak 2.5 er det gjort en habilitetsvurdering av Jan Løvdal og Charles-Edmond Francois. Begge er vurdert som habile.

Innspill til referatet kan sendes 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

Næringsforeningen er i prosess med å velge nye representanter.

2.2.2 Status evaluering av rådet

Evalueringen av rådets toårige prøveperiode er i avslutningsfasen. Byarkitektens inntrykk fra prosessen er at rådets virksomhet vil bli videreført. Det er likevel opp til politikerne å vedta fortsatt drift, og eventuelle endringer i rådets praksis og mandat. Et mulig utfall er at prøveperioden utvides.

2.2.3 Status FutureBuilt

Byarkitekten har ansatt en person i en 3-årig prosjektstilling knyttet til en pilot for å etablere FutureBuilt i Trondheim. Personen tiltrer i september.

2.2.4 Status Arkitekturstrategien

Høringsutkast til arkitekturstrategi er ferdig og skal etter planen legges fram for politikerne 9.april. Hvis ingen har innvendinger vil strategien legges ut på høring fra samme dato.

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

Gjennomgang av utkast til uttalelse fra forrige møte.

Det er en del spørsmål knyttet til reguleringsplanen ved denne byggesaken som er uklart for rådet og som bør dobbelsjekkes med Byplankontoret før vi konkluderer. Byarkitekten følger opp dette og justerer Rådets uttalelse i tråd med Byplankontorets tilbakemelding.

Rådets endelige uttalelse legges ut som vedlegg til referat fra møte 1.

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.

Utbygger har i flere omganger foreslått tiltak her, men har fått avslag pga. brudd med regulering. De har nå søkt om et prosjekt som de hevder er i tråd med planen.

Rådets uttalelse legges ut som vedlegg til referatet.

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.

Byplankontoret stiller følgende spørsmål til Rådet:

- *Skal høyhus sprette opp der de foreslås og vurderes fra sak til sak, eller skal vi ha en plan? Trenger vi et prinsippvedtak for å styre høyhus på Nyhavna?*
- *Hvor skal det ikke være høyhus av hensyn til landskap og siktlinjer?*
- *Hva er legitime begrunnelser for høyhus? Hva skal kriterier være for plassering og utforming? Hvilke kriterier er avgjørende for høyhus i Nyhavna-området?*

Rådets uttalelse legges ut som vedlegg til referatet.

2.6 Eventuelt - Ny sykkelvei over Nyhavna

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

Se sak i [adressa](#).

Det ble ikke tid til å diskutere saken i møtet. Byarkitekten ser på dette som en aktuell sak for rådet, og vektlegger at det er viktig å koble seg på tidsnok. Kan være en sak for neste møte, eller møtet i mai.

2.7 Neste møte

Neste møte er 9. april

Sak 2.4 - 2024:

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.

Utbygger har i flere omganger foreslått tiltak her, men har fått avslag pga. brudd med regulering. De har nå søkt om et prosjekt som de hevder er i tråd med planen.



Fasade Nord Ringvålveien



Fasade Vest

Rådets uttalelse

Tiltaket representerer et viktig bydelsprosjekt som vil kunne bidra til å utvikle et lokalt kollektivknutepunkt. Det er derfor av stor betydning at prosjektet tilføres ekstra kvaliteter for å kunne være et attraktivt tilskudd til sine omgivelser. Bussholdeplassen Østre Lund betjenes av to metrobuslinjer og har svært hyppige avganger. Dette gjør stedet til et naturlig møtested og knutepunkt for mange mennesker i løpet av dagen. Tomta er likevel utfordrende når det gjelder støy, med bilveier på tre sider.

Sokkelen

Rådet har tidligere diskutert såkalt sokkel-arkitektur og poengtert flere problematiske sider ved dette. [Se uttalelse fra sak 8.3 - 2022](#). Under følger Rådets egne prinsipper for hvordan utforming av sokkel-arkitektur kan løses på en bedre måte:

- *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 kan den 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 viktige møtestedet 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*

Reguleringsplanen i denne saken åpner for en sokkeletasje, men det er fortsatt vesentlig at denne utformes med kvaliteter, i tråd med byutviklingsstrategiens prinsipp om “en by i øyehøyde”. Boligene bidrar med visse arkitektoniske kvaliteter, særlig mot nord, men første etasje er i sin helhet nokså adskilt fra boligbebyggelsen, og er preget av sitt program som dagligvarebutikk. Sokkelen er også svært høy, kanskje høyere enn nødvendig? Det er bra at det er tegnet inn en del vinduer inn mot butikklokalet, men hvis vinduene folieres har de ingen effekt for gatemiljøet. Foliering bør begrenses til enkelte vinduer og til kun brystning.

Torget

Hvis prosjektet skal lykkes er det viktig å bygge opp kvaliteter som gjør at tiltaket blir et permanent tilskudd til området. Det er fremfor alt torget mot sørvest som er nøkkelen til å oppnå dette, og det må derfor prioriteres. Det er her det kan være mulig å få på plass en kaffebar, eller et gatekjøkken. Hvordan legger man til rette for dette? Parkeringsplasser utendørs i tilknytning til torget kan fungere greit, og det er fint at folk som går fra bilen og inn i butikken passerer torget, men det er viktig at hele denne plassen formes med omtanke, og at det benyttes vegetasjon og møblering og dekker som inviterer til opphold. Det er viktig å huske at dette stedet er tett knyttet til bussholdeplass og at det kommer til å være folk her nesten døgnet rundt. Uterommene fremstår ikke veldig gjennomarbeidet som vist.

Bygningsform og visuelle kvaliteter

Mot Ringvålvegen mot nord fungerer tiltaket tålelig greit, med innganger på gateplan, selv om det også her er behov for å skape en sterkere sammenheng mellom første etasje og etasjene over. Hvis man jobber med å føre boligene ned til bakken kan fasaden fungere.

Rådet anbefaler å tenke mer på samme måte i fløyen mot sør. Denne har et uklart arkitektonisk uttrykk med svak tilknytning til gateplanet. Kan volumet mot sør få en inngang med heis fra gateplan og droppe svalgangen? Det er tydelig at sørfasaden har blitt klar bakside med mange praktiske funksjoner, slik som varelevering. Det er isolert sett fornuftig å samle disse funksjonene på den minst eksponerte siden, men hva er gjort for å løfte fasadens helhetlige visuelle fremtoning? Mennesker skal fortsatt gå forbi her. Hvordan tenker man at dette stedet skal fremstå når bussenes oppstillingsplass opparbeides her?

I nordvest har sokkelen fått en litt merkelig amøbeform. Det virker som om bygningskroppen har fått sin utforming på grunn av veikurvaturen rundt. Foreslått form bidrar til å forsterke sokkelens ubestemmelige geometri og den oppleves som utydelig og lite konsis. I reguleringsplanen er denne formen vist som et aktivt landskap med et amfi, møblering og tilgang til taket. Det kan være gode grunner til at dette nå er tatt ut av prosjektet, men da må denne bygningsdelen formes på en helt annen måte, og man må fokusere på hvordan den skal bidra inn i helheten. Hvordan kan dette volumet formes for å bidra til å styrke helheten og aktivere torget? Kan dette f.eks være et løsrevet bygg? Kan parkområdene på taket knyttes sammen med torget på bakken, slik det var tenkt i reguleringsplanen?

Mot øst har man forsøkt å etablere en adkomst til taket via et kunstig terreng. Ideen er i prinsippet ikke dum, men terrengoppbyggingen blir veldig markant på akkurat dette hjørnet og virker noe unaturlig. Situasjonen krever en litt tydeligere holdning til bygningens integrasjon i landskapet. Basert på illustrasjonene er det vanskelig å forestille seg helt hvordan dette vil fungere i praksis, med en høydeforskjell på ca. 6 meter.

Forhold til reguleringsplanen

Høyden er ikke utnyttet maksimalt. Det virker litt merkelig at fløyen mot nord ikke i større grad er utnyttet og formet med en nedtrapping mot torget, slik situasjonen inviterer til? Tilsynelatende kan det se ut til at reguleringsplanen legger en del begrensninger som ikke nødvendigvis er gunstige for det endelige tiltaket. Rådet oppfordrer både tiltakshaver og byggesakskontoret til å åpne seg for mulige forbedringer som krever dispensasjon. Blokk mot sør bør i større grad tilnærme seg nordfløya i form og uttrykk.

Oppsummering:

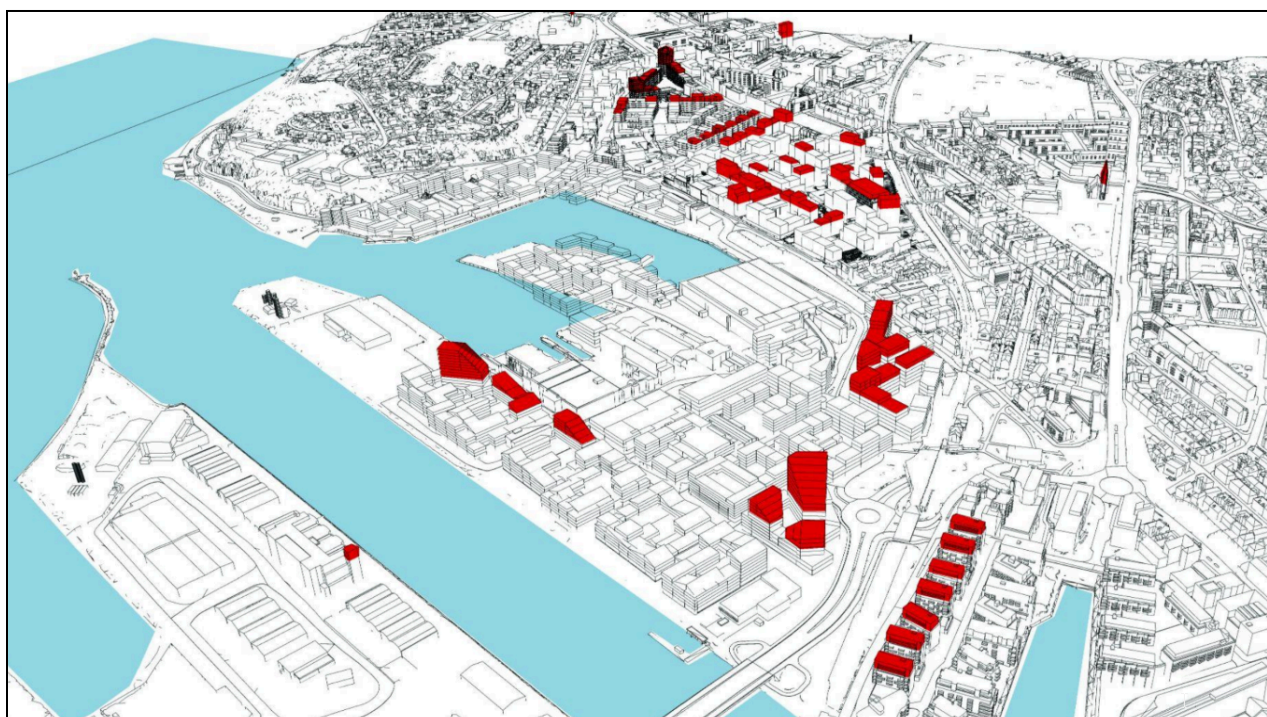
Det har i denne saken ikke blitt stilt noen konkrete spørsmål til Rådet, derfor er uttalelsen av forholdsvis generell og overordnet art. Rådet vil likevel understreke at det er mange aspekter ved saken som kunne vært mye mer inngående omtalt. Tilbakemeldingen må sees i lys av det illustrasjonsmaterialet vi har sett, som holder et nokså enkelt nivå til å være en byggesak. Med unntak av boligdelen, virker det ikke som prosjektet har jobbet seg tilstrekkelig ned i menneskelig skala. Det bør kunne forventes bedre visuelle kvaliteter enn det som er omsøkt og det bør kunne forventes sterkere grep for å gjøre tiltaket til et attraktivt senter og samlingspunkt i strøket.

Rådet for byarkitektur

Sak 2.5 - 2024:

Prinsippsak: Høyder på Nyhavna og omkringliggende områder

Byplankontoret har bedt om innspill til hvordan de skal vurdere og anbefale høyder på bebyggelsen i Nyhavna (Maskinistgata 2, Transittkaia) og omkringliggende planer (Reina, Jarlheimsletta og Fridheimkvartalet).



Illustrasjon viser eksisterende og planlagt bebyggelse som stikker opp høyere enn 20 meter over terreng.

Byplankontorets spørsmål til rådet:

1. Skal høyhus sprette opp der de foreslås og vurderes fra sak til sak, eller skal vi ha en plan? Trenger vi et prinsippvedtak for å styre høyhus på Nyhavna?
2. Hvor skal det ikke være høyhus av hensyn til landskap og siktlinjer?
3. Hva er legitime begrunnelser for høyhus? Hva skal kriterier være for plassering og utforming? Hvilke kriterier er avgjørende for høyhus i Nyhavna-området?

Rådets diskusjon har ikke gitt inngående svar på Byplankontorets spørsmål, men løfter fram en god del momenter som er helt sentrale for å ta stilling til høyhus i dette området.

Rådets tilbakemelding:

Praksis i inneværende KPA-periode:

Gjeldende KPAs § 9.3 slår klart fast at bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker: *Høyhus tillates kun i eksisterende høyhusområder eller der det skal markere en viktig fellesskapsfunksjon. Det skal ikke plasseres høyhus i Midtbyens landskapsrom.*

De siste 10 årene er det vedtatt/bygget 9 høyhus, hvor kun ett av disse ligger i et definert høyhusområde (Tempe). I denne perioden er det ikke bygget høyhus i landskapsrommet rundt Midtbyen, der Nyhavna, Reina, Jarlheimsletta og Fridheimskvartalet inngår. I flere planforslag er det derimot foreslått høyhus. Forslagene utfordrer byens jevne silhuett og Trondheims karakter som en lav "teppeby", der bygninger med jevn høyde følger topografien.

Politisk praksis de siste 10 år har altså ikke vært å følge råd fra kommunedirektøren, og høyhus har i hovedsak kommet utenfor definerte høyhusområder.

Forslag til ny arkitekturstrategi for Trondheim peker på fem særlige utfordringer i neste KPA-periode. En av dem omhandler høyhus:

Hvorfor bør en tettere by være restriktiv til høyhus?

- *Karakteren til Trondheim kan beskrives som en lav by hvor byens bebyggelse i stor grad følger byens terrengform, i pakt med Trondheims naturlige landskapsrom. Høyhus må forstås og behandles som avvik fra denne klare karakteren. Trondheim ligger langt mot nord i Europa, hvor lokale klimatiske-, vind- og solforhold gjør at høy bebyggelse ofte påvirker nabolaget negativt. Høyhus bidrar i liten grad til en bærekraftig by, utfordrer byens silhuett og bør kun tillates når spesielle kriterier er løst.*

Tilnærming til høyhus:

Bygging av høyhus påvirker byen på flere ulike nivå, og det er nødvendig å ta stilling til alle disse.

- Makronivå: Hvordan påvirker foreslåtte høyhus landskapsrom og siktlinjer? Høyhus i dette strøket bryter med regelen om ikke å bygge høyhus i Midtbyens landskapsrom. Omfanget av foreslått høy bebyggelse er her så omfattende at den vil endre Trondheims form i denne bydelen, og altså innenfor Midtbyens landskapsrom. Er det ønskelig med en så stor endring, og hvordan vil det påvirke sikt til fjorden?
- Bystruktur: Plassering av foreslått høy bebyggelse utfordrer sammenhengen til de omkringliggende bydelene. Mange av høyhusene som foreslås ligger i overgangen mot nabobydelene, utenfor Nyhavnas kommunedelplan, men i kontakt med bilvei og jernbane som i dag utgjør barrierer og baksider. Hvordan bidrar foreslåtte høyhus til å knytte sammen bydeler i Nyhavna-området til Lademoen, Møllenberg, Svartlamon, Nedre Elvehavn og Lade? En avvikende og kontrasterende bygningstype står i fare for å forsterke de eksisterende barrierene, heller enn å fungere som bindeledd.
- Bygningstypologi: Bygningens konkrete utforming er desto viktigere når bygningen er høy, og ekstra synlig. Et høyhus må utformes med spesiell omtanke når det gjelder form (slankhet) og med spesielt høye krav til arkitektonisk kvalitet. Trondheim har flere eksempler på høyhus som har vært bygget med modernistiske idealer om solitære bygg med mye luft og grønt mellom byggene (Valentinlyst, Ilsvika, Lade, Romolslia). Nå er tendensen at det bygges høyhus i en generelt høy og tett kontekst. Vi står da i fare for å bygge formmessig uavklarte steder, som har høyhusenes ulemper, men uten de store gevinstene.

Momenter om bygningstypen høyhus:

- Høyhus er en utfordrende og problematisk typologi (særlig på våre breddegrader). Høyhus skaper lange skygger, kan generere vanskelige vindforhold, utfordrer gjengs byform og blir svært synlig i Trondheims åpne topografi.
- Høyhus omtales ofte som bærekraftige grep. Også bærekraft utfordres av høyde. Oslo krever for eksempel at høyhus må oppfylle kravene til FutureBuilt om klimagassreduksjon og arkitektonisk utførelse.
- Et høyhus vil i en Trondhjemske kontekst oftest være et kontrasterende element i en byform. Forming av høyhus bør derfor vies særlig aktsomhet for at kontrasten skal tilføre et sted kvalitet. Høyhus har sin egen logikk som form. Det må stilles klare forutsetninger om slankhet, materialbruk og form (ikke ensidig fokus på stabling av masse, slik vi ofte ser). Den høyreiste formens slankhet, silhuettenes betydning, møtes med byens byrom og materialbruk. Hva er forutsetninger for en god kontrast. Krever spesielt fokus på form, tårnets avslutning og bidrag til byens silhuett.

- All bygging med høyhus skal avkreves avbøtende tiltak. Hvordan gir valget av høyhus et mulighetsrom tilbake til byen og nabolaget?
- Forslag om å bygge høyhus bør alltid avkreves alternative studier og illustrasjoner for å analysere om høyhus er en god løsning. I alternative utredninger bør kvalitetsvurdering ta utgangspunkt i lik utnyttelse.
- Et høyhus bør avkreve et spesielt fokus på en by i øyehøyde, tårnets møte med bygulvet. Hva betyr basis i et tårn for gaterommet og byrommene rundt?
- Merverdi av lokalisering. Hvorfor er denne lokaliseringen av høyhuset riktig, hvilke kvaliteter tilføres byen?

Rådet for Byarkitektur har tidligere diskutert høyhus på generelt grunnlag. Flere av momentene over er mer inngående diskutert der. [Se referat møte 1 - 2023](#).

Konklusjon

Det er viktig å holde fokus på helhet - på helhetlig arkitektur/byform. Hvorfor og hvordan tilfører et høyhus en løsning til gagn for stedet, til bylivet, til bydelens karakter, og til opplevelse for de som bruker omgivelsene i hverdagen? En helhetlig analyse med det utgangspunktet kan være viktigere enn å angi hvor man ikke bør bygge høyhus. I utgangspunktet er det stedsanalyser som skal gi svar på om høyhus er ønskelig.

I utgangspunktet skal det ikke være høyhus i Midtbyens landskapsrom. Diskusjonen bør i størst mulig grad fokusere på hvordan ny bystruktur i disse transformasjonsområdene kan bidra til en helhetlig by, som knytter sammen flere karakterfulle folkerike bydeler med egnet, lesbar og logisk byform. Det er nødvendig å utvise faglig skjønn i disse transformasjonsområdene.

All lokalisering av eventuelle høyhus må basere seg på reelle alternative studier med tilsvarende total utnyttelse som overbeviser om hvorfor valg av høyhus, høyhusets volum, form og lokalisering på en overbevisende måte bidrar til kvalitetsheving med tydelige opplevelseskvaliteter for innbyggerne i bydelen.

Forespørselen setter søkelys på et omfang av høyhus i dette området som til nå er ukjent og uprøvet i Trondheim. Vi advarer mot at det kan danne seg et inntrykk av at dette er en slags allmenn praksis. Spørsmålet aktualiserer at byen trenger en høyhusstrategi som i større grad ser på de arkitektoniske dilemmaene, utfordringer og potensial bygningstypen gir utover bare høyde, for å vri fokus mot kvalitet. Rådet anbefaler at Trondheim kommune reviderer sine dokumenter om høyhus og utarbeider en høyhusstrategi.