

**REFERAT - Møte 1 / 2024**

Møtet gjelder	Rådet for byarkitektur
Møteinnkaller	Byarkitekten
Møte nr.	1 - 2024
Møtetidspunkt	30.01.2024, 12:30 - 15:30
Referat dato	06.03.2024 (Referat godkjent i forbindelse med møte 2)
Sted	Kjøpmannsgata 36, Møterom Tuba, 5.etg. Samme inngang som K.U.K.
Deltakere:	Møteleder: Are Risto Øyasæter (Byarkitekt) Referent: Einar Bye Mette Bye (Byantikvar) Rådsmedlemmer: Steffen Wellinger Trond Heggem (vara) Ragnhild Snustad og Charles-Edmond François (vara) Gjester: Camilla Charlotte Stenstad og Bjørn Inge Melås (Byplankontoret) Gunnar Drage og Jasmin Grohmann (Byggesakskontoret)
Forfall:	Torgeir Rønning Jan Løvdal (Næringsforeningen mangler representanter)
Materiale sendt ut med innkalling:	<ol style="list-style-type: none">1. Presentasjon: Områdeplan for Tempe og Sorgenfri2. Presentasjon: Flatåsen, eiendom 189/117
Vedlegg:	<ol style="list-style-type: none">1. Rådets høringsuttalelse til sak 1.4 områdeplan for Tempe og Sorgenfri2. Rådets uttalelse til sak 1.5 Flatåsen, eiendom 189/117
Habilitetsvurderinger:	Ingen
Kommentarer til referatet kan rettes til:	einar.bye@trondheim.kommune.no tlf. 46676670

1.1 Godkjenning av agenda

1.2 Status representanter

Enkelte rådsmedlemmer er skiftet ut i forbindelse med at første toårsperiode nå er over.

Næringsforeningen: Michelle og Svein fortsetter ikke som representanter. Nye representanter fra Næringsforeningen er ikke på plass ennå.

Håndverkerforeningen: Vara Robert Nielsen fortsetter ikke. Ny vara er ennå ikke valgt.

TAF: Ragnhild Snustad fortsetter som fast representant, men Charles-Edmond François, ansatt i WSP, tar over som ny vara for Aurora Larsen.

Landskapsarkitektene: Jan Løvdal går fra å være vara til å bli fast representant. Trond Heggem fra Norconsult blir ny vara. Lisbet Haug går av.

NTNU: Steffen og Fredrik fortsetter som før.

1.3 Evaluering av rådet

I tråd med rådets mandat skal rådet evalueres etter en to år lang prøveperiode, som nå er over. Den eksterne evalueringsgruppen er i gang med arbeidet. Det er ikke satt en tidsfrist for når evalueringen skal være ferdig. Inntil videre fortsetter rådets virksomhet som før.

Den eksterne evalueringsgruppen består av to politikere og to fra kommunens administrasjon. Disse er Roar Aass, Ragna Vorkinnslie, Byplansjef Ragna Fagerli og Elisabeth Kahrs fra Byantikvaren.

1.4 Områdeplan for Tempe og Sorgenfri

Forslag til ny områdeplan for Tempe og Sorgenfri ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 09.01.2024. Byarkitekten har i den anledning bedt om å få en orientering fra Byplankontoret. Det er ønskelig at Rådet for byarkitektur kommer med et høringsinnspill.

Områdeplanen presenteres av Camilla Charlotte Stenstad og Bjørn Inge Melås
Se presentasjon sendt ut med innkalling.

Byplankontoret ber rådet spesielt om tilbakemelding på:

- Bestemmelser for utforming
- Boligsammensetning
- Mobilitetshus
- Bevaring av bygg

Rådets høringsuttalelse til sak 1.4 ligger som vedlegg til referatet.

1.5 Byggesak: Flatåsen, eiendom 189/117

Byggesakskontoret ønsker råd angående en byggesak på Flatåsen. I første omgang har søker fått beskjed om å omprosjekttere tiltaket basert på at tiltaket ikke tilfredsstillere kravet om visuelle kvaliteter. Byggesakskontoret ønsker nå innspill fra rådet til det reviderte forslaget.

Byggesaken presenteres av Jasmin Grohmann og Gunnar Drage.
Se presentasjon sendt ut med innkalling.

Rådets uttalelse til sak 1.5 ligger som vedlegg til referatet.

1.6 Nytt fra Byarkitekten

1.6.1 Byarkitekten vil ansette en FutureBuilt-koordinator i en treårig prosjektstilling.

1.6.2 Arbeidet med arkitekturstrategien går framover. Høringsforslag er planlagt ferdig i februar.

1.6.3 Byggeskikkprisen deles ut fredag 2.februar.

1.7 Møteplan for våren / Neste møte

Møtedatoer for resten av våren er: 27. februar, 9. april, 7. mai og 4. juni.

Det er fremmet forslag fra Steffen Wellinger om å endre møtedato fra 4.juni til 11.juni.

Forslaget blir presentert for rådets medlemmer over e-post.

Møtetidspunkt er i utgangspunktet fra 12:30 til 15:30.

1.8 Eventuelt

Ingen saker

Sak 1.4 - 2024:

Områdeplan Tempe og Sorgenfri

Byplankontoret har bedt rådet spesielt om tilbakemelding på:

- Bestemmelser for utforming
- Boligsammensetning
- Mobilitetshus
- Bevaring av bygg

Bestemmelser for utforming

Planen foreslår at området i hovedsak skal bygges ut som kvartalsbebyggelse med gårdsrom og gatestruktur. Rådet mener det er grunn til å vurdere hvordan dette vil slå ut sett i forhold til markedets ønske om å bygge "sokkel-arkitektur", med gårdsrommet plassert på taket av 1.etasje. Kravet om at 50% av uteområdet skal ligge på bakkeplan kan være tilstrekkelig for å sikre dette, men hvordan slår dette ut for næringsbygg uten krav til uteareal? Det er ønskelig med en kvartalsstruktur med åpne gårdsrom på bakkeplan som man gjerne kan passere gjennom.

Det er samtidig rimelig å ta høyde for at det er en etterspørsel og kanskje et behov for større næringsarealer på bakkeplan, blant annet til dagligvarebutikker. Hvis dette skal være en bydel som ikke er basert på bilbruk må det finnes tilstrekkelig med funksjonstilbud og arbeidsplasser på begge sider av Holtermanns Veg, inkludert arealer som tillater videreføring av eksisterende næring samt etablering av ny næring som håndverk og produksjon.

"Bebyggelse skal plasseres slik at den forsterker gater og byrom. Kvartaler skal ikke overstige 300 meter i omkrets eller 70 meter per lengde."

Rådet er svært positive til prinsippet om å sette et tak på hvor store kvartalene kan være; 70 meter virker rimelig. Det fremstår likevel noe forvirrende for Rådet at man skiller mellom 70 meter per lengde, *eller* 300 meter i omkrets. Såfremt kvartalet består av fire lengder kan man maksimalt oppnå 280 meter i omkrets.

Boligsammensetning

§ 4.7.1 Boligbebyggelse i sentrumsformål

- "(...)" *Mot offentlige gater og byrom skal boenheter fortrinnsvis ligge i andre etasje og oppover. Ved boliger i første etasje skal gulv ikke ligge under gatenivå, på gatenivå eller mer*

enn 1 meter over gatenivå. Det tillates ikke etablert boliger i første eller andre etasje mot Holtermanns veg (o_KV4)."

Rådet er noe delt på dette punktet. Det er presisert at boliger i første etasje ikke skal ligge under gatenivå, på gatenivå eller mer enn 1 meter over gatenivå. I et stort kvartal betyr dette i praksis at bebyggelsen må fordeles over ulike nivåer, noe som arkitektonisk kan være en fordel. Boliger som ligger under bakkenivå er lite gunstig, og det kan være grunn til å være tydelig på dette punktet. Rådet foreslår en alternativ formulering: Ved boliger i første etasje skal gulv ikke ligge under gatenivå, eller mer enn 1 meter over gatenivå (fjernet "på gatenivå"). Boliger i første etasje krever en buffer/kantsone mot offentlig gate/byrom.

Mobilitetshus:

Rådet er svært entusiastiske til at man nå får en områdeplan med felles mobilitetshus som parkeringskonsept. Vi mangler erfaring med dette konseptet i Trondheim og det er vanskelig å forutsi hvilken rolle et mobilitetshus vil ha i en sentrumsnær bydel med godt kollektivtilbud. Det er for eksempel uklart om mobilitetshuset vil kunne fungere som et sentralt møtested med stor persontrafikk - eller om det primært vil brukes til oppbevaring av biler, og ikke egentlig generere så mye aktivitet. Huset er plassert i utkanten av planområdet, men i retning sentrum. Formålet om å begrense gjennomgangstrafikk gjennom planområdet er forståelig, samtidig kan man spørre seg om man ved å plassere det i utkanten går glipp av en mulighet til å bygge opp mobilitetshuset som et tyngdepunkt for aktivitet, handel og møter mellom folk. Dette hadde vært interessant å for eksempel se butikker/handelsarealer i mobilitetshuset. Dersom mobilitetshuset samlokaliseres med kollektivknutepunkt vil dette til sammen utgjøre et tyngdepunkt.

Et mer håndfast problem er avstanden til mobilitetshuset. Det er grunn til å spørre om man bør utrede et mobilitetshus også på vestsiden av Holtermannsvegen, i alle fall dersom det ene skal ligge som angitt lengst nord i planområdet. Et mobilitetshus lengst i sør vil kunne bli en ressurs også for videre utvikling utenfor planområdet. Store mobilitetshus bør også suppleres med enkelte mindre "mobilitetshuber", samt tilstrekkelig med lastesoner, HC-parkering og korttidsparkering.

Mer konkret er det svært interessant å se på hvordan et mobilitetshus kan utformes i praksis. Kanskje man kan utvikle en typologi, eller et konsept som kan være et forbilde for andre?

Bevaring av bygg

"I planer og byggesaker skal det ved valg mellom riving og bevaring av eksisterende bygningsmasse synliggjøres hva som gir lavest klimagassutslipp av vedlikehold, hel eller delvis rehabilitering til ny bruk eller riving."

- "Forventede klimakonsekvenser skal dokumenteres gjennom klimagassberegninger. Kommunen kan kreve at det utredes alternativer som viser hvordan klimagassutslippene kan reduseres."

Bestemmelsene er neppe tilstrekkelig forpliktende til å medføre reelle resultater. En mulighet kan være å kreve at det presenteres et alternativ som viser en løsning med bevaring av eksisterende bygg. De lave byggene utgjør viktige pauser i tettheten og kan bidra til å skape gode offentlige rom med bedre solforhold. I et område med såpass stor grad av transformasjon og nybygg er det viktig å bevare noen minner fra tiden som har vært, for å holde fast på en identitet og skape særpreg.

Rådets uttalelse er enstemmig

27.02.2024

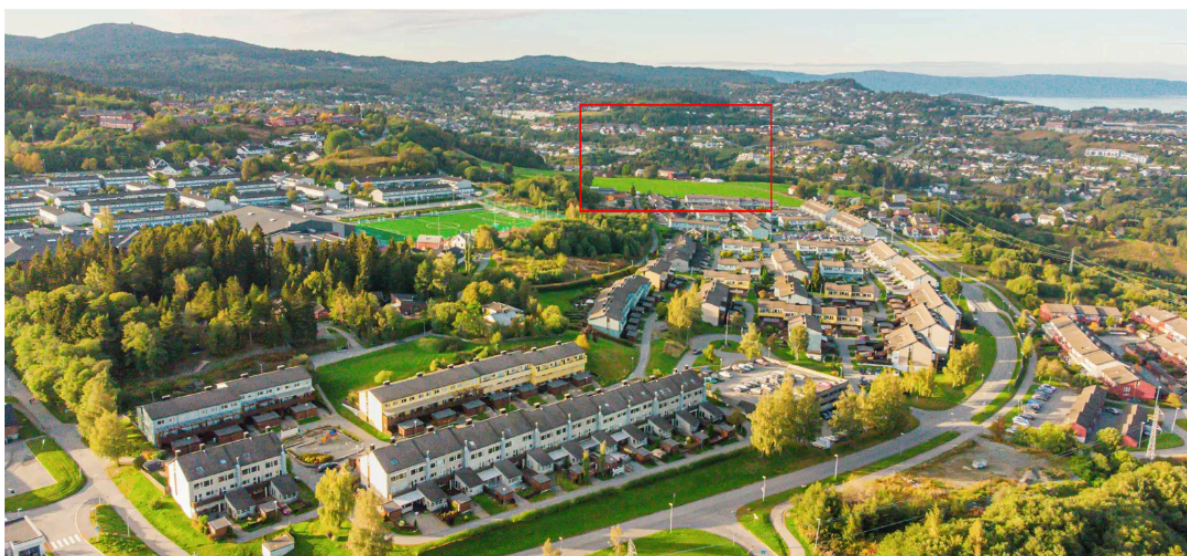
Sak 1.5 - 2024:

Byggesak: Flatåsen, eiendom 189/117

Byggesakskontoret har bedt om råd angående en byggesak på Flatåsen. I første omgang har tiltakshaver fått beskjed om å omprosjekttere tiltaket på grunn av visuelle kvaliteter. Byggesakskontoret ønsker nå innspill fra rådet på det reviderte forslaget.

Rådets uttalelse

Rådets tilbakemelding i denne saken er todelt. Vi har konkrete innspill til tiltakets visuelle kvaliteter, men vi vil starte med å understreke at reguleringsplanen tilsynelatende åpner for en utvikling som Rådet mener strider mot landskapets form og bydelens helhetlige karakter.



Søndre Flatåsen Borettslag

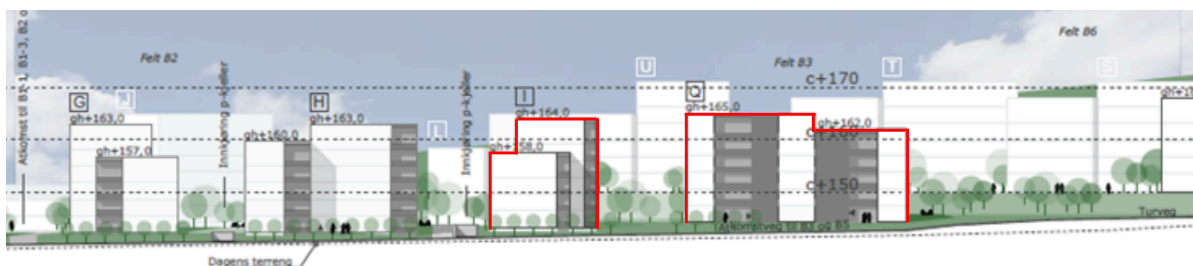
Flatåsen er et boligområde som ble planlagt og etablert omkring 1970, og videre utbyggt på 80- og 90-tallet. Området består nesten utelukkende av tett og lav rekkehusbebyggelse, med unntak av Kolstadhaugen borettslag som også har blokker i fem etasjer. Flatåsen ligger som navnet tilsier på en flat ås, vest for Bjørndalen og Romolslia, sistnevnte kjent for sine karakteristiske høyblokker. Terrenget faller mot øst og mot nord, noe som gir noe utfordrende solforhold, men samtidig god utsikt over byen. Den aktuelle reguleringsplanen legger opp til utbygging av et jorde tilknyttet gårdsanlegget Flatåsen Nordre, som sammen med Flatåsen Søndre er opphavet til stedsnavnet.

Rådet for byarkitektur mener tiltaket som er vist i rammesøknaden legger opp til høyder og bygningsstruktur som bryter sterkt med Flatåsens eksisterende bygningsmiljø og landskapskarakter. De høye lamellene på 7 etasjer blir liggende nærmest som en demning i

landskapet som reduserer utsikt og vil påvirke bydelens karakter negativt. Det er vanskelig å forstå hvorfor lamellblokker har blitt valgt som løsning.

Rådet er forundret over at en reguleringsplan som åpner for denne typen utbygging har blitt godkjent. Reguleringsplanen er illustrert med en vesentlig lavere utnyttelsesgrad, og med en mer oppdelt bygningsstruktur, enn det som nå foreslås bygget. Rådet viser til kommunens illustrasjonsveileder fra både [2017](#) og [2021](#), som i aller første punkt sier: "Illustrasjoner skal alltid vise maksimal utnyttning av planen." Rådet mener illustrasjonene i dette planforslaget fremstår villedende og at reguleringsplanen kan være vedtatt på feil grunnlag. Planforslaget ble vedtatt av Bygningsrådet i strid med Kommunedirektørens innstilling. Rådet vil påpeke at bruk av misvisende illustrasjoner gjør det nærmest umulig for lekfolk å forstå planens faktiske konsekvenser, og at man derfor ikke får en reell medvirkning fra for eksempel naboer selv om planen har vært lagt ut til offentlig ettersyn.

I [planbeskrivelsen](#) til reguleringsplanen står det blant annet: "Felt B2 og B3 planlegges med blokker i 4-6 etasjer (...)" Dette synes ikke å være i tråd med rammesøknaden, hvor det er foreslått 5-7 etasjer. Illustrasjonen under (fra [saksframlegget](#)) viser også hvordan volumene er illustrert med færre etasjer og med større avstand mellom volumene.



Situasjonsplan fra planforslaget viser mer beskjeden utnyttelse og mer oppdelt bebyggelse:



Rådet vil tydelig signalisere at denne reguleringsplanen er et dårlig utgangspunkt for å oppnå god arkitektur og vi mener den ikke burde blitt vedtatt. Illustrasjonene fra plansaken har en åpenhet som gir noe større grunn til optimisme og det er naturlig å sammenligne med denne i vurderingen av rammesøknaden.



Illustrasjon fra planprosessen, med det aktuelle prosjektet til venstre i bildet.

Vurdering av tiltakets visuelle kvaliteter

Tilbakemeldingen som Byggesakskontoret har gitt i første omgang er svært treffsikker og Rådet kan stille seg bak denne.



Tiltakshavers nyeste forslag, med endringer.

Endringer som er gjennomført siden første tilbakemelding:

- *Material på fasade er endret fra platekledning og panel til brannsikret panel. Farge på panel er endret til mosegrønn og dempet lys rød med en markert 1. etasje i mørkere nyanse. Endelig fargenyanse bestemmes i detaljprosjekteringen.*

- *Vinduskomposisjon i fasaden er brutt opp for å skape større variasjon og livlighet i uttrykket, samtidig som det oppnås større åpenhet. Vindu har en kontrasterende farge mot panel. Balkonger og rekkverk er i samme farge som vindu og bidrar til mer variasjon i farge og uttrykk.*
- *Plassering av balkonger varierer per etasje og gir mer lekenhet i uttrykket - spesielt hjørnebalkonger er aksentuert. Spilevegger på ene siden av balkong sørger for skjerming både fra innsyn fra nabo samt vær og vind. Dette gir også bedre trygghetsfølelse i øverste etasjer.*
- *Markert inngangspartier er flyttet ut fra fasadeliv og kledd med spilepanel i kontrasterende farge for å hjelpe med orientering.*
- *Spilepanel er også brukt på parapet for å gi en tydelig avslutning på bygningene.*
- *Trapperom og heis er kledd med en plate- og glassfasade (glass-/alu.-fasade) i en mørkere nyanse enn panel.*

Rådet anser at endringene er forbedringer, men at de er relativt beskjedne. Endringene veier ikke opp for tiltakets helhetlige mangler, som fremfor alt går på at bygningskroppene er for store, monotone og dominerende, med en bastant karakter. Det bastante preget forsterkes blant annet av at samtlige balkonger henger utenpå husveggen, og ikke er helt eller delvis inntrukket i fasadelivet.

Sett i lys av landskapet og bygningsmiljøet man trer inn i mener Rådet at man ikke kan oppnå tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter uten at bygningens ytre form brytes opp og reduseres. Rådets anbefaling er at bebyggelsen reduseres fra 5-7 etasjer, til 4-6 etasjer, hvor den øverste 6. etasjen er inntrukket. Dette vil være mer i tråd med planbeskrivelsen. Rådet mener også det er gunstig om blokk A, mot vest, deles opp i to bygningsvolum, slik at denne fasaden ikke fremstår så massiv, langstrakt og ensformig inn mot gårdsrommet. Hvis man får brukket opp bebyggelsen i tre volum er det også flere leiligheter som kan få to fasader, og dermed bedre bokvalitet.

Rådet trekker også fram at foreslått løsning fremstår lite hensynsfull mot det vernede gårdsanlegget Flatås Nordre. Med en endret volumoppbygging vil dette bli bedre.

Rådets uttalelse er enstemmig

06.03.2024