



TRONDHEIM KOMMUNE

# Fortetting i Trondheim

Av Ingrid Solbakken, avdelingsleder for bygge- og delesaker, Byggesakskontoret Trh. kommune

Tilpasset og presentert av Elisabeth Høyem, Bygningssjef Trh. kommune



foto: Carl Erik Eriksson



1. Bakgrunn
2. Bærekraftig fortetting
3. Typiske utfordringer
4. Fortetting engasjerer
5. Dispensasjoner fra eldre reguleringsplaner
6. Kommunens virkemidler - fortetting med kvalitet
7. Likebehandling og kompetanseheving
8. Oppsummering



- Byutviklingsstrategi vedtatt i 2020:
- Fortettingspolitikk i Trondheim gjennom 20 år
- Årlig boligbehov: 1500 boliger
- Fortettingspotensial fram mot år 2050: 55 000 innbyggere og 36 000 boliger
- Nye reguleringsplaner og eplehagefortetting
- Eplehagefortetting: 10-15 % av boligbyggingen → 200 boliger per år
- KPA: Opp til fire nye boenheter i eksisterende boligområder uten ny reguleringsplan.
- I hensynssoner/ bevaring av kulturmiljø → restriktiv fortettingspolitikk
- utfordringer:
  - Reduserer grøntarealer
  - Utfordrer trafikkårer og annen infrastruktur
  - Omformer nabolag/ endrer områdenes karakter



## 1. Bakgrunn

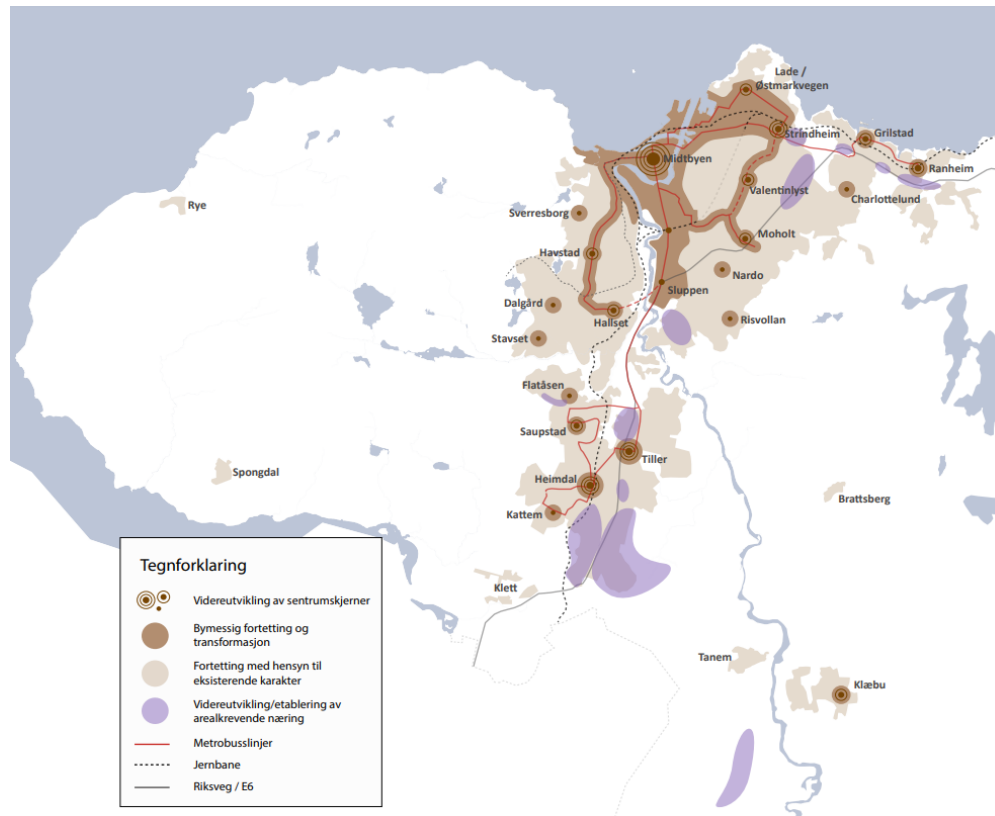
- Eplehagefortettingen i Trondheim skjer gjennom en rekke mindre tiltak, uten at vi ser samlede konsekvenser.
- Gamle reguleringsplaner er lite egnet til å styre fortetting, noe som ofte betyr dispensasjoner.
- “Orienteringssak om fortetting med kvalitet i plan- og byggesaksbehandlingen” (2018).
- Fortettingsstrategi hvor vi har sett nærmere på kommunens virkemidler i vurdering av fortettingssaker.
- ~~Veileder på kommunens nettside: [Fortetting](#)~~



## 1. Bakgrunn

Fordi:

- Folk bor tettere og kjører færre og kortere bilturer
- Gir bedre byluft og mindre CO2-utslipp
- Og flere venner i gata og flere bruker nærmiljøets tilbud
- Et bredere spekter av boligtyper til innbyggerne innenfor et mindre areal
- Bedre utnyttelse av infrastruktur
- Kundegrunnlag for hyppigere bussavganger/bedre kollektivtilbud
- Flere som bruker skoler og barnehager
- bedre og mer effektive bygg
- Lavere utgifter til kommunen



Strategikartet viser hvordan Trondheim kan bli mer attraktiv, inkluderende og klimavennlig.



## 2. Bærekraftig fortetting

- Byutviklingsstrategi for Trondheim mot 2050 vedtatt i 2020:
- Gir viktige føringer for ny kommuneplanens arealdel (KPA). Rulleringen av KPA i gang.
- Strategien vil bli fulgt opp gjennom planlegging etter pbl og i økonomisk planlegging.
- [Byutviklingsstrategi for Trondheim mot 2050](#)



*Iladalen - et viktig byrom i en del av Trondheim med høy tetthet. Slike områder må det etableres flere av når byen fortettes og omformes. Trondheim kommune fikk Statens bymiljøpris i 2010 for åpning av Ilabekken og opparbeiding av Iladalen. Foto: Carl Erik Eriksson.*



Forslag til en ny bydel på Brattøra. Ill.: Team Pir II



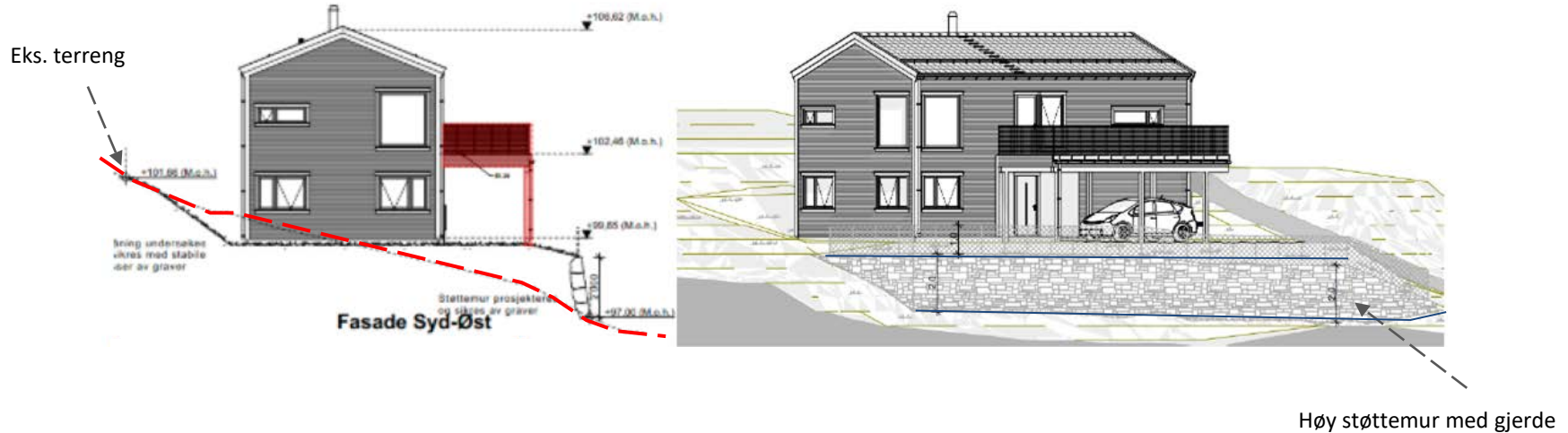
## 2. Bærekraftig fortetting



## Tilpasning til terreng - hus i terreng tegnet til flate tomter

Reguleringsbestemmelse § 4:

4. Med byggemelding skal sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert. Tomtene skal gis en tiltalende utforming og behandling. Planen skal vise beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, forstøtningsmurer, plass for søppelspann etc.



## 3. Typiske utfordringer - tilpasse terrenget til huset



## Firemannsboliger

- Fra firemannsbolig (første søknad) til enebolig i ny hensynssone for kulturmiljø



avslått firemannsbolig



godkjent enebolig



## 3. Typiske utfordringer - tilpasse seg området

## Tilbyggbonanza

- Tilbygg til tomannsboliger
- Tilbygg som gjør at husets arkitektur blir mindre lesbar
- Tilbygg til antikvariske hus
- Gjenbygging av hager



*Fig.7.2 Godt samspill mellom ny og gammel del av bygning når det gjelder takform og fargebruk. Ny del til venstre. Tuengen allé.*



## 3. Typiske utfordringer - estetikk

## Større prosjekter i nyregulerte områder

- Skisseprosjekt til grunn for reguleringsplan viser gode kvaliteter
- Etter anbudsrunder får et annet arkitektkontor oppdraget
- Kvaliteter i skisseprosjekt er ikke hjemlet i tilstrekkelig grad i bestemmelser

### 3.1 Arkitektonisk kvalitet

Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet, god fargebruk og variasjon i området.



Avslått prosjekt



Revidert prosjekt



## 3. Typiske utfordringer - også ved reguleringsplan

## - Her er det ikke plass til enda mer fortetting

- Naboklager i mange fortettingsaker
- Naboer opplever lite forutsigbarhet når fortettingen fordrer dispensasjoner og enkeltvedtak.
- Det tar år før byggesaken er endelig avgjort.



Fortetting: Til glede for utbyggere, til frustrasjon for naboer

**Fortettingsdebatten: Må det virkelig et opprør til?**

*Erstatning ved fortetting av boområder*

### Flere «nei» enn «ja» til kommunens fortetting

Flertallet av Adresseavisens lesere som ble spurt om hva de mener om fortetting i Trondheim, synes hensynet til naboene er viktigst.



Byutvikling i Trondheim: Det som nå skjer, var neppe hensikten

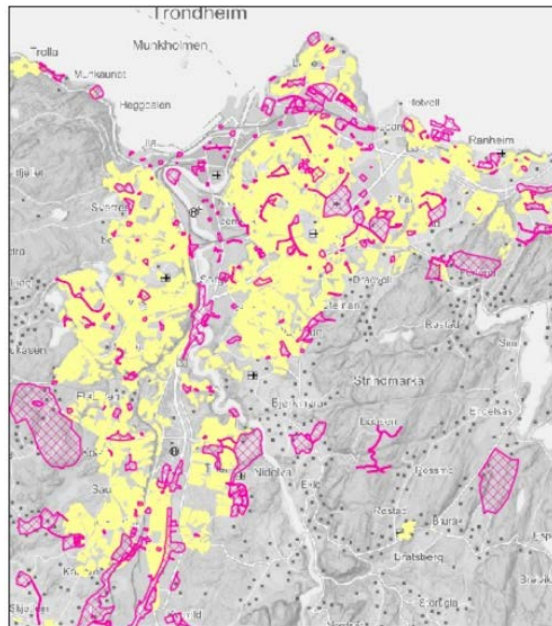


## 4. Fortetting engasjerer

- I Trondheim kommune er det mange eldre reguleringsplaner. Avvik fra planen utløser dispensasjon.
- Bystyrevedtak om fortetting gjør at vi ofte må gå veien om dispensasjoner.

Vanlige dispensasjoner:

- “§ Bebyggelse skal plasseres som vist på plankartet.”
- “Det tillates ikke frittliggende garasjer. Garasje skal kun oppføres i sammenheng med våningshuset.”
- Avstand til vei
- Utnyttelsesgrad

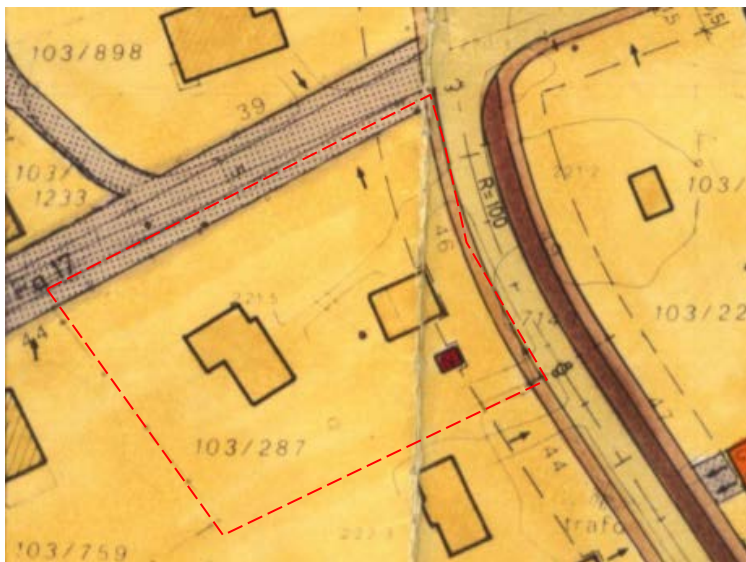


kartoversikt, eldre og nyere planer

- Planer eldre enn 1.10.2011
- kpa vedtatt 21.3.2013
- Planer nyere enn 1.10.2011



## 5. Dispensasjoner fra eldre reguleringsplaner



eldre plankart



to nye eneboliger - stort avvik fra plankart



## 5. Dispensasjoner fra eldre reguleringsplaner

### Viktige lovhjemler:


- **Kpa § 3.1** Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

*Tiltak med maksimalt 4 nye boenheter i områder vist som eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og forholdet til transportnett og øvrige bestemmelser ivaretas.*

- **Kpa § 9.1:** Stedskarakter og gode helhetlige løsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter. Der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter.
- **Plan- og bygningsloven § 29-1:** Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.
- **Plan- og bygningsloven § 29-2 Visuelle kvaliteter:** Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.
- **29-4 Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense:** Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.(...)



- Fagmøter
- Arbeidsgruppe for fortetting (tidligere)
- Byen er delt i to soner i saksbehandlingen, med ukentlige sonemøter for drøfting av saker
- Ukentlig “Arkitekturforum” som går på tvers av de to sonene
- Eksempel på møtereferat fra Arkitekturforum:

SAKSNR/ ADRESSE	TEMA	TEGNINGER	DISKUSJON/ KONKLUSJON
	<p>Visuelle kvaliteter, i seg selv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Byggestil</li> <li>● Volum, form og proporsjoner</li> <li>● Høyde, lengde/ bredde, grunnflate</li> <li>● Takform</li> <li>● Materialbruk</li> <li>● Vindusutforming</li> <li>● Detaljering</li> </ul>	<p>Revidert søknad</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Avvikende former</li> <li>● To forskjellige skrå flater (forskjellige vinkler)</li> <li>● Mange ulike vindusformater</li> <li>● Uheldig møte mellom “tårn” og tak</li> <li>● Vinduer med horisontalt uttrykk kolliderer med vertikal boks og vertikalt vindu</li> <li>● Inkonsekvent</li> <li>● Utydelig og umotivert</li> <li>●</li> <li>● Hva vil dere?</li> <li>● Det må ryddes opp i uttrykket</li> <li>● Planen har bestemmelse om “harmonisk utforming”</li> </ul> <p>Konklusjon: Avslag må påregnes fordi endringen ikke er nok til å gi godkjenning. Foreløpig tilbakemelding</p>



## 7. Likebehandling og kompetanseheving



## Tematekst til bruk i vedtakene våre

### Visuelle kvaliteter, i seg selv:

- Byggestil
- Volum, form og proporsjoner
- Høyde, lengde/ bredde, grunnflate
- Takform
- Materialbruk
- Vindusutforming
- Detaljering

- Byggeskikksirkelen:
- Samspill
- Kontrast
- Tilpasning
- Konflikt

### Visuelle kvaliteter, i forhold til omgivelsene:

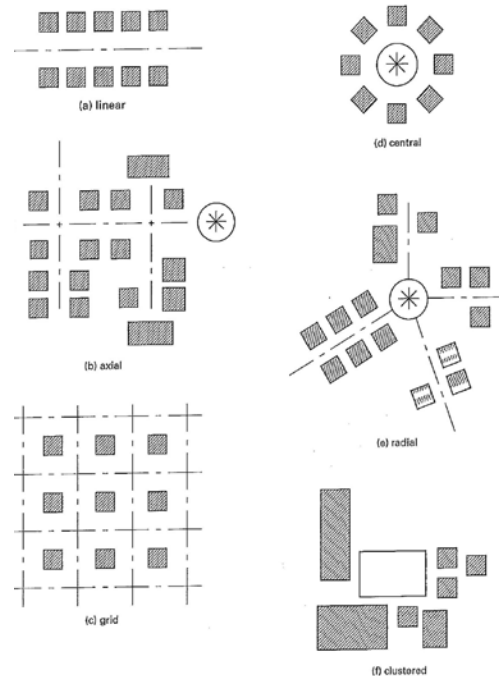
#### Forhold til naturlige omgivelser:

- Eiendommens beskaffenhet, som høydeforskjeller og helning mot gitt himmelretning
- Plassering på eiendommen og byggemåte med hensyn på naturgitte forutsetninger.

- Bearbeiding av terreng, høydeplassering og bruk av forstøtningsmurer
- Kvalitet og størrelse på uteareal
- Klimatiske faktorer
- Landskap, økologisk og geologisk mangfold
- Landskapstrekk

#### Forhold til bygde omgivelser:

- Strøkskarakter:
- Bebyggelsesstruktur ----->
- Byggestil og antikvariske verdier
- Stedets identitet
- Dominerende høyder
- Avstand til omkringliggende hus
- Sol og skygge



## 7. Likebehandling og kompetanseheving

## Firemannsbolig

- Fra firemannsbolig/ blokk med takterrasse og pusset mur (forhåndskonferanse) til rekkehus som tilpasser seg strøkets proporsjoner, materialvalg og takform
- B. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 20° og 30°.



## 7. Likebehandling og kompetanseheving

## Tema til diskusjon og læring:

- På hvilken måte er tiltaket tilpasset nabobebyggelsen?
- På hvilken måte er tiltaket godt tilpasset naturlige omgivelser?
- Diskuter med kolleger, ta opp saker i møtene
- Klart språk, bruk utsnitt (tegninger) fra søknad
- Presiser hva som gjør at dette er god kvalitet
- Hvilken del er problematisk og på hvilken måte?



- Kommunen har et overordnet mål om fortetting, men fortetting er utfordrende
- Vi må bruke de virkemidlene vi allerede har for å oppnå fortetting med kvalitet, til det beste for både inn- og utbyggere
- Gi tydelige tilbakemeldinger - det er for sent når bygget er ferdig!
- Krev dokumentasjon
- Et godt plangrunnlag hjelper oss å sikre fortetting med kvalitet, tidlig involvering og fører til færre dispensasjoner
- Krav om reguleringsplan ved store avvik
- Ny KPA er under utarbeidelse

## Lenker

- [Orienteringssak om fortetting med kvalitet i plan- og byggesaksbehandlingen](#)
- [Veileder om Fortetting](#)
- [Utforming av tiltak og visuelle kvaliteter](#)
- [Veileder for byform og arkitektur](#)
- [Byutviklingsstrategi for Trondheim mot 2050](#)
- [FramtidsTrondheim](#)



## 8. Oppsummering



TRONDHEIM KOMMUNE

**Takk for meg!**

