

Saksframlegg

HØYHUS I TRONDHEIM

Arkivsaksnr.: 07/443

Saksbehandler: Kari Elisabeth Paulsen

Forslag til innstilling:

Det foreslås at følgende prinsipper skal legges til grunn for innpassing av høyhus i Trondheim:

Som hovedregel skal Trondheim ikke utvikles til en høyhusby, unntatt

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 som signalbygg kan utredes i kommunedelplan.

Saker med høyhus skal alltid konsekvensutredes i samsvar med tabell for utredningstema for høyhus som er gjengitt til slutt i denne saksfremstillingen og de øvrige prinsippene i den vedlagte utredningen.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Sammendrag

I denne saken legges det fram forslag til en ny høyhusstrategi for Trondheim. Det er ikke utarbeidet noen konkret plan for hvor det skal, eller ikke skal bygges høyhus, men det presenteres et sett overordnede prinsipper kombinert med krav til utredningstema for høyhussaker.

Det vises til vedlagte utredning, høringsutkastet, som er lagt ved saken. Denne rapporten skal omarbeides i samsvar med bystyrets vedtak og skal legges til grunn for senere vurdering av saker med høyhus.

Det foreslås at alle saker med høyhus, dvs hus over 10 etasjer, skal konsekvensutredes i samsvar med oppsatte utredningstema. Etter høringen er lista over utredningstema supplert, revidert liste er gjengitt bakerst i saksfremstillingen.

Det foreslås at Trondheim ikke skal utvikles til en høyhusby, men at de etablerte høyhusområdene på Tempe og Rosten kan videreføres med grunnlag i byformingsplaner. Dessuten foreslås det at høyhus kan benyttes for å markere større, moderne sentra og bydeler eller annen viktig samfunnsmessig verdi som for eksempel en kirke. Hensynet til bydels- og sentermarkering bør underordnes viktige landskapsmessige, kulturhistoriske og også lokale forhold.

Høringsutkastet reiste spørsmål om utvikling av et nytt høyhusområde på Brattøra – Nyhavna og om dette vil komme i konflikt med Nidarosdomens dominans i landskapsrommet rundt Midtbyen, som Trondheims viktigste særpreg. Rådmannen vil på bakgrunn av debatten, foreslå at byggehøydene på Brattøra bør ligge fast som avklart i nylig vedtatte reguleringsplaner, slik at kontakten mellom domkirken, Midtbyen og fjorden bevares. Imidlertid åpnes det for å vurdere innpassing av høyhus i Nyhavnaområdet i forbindelse med et kommuneplanarbeid her.

For øvrig foreslås det at det ikke skal tillates høyhus innenfor det historiske byrommet som er beskrevet som alternativ 1 i den vedlagte rapporten. Det vises til illustrasjon i saksfremstillingen under.

Bakgrunn

Trondheim bystyre vedtok i sak **95/06** i møte 31.08.2006, at rådmannen innen utgangen av året skulle fremme en sak om høyhus i Trondheim, med særlig vekt på hvilke områder hvor høyhus ikke bør tillates.

Det ble også vist til bystyrets vedtak i sak 212/04 i møte 16. desember 2004. Rådmannen la før årsskiftet fram en sak med en utredning kalt Høyhus i Trondheim. Saken ble behandlet av bygningsrådet i møte 30.01.07, sak 17/07 og utredningen ble vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

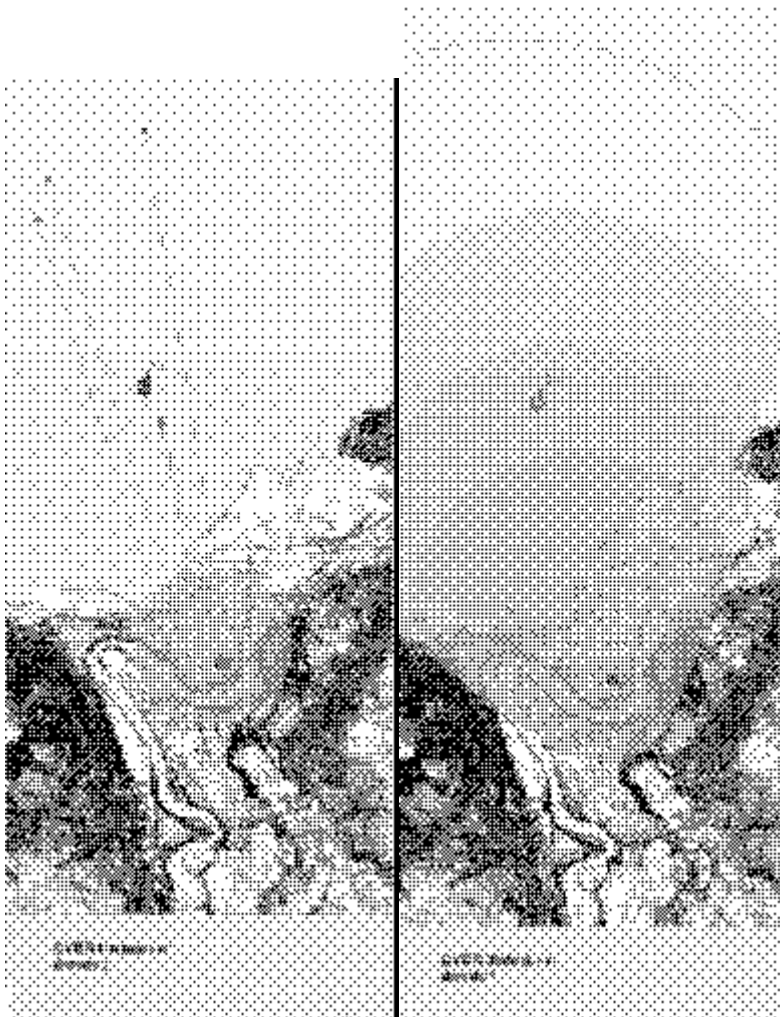
Det er blitt avholdt flere møter om saken, blant annet et godt besøkt åpent møte arrangert av byutviklingskomiteen. Saken har også fått bra pressdekning.

Om utredningen

Utredningen har to siktemål. For det første diskuteres en del generelle, overordnede retningslinjer for lokalisering av høyhus, definert som bygninger over 10 etasjer. Det er også utviklet en metodikk for å konsekvensvurdere forslag om høyhus. Det var ikke foreslått bindende juridiske bestemmelser som for eksempel maksimalhøyde for høyhus. Det er relativt lite saker med høyhus og det vurderes som tilstrekkelig å analysere hver sak ut fra de generelle retningslinjene og de utredningstema som er foreslått.

Trondheim kommune

I utredningen forutsettes det at høyhus blir etablert for å oppnå synlighet i bybildet og det diskuteres på hvilke premisser en slik synlighet skal tillates. Det var foreslått to typer premisser: videreføring av etablerte høyhusområder og markering av viktige senter eller nye bydeler der fjernvirkning er viktig for å oppnå tilstrekkelig synlighet. Videre ble det diskutert i hvilken grad det skal tillates at høyhus utfordrer Nidarosdomens størrelsesmessige dominans i det landskapsrommet som i rapporten er kalt det historiske byrommet, dvs det åpne vide landskapsrommet rundt domkirken og Midtbyen som også tar inn fjorden, fjordlyset og de grønne veggene i øst og vest. Verdien at å bevare dette rommet åpent og lavt rundt domkirken diskuteres som Trondheims fremste særpreg og merkevare. På den andre siden diskuteres det om de nye og moderne bydelene Brattøra og Nyhavna likevel burde markeres med høye hus som et eventuelt nytt høyhusområde. Det ble bedt om innspill til de to alternativene. Figuren under viser prinsipielle illustrasjoner av det ”lille” og det ”store” historiske byrommet.



Uttalelser

Det er kommet en del uttalelser til saken under høringen. Uttalelsene refereres i det følgende i sin helhet slik at alle nyanser i meningsytringene blir gjengitt.

Trondheim kommune

Sør-Trøndelag fylkeskommune

Vedtak i fylkesutvalget 17.04.07:

Trondheim er formet gjennom en mer enn tusen år lang historie. Alle epoker har formet byen på sitt vis. Også vår tid må kunne sette sitt preg på byen, samtidig som vi viser respekt for og tar vare på dens historiske arv. Vernet om kulturminnene i Trondheim må skje i skjæringspunktet mellom ønsket vern og behovet for videreutvikling.

Ut fra hensynet til Trondheim som nasjonalt/internasjonalt kulturminne, vil Sør-Trøndelag fylkeskommune som kulturvernmyndighet og regional utvikler gå imot å åpne for høyhus i "det historiske byrommet" (innenfor elveslyngen). Når det gjelder Brattøra og Nyhavna /Nedre Elvehavn vil en være innstilt på å vise fleksibilitet, dog slik at desto nærmere det historiske byrommet planer om evt. høyhus fremmes, desto mer forsiktig vil en være med å anbefale høyhusbebyggelse.

For øvrig bør det kunne bygges høyhus utenfor dette sentrale landskapsrommet, men da etter de prinsipper som rapporten anbefaler.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt overnevnte rapport/prinsippforslag til uttalelse og har følgende vurdering av saken:

- **Sosial og helse**

Ingen merknader

- **Samfunnssikkerhet**

Rapporten har et eget avsnitt om krav til utredning i saker med høyhus. Der fremgår det at et tema som skal dokumenteres i forbindelse med utredning i saker med høyhus er vindforhold og grunnforhold. Om generelle forhold ved høyhus pekes det på at høyhus reiser spesielle sikkerhetsmessige problemstillinger blant annet når det gjelder evakuering ved brann. Vi ber om at det overveies om ikke brann også bør være utredningstema.

- **Barn og unge**

Det bør vurderes om forholdene for barn og unge skal være et eget spesifisert krav til utredning i saker der det planlegges boliger i høyhus. Etter vår vurdering vil oppvekstforholdene bl.a. knyttet til trygghetsfølelse og muligheter for lek og fysisk utfoldelse på egne utearealer, være et viktig utredningstema.

- **Landbruk og bygdeutvikling**

Ingen merknader

- **Miljøvern**

Ingen merknader

Byantikvaren

Ved å betrakte nettopp samspillet mellom by og landskap blir det tydelig at de "historiske føringer" omfatter, og må omfatte, vesentlig mer enn byhalvøya. Dette bl.a. fordi flere naturgitte og bygde form- og landskapselementer forholder seg til, og virker i, et langt større byområde. Det tenkes da for eksempel på Kristiansten Festning (og høyden den ligger på), Lademoens og Ilens kirker - i tillegg til Domkirken, som med sitt nær 90 meter høye spir har en dominerende monumentalitet som er virksom langt ut over Midtbyen.

Byantikvarens konklusjon er, helt klart at det må være alternativ 1 som skal legges til grunn for det

Trondheim kommune

videre arbeid med høyhusproblematikken i og nærmest rundt det sentrale byområdet - i det alt vesentlige slik dette er avgrenset som en egen sone på nevnte kart.

Når det gjelder spørsmålet om å åpne for (eller rettere fortsette) å bygge høyhus i områdene utenfor ”sentrumssonen”, åpner det seg andre, sannsynligvis flere forskjellige, muligheter.

Utredningens forslag om at det bør kunne bygges høyhus i ”ytre sone” når andre arkitektoniske virkemidler ikke kan gi den ønskede byformmessige effekt, og forutsatt at en del andre forutsetninger knyttet til miljø etc. er til stede, skisserer en mulig vei å gå.

Forslaget om begrensninger eller utelukkelse av mulighetene til høyhusbygging der vesentlige lokale kulturmiljøkvaliteter kan bli truet (Ladehalvøya nevnt som eksempel) er imidlertid helt avgjørende. Det foreligger ingen samlet oversikt over hvilke områder dette kan tenkes å gjelde, men det er helt åpenbart flere.

Påpekingen av potensialet for høyhus i områder som Rosten/Tiller og Tempe virker, så langt byantikvaren kan se, fornuftig og realistisk; mens antydningen av et tilsvarende potensial i Brattøraområdet derimot ikke gjør det: Brattøra ligger jo innenfor den nevnte sentrumssonen, og utgjør dessuten en særlig viktig og visuelt sårbar overgangssone mellom byen og fjorden/fjordlandskapet.

Innspill fra barnas representant i bygningsrådet

Levekårsundersøkelser viser til at barn og unge som vokser opp i høyhusbebyggelse ikke har de samme oppvekstvilkår og opplevelsesmessig gode uterom, som barn som vokser opp i vanlig bebyggelse. (jf. ”Å bo i drabantby”).

Barnas representant mener derfor at framtidige høyhusprosjekter i Trondheim skal primært være rettet mot bedrifter/næringsliv, og ikke til boligformål.

På denne måten vil man også kunne forhindre konflikt mellom høyhusbebyggelse og barns forutsetninger og muligheter for gode oppvekstvilkår.

Rådmannen ønsker 2 alternativ diskutert videre i høringsprosessen vedrørende ”5.4 Høyhus i det historiske byrom”. Barnas representant ønsker ikke å ta stilling til de to ulike prinsipielle tilnærmingene, men vil gjerne påpeke behovet for barn og unges innpass og utfoldelsesmuligheter i det offentlige rom.

Fortidsminneforeningen i Trondheim

Fortidsminneforeningen er positiv til det initiativ kommunen har tatt ved å utarbeide en rapport og sette i gang en debatt om høyhusbebyggelse i Trondheim. Rapporten preges imidlertid av vage og runde formuleringer, og setter i seg selv ingen klare rammer for innpassning av høyhus i Trondheims bybilde. Vi håper derfor at det gode initiativet følges opp med et tydelig standpunkt fra kommunens side, og klare, konkrete retningslinjer for framtidige utbyggere.

Trondheims lave trehusbebyggelse er de siste årene blitt truet fra flere hold. I flere og flere tilfeller gis de lave trehusene funksjon som fasade foran høye senterbygg, der Olavskvartalets bruk av eldre bebyggelse omkring det høye scenetårnet tas som modell. Dette har resultert i lite heldige og unødvendige løsninger, som for eksempel nybygget ved det gamle sentralbadet, som nå tårner opp bak trehusene mot Munkegaten. Stadig hyppigere innslag av tilbaketrukne etasjer, som i noen tilfeller

Trondheim kommune

bygges oppå allerede eksisterende bygg, har også bidratt til en uheldig endring av Midtbyens silhuett. At kommunen vurderer å rive trehuset i Bristolkvartalet for å gi plass til et større og høyere nybygg, lover heller ikke godt for trehusbebyggelsens framtid.

”Merkevarer” og ”merkevarebygging” er begreper som brukes hyppig i Høyhusrapporten. Det stilles spørsmål om framtidig utvikling av byen skal verne om eksisterende merkevarer – det historiske sentrum og den lave trehusbebyggelsen – eller om det også er rom for å introdusere nye, mer ”internasjonalt orienterte” merkevarer, gjennom å utvikle moderne høyhusområder i ytterkanten av det historiske sentrum. Fortidsminneforeningen er ikke i tvil om at Trondheims fremste kvaliteter er knyttet til den lave trehusbebyggelsen og den rene fjordlinjen. Til tross for utviklingen i de seinere år, framstår Trondheim fremdeles i internasjonal sammenheng som en eksotisk treby, og ved siden av Nidarosdomen er det nettopp dette som fascinerer og trekker besøkende hit. Trehusene og den rene fjordlinjen er trekk som er i ferd med å bli mer og mer sjeldne, og som det derfor er viktig å hegne om. Ideen om at Trondheim skulle vinne på å bygge høyhus i og omkring sentrum tyder på dårlig selvtillit: det er ikke ved å kopiere eller utvikle oss i samme retning som alle andre europeiske byer at vi kan måle oss med ”de store”.

Høyhusrapporten ber spesielt om synspunkter på utviklingen av området Brattøra-Nyhavna, et område som i dag er preget av industriaktivitet, og som kommunen ser som mulighet for utvikling av en ny, moderne bydel. Utvikling av området Brattøra-Nyhavna som høyhusområde ser vi ikke som tilrådelig. Plasseringen ved strandlinjen og nærheten til det historiske sentrum vil innebære en forringelse av Trondheims særpreg. Ikke bare vil høyhusene være det første man ser fra fjordsiden ved ankomst til byen. De vil også stenge for de frie siktlinjer man nå har fra byen og ut mot fjorden og Fosenfjellene. Høyhus på Lade ble ikke anbefalt nettopp på grunn av forholdet til kulturlandskapet rundt Lade kirke, Lade gård og Ringve. Vi kan ikke se at Cicignons byplan og Nidaros domkirkes sentrale plassering skulle gis en lavere prioritet.

En satsing på allerede eksisterende kvaliteter står imidlertid ikke med nødvendighet i motsetning til utvikling av nye merkevarer. Og en ny, moderne bydel på Brattøra-Nyhavna må ikke nødvendigvis bestå av høyhus. Enkeltbygninger og hele bydeler kan gjøre seg bemerket uten å ruve eller stjele oppmerksomheten fra omgivelsene. Se for eksempel på Pirbadet: et moderne bygg, som med sin plassering i strandlinjen verken stenger for innsyn eller utsyn, men som med sin silhuett ”snakker” med Fosenfjellene på den andre siden av fjorden, og slik forholder seg positivt forsterkende til sine omgivelser. Slike kvaliteter kan gjerne danne forbilde både for ny, sentrumsnær bebyggelse og for såkalte ”signalbygg” eller ”sentermarkeringer” andre steder.

Vi håper at kommunen i videre arbeid med utviklingsplaner for Trondheim vil vise seg stolte over og bevisst på de merkevarekvaliteter byen allerede er i besittelse av, gjennom å legge klare restriksjoner for nye, høye bygg i og omkring Midtbyen, og gjennom å søke andre virkemidler enn høyhus når nye deler av byen skal utvikles. Og vi håper at Høyhusrapporten ikke munner ut i en parallell til Midtbyplanen fra 1981 – en plan som skulle verne om byens trehusbebyggelse og sikre en makshøyde på fire etasjer i midtbyen, men som dessverre har vist seg altfor lett å se bort i fra.

Bjørn Røe, professor i by- og regionplanlegging, NTNU

Han viser til sitt høringsinnlegg i forbindelse med reguleringsplanen for Valentinlyst senter (m/høyhus) datert 29.06.06 samt referansene til dette (vedlegg).

Han kommenterer på følgende vis:

Trondheim kommune

1. Rapportens nødvendighet
2. Rapportens sterke og svake sider
3. De enkelte deler
4. Anbefaling

Rapportens nødvendighet

Høyhus forandrer en bys eller bydelers karakter på grunn av sin synlighet og avvik fra omgivelsene for øvrig. I tillegg til øvrige virkninger/bivirkninger skulle det være innlysende at slike elementer må behandles med stor omhu og omtanke dersom de skal brukes som virkemiddel i byformingen. Man har savnet en debatt om høyhus er nødvendig i en by av Trondheims størrelse og karakter. Til nå har høyhus i Trondheim ikke blitt vurdert eller plassert etter en overordnet plan, selv om flere høyhusprosjekt har vært fremmet de senere år. Et notat utarbeidet av kommunen av 10. januar 2002 om høyhus i Trondheim var en begynnelse, men kom ikke langt nok faglig eller politisk til at administrasjonen og bystyret hadde retningslinjer å følge ved behandling av slike saker. Dette har vært et problem som særlig har vært merkbart ved forslaget om høyhus på Valentinlystsenteret og ved rundkjøringen Nedre Elvehavn/Lademoen. Ved behandlingen av reguleringsplan for Valentinlyst senter 16.12.04 ba et samlet bystyre om: "at rådmannen legger fram en sak om bygging av høyhus i Trondheim og om hvor disse eventuelt kan bygges."

Det har gått to år siden denne henstillingen og den foreliggende rapport ville hvis den kom i god tid før siste gangs behandling av Valentinlystplanen (31.08.06) kunne ført til andre vurderinger og resultater.

At høyhusrapporten er blitt forsinket er meget beklagelig. Dertil er høyhuset på Valentinlyst lagt inn som en premiss i rapporten (s. 16, s. 20, s. 36) og nærmest som eksempel på en mulig strategi for plassering av slike. Dette er noe jeg mener er galt ikke minst fordi høyhusrapporten skulle/burde ligget til grunn før en eventuell beslutning om plassering av byens høyeste bolighus. Dessuten var klagebehandlingen i Valentinlystsaken ikke ferdigbehandlet da rapporten kom! Dette kommer jeg tilbake til. Men bedre for sent enn aldri. For andre pågående og senere saker vil rapporten og diskusjonene være helt nødvendig.

Kommunen kunne gjort det klart hvordan folk skal få tak i og hvordan de skal gå frem for å bidra i høringen. Vi vet at de fleste er interessert i sitt nærmiljø, men har problemer med å engasjere seg i overordnede spørsmål før det griper inn i deres hverdag. Muligheten for å få et uventet høybygg på sitt nærsenter eller høyhus som stenger for ens utsikt eller endrer karakteren på byrom man er glad i er faktorer som kunne få folk til å lese rapporten og si fra.

Rapportens sterke og svake sider

Dokumentet er ment for politikere og publikum så vel som fagfolk. Det er greit oppbygget, har fått en tiltalende form, er lett leselig stort sett med greie illustrasjoner og en tiltalende layout. De gjennomgående strektegninger av kjente silhuetter nederst på sidene forteller mer enn mange ord om kvaliteter ved byen.

Den er en normativ drøfting av tradisjonelle høyhus med vekt på formmessige og landskapsmessige virkninger, de visuelle og fortellende virkningene og de strukturelle virkningene (Hva som menes her er uklart) (s. 10). Styrken ved et slikt normativt opplegg er at man kan formidle et budskap for å nå frem til målgruppen.

Trondheim kommune

Svakheten er at man utelater en rekke spørsmålstillinger som også trenger en drøfting i det offentlige rom, som: Trenger man høyhus i en norsk by av Trondheims størrelse og karakter? Hvorfor? Evt. når kan høyhus være aktuelt? Hvem er det som ønsker høyhus og hvorfor? Er det noen sammenheng mellom prisen på tomter og presset for å bygge høyt? Kan folkevalgte og administrasjonen hindre at høyhus presser seg frem ut fra enkeltinteressers profittmotiv eller spekulasjon? Er det noen grunnleggende behov byen har som bare kan tilfredsstilles ved hjelp av høyhus? Rapporten gir svar på noe av dette uten at spørsmålene berøres – dermed blir inntrykket at høyhus må man ha i visse situasjoner. Spørsmålet hvorfor blir lett borte når høyhus tas for gitt og utgangspunktet er normativt. Gitt den form rapporten har fått er undertegnede glad for at forfatteren konkluderer med at Trondheim ikke bør utvikles som en høyhusby for å ivareta det generelle utbyggingsbehovet for byen (s. 04, s. 32). Likeledes er det flere utsagn jeg som fagmann vil applaudere ” Høyhus bør ikke benyttes til boliger i stor skala (s. 32)” og ” det er ikke boligpolitiske behov alene som skal motivere bygging av høyhus i Trondheim”(s. 29). På samme måte kan man også stille spørsmål ved det jeg eller hvilken som helst leser vil si ja eller nei til ved rapportens utsagn. Man kan også stille spørsmål ved om ”Høyhus er primært et arkitektonisk virkemiddel for å oppnå synlighet, formmessig og visuell dominans i bybildet”(s. 05) –arkitektene vil gjerne tro det, men det er alltid økonomiske interesser som står bak (muligens bortsett fra offentlige ’symbolbygg’).

At man dertil oppnår synlighet er en effekt. Høyhus på 1960 tallet ble bygget ut fra modernismens filosofi og fordi man trodde det var en mer arealbesparende utbygningsform. I dag er det fortjenestemotivet og eiendomsspekulasjon som driver byggehøyden i været, ikke tanken på ’sosial’ boligbygging eller bedre omgivelser. Dette ser man også klart i områder som ikke kan karakteriseres som høyhus, men der det bygges en, to, eller tre etasjer høyere enn omgivelsene skulle tilsi. Resultatet er sjelden godt. (Slike ’høyere enn ønskelig bebyggelse’ burde også få sin utredning i forbindelse med en nødvendig evaluering av pågående fortetningspolitikk.)

Når rapporten også konkluderer med ”at det rent unntaksvis likevel kan anbefales innslag av høyhus for å markere moderne senterområder når fjernvirkning er viktig og landskapsmessige, *kulturhistoriske* og lokale forhold tilsier det.”(s. 04, s. 37), blir dette alt for uklare signaler dersom ideen er å bruke høyhus for å markere en bystruktur.

Når er fjernvirkningen viktig for hvem? Slikt argument ble også brukt av utbygger på Valentinlyst for å fremme deres høyhus. Hvilke lokale forhold tilsa en slik løsning? 2000 av områdets innbyggere var klart imot men mange folkevalgte argumenterte at lokale forhold (hvilke?) ga rom for høyhus. Landskapsmessige forhold tilsa ingen slik løsning. Det blir umulig å gjøre et slikt utgangspunkt operativt. Det gir heller ikke byen noen klarere struktur. Hvilke bydelssentra, nabolagssentra skulle tillegges denne markørfunksjonen? Ville bildet av byens struktur bli bedre ved at noen høyhus dukket opp over noen slike sentra og ikke andre? Jeg mener byen ikke skal slutte seg til anbefalingen på side 37 selv om den tar forbehold. Dersom byen mener at høyhus kan brukes for å markere noe ved byens struktur er dette ikke noe som kan overlates til enkeltinteresser å fremme (som reguleringsplan med høyhus), men det må eventuelt ligge i kommuneplanen på samme måte som grønnstruktur eller hovedvegssystem. Da slik ’synlighetsstruktur’ ikke har vært arbeidet med på kommuneplannivå, er det en lang vei å gå før et slikt opplegg eventuelt kunne legges frem. Det bør også være fullt mulig for administrasjonen, bygningsrådet og bystyret å si nei til høyhus som allerede er fremmet og behandlet før høyhus er behandlet som prinsipp sak for byen som helhet bl.a. med utgangspunkt i denne rapporten og høringen.

Husk at luften over bebyggelsen (dvs. blant annet utsikten) eies av allmennheten, og enhver endring av byggehøyde i forhold til gjeldende reguleringsplan er inngrep i allemannsretten- et felles gode.

Trondheim kommune

Dette synes ikke være klart for befolkningen og mange folkevalgte!

Rapporten skjemmes av noen floskler som tydeligvis er gått inn i tidens sjargong og som preges av ønsket om å selge noe: Merkevarer (s. 04, s. 23, s. 25, s. 27, s. 32, s. 35, s. 40-41-42!) og signalbygg. Begge disse kan vi godt unnvære i en diskusjon om byens fremtid. Videre; "En normal høyde på høyhus i Trondheim har vært rundt 14 etasjer"(s. 33) Dette er feil. En systematisk gjennomgang vil heller tilsi 10-13 etasjer for flertallet av eksisterende høyhus.

På side 36 er vist et bilde av foreslått høyhus på Valentinlyst som tilhører et tidligere og utdatert stadium, med blant annet foreslåtte fem etasjes bygninger bak høyhuset. At dette høyhuset brukes som eksempel i rapporten før det er ferdigbehandlet politisk er ikke bra. Isteden kunne rapporten stilt spørsmål ved dette prosjektet og dets virkninger fra de synsvinkler der høyhuset er et kraftig inngrep i landskapssituasjonen som sett fra Bromstad barnehage, fra områder nord for dette 'tårnet' eller sør fra Kong Øysteins veg. Et boligårn som helt vil dominere et flatt senter i et åpent landskapsrom gir liten grunn til å anbefale denne typen bygning (m/eller uten boliger) som sentermarkering.

Rapportens enkelte deler

Definisjonen av høyhus (s. 05) kan diskuteres. Her er valgt "bygninger som er vesentlig høyere enn den normale bebyggelsen i et område...dvs. ca. 3 normale etasjer". Annet sted: "vi mener at høyhus i Trondheim er over 10 etasjer, selv om også lavere hus i enkelte sammenhenger kan oppfattes som høyhus"(s. 33) Med utgangspunkt i utsagn om at høyhus skal være markører er det en fordel om evt. slike utformes som slanke tårn og ikke som skiveblokker (s. 33), men bruken av slikt virkemiddel bør bare være aktuelt etter en drøfting som gjelder hele kommunen samlet. Dersom det er allmenn enighet om bruk av noen få høyhus i kommuneplanen, må dette deretter inn i byformingsplaner og konsekvensutredninger på kommunedelsnivå (se forslag til saksbehandling s. 42).

Gjennomgangen av høyhus i et historisk perspektiv i Trondheim er grei nok. Under 'prinsipielle utfordringer i innpassing av høyhus i Trondheim legges opp til 'regler' for eventuell bruk av høyhus slik at de får god synlighet. Disse blir svært normative og kan være diskutabile. Det er for eksempel stor forskjell på virkningene av en høy bygning plassert i en nordvendt eller en sørvendt skråning pga. sol og skyggeforhold. I Trondheims landskap vil bygninger med stor høyde og synlighet oftest være til sjenanse på grunn av landskapets åpne horisontale romvirkning, store deler skråner mot nord som samtidig er utsiktsretningen. Derfor blir de abstrakte 'regler' (s. 10-12) dels misvisende, det er nemlig kombinasjonen av flere faktorer som blir utslagsgivende.

Side 13-19 omhandler innpassing av høyhus i Trondheims bylandskap og dette er forenklet delt inn i fire storstilte landskapsrom - et grep som er greit nok, men det har sine begrensninger, da for eksempel Østre landskapsrom her begrenser seg til Strindheim /Leangen/Lade/Brundalen, mens Charlottenlund/Ranheim/Væretrøa ikke er inkludert. En ytterligere svakhet ved inndelingen i de store, men begrensede landskapsrom er at noen viktige nyanseringer blir borte. Etter de siste 40 års utbyggingsvirksomhet har Østre Landskapsrom endret karakter, så det åpne utsynet mot Trondheimsfjorden begrenser seg til områdene nord for de seks bastante Valentinlystblokkene. Nettopp denne grensen som markerer de store landskapsmessige forskjeller i Østre landskapsrom skulle tilsi at man ikke plasserte et nytt høyhus på Valentinlystsenteret som bryter kvalitetene som kjennetegnet dette rommet. NÅ ER DET FOR SENT. Denne høyhusrapporten skulle ha ligget som underlag for nettopp å unngå slike brølere. Dette er min og flere andres anklage mot administrasjonen og mange folkevalgte som ikke har sett dette tiltross for fire års påvirkning fra bydelen og aksjonsgruppa i denne saken.

Tilsvarende for de andre landskapsrommene er det en rekke kvalitative spørsmål som ikke kommer frem i redegjørelsen som blir for unyansert. Når det gjelder Tempe og Rosten, Midtre og Søndre landskapsrom kan det virke som forslaget om å videreutvikle høyhus her er et middel for å bøte på skadene ved tidligere tilfeldige høyhusprosjekt, og at man ser for seg muligheten til å 'forbedre' ved hjelp av mer av samme medisin. Dette er ikke umulig, men det trenger i så fall innspill og medvirkning fra de som er direkte berørt i områdene i prosessen videre. Byformingsprosessen videre i disse områdene må også ta for seg hele landskapsrom.

Det historiske landskapsrommet (s. 14-15, s. 22, s. 34-35) er særlig viktig i Trondheim, da mye av byens og vår identitet er knyttet til nettopp dette. Rapporten vier dette oppmerksomhet ved at det her legges frem to alternative valgmuligheter for leseren. I tillegg til dimensjoner og kvaliteter i og ved Midtbyen, med Domkirken som hovedsymbolet, gir den lave bebyggelsen og amfiformen på landskapsrommet en situasjon som er meget følsom for større inngrep eller volumer som bryter for meget. Det er dette som har skjedd i senere tid på Nedre Elvehavn, Nordre havnebasseng. Selv om denne bebyggelsen knapt kan kalles høyhus (opptil 8-10 etasjer) danner den en vegg mot fjorden. De samme forholdsregler som ved høyhus skulle vært brukt, og maks byggehøyde burde ikke oversteg 4-6 etasjer. Bybildet er blitt forringet. Et høyhus på 50 meter (sirkeltomta) i dette området kan ikke forsvares. Bruken av siktlinjer og vurdering av synsblokkeringer (for eksempel synlig sjø) fra flere standpunkt i områdene omkring er obligatoriske hjelpemiddel.

Siktlinjer også horisontalt skulle vært brukt før kommunen ga klarsignal for flere av prosjektene som Gjensidige/Vital, Rica hotell, mv.. Brattøra/Nyhavna bør ikke utvikles med høyhus, og høydebegrensninger bør legges tidlig ut fra vurderinger som nevnt ovenfor. Arkitekter som tror de må bygge høyt for å lage god arkitektur må få klare rammer og begrensninger – det er da de får vise om de kan! Eiendomsspekulanter som har gamblet på utnyttelse får legge om stilen. Til sammen kan det gi gode resultater. Trondheim må lære av de senere års feiltrinn og gjenopprette det man kan av skaden.

Hermed skulle jeg ha gitt begrunnelse for hvorfor alternativ 1 (s. 35) må legges til grunn for utviklingen av de sentrale områdene: "Bevare et mest mulig åpent, vidt landskapsrom rundt Nidarosdomen som omfatter fjorden, fjordlyset, Fosenfjellene og de grønne åsene som Trondheims fremste *kjennetegn* (ikke merkevare). Det bør legges høydebegrensninger på maks 3- 4 etasjer for bebyggelse på Brattøra og lavere nærmest sjøen. Kantområdene Nyhavna bør heller ikke utvikles som høyhusområder. Så får heller kvaliteten i planlegging og arkitektur bli kjennetegnet som trekker oppmerksomheten mot Trondheim, ikke høyden på bebyggelsen.

Anbefaling

Jeg slutter meg til rapportens konklusjon om 'at Trondheim ikke bør utvikles som en høyhusby', 'Høyhus bør ikke benyttes til boliger i noen stor skala'(s. 32). Gjennom en grundig offentlig debatt om man unntaksvis likevel kan anbefale innslag av høyhus bør dette begrunnes ut fra ønsket om kvalitative forbedringer av bybildet og det offentlige rom som det er allmenn enighet om.

Jeg slutter meg ikke til rapportens forslag om å bruke høyhus som 'signalbygg' uten at høyhusets berettigelse først er klarlagt i kommuneplanen/(arealdel?) og gjennom en større byformstudie som gjelder hele kommunen.

Jeg argumenterer for at det ikke bør utvikles et nytt høyhusområde i området Brattøra-Nyhavna, og vil ha fjernet ordet 'merkevare' fra byutviklingsterminologien.

'Signalbygg' likeså. God arkitektur derimot bør brukes oftere, både som ord men viktigst som realitet. Det har vært mangelvare de siste år.

Områdene Tempe og Rosten trenger en gjennomgående studie og drøfting om noen høyhus kan hjelpe på å forbedre et bybilde som nettopp er sterkt skjemmet av tilfeldige høyhus. Som underlag trengs studier av den eksisterende situasjon, hva er godt eller dårlig, hvilke forbedringer som trengs i bydelene. Da kan andre virkemidler vise seg å være bedre. Krav til utredning i saker med høyhus (s. 42): Høyhus bør ikke fremmes i reguleringsplan før eventuelt etter at denne rapporten har vært behandlet og en offentlig debatt og kommuneplanen har kommet med klare anbefalinger og etter et omfattende byformstudium for hele kommunen. Høyhus som allerede er foreslått bør legges på is til avklaringen ovenfor er klar. Høyhus som allerede er godkjent gjennom reguleringsplan bør også legges på is i påvente av ovenstående. Deretter kan momenter som er skissert i tabell med tillegg av en rekke studier legges til grunn for klare rammer for eventuelle prosjekter.

Asbjørn Senneset

Han viser til rapporten "Høyhus i Trondheim" av desember 2006, og har følgende merknader:

1. Trondheim har et bylandskap som ikke gjør det nødvendig med høyhus. En variert topografi gir utmerket utsyn for svært mange, uten bruk av høyhus.
2. En videre bygging av høyhus vil, spesielt på Tempe- og Lerkendalsområdet, gi et massivt preg som ødelegger det åpne bylandskapet vi fortsatt har. Etter utbygging av Realfagsbygget på NTNU, nye Lerkendal stadion, sammen med eksisterende høyhus (TEAB og Tempe), er det allerede dannet en massiv "vegg", spesielt hvis en ser dette området fra sør. Eventuelle nye høyhus på Lerkendal eller Tempe vil forsterke dette negative inntrykket, og "grumse til" bylandskapet ytterligere.
3. Nybygg inne i et eksisterende bebyggd område kan ofte kan være sjenerende for de nærmeste naboene hvis plassering og arkitektonisk uttrykk ikke blir gjort på en riktig måte. En helt annen ting er bygging av høyhus, som gir negative konsekvenser for et helt område/bydel i kraft av sin fysiske størrelse og høyde.
4. De lokalklimatiske forhold vil bli skadelidende rundt et høyhus, både når det gjelder skygge og ikke minst ved at bygget genererer kraftig vind selv på dager hvor det forøvrig er normale vindforhold.
5. Såfremt et bygg ikke er til kulturelle og/eller andre allmenntilgittige formål, vil et høyhus være en "egotripp" for utbyggeren og brukerne av bygget, på bekostning av omgivelsene i en vid omkrets. Selv om dette ikke er definert som et høyhus, kan poenget illustreres med Gjensidige-bygget ved Nidelva på Solsiden. De negative konsekvensene for omgivelsene ble formidable, men bygget er sikkert flott for utbygger/eier/bruker.
6. Selv storbyer i Europa er omtrent uten høyhus. Se for eksempel Athen; et bølgende landskap er dekket med et "teppe" av hus med lavt og moderat antall etasjer. Det er topografien som bestemmer hvor det er utsikt, ikke mer eller mindre tilfeldig plasserte høyhus.

Trondheim kommune

7.Regelverket for byggesaksbehandling (og reguleringssaker) fanger ikke opp de spesielle forhold bygging av høyhus representerer. Alle som får utsikt mot et eventuelt høyhus-prosjekt må bli direkte varslet og ha klagerett på lik linje med de som har fysisk grense til det aktuelle prosjektet.

Ragna Dahlen

Hvis det må være høyhus må de legges i bakkant av byen slik at de ikke hindrer utsikt når du kommer til byen sjøveien eller fra der hvor du bor i byen.

Se eksempel høyhus på Valentinlyst som stenger utsikt mot fjorden fra Eberg, som stenger utsikt til Tyholtårnet fra de som bor i nordvest-retning for Valentinlyst; nevnes i fleng barnehager, sykehjem og beboere, som stenger utsikt og okkuperer luftrommet fra alle kanter!!!! Som stenger for sola, som ødelegger skyline i hele omkretsen.

Det verste påstanden og tullet i høyhusdebatten er at vi trenger signalbygg!! På grunn av høyhuset mister vi signalbygget som Tyholtårnet er for mange av oss som bor i bydelen. Vi trenger ikke signalbygg, det er en framført påstand fra pengegriske investorer og salgsspesialister. Vårt boområde med lavbebyggelse er et eksempel på at antall boenheter inneholder like mange enheter som det engang planlagte høyhuskomplekset inneholdt (Tingsletta borettslag).

Høyhus som argument holder da heller ikke som argument i fortetningspolitikken.

Høyhus i område med lavbebyggelse er usolidarisk, egoistisk og skjemmende. På Valentinlyst reklamerer det med en spektakulær utsikt for potensielle kjøpere. Jeg oppfordrer dere som skal behandle de innkomne bidrag i høyhushøringen til å ta de omkringliggendes perspektiv; hensynet til fellesskapet utsikt, fellesskapets trivsel, fellesskapets luftrom, derfor gjentar jeg:

Hvis det må være høyhus må de legges i bakkant av byen slik at de ikke hindrer utsikt når du kommer til byen sjøveien eller fra der hvor du bor i byen.

Rådmannens kommentarer

Denne saken er ikke noen plansak i vanlig forstand, den handler om overordnede policyspørsmål og verdivalg. Merknadene betraktes derfor ikke som berørte parters innlegg i en sak, men som meningsyttringer på linje med de synspunkt som er kommet for eksempel på møter. De skriftlige innspillene er derfor ikke kommentert i detalj. Vi har i stedet valgt å oppsummere og kommentere enkelte sentrale tema i debatten. Forslagene fra fylkesmannen og barnas representant om supplerings av utredningstema for konsekvensvurdering av høyhus er foreslått imøtekommet. Det vises til liste under.

Høyhus som fortetningspolitikk

Høyhus som stilles tilstrekkelig tett sammen slik det bygges i en del større byer rundt omkring i verden, gir selvfølgelig en helt klar fortetningsgevinst. Også høyhus oppå næringsbygg gir fortetningsgevinst. Rådmannen mener imidlertid at forholdene i Trondheim ikke tilsier at fortetningspolitikken skal føres så langt at det blir en nødvendighet å bygge høyhus. Innenfor kommuneplanens rammer kan det bygges tilstrekkelig tett uten at den gjengse bygårdshøyden overstiges i sentrumsområdene. Trondheim er også en nordvendt by med relativt begrenset lys i store deler av året. Dessuten er byens steds karakter særpreget av lav bebyggelse. Byen bør derfor ikke utvikles som noen høyhusby. En god utnytting av næringsområdene på Tempe og Rosten med innslag av flere høyhus kan imidlertid være fordelaktig fortetting.

Høyhus i og i nærheten av det historiske byrommet

Spørsmålet om Trondheim identitet og aktuelle merkevarekvalitet som by skal bygge hovedsakelig på sentrums historiske kvaliteter, eller om de kan suppleres med moderne, høye hus også i eller nær sentrum er et sentralt tema i denne saken. Høye hus i sentrum eller innenfor det vi har kalt det historiske byrommet

Trondheim kommune

vil i større og mindre grad kunne utfordre Nidarosdomens størrelsesdominans i landskapet. Trondheims merkevarekvalitet som den lave byen med den store kirken vil kunne svekkes.

Det synes å være forholdsvis bred enighet om at byen ikke skal utvikles til en generell høyhusby. Det er også en relativt stor enighet om at utenom de etablerte høyhusområdene på Rosten og Tempe skal det bare etableres høyhus dersom det finnes tilstrekkelige vektige samfunnsmessige grunner for det. Samtidig er det ulike oppfatninger om de såkalte omformingsområdene i utkanten av sentrumsområdene skal kunne markeres med moderne, tidsmessige høye hus. Det er vanskelig å finne et faglig grunnlag for å trekke noen eksakt "rød strek" på kartet. Det er full enighet om at det ikke bør tillates høyhus i Midtbyen med elven og områdene umiddelbart rundt Nidelva, vist som alternativ 2 i utredningen. Det er i debatten reist argumenter for at en fremtidig utvikling på omformingsområder som for eksempel Brattøra og Nyhavna, skal kunne romme høy bebyggelse i form av signalbygg, enten på grunn av at de rommer en offentlig funksjon, signaliserer en ny bydel, eller representerer en så fremragende arkitektur at den har en overordnet samfunnsmessig verdi.

På den andre siden peker flere på at den åpne kontakten mellom Midtbyen og fjorden er en viktig del av Trondheims særpreg. Rådmannen har valgt å legge vekt på at det såkalte historiske byrommet bør omfatte en bred kontakt med fjorden, ved at byggehøyden på Brattøra holdes nede innenfor det en grovt sett kan kalle en vanlig bygårdshøyde, dvs. i samsvar med gjeldende vedtak i nyere reguleringsplaner.

Nyhavna ligger delvis inn mot Ladehammeren og det bør kunne analyseres videre om ikke enkelte høyere signalbygg kan innpasses her. Dette må i så fall vurderes i en kommunedelplan for Nyhavna. Planen bør angi plassering og maksimalhøyde og konsekvensene bør utredes i samsvar med forslag til utredningstema for høyhussaker, jf. tabellen under.

Høyhus som markør av en samfunnsmessig verdi

I utredningen viser vi hvordan høyden på bygninger gjennom historien er brukt for å markere viktige interesser, samfunnsinstitusjoner og for så vidt også som maktdemonstrasjon. Det er også vist eksempler både fra Trondheim (Risvollan) og andre byer der nye, moderne sentra og nye bydeler er markert med moderne høyhus. Et bydelsentra og et knutepunkt er i dagens samfunn en viktig møtested, et torg i klassisk forstand. Også andre viktige samfunnsmessige verdier bør kunne tillates markert med bygningshøyde, for eksempel kirker. Markante bygninger med stor synlighet bør lokaliseres med omhu etter et grundig analyse av konsekvenser for landskap, kulturminner og lokalsamfunn. Det må godtgjøres at det er nødvendig å gjøre bygningen synlig gjennom fjernvirkning og at andre virkemidler ikke kan være like gode.

Videre utvikling av høyhusområdene på Tempe og Rosten

Det er reist spørsmål om utvikling av høyhus særlig på Tempe vil gi et for massivt bypreg sett fra søndre innfart. Dette området gir allerede i dag bitvis et ganske massivt bypreg. Vi mener at dette preget kan utvikles og forsterkes som et typisk storbypreg for denne delen av Trondheim. Men det er viktig at høye hus blir plassert riktig i landskapet og i forhold til hverandre. Dette må utredes, og vi har i rapporten foreslått at det utarbeides byformingsplaner for disse høyhusområdene. Slike planer kan eventuelt utarbeides som en del av en konsekvensutredning av det enkelte prosjektet. Vi foreslår forøvrig at alle saker med høyhus skal konsekvensutredes på de tema som er gjengitt i listen under.

Hensynet til nærmiljøet

Det reises spørsmål om ikke etablerte nærmiljø har rett til å beholde sine siktrom uforandret. Rådmannen er enig i at et høyhus ikke alene skal motiveres med at beboerne i høyhuset får en fin utsikt og særlig ikke dersom huset tar tilsvarende sikt fra nabobebyggelsen. På den andre siden vil fortetningspolitikken, det at

Trondheim kommune

byen bygges innover, utvikles og forandres, uvegerlig medføre endringer for nærmiljøet også når det gjelder siktrom. Dersom et høyhus i tilstrekkelig grad er motivert ut fra samfunnsmessige verdier, og konsekvensene for blant annet nærmiljøet er tilstrekkelig utredet og belyst slik det er foreslått i denne saken, mener rådmannen at det på prinsipielt grunnlag kan forsvares å tillate nye høyhus også i den etablerte delen av byen.

Boliger i høyhus

Spørsmålet om boliger i høyhus er noe omdiskutert. Høyhus og barn har i en del tilfelle vist seg å være en dårlig kombinasjon, blant annet gir høyhus som regel dårlig skjerming av uterom og dårlig kontakt mellom bolig og uterom. På den andre siden er høyhus ettertraktet boform for voksne og eldre. Vi ønsker imidlertid også at de aller fleste boliger skal bygges slik at de er mulige å brukes av alle grupper i befolkningen.

Det er her ikke foreslått egne høyhusområder med bare boliger og det legges for øvrig opp til en hovedstrategi der det bare i begrenset grad bør tillates høyhus i form av signalbygg. Vi er enig med fylkesmannen og barnas representant i at boligmiljøet må uredes tilstrekkelig i den enkelte saken, men mener at det ikke er nødvendig med noen ytterligere restriksjoner på dette plannivået.

Rådmannens oppsummering og konklusjon

Det foreslås at følgende prinsipper skal legges til grunn for utbyggingssaker med høyhus i Trondheim:

Som hovedregel skal Trondheim ikke utvikles til en høyhusby, unntatt

1. videreføring av etablerte høyhusområder på Tempe og Rosten med nye høye næringsbygg
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 angitt som alternativ 1 i den vedlagte rapporten, men med unntak av Nyhavna, der lokalisering av høyhus som signalbygg kan utredes i kommunedelplan.

Saker med høyhus skal alltid konsekvensutredes i samsvar med tema som er gjengitt i tabellen under og de øvrige prinsippene i den vedlagte utredningen.

Trondheim kommune

FORSLAG TIL LISTE OVER UTREDNINGSTEMA FOR HØYHUSSAKER

Verdi	Tema som skal utredes	Krav til materiale
Ivareta/berike steds karakteren / byens identitet		
God innpassing i bylandskapet	Dominans (størrelseskontrast) i forhold til landskapsrom og omgivelser	Illustrasjoner på kart, perspektiv- og aksonometritegninger terrengmodell, 3d tegninger
God innpassing i bybildet	Synlighet i form av nær- og fjernvirkning sett fra viktige innfartsåre, gater med historisk bebyggelse og -preg, utsiktspunkt og kulturlandskap	Kart, perspektiv- og aksonometritegninger terrengmodell, fotomontasje
God innpassing i bystrukturen	Lokalisering i gatestruktur Forholdet til knutepunkt/bydelssenter Forholdet til andre høyhus	Kartanalyse
Ivareta byens identitet	Tiltakets samfunnsverdi som signalbygg, unike funksjon, unike estetiske og/eller nyskapende verdi Forholdet til det historiske byrommet, Til andre kulturhistorisk viktige landskapsrom, til viktige bymonumenter og/eller andre bærere av byidentitet	Beskrivelse, tegning
Ivareta nærmiljøet		
Klima	Skyggevirksomhet Vindforsterking	Sakkyndiges utredninger
Utsikt	Vesentlig tap av utsikt fra viktige standpunkt	Kart som viser standpunkt og fotomontasjer
Brukskvalitet		
Boligmiljø	Utearealer: Sol og vind Særlige bokvaliteter, boforhold for barn Nærhet til bykvaliteter	Beskrivelse Sakkyndiges utredninger
Sikkerhet	Stabilitet mhp vindutsatthet Grunnforhold Evakuering ved brann og ulykker	Sakkyndiges utredninger

Den vedlagte utredningen vil bli revidert i henhold til bystyrets vedtak og lagt ut som veiledningsmateriale for utarbeidelse av reguleringsplaner på kommunens nettsider.

Rådmannen i Trondheim, 15.05.2007

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg: Høyhus i Trondheim, høringsrapport merket Trondheim kommune, byplankontoret, datert desember 2006 (internett)