

VEDLEGG 4A
Detaljregulering Sluppenvegen 3, 5, 6, 7, 9 og Leirfossvegen 5

DEL 1: Bakgrunn DEL 2: Overordnet plankonsept DEL 3: Formingsveileder

23.01.2026

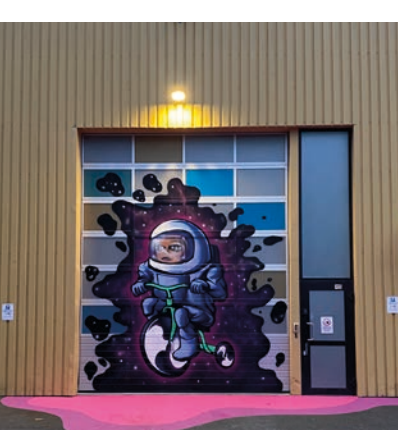
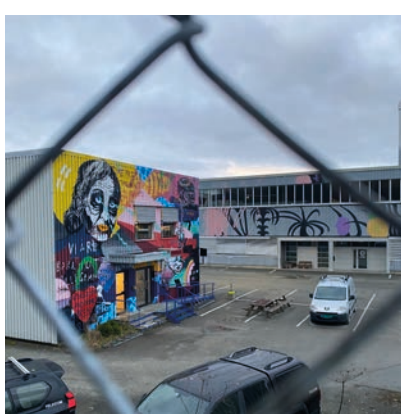
INNLEDNING

Dette dokumentet er et vedlegg til detaljreguleringsplan r20240013 for Sluppenvegen 3, 5, 6, 7, 9, og Leirfossvegen 5, og beskriver overordnet plankonsept og prinsipp for utforming av bebyggelse, veggsoner, gater og by- og uterom. Dokumentet er delt i 3 hoveddeler: del 1 gir bakgrunnsinformasjon om historisk utvikling og eksisterende situasjon, del 2 presenterer overordnet plankonsept for sentrale tema, mens del 3 er satt opp som en formingsveileder. Veilederen beskriver sentrale grep i planen og ambisjoner for utforming ved hjelp av prinsipp. For enkelte tema er utformingsprinsipp gjort juridisk bindende gjennom henvisning i reguleringsbestemmelse.

Planområdet ligger på Sluppen i Trondheim kommune, og er ca. 95 daa. Området er svært sentralt plassert i kommunen, både i forhold til andre bydeler og viktige mobilitetsårer. Området omkranses av viktige strukturer som E6 i vest og nord, Bratsbergvegen i øst, Leirfossvegen i sørøst og grøntområdene Smidalen og Nidelvkorridoren i sør og sørvest. Sluppen utgjør et knutepunkt mellom bydelene i sør, vest, nord og øst, med enkel tilkomst via eksisterende og framtidige mobilitetsårer. Torvet i Trondheim sentrum ligger ca. 3,6 km nord for planområdet. Sluppen har et unikt utviklingspotensial i enden av Kunnskapsaksen gjennom nærhet til NTNU Bycampus, nærhet til metrobuss, og med store sentrumsnære arealreserver. Det er ca. 2,2 km fra Sluppen til NTNU Gløshaugen og 2,6 km til St. Olavs Hospital.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for videre byutvikling med boliger, kontor, handel og publikumsrettet virksomhet, i tråd med Kommunedelplan for Sluppen. Planområdet består i hovedsak av eiendommer eid av R. Kjeldsberg. I tillegg er Sluppenvegen inkludert i reguleringsplanområdet, etter anmodning fra Trondheim kommune.

Planområdet omfatter ca. 480 boliger fordelt i fire kvartal. Øvrige delfelt og kvartal i reguleringsplanen består av kontor og ulik utadrettet nærings- service-, og handelsvirksomhet. Planen åpner også opp for etablering av hotell. Deler av eksisterende bebyggelse integreres i plankonsept, gjennom f.eks. mulig sammenkobling med nye næringsbygg som for Sluppenvegen 25. Planen omfatter også eksisterende, kontorbebyggelse i Sluppenvegen 6 (E-verket), som ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø. Planen sikrer og bygger videre opp under eksisterende parkområde, samt åpner opp for muligheten til å etablere en 8 avdelings barnehage. Sentralt gjennom planområdet reguleres et offentlig grøntdrag som forbinder Smidalen i sør med framtidig grøntdrag som omfatter gjenåpning av Fredlybekken i nord



DEL 1 //

BAKGRUNN

INNHold

Dagens steds karakter og historikk	1
Historisk utvikling	2
Planområdet	3
Dagens arealbruk	4
Kulturmiljø, landskap og blå-grønnstruktur - rammer og eksisterende kvaliteter	5
Funksjoner og byliv - eksisterende kvaliteter	6
Den historiske ryggraden	7
Hvordan kan historiske spor og eksisterende kvaliteter representeres i nye byrom?	8
Workshop barn og unge og annen medvirkning	9

DAGENS STEDSKARAKTER OG HISTORIKK



Sluppen har vært under en stor utvikling fra da det var et **produktivt jordbruksareal** sør for det historiske Trondheim, til det det er i dag.

Hovedbygningen til Sluppen gård lå der Siemens ligger i dag. Denne ble kjøpt av Trondheim kommune i 1917. Gården omfattet da 965 daa dyrket mark. Den gang så kommunepolitikerne for seg industriutvikling, en boligby, og en forlengelse av trikkelinjene til Sluppen. Det ble imidlertid ikke helt som tenkt, og området ble bl.a. i stedet brukt som **anlegg og søppelfylling for Trondheim Renholdsverk** fra 1925. Etter krigen var det opprinnelig planlagt å bygge hageby på Sluppen med plass til 5000 mennesker, men området ble i stedet regulert til industriformål i løpet av 1960-årene. Sluppen gård ble revet i 1961, og Siemens etablerte seg på stedet hvor gården hadde stått i 1962.

R. Kjeldsberg kjøpte i 1967 sin første eiendom på Sluppen og flyttet sin grossistvirksomhet fra Kjøpmannsgata til Sluppen i 1969. Sluppen utviklet seg utover de neste tiårene til å bli et stadig mer utpreget **nærings- og industriområde** med store asfalterte parkeringsflater, og fikk bl.a. tilnavnet «**Bilbyen**».

Utover på 2000-tallet dreide fokuset mer over på å etablere en «**næringspark**», noe nyere **kontorbebyggelse** som Stålgården, Lysgården, og sist Alo, er et eksempel på. Det er en stor andel **teknologibedrifter** som har etablert seg i området, og NTNU har leid lokaler for å avvikle eksamen i den gamle postterminalen (sør for planområdet). Dette understreker områdets status som søndre del av **Trondheims kunnskapsakse**. Området har også etablert seg som et populært sted for **fritidsaktiviteter, mat- og kulturarrangement**. Lager 11 er et eksempel på et gammelt lagerbygg fra 70-tallet som har fått nytt innhold som et møtested for mat, kultur og underholdning på nordsiden av Sluppenvegen. Her ligger også buldresenter Grip, etablert i 2019, i tillegg til nyetablerte service- og kafevirksomheter i Sluppenvegen 15, 23 (Alo) og 25. På sørsiden av Sluppenvegen, i Sluppenvegen 10, ligger Austmann, et bryggeri med servering. Det ligger også et treningssenter og en privat barnehage sør for planområdet, inn mot grønnstrukturen i Smidalen.

Det er ingen boligbebyggelse innenfor planområdet i dag. Nærmeste boligbebyggelse ligger på andre siden av Leirfossvegen, sørøst for planområdet. **Etablering av boliger og ytterligere bymessig og framtidsrettet arealbruk er neste steg** i den videre transformasjonen av Sluppen som en inspirerende og spennende bydel med mangfold, høy tetthet, urbane kvaliteter og byrom som skaper trivsel og folkehelse.

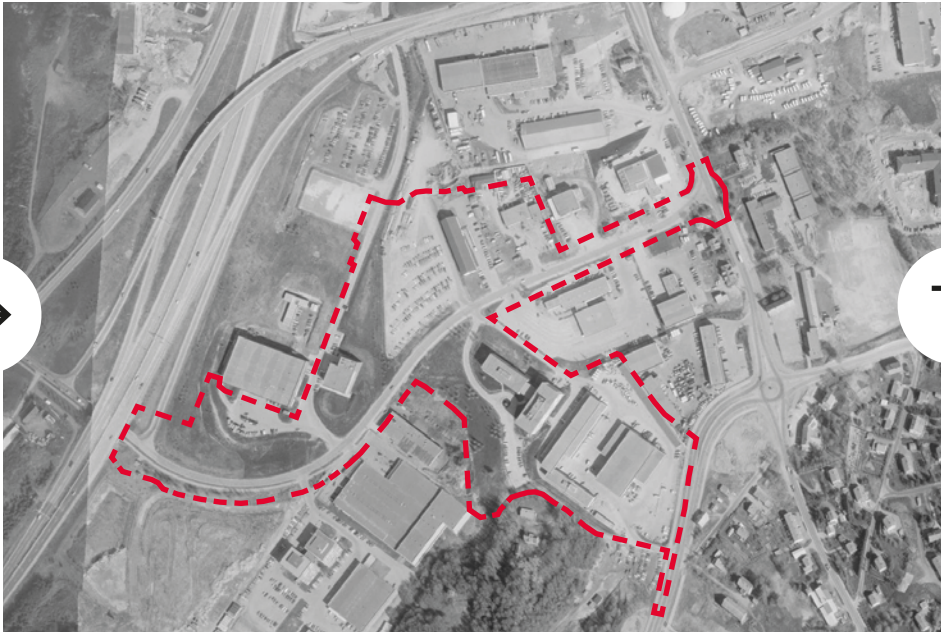
HISTORISK UTVIKLING



1937

1969

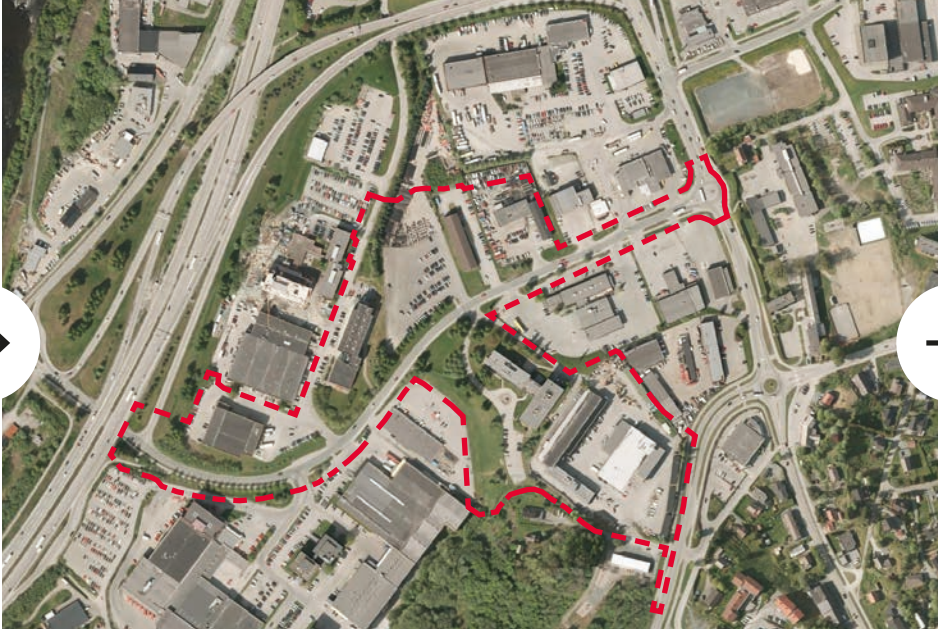
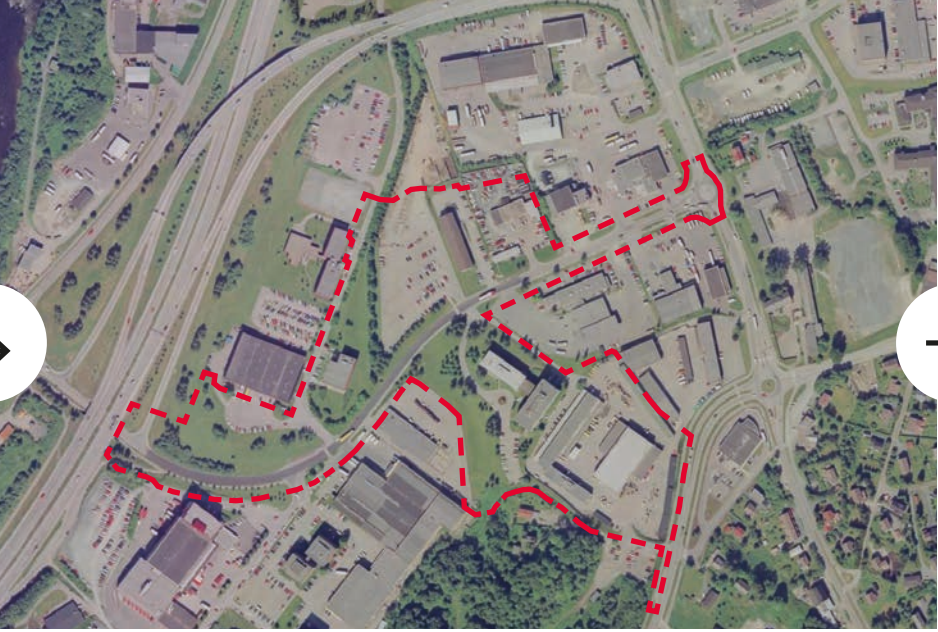
1984



1999

2010

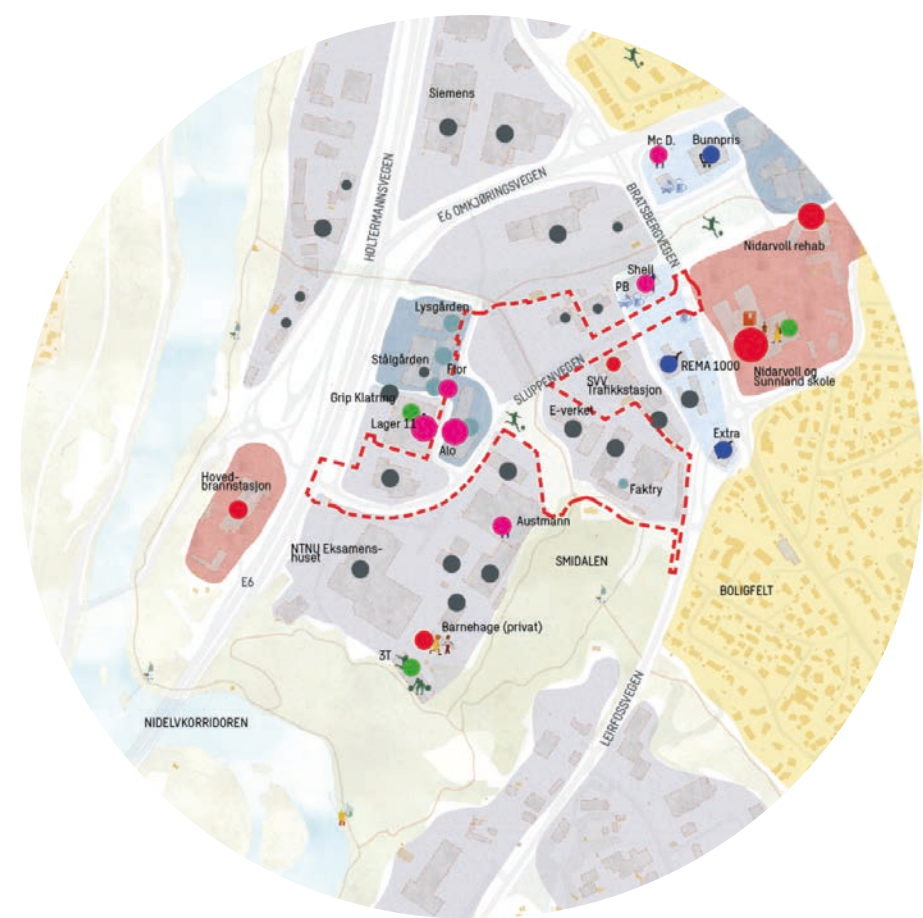
2024



PLANOMRÅDET



DAGENS AREALBRUK



- Eldre kontor- og næringsbygg, logistikk og lager
- Nyere kontorbygg
- Privat tjenesteyting, kultur/bevertning og handel
- Dagligvareforretning
- Idrett, treningstilbud
- Offentlig tjenesteyting, sosial infrastruktur
- Eksisterende boligområder

Planområdet er i dag preget av en blanding av nærings- og lagerbygg, kontorbebyggelse og mer publikumsrettet virksomhet med servering, kulturarrangement, fritidsaktiviteter og annen tjenesteyting. Arealbruken er i stor grad tilpasset tilgjengeligheten til bilvegnettet («bilbyen»), og preges av store parkeringsplasser og asfalterte flater. Det er ingen boligbebyggelse innenfor planområdet i dag. Nærmeste boligbebyggelse ligger på andre siden av Leirfossvegen, sørøst for planområdet.



- Eks. turveg
- Framtidig. turveg KDP/KPA
- Eks. naturpreget grønnstruktur
- Eks. grønnstruktur, parkpreg
- Framtidig grønnstruktur, KDP
- Framtidig blågrønnstruktur, Fredlybekken
- Nidelva

Landskapet på Sluppen er preget av en variert topografi som kombinerer urbane og naturlige elementer. Det bebygde Sluppen oppleves som et eget landskapsplatå, rammet inn av Nidelvkorridoren med sine bratte skråninger i vest og sør, og grøntdraget Smidalen i sør og øst. Smidalen med sine tette, skogkledde åsrygger, er et tydelig landskapselement i området. De frodige og grønne områdene utgjør en tydelig kontrast til de store grå, flatene med asfalt og næringsbebyggelsen som ellers preger bildet av området. Her er tidligere tiders ravinrygger og ravinedaler henholdsvis planert og fylt opp. Langs Nidelva og i Smidalen er det etablert stinett, med kobling bl.a. ned til pilgrimsleden/Nidelvstien. Planområdet ligger sentralt plassert som en del av dette systemet. Og det vil i framtidig situasjon ved etablering av bl.a. Fredlybekken utgjøre en sammenhengende rundløype av offentlig grønnstruktur med turvegssystem og ulik opplevelseskvalitet.

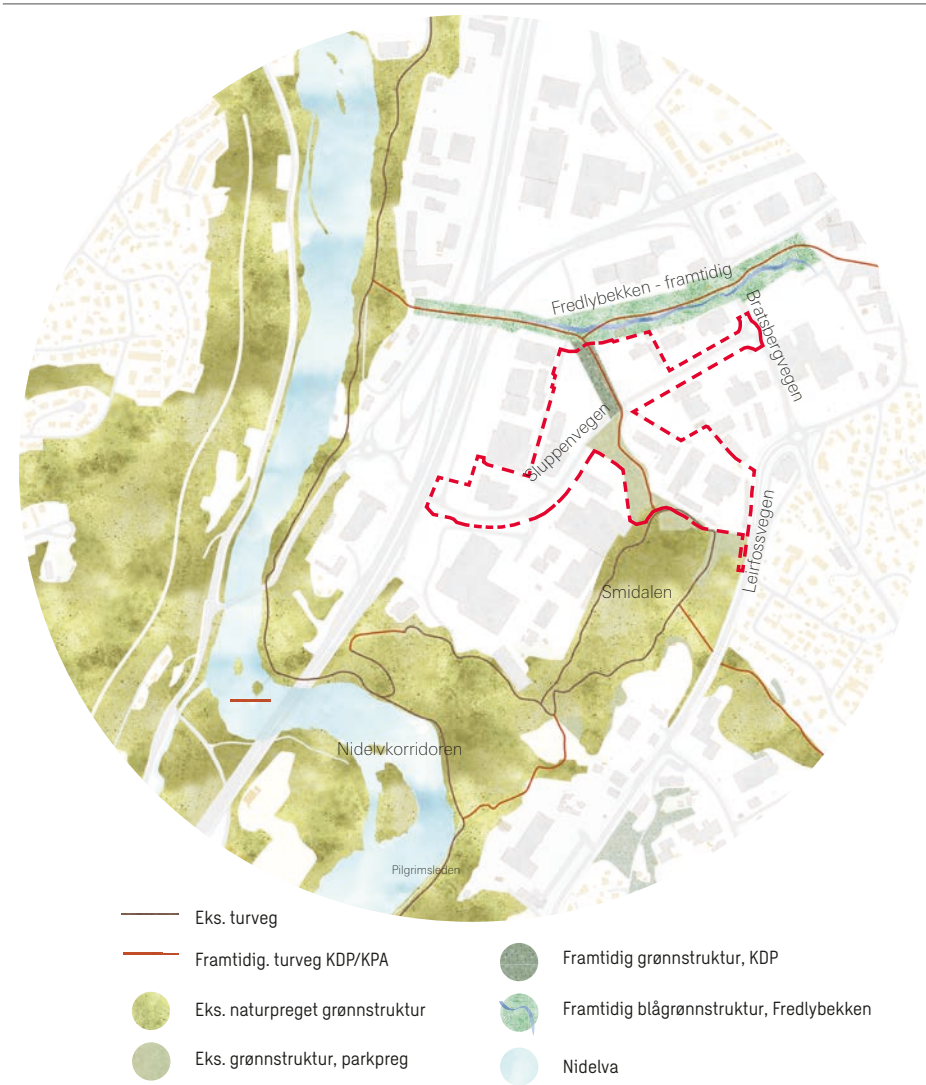


- Fjernnett
- Hovednett
- Samlenett

Planområdet ligger plassert nært de store hovedvegene i Trondheim kommune. E6 og Omkjøringsveien passerer vest og nord for planområdet, med avkjøring til området via Brattsbergveien/Sluppenvegen. E6 utgjør i dag en stor fysisk og opplevd barriere mot nord. I framtidig situasjon, gitt krav i KDP for Sluppen, planlegges denne delen av E6 lagt i tunnel, men det er knyttet usikkerhet til realiseringen av dette. Gjennomgangstrafikk i dagens situasjon går i hovedsak på E6 og Omkjøringsveien. Sentrumsrettet trafikk fortsetter langs Holtermanns veg, inn mot sentrum. Biltrafikken i Sluppenvegen består i hovedsak av arbeidsreiser til kontorarbeidsplassene og til lager- og industribedriftene i området, samt noe gjennomgangstrafikk. Nydalsbrua er nylig oppført og erstatter tidligere Sluppen bru. Byåstunnelen er per i dag under planlegging, og vil gi en kobling for biltrafikk mellom Byåsen og E6 Omkjøringsveien.

Kilde: Trondheim kommune

KULTURMILJØ, LANDSKAP OG BLÅ-GRØNNSTRUKTUR - RAMMER OG EKSISTERENDE KVALITETER



Intensjon: Utnytte Sluppens særegne muligheter og kvaliteter i eksisterende landskap og grønnstruktur.

- Ivareta naturmiljø og økologiske funksjoner
- Overvannshåndtering
- Ivareta siktlinjer og viktige landemerker
- Hensynta terreng og landskapsformer av verdi
- Tilrettelegge for rekreasjon og folkehelse
- Forsterke sammenhengende strukturer og bevegelseslinjer



Nidelvkorridoren - landskapsrom



Pilgrimsleden



Smidalen - koller og åsrygger



Fredlybekken - planlagt blågrønnstruktur



Eksisterende E-verket parkområde - landemerke



Smidalen - naturverdier og eksisterende stisystem



Eksisterende E-verket parkområde - akebakke, frilek



Eksisterende E-verket parkområde, store trær - landskapselement



Eksisterende Tuffepark - folkehelse, rekreasjon



Eksisterende grønne byrom -park ved Alo

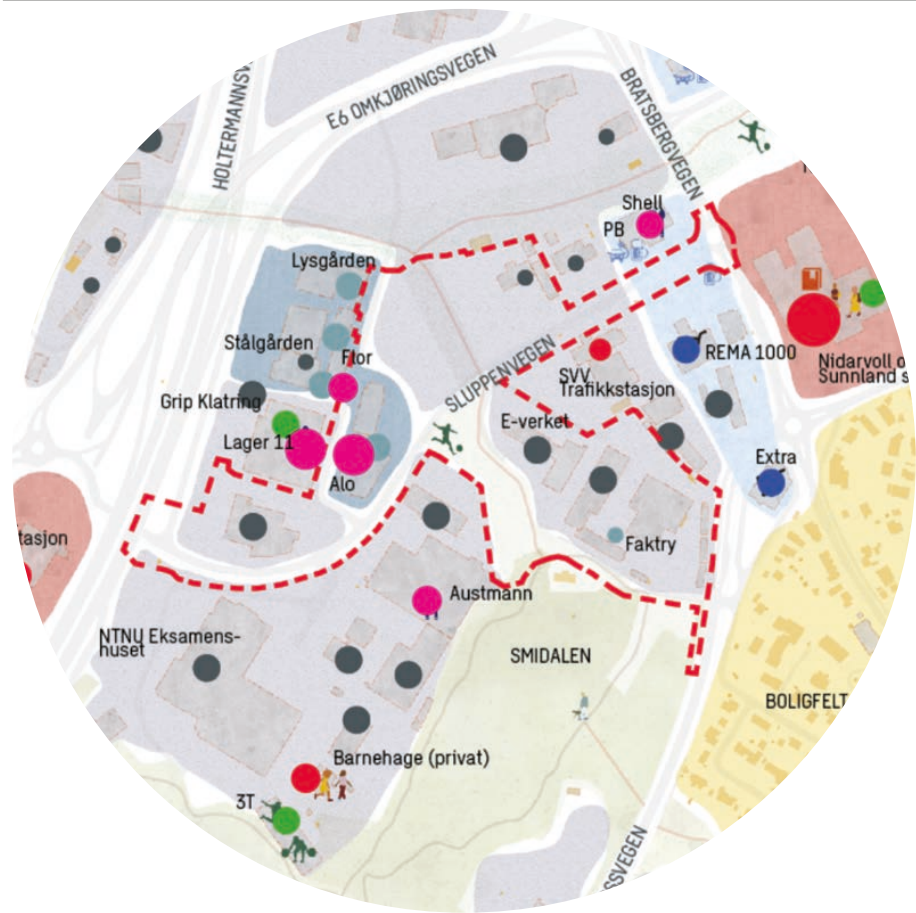


Eksisterende E-verket parkområde - klatretrær, frilek



Eksisterende grønne byrom -park ved Alo

FUNKSJONER OG BYLIV - EKSISTERENDE KVALITETER



- Eldre kontor- og næringsbygg, logistikk og lager
- Nyere kontorbygg
- Privat tjenesteyting, kultur/bevertning og handel
- Dagligvareforretning
- Idrett, treningstilbud
- Offentlig tjenesteyting, sosial infrastruktur
- Eksisterende boligområder

Intensjon: Utnytte Sluppens særegne muligheter og kvaliteter i eksisterende funksjoner og tilbud.

- Bygge videre på eksisterende klynge av kontorbygg med publikumsrettet virksomhet i 1. etasje mot gata "Lille Sluppenveg" og eksisterende torg. Lager 11 og Grip klatring som populær attraksjon og bylivsgenerator.



Alo og Lager 11



Byutvikling



Torg og byliv



Torg og byliv



Aktive fasader



Identitet - gatekunst



"Faktry" - innovasjon og identitet - gatekunst



Lager 11 - byliv og attraksjon



Identitet og byliv



Torg - byliv, identitet

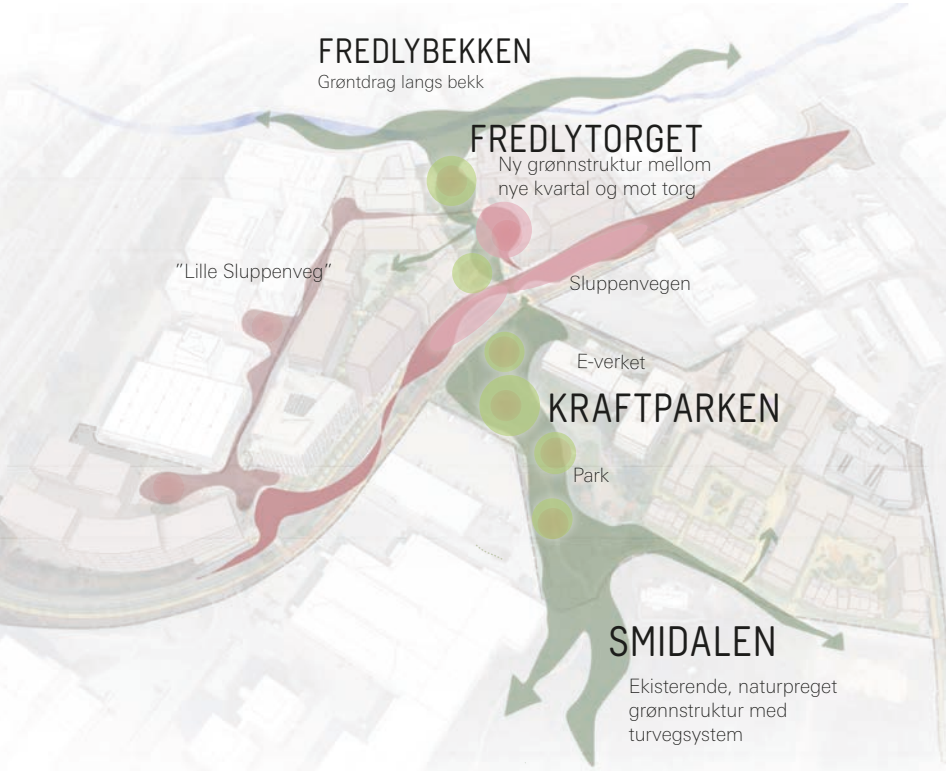


Kontor og identitet



Aktive fasader, forbindelser og byliv

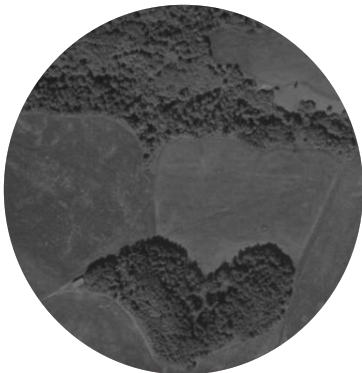
DEN HISTORISKE RYGGGRADEN



Intensjon: Utnytte Sluppens historiske egenkarakter, særegne muligheter og kvaliteter i visjon for helhetlig utforming og konsept for transformasjon.

Sluppen er et område med en variert historie, og nettopp denne evnen til å romme flere historier og funksjoner, og transformere seg fra noe til noe annet, er typisk for Sluppen. Ved å legge spor av denne historien i de allment tilgjengelige og offentlige byrommene, gjøres den synlig og tilgjengelig for alle.

- Sluppens tidlige tiders **ravinerygger og bekkeraviner** er planert og fylt igjen.
- Store jordbruksareal og kulturlandskap med spor etter **gårdsbruk, hager, brenneri, møllebruk og melkeproduksjon**, er visket bort.
- Vegnettet dominerer landskapet som gjennomgående årer og barrierer, og har vært et viktig strukturelt element siden 1960-tallet da **industrivirksomhet** for alvor overtok.
- Det gamle kontoret til Trondheim Energiverk, **"E-verket"**, fra 1970-tallet, ligger plassert på en godt synlig høyde i landskapet med et åpent parkpreget landskapsrom rundt - og er en representant for sin tid.
- Utviklingen har gått fra industri og over i en retning som er preget av mer **kunnskaps- og innovasjonsrettet** virksomhet. Tjenesteyting og kulturtilbud har i dag blitt en viktig del av Sluppen og byutvikling og det å utvikle gode nabolag står i fokus.



Ravinedal og kulturlandskap



Kulturlandskap og næring



Næring og industri



Sluppen gård



Landbruk og matproduksjon



Smidalen



Frukt-og bærlund



Beiteeng



E-verket, Kraftbygget



Rekreasjon

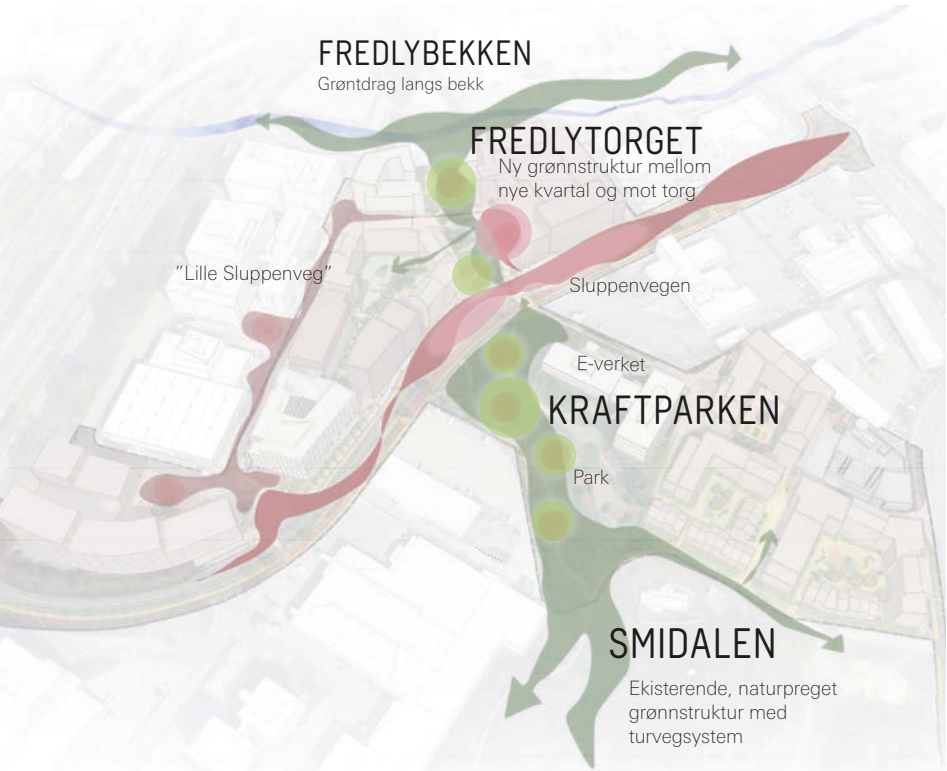


Håndverk, verksted og kontor



Kunnskap, innovasjon og byutvikling

HVORDAN KAN HISTORISKE SPOR OG EKSISTERENDE KVALITETER REPRESENTERES I NYE BYROM?



Intensjon: Å fortelle en historie gjennom navn, rom og elementer

- Smidalens eksisterende særpreg forsterkes gjennom en utvidelse av grønnstrukturen som forbinder Smidalen med Fredlybekken. Frodig og naturlig rekreasjonsareal med rom for opphold, lek og aktivitet.
- Kraftparken med navn som henviser til Krafbygget/E-verket som tidligere industri i området. Ordet "kraft" dekker assosiasjoner som ressurs, vann, energi, dyrkning, styrke i nabolag og samhold, innovasjon og fremtid.
- Gater og bylivsgater som Energigata, styrken i nabolaget med funksjonsblanding
- Bakgårder med egenkarakter og navn som for eksempel Eplehagen eller Bryggerigården,
- Spor fra Sluppen gård og tidligere jordbruksareal og beiteeng kan vises i skulpturelle innslag som sauer, kyr og mølleverk. Bevisst valg av vegetasjon som frukttrær, bærbusker og ur-bant landbruk kan forsterke minnet om landbruks- og kultur-landskap.
- Sluppenvegen utvikles som en del av byrommene og kobles sammen med aktive førsteetasjer som henvender seg til mindre plasser og torg.
- Fredlytorget som bylivsgenerator og med innslag av f.eks. energikuber/lyskunst/kunst.
- Åpning av Fredlybekken som et konkret klimatilpasningstiltak og som en del av et nettverk av blågrønne strukturer og tiltak.



Hint til "bekkeraviner og kulturlandskap"



Hint til "Kulturlandskap"



Hint til "Kulturlandskap"



Frukt-og bærlund



Landbruk og matproduksjon



Hint til "dyrehold og beiteeng" i utomhuselement



Bevare trær eksisterende E-verket parkområde frilek



Hint til industrihistorien E-verket, energi og ressurs Krafta i nabolaget og menneskene



Eksisterende Tufftepark - folkehelse, rekreasjon



Ta igjen eksisterende formspråk i nye byrom



Samspill nye byrom og utadrettet virksomhet



Ta igjen eksisterende formspråk i nye byrom

INPUT: WORKSHOP BARN OG UNGE OG ANNEN MEDVIRKNING

Intensjon: Å forankre utforming av nye byrom i behov og ønsker hos de som skal oppholde seg i området, spesielt barn og unge i nærmiljøet

- Åpne møter - medvirkning Lunsjmøte Lager 11 10.03.2023
- Åpne møter - medvirkning Lunsjmøte Lager 11 14.06.2024
- Workshop barn og unge park og nærmiljøanlegg - medvirkning 23.09.2024
- Åpent informasjonsmøte på Nidarvoll skole 29.01.2025



ÅPTENT LUNSMØTE LAGER 11



WORKSHOP BARN OG UNGE

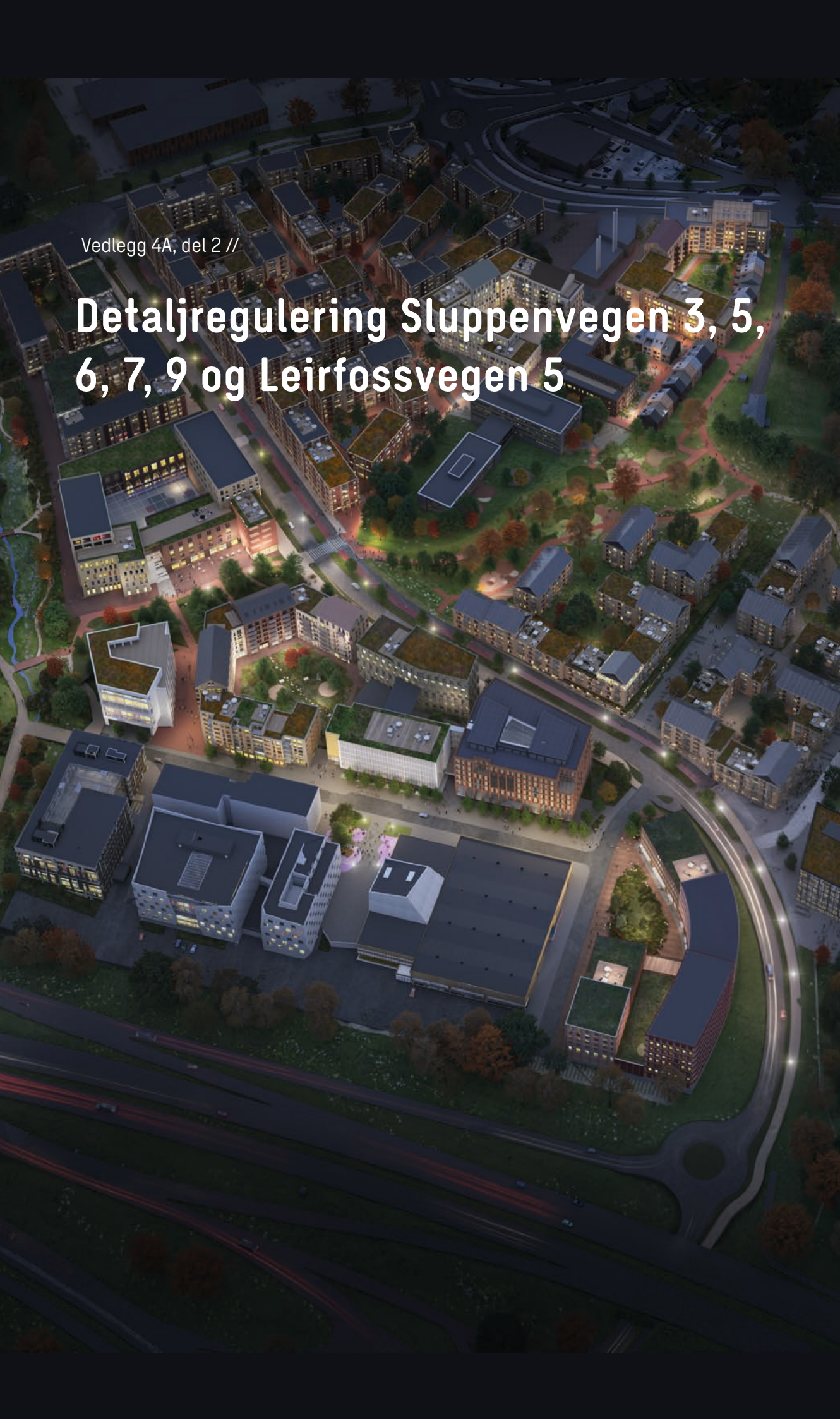
Deltakere: Nidarvoll skole, elevråd med vararepresentanter, totalt 14 deltakere

R.Kjeldsberg, Barnas representant i Trondheim Kommune, samt landskapsarkitekt, planleggere og arkitekter fra Sweco Architects.

Individuell oppgave, gruppeoppgaver, befarings og til slutt en hovedoppgave kalt "Sluppen-spillet"

- hva savner de i nærområdet?
- hva er de opptatt av?
- hvordan benytter de området i dag, bevegelsesmønster i nærområdet?
- mulig programmering av park og byrom

Se eget vedlegg for mer utdypende informasjon fra workshop.



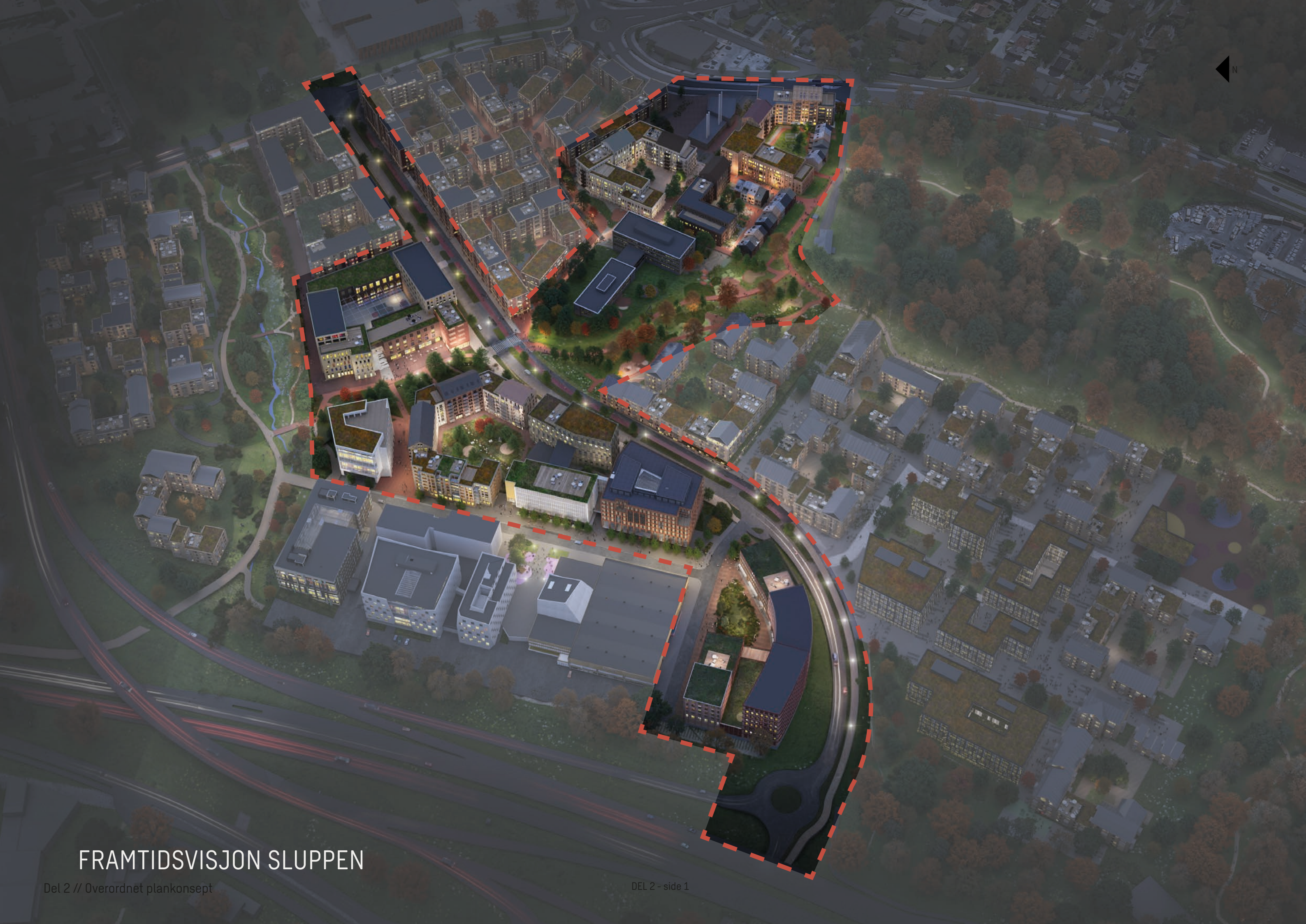
Vedlegg 4A, del 2 //

Detaljregulering Sluppenvegen 3, 5, 6, 7, 9 og Leirfossvegen 5

DEL 2 // OVERORDNET PLANKONSEPT

INNHold

Framtidsvisjon Sluppen	1
Overordnet plankonsept - grep	2
Overordnet plankonsept - parkliv og byliv	4
Overordnet plankonsept - bakgårdsliv	5
Overordnet plankonsept - torg og plasser.....	6
Overordnet plankonsept - funksjoner og ”bylivsgeneratorer”	7
Overordnet plankonsept - utnyttelsesgrad områder	8
Overordnet plankonsept mobilitet - nettverk gående og syklende.....	9
Overordnet plankonsept mobilitet - kollektivdekning.....	11
Overordnet plankonsept mobilitet - parkering og mobilitetsanlegg.....	12
Overordnet plankonsept mobilitet - nyttetransport, varelevering/næringsavfall.....	13
Overordnet plankonsept mobilitet - brann og redning.....	14
Overordnet plankonsept lokalklima - vindanalyse komfort og retning	15



FRAMTIDSVISJON SLUPPEN

Del 2 // Overordnet plankonsept

DEL 2 - side 1

OVERORDNET PLANKONSEPT - GREP

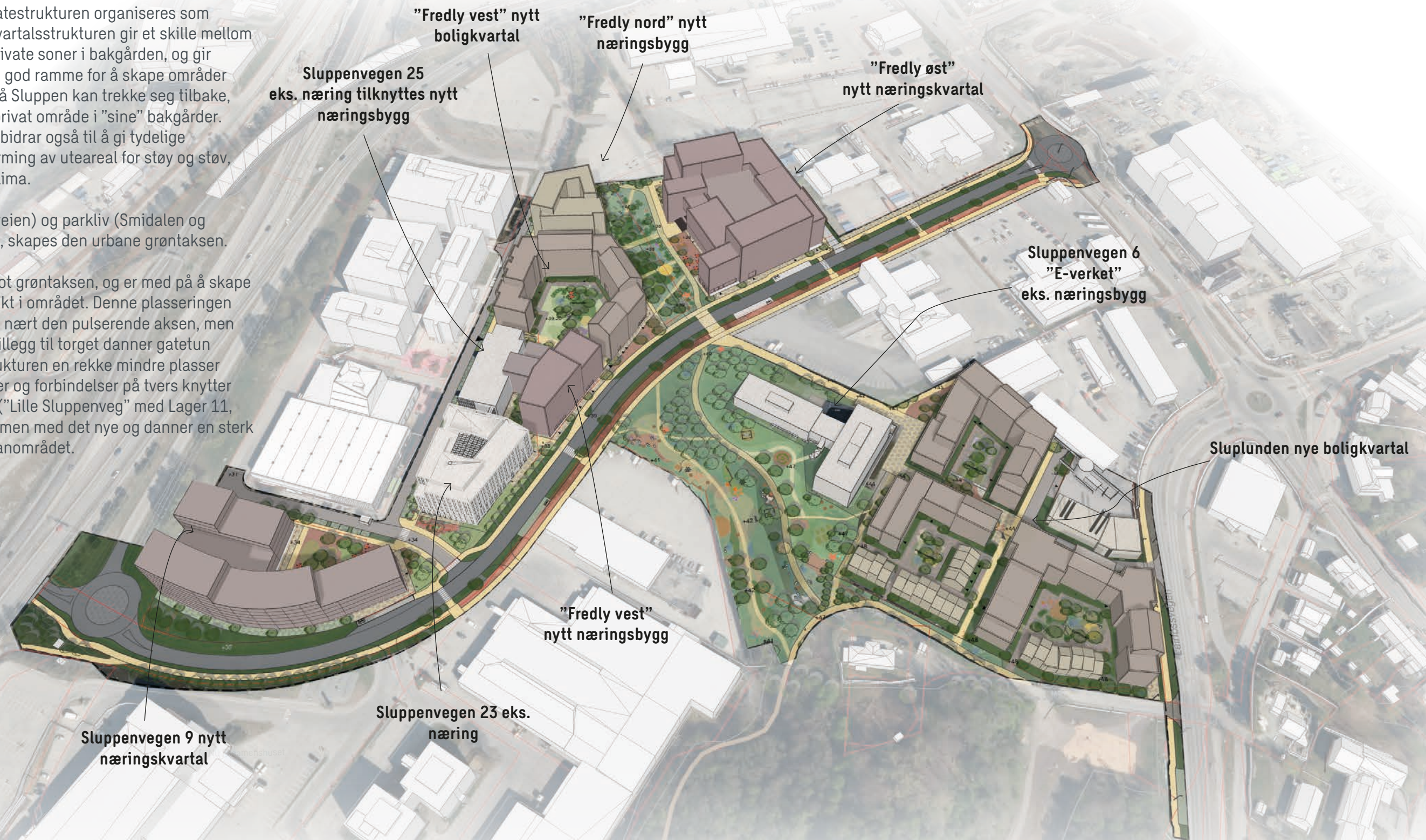


OVERORDNET PLANKONSEPT - GREP

Bebyggelses- og gatestrukturen organiseres som kvartalsstruktur. Kvartalsstrukturen gir et skille mellom offentlig og halv-private soner i bakgården, og gir på denne måten en god ramme for å skape områder hvor nye beboere på Sluppen kan trekke seg tilbake, og ha et eget mer privat område i "sine" bakgårder. Kvartalsstrukturen bidrar også til å gi tydelige gateforløp, og skjerming av uteareal for støy og støv, samt bedre mikroklima.

Der byliv (Sluppenveien) og parkliv (Smidalen og Fredlydalen) møtes, skapes den urbane grøntaksen.

Torget plasseres mot grøntaksen, og er med på å skape et naturlig midtpunkt i området. Denne plasseringen gjør at torget ligger nært den pulserende aksen, men likevel skjermet. I tillegg til torget danner gatetun og bebyggelsesstrukturen en rekke mindre plasser og byrom. Snarveger og forbindelser på tvers knytter eksisterende byliv ("Lille Sluppenveg" med Lager 11, Alo, Flor, m.fl.) sammen med det nye og danner en sterk kjerne/ryggrad i planområdet.



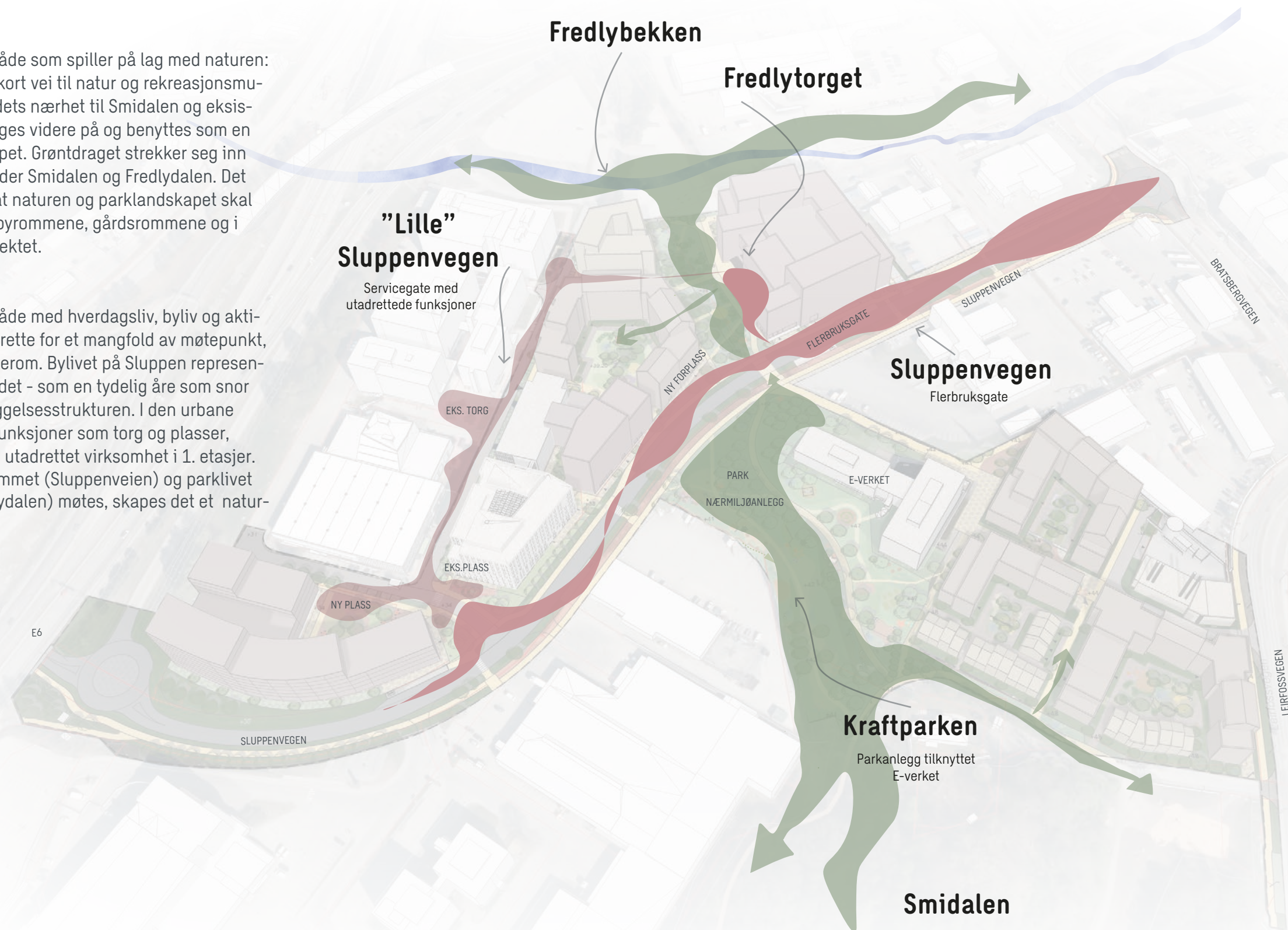
OVERORDNET PLANKONSEPT - PARKLIV OG BYLIV

Parkliv

Sluppen blir et område som spiller på lag med naturen: Et sted hvor det er kort vei til natur og rekreasjonsmuligheter. Planområdets nærhet til Smidalen og eksisterende stinett bygges videre på og benyttes som en integrert del av grepet. Grøntdraget strekker seg inn i området og forbinder Smidalen og Fredlydalen. Det legges til rette for at naturen og parklandskapet skal få sin plass også i byrommene, gårdsrommene og i arkitekturen i prosjektet.

Byliv

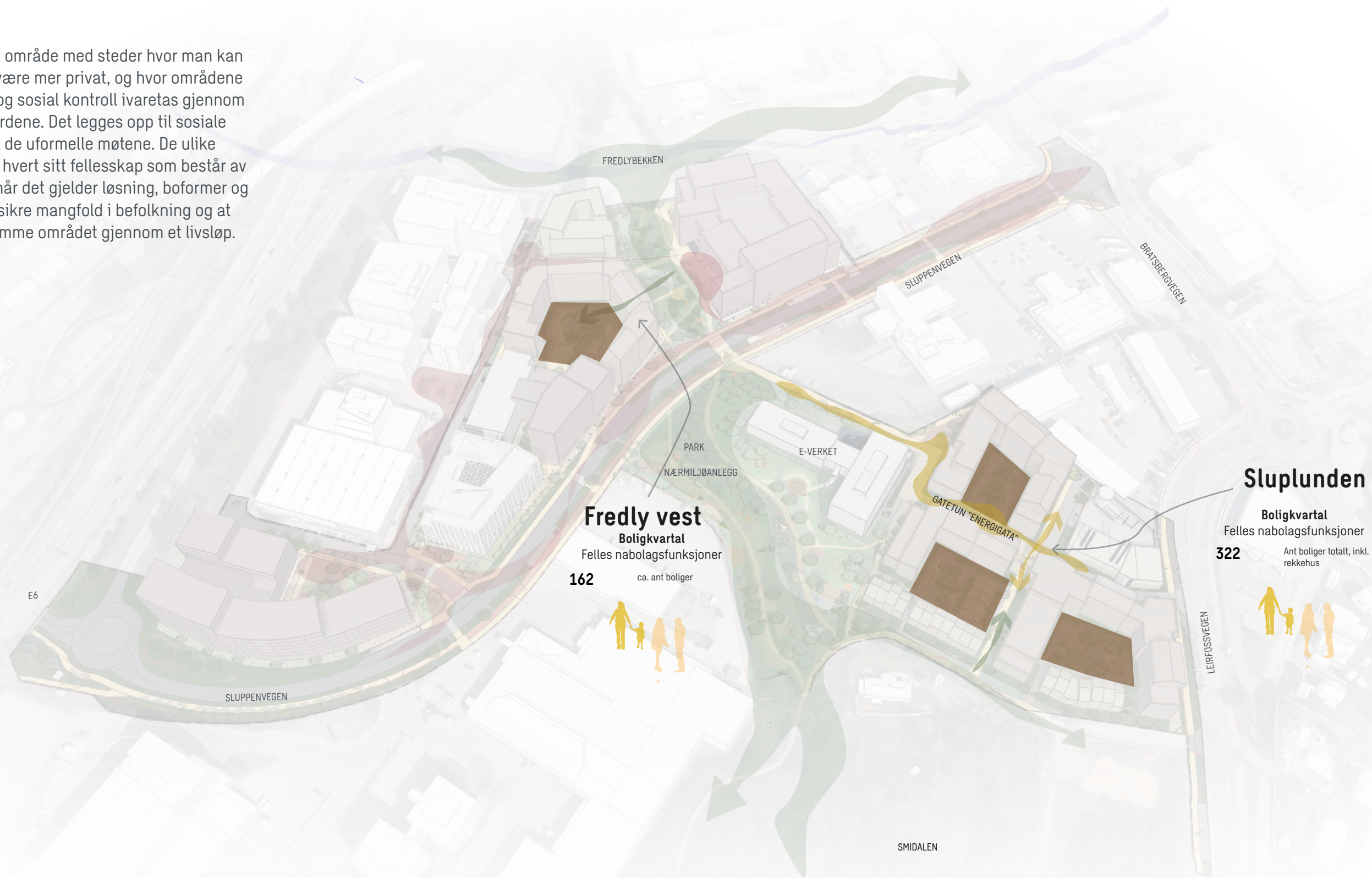
Sluppen blir et område med hverdagsliv, byliv og aktivitet. Det legges til rette for et mangfold av møtepunkt, torg, plasser og gaterom. Bylivet på Sluppen representerer pulsen i området - som en tydelig åre som snor seg gjennom bebyggelsesstrukturen. I den urbane pulsen er det lagt funksjoner som torg og plasser, fellesfunksjoner og utadrettet virksomhet i 1. etasjer. Der bylivet i gaterommet (Sluppenveien) og parklivet (Smidalen og Fredlydalen) møtes, skapes det et naturlig midtpunkt.



OVERORDNET PLANKONSEPT - BAKGÅRDSLIV

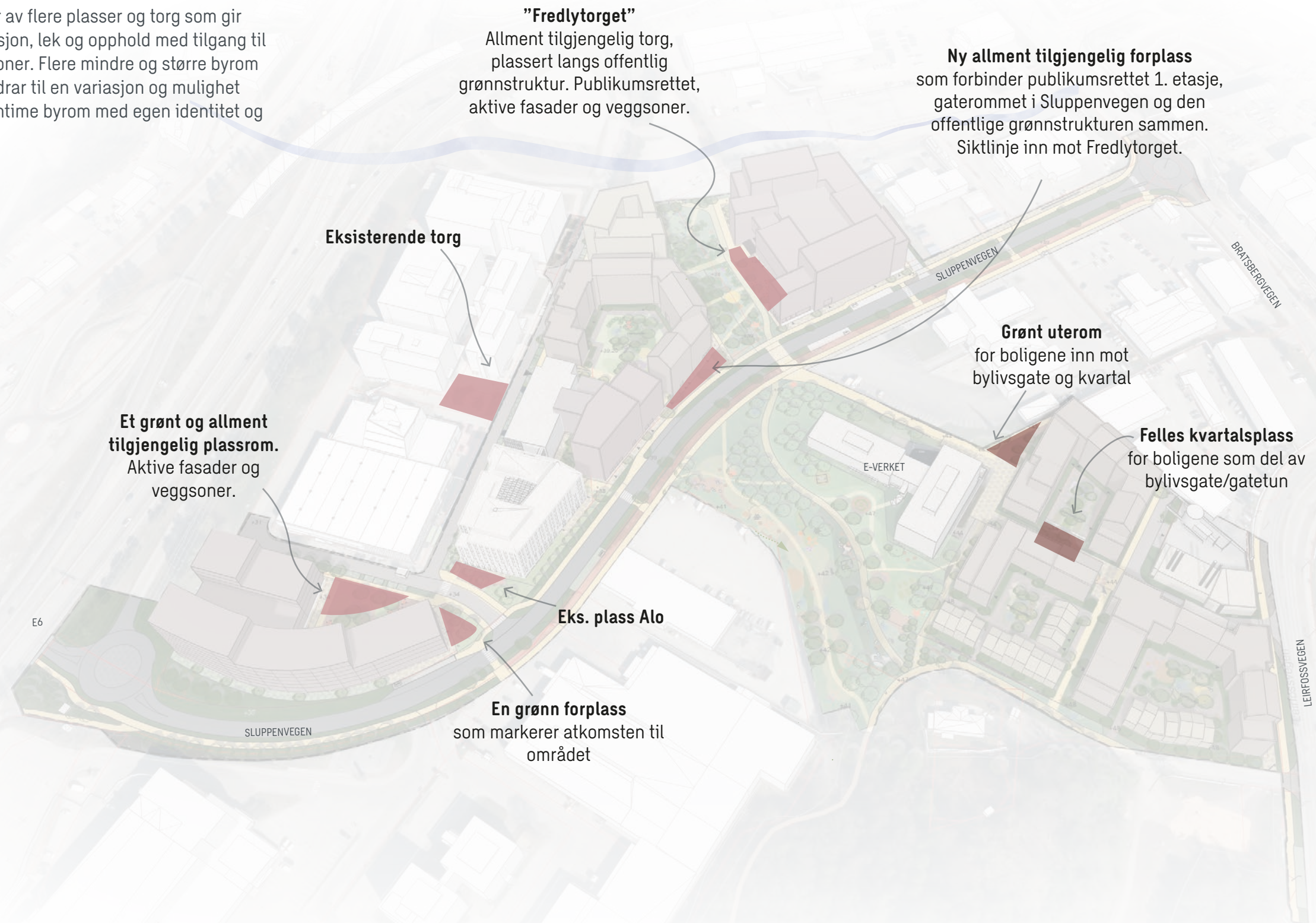
Bakgårdsliv

Sluppen blir også et område med steder hvor man kan trekke seg tilbake, være mer privat, og hvor områdene er mer oversiktlige og sosial kontroll ivaretas gjennom naboskapet i bakgårdene. Det legges opp til sosiale soner som innbyr til de uformelle møtene. De ulike bakgårdene danner hvert sitt fellesskap som består av ulike boliger, både når det gjelder løsning, boformer og størrelser. Dette vil sikre mangfold i befolkning og at man kan bo i det samme området gjennom et livsløp.

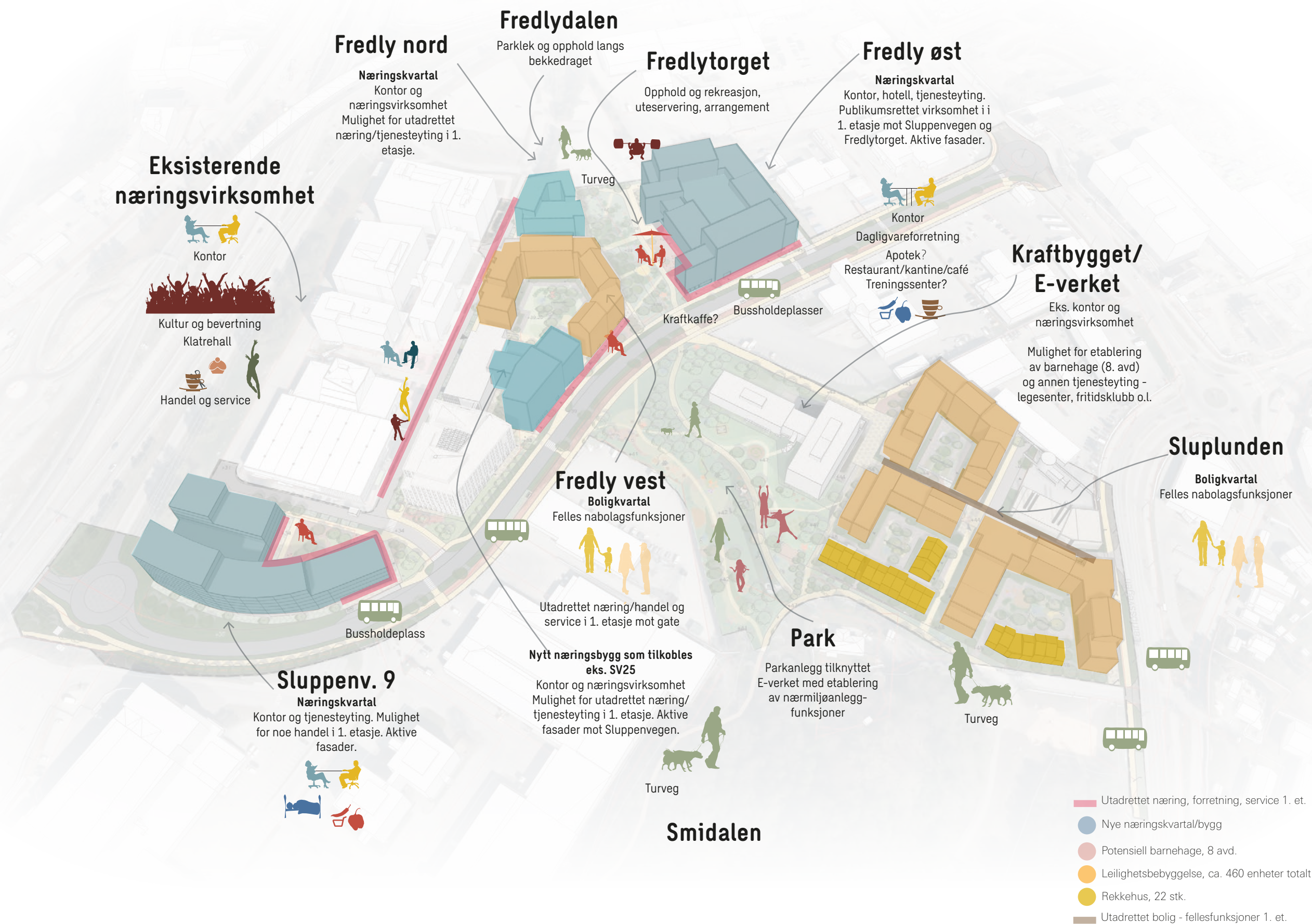


OVERORDNET PLANKONSEPT - TORG OG PLASSER

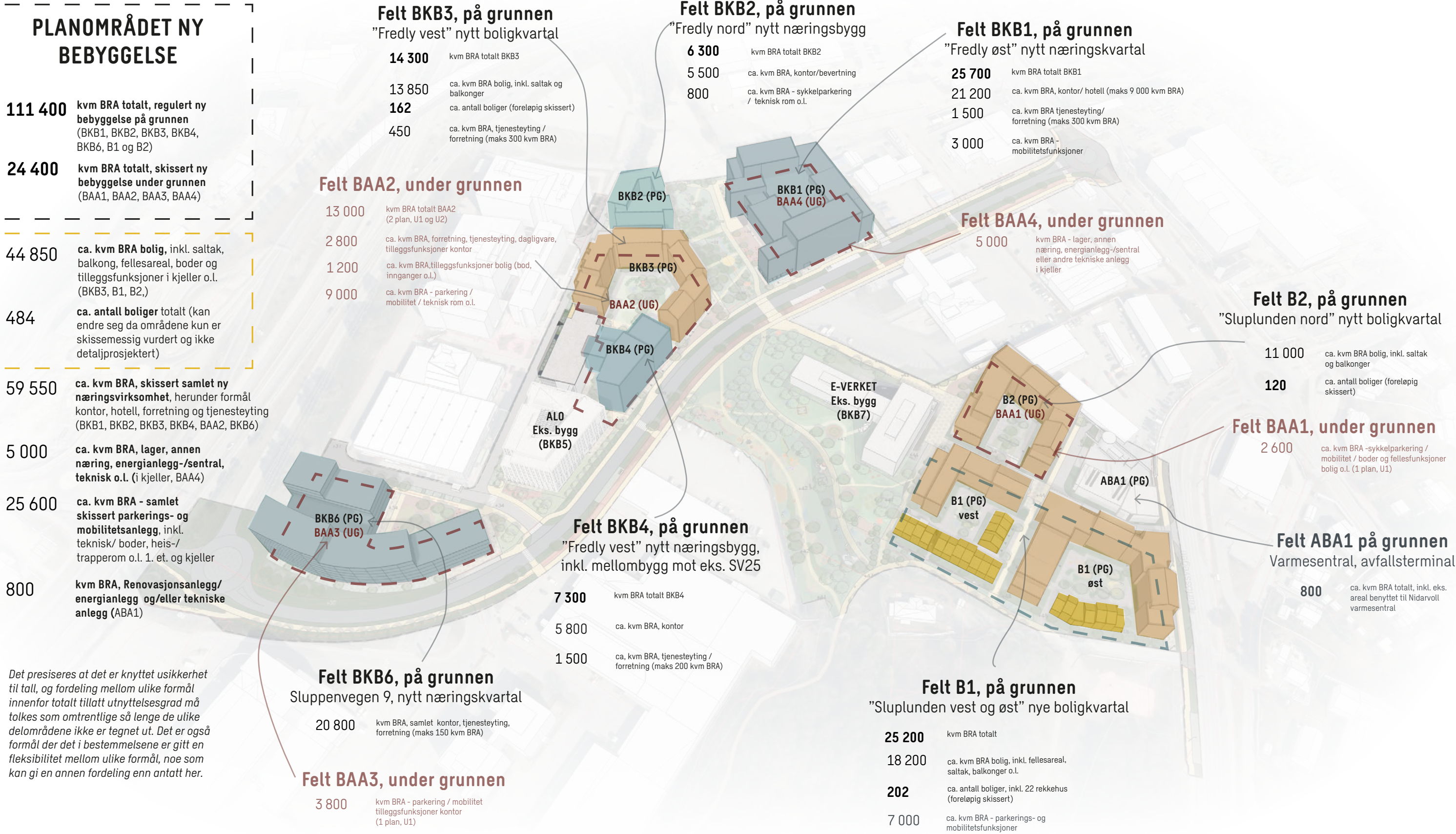
Planområdet består av flere plasser og torg som gir mulighet for rekreasjon, lek og opphold med tilgang til ulike servicefunksjoner. Flere mindre og større byrom spredt i området bidrar til en variasjon og mulighet for å etablere mer intime byrom med egen identitet og karakter.



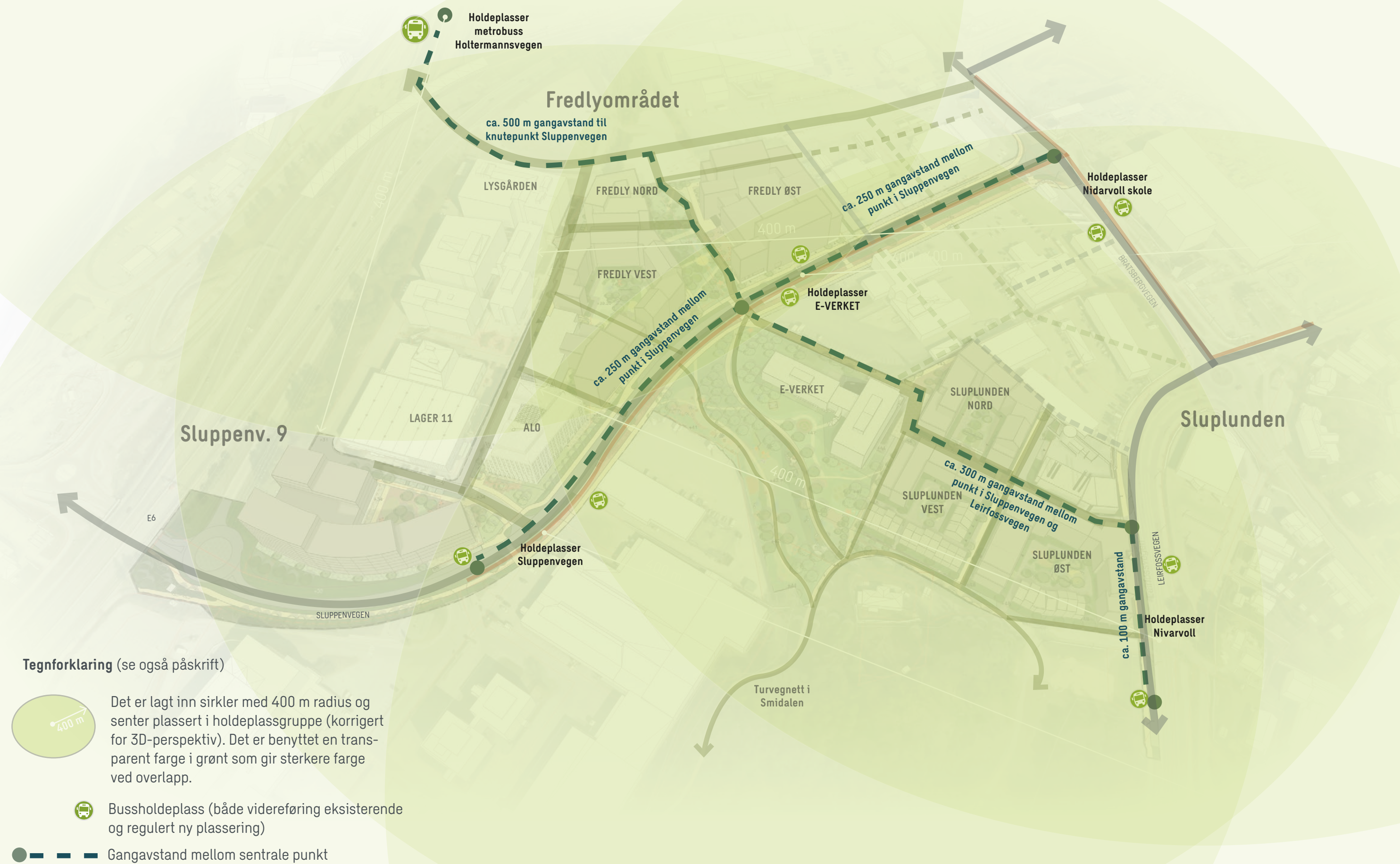
OVERORDNET PLANKONSEPT - FUNKSJONER OG "BYLIVSGENERATORER"



OVERORDNET PLANKONSEPT - UTNYTTELSESGRAD OMRÅDER



OVERORDNET PLANKONSEPT MOBILITET - KOLLEKTIVDEKNING



Fredly

Mobilitetsanlegg
Mobilitetshus i 2 etasjer tilknyttet Fredly vest, dekker i stor grad bilparkeringsbehov for Fredly vest, nord og øst. Mobilitetshus må også dekke noe parkering for eks. virksomheter som har fått sine plasser bygget ned.
I Fredly nord åpner bestemmelsene opp for å etablere sykkelanlegg som også kan være felles for flere nærliggende felt.

Fredly øst har behov for mobilitetsfunksjoner tilknyttet varelevering (inkl. innvendig vendemulighet), sykkelparkering og et begrenset antall bilplasser.

Sluplunden

Mobilitetshus
Mobilitetshus i 1. etasje, under gårdsrom for Sluplunden vest og øst, dekker parkering for boligkvartalene. Innendørs fellesareal for boliger o.l. legges ut mot gatetun for å gi aktive fasader.
Det åpnes for parkering i kjeller under Sluplunden nord, men foreløpig kun tegnet og beregnet som sykkelparkering da det vurderes som mest hensiktsmessig å samle bilparkering tilknyttet Sluplunden vest og øst.

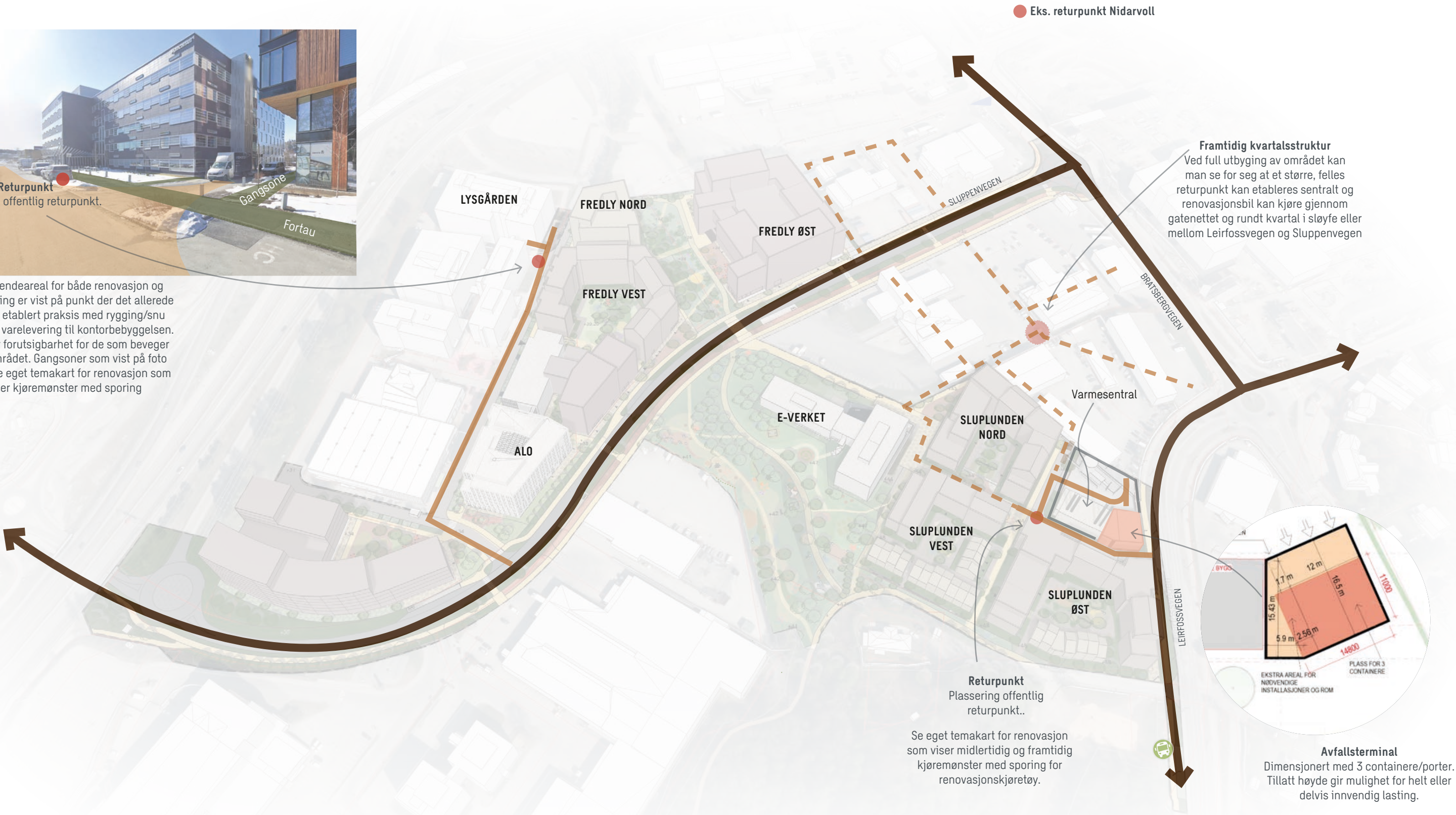
Tegnforklaring (se også påskrift)

- Offentlig hovedvegnett
- Kjøreatkomst nytt mobilitet-/parkeringsareal
- Kjøreatkomst eks. parkeringsareal som må opprettholdes
- Omtrentlig avgrensning nytt mobilitet-/parkeringsareal (påskrift ca. bilplasser med forbehold om at det ikke er tegnet ut planløsninger og at areal kan omdisponeres så lenge det er innenfor minimum og maks p-krav i bestemmelse)
- Forutsatt gatenett i framtidig kvartalsstruktur
- Bussholdeplass (både videreføring eksisterende og regulert ny plassering)

OVERORDNET PLANKONSEPT MOBILITET - KJØREMØNSTER OFFENTLIG RENOVASJON



Mulig vendeareal for både renovasjon og varelevering er vist på punkt der det allerede i dag er etablert praksis med rygging/snu tilknyttet varelevering til kontorbebyggelsen. Dette gir forutsigbarhet for de som beveger seg i området. Gangsoner som vist på foto under. Se eget temakart for renovasjon som viser kjøremønster med sporing



Eks. returpunkt Nidarvoll

Framtidig kvartalsstruktur
Ved full utbygging av området kan man se for seg at et større, felles returpunkt kan etableres sentralt og renovasjonsbil kan kjøre gjennom gatenettet og rundt kvartal i sløyfe eller mellom Leirfossvegen og Sluppenvegen

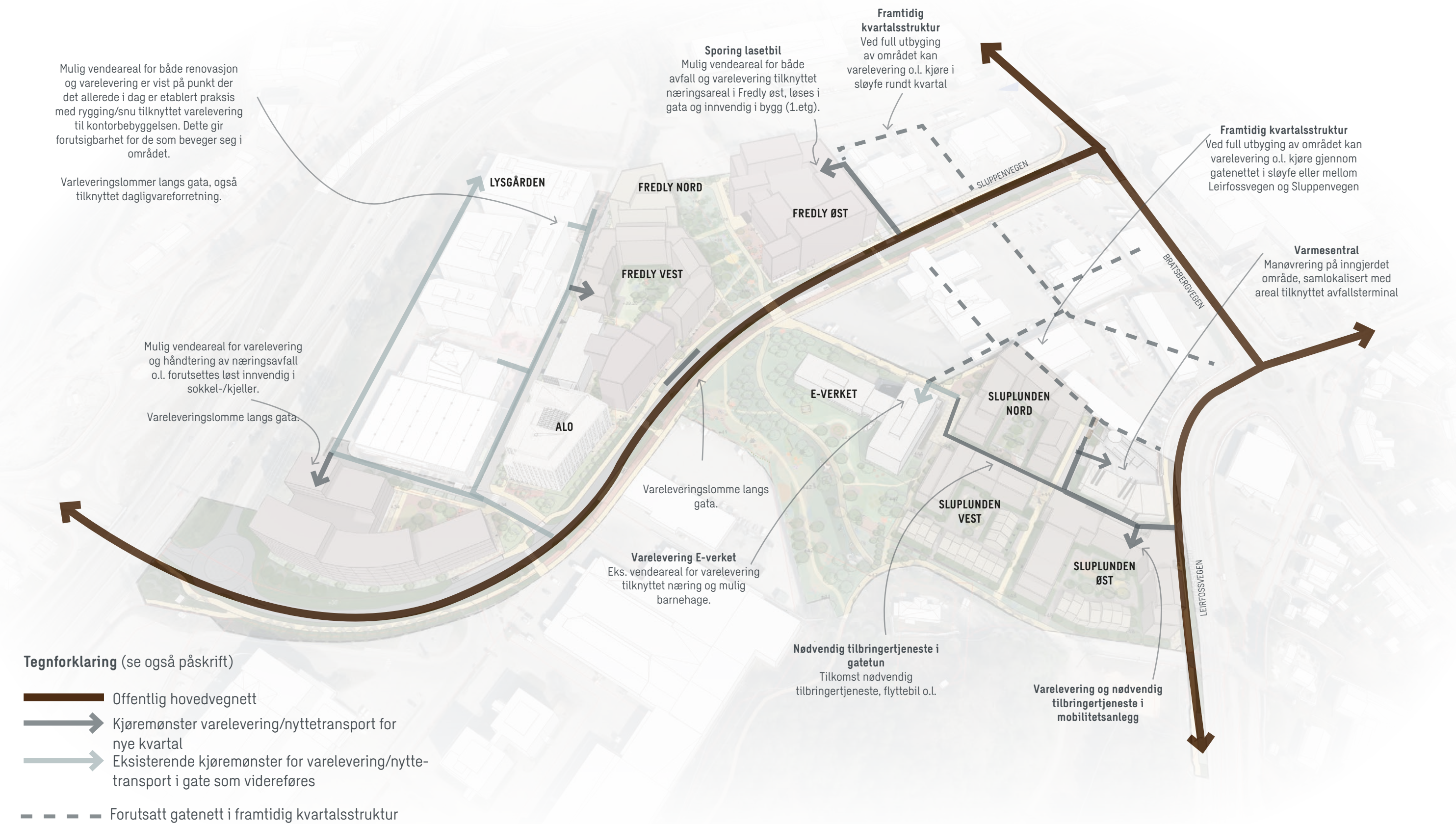
Varmesentral

Returpunkt
Plassering offentlig returpunkt..

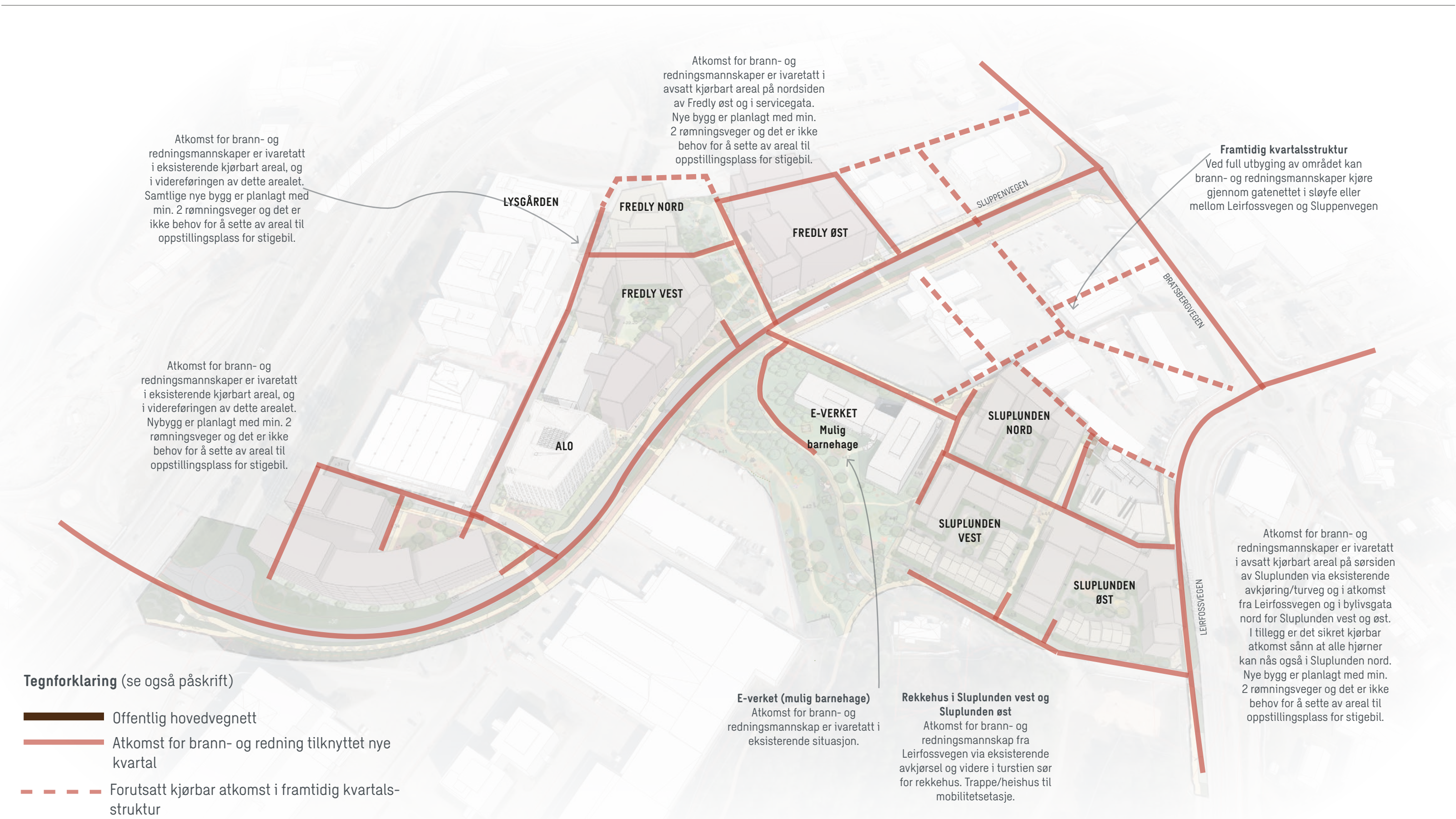
Se eget temakart for renovasjon som viser midlertidig og framtidig kjøremønster med sporing for renovasjonskjøretøy.

Avfallsterminal
Dimensjonert med 3 containere/porter. Tillatt høyde gir mulighet for helt eller delvis innvendig lasting.

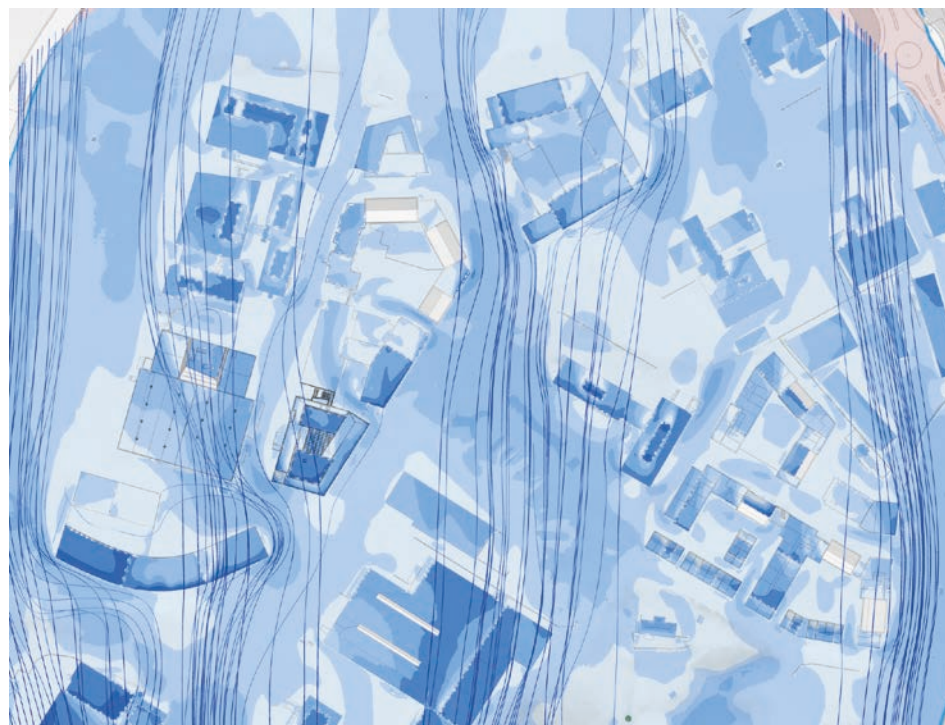
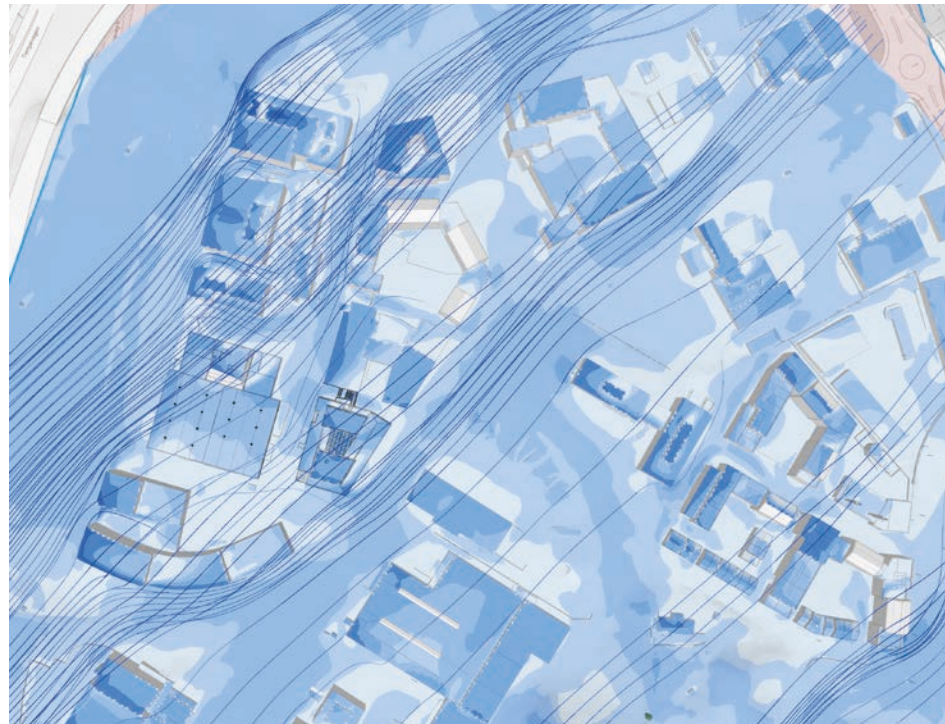
OVERORDNET PLANKONSEPT MOBILITET - KJØREMØNSTER NYTTETRANSPORT - VARELEVERING/NÆRINGSAVFALL



OVERORDNET PLANKONSEPT MOBILITET - KJØREMØNSTER BRANN OG REDNING



OVERORDNET PLANKONSEPT LOKALKLIMA - VINDANALYSE KOMFORT OG RETNING



Vindretning fra sørvest og sør

Analysert i Forma Autodesks

- Vindanalysen viser situasjon gitt framherskende vindretning fra sørvest og sør. Den viser at bebyggelsen skjærer godt for disse vindretningene og gir lune uterom og byrom (torg).



Opplevd komfort

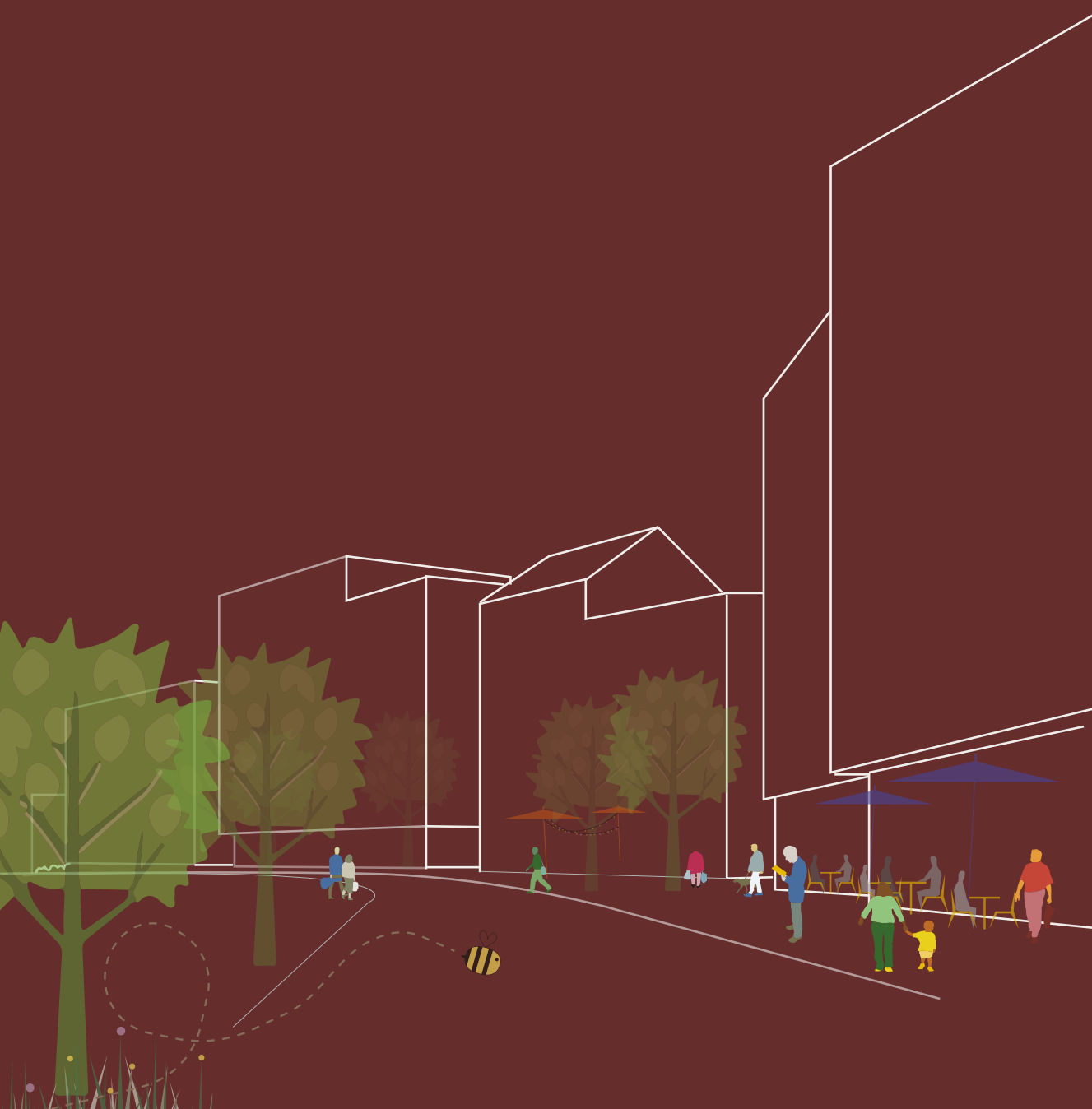
Analysert i Forma Autodesks

- Analysen av opplevd komfort viser hvordan indre gårdsrom og sentrale torg og plasser har gode og skjermede oppholdsarealer.
- Analysen omfatter kun terreng og bebyggelse, og områder rundt park o_ PA1 (E-verket), Smidalen, samt grønnstruktur o_BG1 og torg og gatetun antas å ha ytterligere skjerming i form av trær og vegetasjon.

Vedlegg 4A, del 3 //

Detaljregulering Sluppenvegen 3, 5, 6, 7, 9 og Leirfossvegen 5

23.01.2026



DEL 3 // FORMINGSVEILEDER

Formingsveilederen beskriver sentrale grep i planen og ambisjoner for utforming ved hjelp av overordnede prinsipp. Hensikten med formingsveilederen er å sikre at ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet i reguleringsplanen videreføres i senere faser. Formingsveileder må sees i sammenheng med juridisk plankart og reguleringsbestemmelser.

For enkelte tema er utformingsprinsipp gjort juridisk bindende gjennom henvisning i reguleringsbestemmelse. Utover dette må formingsveilederen tolkes som retningsgivende for utforming av bebyggelse og byrom.

DEL 3 //

FORMINGSVEILEDER

INNHold

Overordnet bebyggelses- og byromsstruktur	1
Prinsippdiagram for byrom og veggsoner	2
Volum og fasadeinndeling.....	3
Sokkelsituasjoner.....	4
Aktive fasader/publikumsrettede førsteetasjer - veggsoner.....	5
Bolig førsteetasjer - veggsoner	6
Bolig uterom: ”Bakgårdsliv”	7
Balkonger.....	8
Svalganger.....	9
Bolig bylivsgate: ”Sluplunden”	10
Bolig atkomstgate: ”Sluplunden”	11
Atkomstgater ”Fredlyområdet”	12
Offentlig park og tilgjengelig uterom E-verket: ”Kraftparken”	13
Offentlig park og tilgjengelig uterom E-verket: Mulig barnehage	14
Offentlig blå-grønnstruktur: ”Fredlydraget”	15
Offentlig blå-grønnstruktur: ”Fredlydraget” og grensesnitt Fredlybekken	16
Allmenne byrom: ”Fredlytorget”	17
Offentlige og allmenne byrom: Sluppenvegen og ”Fredlytorget”	18
Allmenne byrom: Sluppenvegen 9	20
Bolig uterom: Bakgårdsliv ”Fredly vest”	21
Bolig uterom: Bakgårdsliv og bylivsgate ”Sluplunden”	22
Bolig uterom: Bakgårdsliv ”Sluplunden”	23

PLANKONSEPT - OVERORDNET BEBYGGELSE- OG BYROMSSTRUKTUR



Prinsipiell illustrasjonsplan for reguleringsplanområdet



Overordnet situasjonsplan
Utarbeidet i samråd med Byplankontoret i tråd med bestemmelse i KDP Sluppen.

- Atkomstgate/tilpasset boliggate
- Bylivsgate
- Andre bevegelsestlinjer/veggsoner
- Off. fortau/GS-veg/overganger off. veg
- Sykkelveg
- Torg og plasser
- Grønne uterom, gårds- og kvartalsrom
- Offentlig blågrønn struktur

PRINSIPPIADIAGRAM FOR BYROM OG VEGGSONER



Diagram 1: VEGGSONEBREDDE

Veggsonen utgjør overgangen mellom bygg og byrom, og vil i bredde, utforming og innhold preges av både funksjon i byggets 1. etasje og byrommet bygget ligger inn mot. Eventuell gangssone inngår ikke som del av veggsonen, med mindre det er spesifikt nevnt.

- Min. 1 m veggssone
- Min. 2 m veggssone
- Min. 3 m veggssone
- Min. 4 m veggssone.



Diagram 2: 1. ETASJER FUNKSJON/KARAKTER

Se s. 5 og 6 for utdypende prinsippbeskrivelse.

Plankartets fleksibilitet gjør at bygg kan få en annen utforming enn vist i diagrammene, og derfor skal diagrammene tolkes skjematisk.

- Aktiv fasade (kan også være publikumsrettet)
- Publikumsrettet fasade
- Leiligheter mot gate/torg
- Boligfasade mot felles gårdsrom
- Rekkehus mot off. grøntdrag

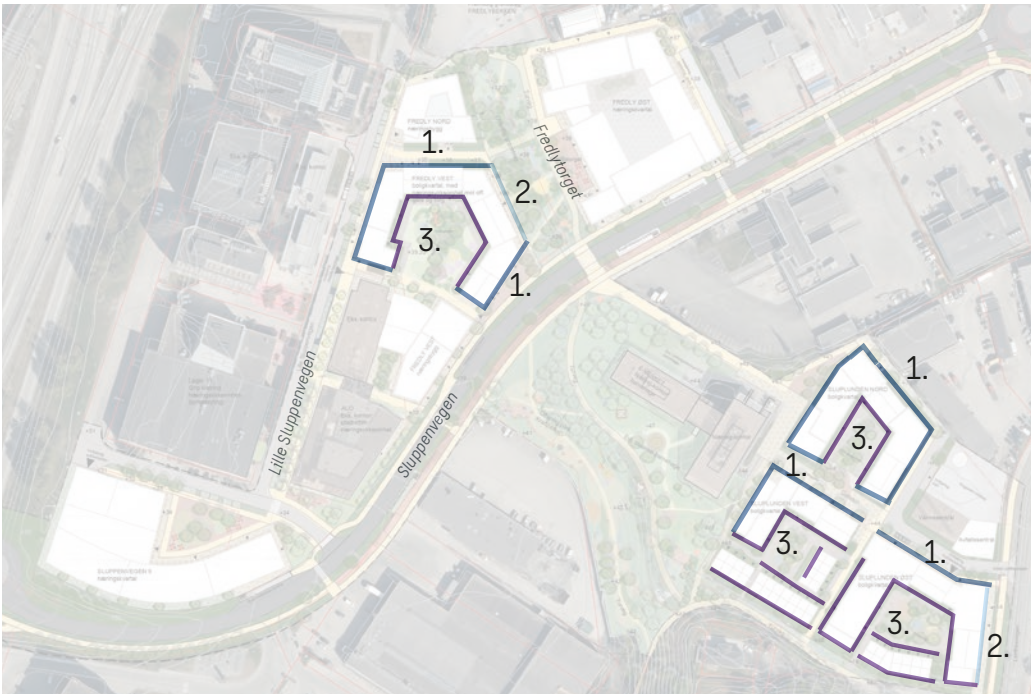


Diagram 4: BALKONGER

Se s. 8 for utdypende prinsippbeskrivelse for tillatte balkongdybder og frihøyder.

- 1. Balkong mot gaterom
- 2. Balkong mot offentlig grøntdrag og Leirfossvegen
- 3. Balkong mot bakgård og balkong rekkehus

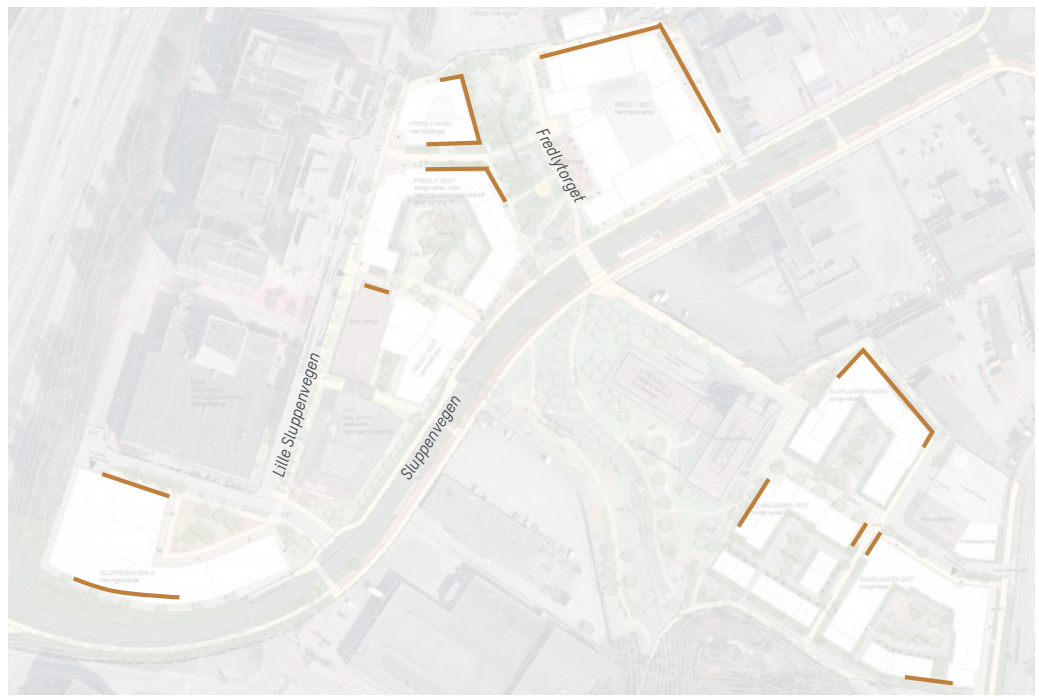


Diagram 3: SOKKELSITUASJONER

På grunn av terrengvariasjon vil det i møte mellom bygg og tilstøtende byrom i enkelte situasjoner bli sokler. Se s. 4 for utdypende prinsippbeskrivelse.

- Potensielle sokkelsituasjoner pga. terreng

VOLUM OG FASADEINNDELING



Intensjon

Motvirke monotoni og skape et variert uttrykk og rytme mot de ulike byrommene. Sluppen skal oppleves som et variert, men helhetlig utformet område med sine egne identitetsmarkører. Utforming av volum og fasader er avgjørende for å skape gode byrom, bymiljø og møteplasser der folk skal ønske å oppholde seg.

PRINSIPP FOR UTFORMING

Lange fasader/bygningsrekker langs gater og byrom skal brytes opp visuelt, slik at det skapes et variert uttrykk og rytme. Det skal være et skifte/brudd minimum etter 40 m fasadelengde. Dette kan være med hjelp av et eller flere grep som:

- sprang i gesismhøyder
- variasjon i takform, grønne tak/takhager
- forskyvning i byggelinje/fasadeliv horisonalt/vertikalt
- inndeling av fasade horisontalt med ekstra kvalitet i øyehøyde
- vertikal feltinndeling av fasade
- variasjon/kontrast i farge- og materialbruk og artikulering av fasade ved bruk av relieff- og dybdevariasjon
- variasjon i utforming av fasadeelement som vinduer/ dører/åpninger/balkonger/karnapp o.l.

Det skal være en arkitektonisk helhetstankegang i utforming og ved valg av arkitektoniske grep.

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.1.1 Plassering av bebyggelse
- § 5.1.2 Byggehøyder



Fasade av Hille Melbye Arkitekter



Carlsberg Forskerboliger, København, av Praxis Arkitekter. (Foto: København 2024)

- Ved å dele opp bygningsvolumene visuelt kan man gi inntrykk av mindre bygningsmasse, som oppleves mer intim og menneskelig i skala.
- Horisontal tredeling av fasadene er et klassisk grep for å strukturere fasaden: Base/sokkel gis ekstra oppmerksomhet i utforming/ artikulering. Midtpartiet utgjør hoveddelen av bygningskroppen, på toppen ligger takflaten/kronen.
- Tredelingen kan suppleres med vertikale feltinndelinger for å skape rytme, og det bidrar til at lange fasader ikke oppleves som monotone.
- Det estetiske uttrykket må balansere mellom orden og variasjon. Omgivelser preget av for mye orden eller for mange like elementer oppleves monotone og kjedelige, mens omgivelser med for stor variasjon og mange ulike elementer kan oppleves rotete og masete.
- Dagens Sluppen har flere detaljerte veggflater med kunstnerisk utforming, som er viktige for å gi området den karakteren det har idag. Dette innslaget kan videreføres i nye byrom ved å gi utvalgte vegger rom for kunstnerisk utsmykning i stort format.



Gateløp som snor seg med en sammenhengende byggelinje, og relativt like gesimshøyder. Endring i fasadens relieff og dybdevariasjon, vindusutforming, bidrar imidlertid til variasjon. (Foto: Carlsbergbyen, København.)



Variasjon i volum og fasader. (Kilde: Semrén & Månsson/Liljewall. Hovås Park, Göteborg, ©Diakrit)



Variasjon i volum og fasade langs gate. Detaljering base. (Kilde: Jane street, Chipperfield.)

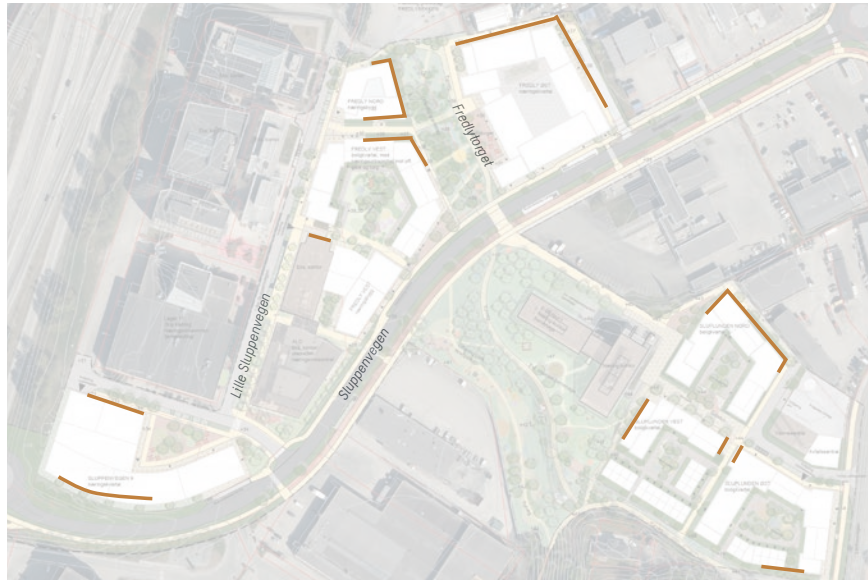


Variasjon i volum og fasade langs gate. (Kilde: Neptune Wharf.)



Vertikal og horisontal feltinndeling. Inntrukket etasje. "Six degrés" Eco-Campus i Gentilly. (Kilde: ©Schnep Renou ©Nicolas Trouillar.)

SOKKELSITUASJONER



Potensielle sokkelsituasjoner

Intensjon

For å sikre at sokkelsituasjoner ikke ender opp som ”døde” fasader og av-visende vegger, er det foreslått et sett av ulike tiltak som er med på å sikre opplevelseskvaliteten langs sokkel.

Fleksibilitet i plankart gjør at bygg kan få en noe annen utforming enn vist i diagrammet, og derfor må også diagrammet tolkes skjematisk.

PRINSIPP FOR UTFORMING

I situasjoner som gir sokler i bebyggelsen pga. skrånende terreng, skal det gjøres tiltak som bidrar til å sikre kvalitet i fasade og opplevelseskvaliteter langs sokkel. Behov og type tiltak må vurderes i forhold til type areal (funksjon, synlighet) som sokkelsituasjonen grenser inn mot. Utforming er særlig viktig i sentrumskjernen (#3 KDP Sluppen) og mot offentlig grønnstruktur.

Aktuelle tiltak i fasade/bygning:

- Artikulering av fasade, f.eks. ved bruk av relieff- og dybdevariasjon, åpninger/ vindu, trapper, innslag av kunst, belysning, vertikal beplantning o.l.
- Materialbruk med robust og varig kvalitet i fasade og dekker
- Vurder muligheten for en ekstra høy 1. etasje, eller opphøyd 1. etasje i tilfeller der det er boliger i 1. etasje

Tiltak i veggzone:

- Terrengebearbeiding som minimerer opplevde sokler
- Beplantning
- Møbleringselement som skaper nivå/terrassering som både skjuler sokler og har en funksjon for opphold, lek, estetisk eller opplevelseskvalitet.

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.1. Bebyggelse og anlegg



Hille Melbye Arkitekter, Sweco Architects

Prinsipp: Sokkelsituasjon mot byrom

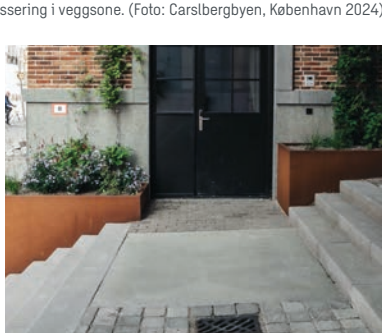
Sokkelfasaden/veggsone får en arkitektonisk bearbeidet karakter som ivaretar funksjonalitet og gir et helhetlig uttrykk mot gate/byrom.



Beplantning/ relieff/ materiale/ opphold/ møblering. (Foto: Carlsbergbyen, København 2024/25)



Relieff, robust materialbruk. Møblering og terrassering i veggzone. (Foto: Carlsbergbyen, København 2024)



En potensiell sokkelsituasjon som er løst med en kombinasjon av trapp, plantekasser og inngangsparti. (Kilde: Little C, Juurlink en Geluk, Rotterdam.)



Robust materialbruk. Møblering og beplantning i veggzone. (Foto: Carlsbergbyen, København 2024)



Hevet inngangsparti og kombinasjon av plantebed og benk. Berzarina Street. (Photo © ADM Architects / Anatoliy Shostak.)

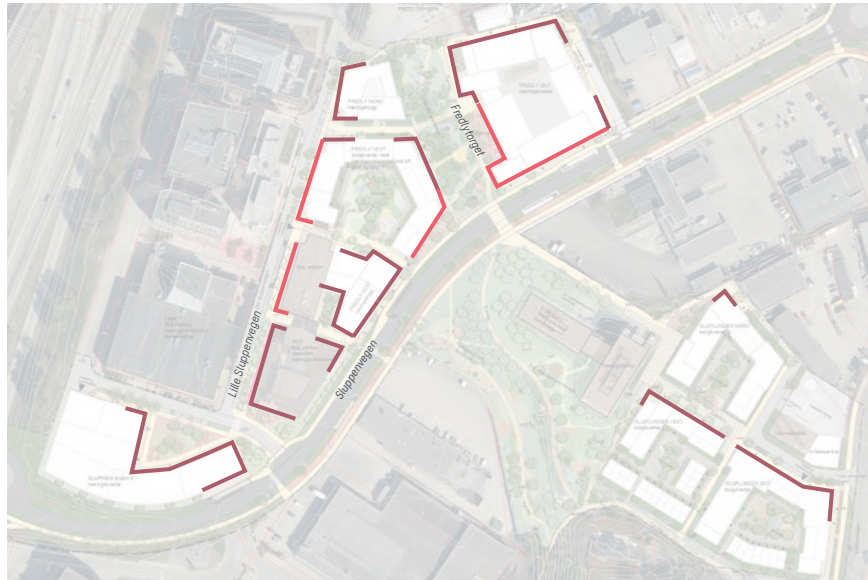


Bruk av møbler, oppbygde bed med benker etc. (Foto: Oriol Gomez, KNEM office, Barcelona.)



(Kilde: www.rooftilesoil.com. Brooklyn, New York.)

AKTIVE FASADER/PUBLIKUMSRETTEDE FØRSTEETASJER - VEGGSONER



- Publikumsrettet 1. etasje mot byrom
- Aktiv/ publikumsrettet 1. etasje mot byrom

Intensjon

Stimulere til aktiv bruk av gater og byrom. Øke opplevelseskvaliteten i øyehøyde. Gi byrom ulik funksjon og karakter. Håndtere overgang mellom offentlig, felles og private areal.

Fleksibilitet i plankart gjør at bygg kan få en noe annen utforming enn vist i diagrammet, og derfor må også diagrammet tolkes skjematisk.

PRINSIPP FOR UTFORMING

Fasader for ny bebyggelse definert som aktive/publikumsrettede i diagram over skal ha en utforming i 1. etasje med god kontakt i øyehøyde med tilgrenset byrom, herunder et åpent/transparent preg med minst 60% vindusflater/ åpninger/portrom/inngangsparti e.l. Andre virkemidler kan også være relieff- og dybdevariasjon i fasade, belysning o.l. Vinduer tillates ikke dekket med folie e.l.

Definerte fasader skal ha en brutto gjennomsnittshøyde på minimum 4 meter. I særtilfeller tillates lavere høyde der tilkobling til eksisterende bebyggelse gir føringer for etasjehøyde.

Veggsonen skal gis en minimumsbredde tilsvarende diagram 1 på s. 2. Veggsonen skal markere inngangsparti, ha møblering/ beplantning/dekke som bidrar til å forsterke den aktive fasaden.

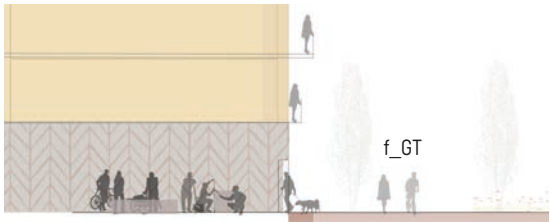
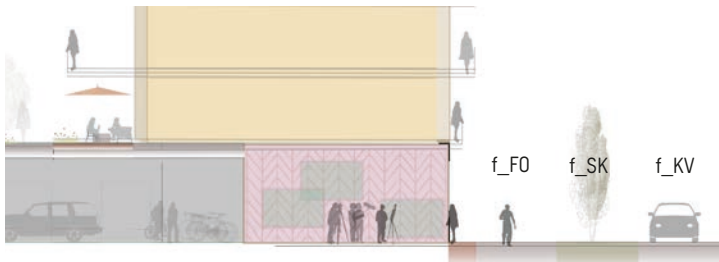
Gulv i 1. etasje langs gater skal som hovedregel ligge på samme nivå som tilstøtende gateplan. I særtilfeller skal som minimum hovedinngang ligge på høydenivå med tilstøtende gangareal på terreng. Eventuelle høydeforskjeller med etasjegulv skal da løses innvendig i bygning.

Hovedatkomst for publikumsrettet virksomhet skal plasseres ut mot gate eller annet allment tilgjengelig byrom og gis en markert og inviterende utforming.

Innendørs fellesareal for bolig skal ligge med tilgang fra bakkeplan, ha direkte kontakt med gaterom/byrom eller ha direkte kontakt med felles uterom/gårdsrom/torg.

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.1. Bebyggelse og anlegg



Prinsippsnitt: Publikumsrettet/aktiv 1. etasje mot byrom

Veggsonebredde i tråd med diagram 1 på s. 2, men minimum 1 m

Slik det er definert i Trondheim kommunes arkitekturstrategi (2025) er en fasade aktiv/utadrettet når overgangen mellom bygg og byrom byr på positive og varierte sanseinntrykk, eller inviterer til interaksjon med de forbipasserende. Aktive fasader er ofte forstått som vinduer i øyehøyde som synliggjør aktiviteten innenfor, men dette er bare et av mange virkemidler. Fasader som brytes opp med dører, portrom, trapper og tiltalende inngangspartier bidrar også positivt. Relieff og dybdevariasjon i fasaden har også effekt. Aktive fasader handler samtidig mye om hva som skjer utenfor bygget. Attraktive forplasser, sitteplasser, beplantning og dekkematerialer har stor betydning.

En publikumsrettet fasade er implisitt aktiv, men har i tillegg et 1. etasjeinnhold som inviterer til besøk fra publikum, f.eks. en forretning, bevertning eller annen tjenesteyting.

Prinsippsnitt: Aktiv fasade og mobilitetsanlegg

I områder med parkerings- og mobilitetsanlegg for bil, skal disse "pakkes inn" av areal som kan utformes med en aktiv fasade i 1. etasje, som markert på diagram på denne siden.

Prinsippsnitt: Fellesfunksjoner bolig 1. etasje mot byrom

Veggsonebredde i tråd med diagram 1 på s. 2, men minimum 1 m

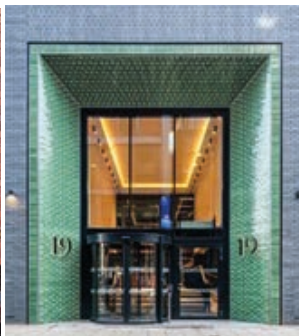
Aktive fasader forbindes gjerne med utadrettet næringsliv som kafeer og butikker, men en boligfasade kan også ha aktive fasader, for eksempel ved å legge innendørs fellesareal (forsamlingsrom, treningsrom, sykkelparkering/-verksted, o.l.), inngangsparti o.l. henvendt mot gate.



Belysning, detaljering og skilting gjør byrommet spennende og er med på å skape trygghet og stemning. (Kilde: Wessel kvartalet, Asker. Vignæs+Kosberg++ Arkitekter © Nils Petter Dale)



En nisje i fasaden skaper et sittemøbel. (Foto: Munch Brygge, Oslo.)



Markert utforming av inngangsparti. (Kilde: 19 Cornwall Street London. Associated architects.)



Inviterende inngangsparti og transparente fasader. Aktivisert og møblert veggsoner. (Kilde: The Caxton, St. James's Park, Westminster, London. Arkitekt: Fletcher Priest)



Eksisterende kantsone med arkade/ pergola, møblering og beplantning mot forretning og tjenesteyting i Sluppenvegen 25. (Foto: Sluppen, Trondheim)



Utadrettet 1. etasje bolig, i København. (Foto: København)



Eksisterende åpning/gangforbindelse gjennom bebyggelsen. ALO Sluppen. HUS Arkitekter for R. Kjeldsberg. (Foto: Sluppen, Trondheim)



Utadrettet 1. etasje bolig. Dybdevariasjon og relieff i fasade. (Kilde: Royal Albert Wharf)

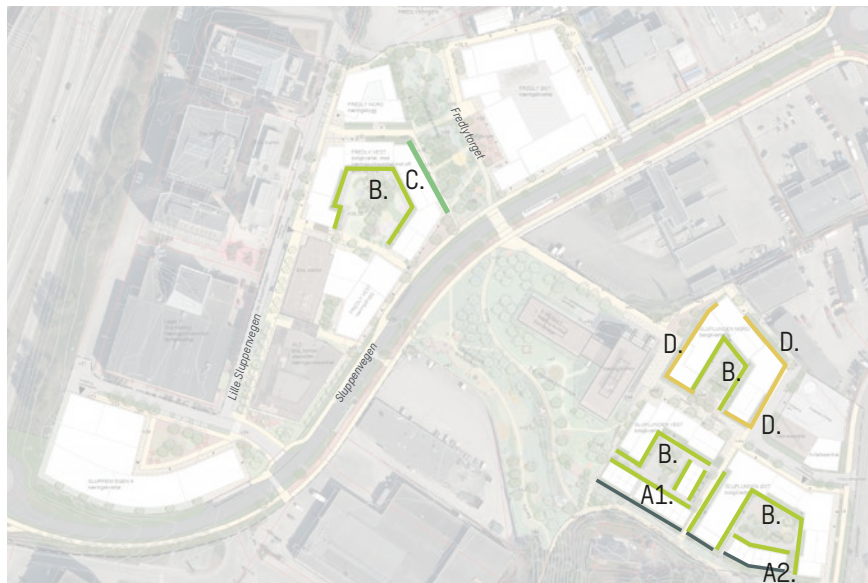


Markiser og beplantning gir godt mikroklima og byrommet som grenser til veggsonen åpner for utvidelse av bruk og gir en høy grad av fleksibilitet. (Foto: Carlsbergbyen, København).



Eksisterende kantsone med møblering, beplantning og markert inngangsparti. ALO Sluppen. HUS Arkitekter for R. Kjeldsberg. (Foto: Sluppen, Trondheim)

BOLIG FØRSTEETASJER - VEGGSONER MOT GÅRDSROM-GRØNNSTRUKTUR-GATE



- Leiligheter mot gate/torg
- Boligfasade mot felles gårdsrom
- Rekkehus mot offentlig grøntdrag
- Leiligheter mot offentlig grøntdrag

Fleksibilitet i plankart gjør at bygg kan få en noe annen utforming enn vist i diagrammet, og derfor må også diagrammet tolkes skjematisk.

Intensjon

Øke opplevelseskvaliteten i øyehøyde. Gi gate- og uterom ulik funksjon og karakter. Gi økt lesbarhet og håndtere overgang mellom offentlig, felles og private areal.

PRINSIPP FOR UTFORMING

Veggsonen skal gis en minimumsbredde tilsvarende diagram 1, på s. 2.

Utforming og bruk av veggsoner sees i sammenheng med fasade, innhold i 1. etasje boligbygg, og tilgrenset uterom.

Det skal være tydelig, definerte overganger mellom private, fellesprivate, og offentlige areal.

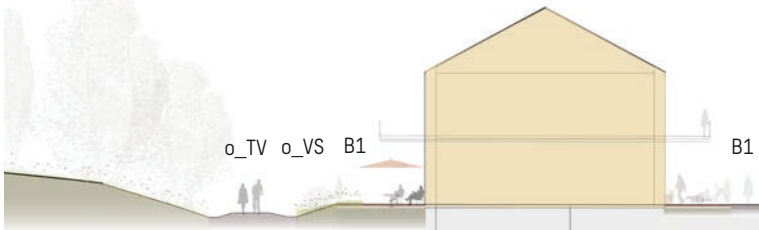
Hovedinnganger til bolig plasseres mot gate eller felles gårdsrom, og gis en markert utforming.

Gulv i 1. etasje langs gater bør ligge på samme nivå som tilstøtende gateplan, men som minimum skal hovedinngang ligge på høydenivå med tilstøtende gangareal på terreng. Opphøyd 1. etasje for boligheter kan i kombinasjon med et godt utformet veggsoner bidra til skjerming mot innsyn og tydeligere skille mellom private leiligheter og byrom.

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.1.9 Felt BKB3
- § 5.1.17 Felt B1
- § 5.1.18 Felt B2

A1. Rekkehus mot off. grøntdrag og gårdsrom



A2. Rekkehus mot off. grøntdrag og gårdsrom



Prinsippsnitt: Rekkehus mot grønnstruktur og indre gårdsrom

Inngangsparti og forhage med dybde min. 3 m mot felles gårdsrom.

Min. 4 m dype bakhager mot sør og til dels offentlig grønnstruktur.

Det skal være et tydelig skille mellom privat hage og offentlig turveg/grøntdrag, f.eks. ved beplantning, gjerde, eller høydeforskjell for å unngå privatisering av offentlig areal. Sideareal mellom turveg/ atkomstveg og privat areal langs sørsiden av rekkehusene, skal utformes som en buffersone med omtanke for brukere av forbindelsen.



Markterasse og beplantet skråning mot gangsoner gir tydelig skille mellom private soner og allment tilgjengelig areal. (Kilde: home.dk København, Carlsbergbyen.)



Markert utforming av inngangsparti. (De Molenwiek Dalton, Haarlem Nederland. Korthielens arkitekter)



Beplantning skaper en buffersone mellom 1. etasje bolig og turveg og grønnstruktur (Foto: København, Carlsbergbyen)



En dypere veggsoner gir god plass til inngangsparti med beplantning, møblering og sykkelparkering. (Foto: København)



Frodige forhager kan bidra til lokal overvannshåndtering, biologisk mangfold, estetikk og hyggelige inngangsparti. (Foto: København)

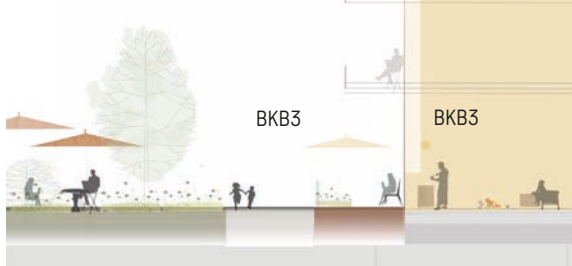


Møblert veggsoner inn mot frodig, felles gårdsrom. 1. etasje er framhevet med ekstra detaljering i fasade (Foto: København)



Beplantning skaper en buffersone mellom opphøyd 1. etasje bolig og fortau og gaterom. (Foto: København, Carlsbergbyen)

B. Boligfasade mot gårdsrom



Prinsippsnitt: 1. etasje bolig mot indre gårdsrom

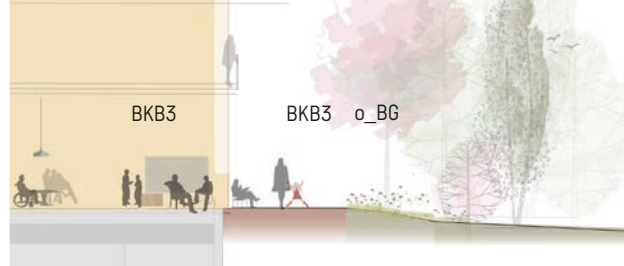
Min. 3 m veggsoner mot felles gårdsrom.

Innhold i 1. etasje er leiligheter, men kan også være fellesareal bolig, og inngangsparti. Utforming og bruk av veggsoner sees i sammenheng med fasade og innhold i 1. etasje boligbygg:

- Markert inngangssone med møblerings- og beplantningssoner
- Privat hage/markterasse
- Utvidelse av fellesareal i 1. etasje med møblerings- og beplantningssoner

Det skal være tydelig, definerte overganger mellom private og fellesprivate soner i gårdsrom, f.eks. ved hjelp av gangveger, beplantning o.l.

C. Boligfasade mot off. grøntdrag



Prinsippsnitt: 1. etasje bolig mot offentlig grøntdrag

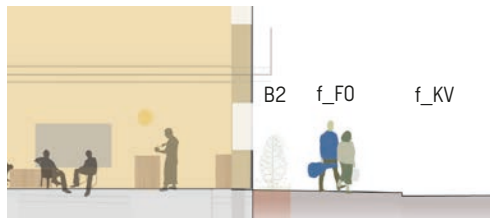
Min. 4 m avstand til off. grønnstruktur sikret med byggegrense, hvor av 1 m er avsatt som veggsoner.

Innhold i 1. etasje kan variere fra privat leilighet, fellesareal bolig, inngangsparti, portrom/ gjennomgang til gårdsrom o.l. Utforming og bruk av veggsoner sees i sammenheng med fasade og innhold i 1. etasje boligbygg:

- Gangsoner
- Utvidelse av fellesareal i 1. etasje
- Møbleringsoner; sykkelparkering, opphold-/sitteplasser
- Overgang/skjerming mot fasade privat leilighet min 1 m

Det skal være tydelig, definerte overganger mellom private, fellesprivate og offentlige soner.

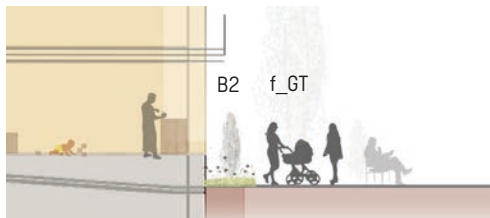
D. Boligfasade mot gate



Prinsippsnitt: Boligetasje mot byrom/felles areal

Veggsonerbredder i tråd med diagram 1 på s. 2. Veggsonen skal utformes på en måte som skjærer privat boligareal, f.eks. ved bruk av vegetasjon e.l. som skaper en buffer mellom gangsoner/felles opphold og fasade.

D. Boligfasade mot gate (oppheyd)



Prinsippsnitt: Opphøyd boligetasje mot byrom/felles areal

Opphøyd 1. etasje for boliger kan i kombinasjon med veggsoner bidra til skjerming mot innsyn og tydeligere skille mellom private leiligheter og byrom.

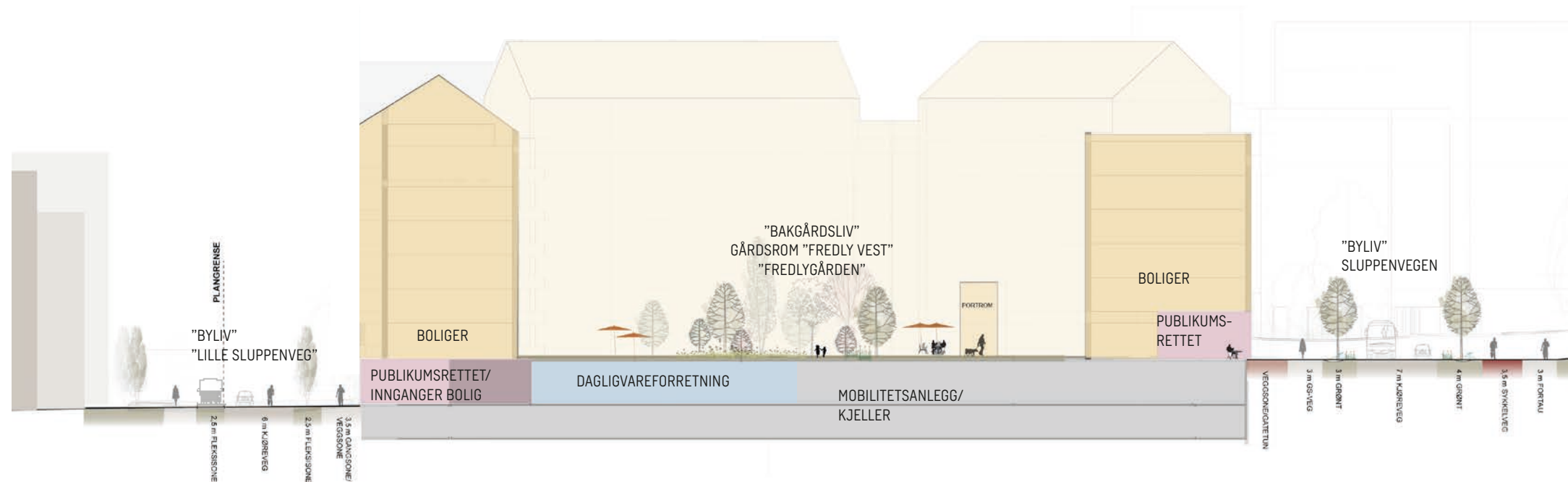
BOLIG UTEROM: “BAKGÅRDSLIV”



Uterom i bakgårdene: private hager, inngangsparti og felles lek og opphold

Intensjon

Sikre gode bokvaliteter og bakgårdsLiv med egen identitet som bygger på Sluppens historie. Sikre høy kvalitet i materialbruk, innhold, funksjon og uttrykk. Sikre robusthet og bærekraftige løsninger for framtida.



PRINSIPP FOR UTFORMING

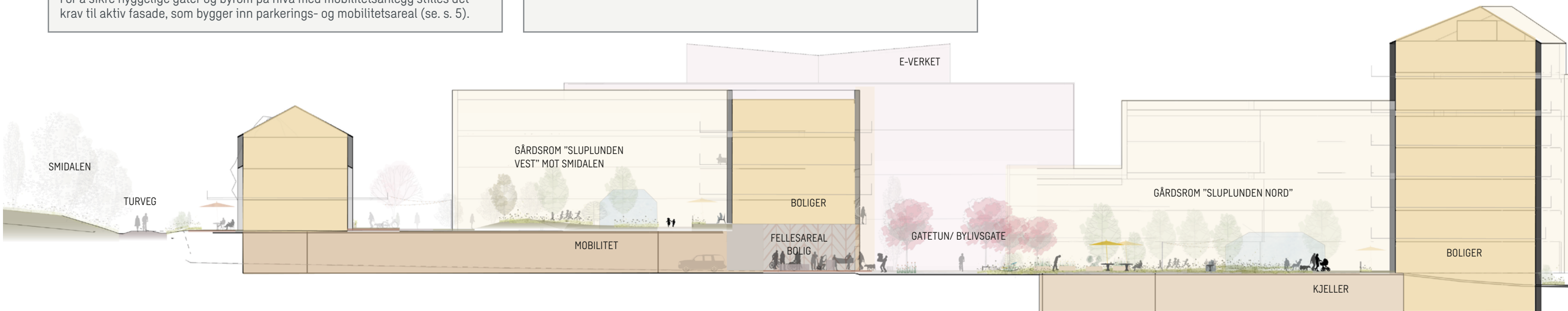
For både "Fredly vest" og "Sluplunden vest-øst" benyttes eksisterende terrengforskjeller i utforming av kvartal og gårdsrom. Terrengforskjellen utgjør ca. en etasje, og dette brukes til å plassere mobilitetsanlegg slik at man:

1. får bilatkomst direkte inn fra gate (unngår p-ramper)
2. "drar" terreng i omliggende byrom og grønnstruktur inn i det som utgjør boligenes gårdsrom.

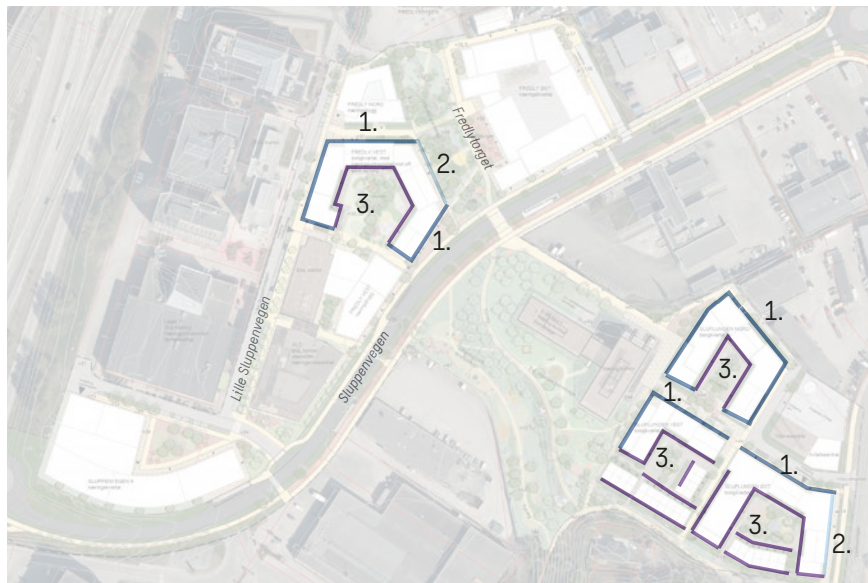
For å sikre hyggelige gater og byrom på nivå med mobilitetsanlegg stilles det krav til aktiv fasade, som bygger inn parkerings- og mobilitetsareal (se. s. 5).

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.8 Uteoppholdsareal bolig
- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.1.9 Felt BKB3
- § 5.1.11 Felt BAA2
- § 5.1.17 Felt B1
- § 5.1.18 Felt B2
- § 5.1.26 Krav til mobilitetsanlegg



BALKONGER



- 1. Balkong mot gaterom
 - 2. Balkong mot offentlig grøntdrag og Leirfossvegen
 - 3. Balkong mot bakgård og balkong rekkehus
- Fleksibilitet i plankart gjør at bygg kan få en noe annen utforming enn vist i diagrammet, og derfor må også diagrammet tolkes skjematisk.

Intensjon

Sikre gode arkitektoniske kvaliteter, bokvalitet og oppholdskvalitet i uterom.

PRINSIPP FOR UTFORMING

Fasadeelementer som balkonger, karnapper o.l. utgjør en stor del av det visuelle uttrykket på en fasade, og må utformes som del av en arkitektonisk helhet og en integrert del av bygningskroppen. Slike elementer kan bidra til å aktivere fasaden og gi relieff- og dybdevariasjon.

Det legges opp til 3 prinsippt for balkongutforming jmf. temakart og prinsippsnitt. Balkonger skal ikke ha større utkraging eller mindre frihøyde over bakken enn hva som framgår av illustrerte prinsippt for definerte fasadestrekk.

Bredden på den enkelte balkong skal ta hensyn til fasadens oppbygging. Sammenhengende balkonger kan vurderes dersom det gir bedre visuelle kvaliteter og større brukbarhet enn en løsning med punktvis plassering.

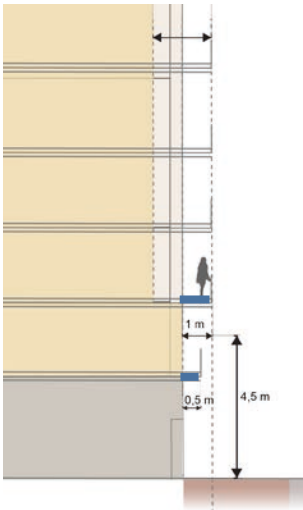
Innglassing av balkong er kun tillatt der det er nødvendig på grunn av behov for dempet fasade iht. egen støybepbestemmelse.

Fasadeelement som karnapp og lignende tillates utkraget inntil 1,0 meter utover vegg liv.

Fasadeelement som balkonger, karnapp o.l. skal ligge innenfor byggets vegg sone, og ikke ha utkraging over gateformål, torg og offentlig grønnstruktur.

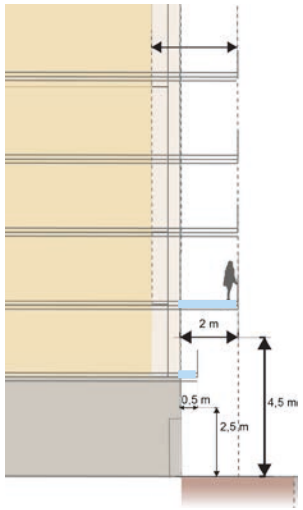
RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.1.1 Plassering av bebyggelse



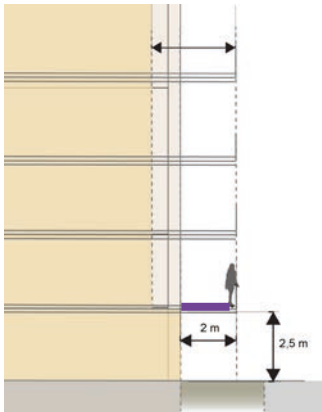
Prinsippsnitt 1:

- Mot gate/ plass-torg/ hensynssone E-verket:
- For etasjeplan som gir min. 4,5 m frihøyde over bakken, tillates balkong som krager ut inntil 1 m utover vegg liv.
- For etasjeplan som gir mellom 2,5 m og 4,5 m frihøyde, tillates fransk balkong som krager ut opp til 50 cm.



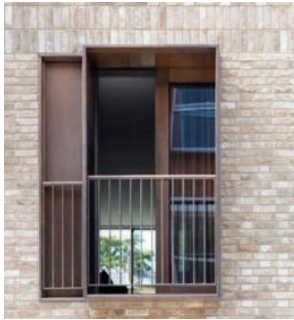
Prinsippsnitt 2:

- Mot grønnstruktur (o_BG1) og mot veg (Leirfossvegen):
- For etasjeplan som gir min. 4,5 m frihøyde over bakken tillates, balkong som krager ut inntil 2 m utover vegg liv.
- For etasjeplan som gir mellom 2,5 m og 4,5 m frihøyde, tillates fransk balkong som krager ut opp til 50 cm.



Prinsippsnitt 3:

- Mot indre gårdsrom:
- For balkonger henvendt inn mot gårdsrom kan disse krage inntil 2,0 m utover vegg liv. I situasjoner med kort avstand (under 8 m) mellom bygninger skal balkongens dybde tilpasses, og være inntil 1,5 m utover vegg liv.
- Min. 2,5 m frihøyde over bakken.



Fransk balkong. Arkitekter: TDO. London. Foto: Ben Blossom, Echlin.



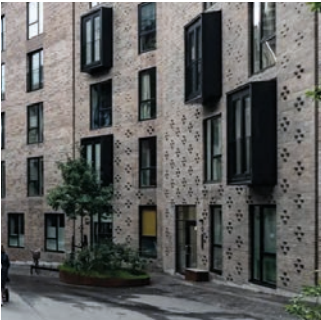
Balkonger mot uterom. (Kilde: Deutscher Architekturpreis 2021: Projekt „Zusammen Wohnen“ in Hannover, SMAQ Architektur und Stadt (Berlin)



Balkonger i gaterom. Carlsbergbyen, København. (Kilde: Vilhelm Lauritzen Arkitekter)



Visualisering Skullerudbyen, Oslo. Balkonger i gaterom. Rodeo Arkitekter.



Karnapp i gaterom. Carlsbergbyen, København. (Kilde: Vilhelm Lauritzen Arkitekter)



Dype, og delvis inntrukne balkonger mot gårdsrom. (Kilde: Wohnüberbauung Ametsbergstrasse, Gossau, Zita Cotti Architekten)



Balkonger i gaterom. Carlsbergbyen, København. (Foto: København 2024)



Fargerike balkonger med varierende dybde. Westerpark West, Amsterdam. (Kilde: MVRDV Architects)



Balkonger, delvis inntrukne. Saksvik, Malvik, Sweco Architects. (Foto: KØBE)

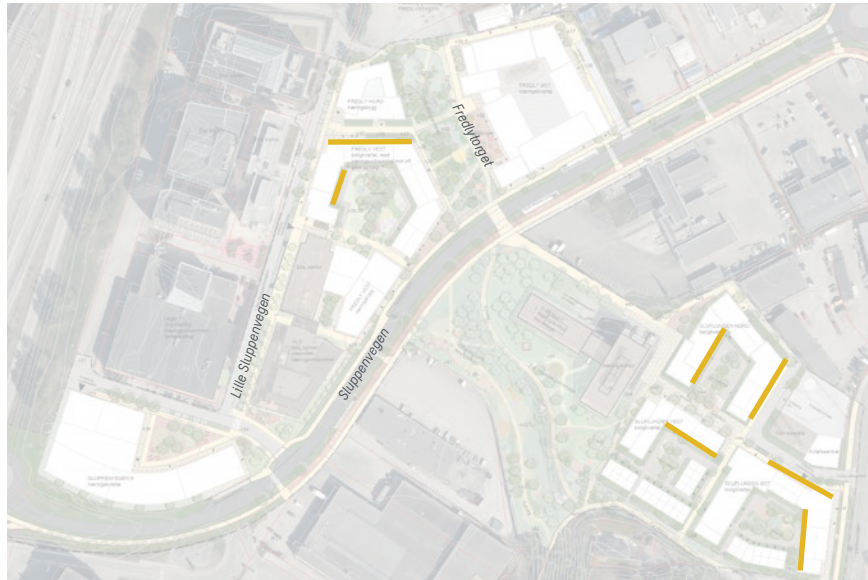


Balkonger over privat forhage. Brentford Lock West Housing, Mae Architects (Kilde: Archdaily.com)



Balkonger mot uterom. Krydderhagen, Oslo. Dyrvik Arkitekter (Kilde: Grindaker landskapsarkitekter)

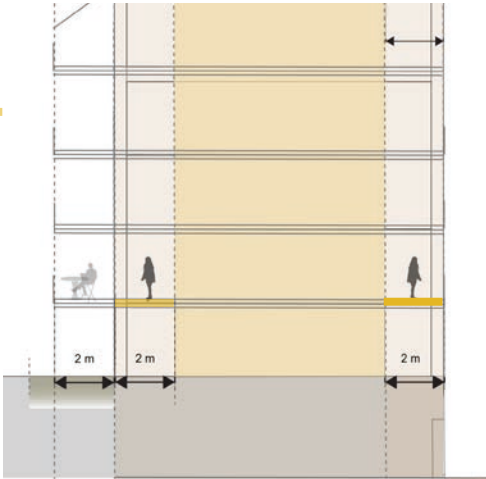
SVALGANGER



Mulig plassering av svalgang

Fleksibilitet i plankart gjør at bygg kan få en noe annen utforming enn vist i diagrammet, og derfor må også diagrammet tolkes skjematisk.

Prinsippsnitt:
Svalganger mot felles gårdsrom



Prinsippsnitt:
Svalganger mot gaterom

Svalganger skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet og integreres i et helhetlig formspråk.

- De ligger innenfor fasadens bygningsliv, og boligenhetene skal rammes inn med vertikale, solide søyler og vegger.
- Ambisjon om at svalganger oppleves som inntrukne balkonger som er en naturlig del av fasadeuttrykket.
- Komposisjon og konstruksjon skal samtidig legge til rette for beplantning, og det indre sjiktet av fasaden skal kles med materialer av høy kvalitet, varighet og fargebruk som bidrar til å skape et trivelig oppholdsmiljø.

Intensjon

I tilfeller der hensynet til orientering og miljøforhold som støy, dagslys/sol, gjør det hensiktsmessig med svalgangsløsning, skal disse utformes på en måte som sikrer gode arkitektoniske kvaliteter i fasade og bokvalitet.

PRINSIPP FOR UTFORMING

Det er ikke tillatt med svalgang på fasader henvendt mot offentlig gate eller andre offentlige byrom og grønnstruktur.

I tilfeller der orientering og miljøforhold som støy, dagslys/sol gjør svalgangsløsninger hensiktsmessig for å f.eks. oppnå gjennomgående/gjennomlyste leiligheter, tillates dette etablert for fasader markert i diagram over.

Fasadeelementer som svalganger utgjør en stor del av det visuelle uttrykket på en fasade. Eventuelle svalgangsløsninger skal derfor utformes som del av en arkitektonisk helhet av høy kvalitet, og som en integrert del av bygningskroppen og fasade.

Det vises til prinsipp og utforming i eksempelbilder til høyre.

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.1.1 Plassering av bebyggelse



Fellesboliger - konkurranse, Lille, Rives de Haute-Deule. Arkitekt: Bourbouze & Graindorge, Paris.



Mulig fasade med svalgang, skisse av Hille Melbye Arkitekter



Saint-Mandé Dwellings, Paris, Paris XII Apartments (Kilde: MARS Architectes.)



Massy Vilmorin i Massy, Frankrike. Avenir Cornejo architects (Kilde: <https://www.avenir-cornejo.com/projet/massy-vilmorin/>)



(Kilde: <https://www.haworthtompkins.com/news/silchester-in-deck-access-housing-design-guide>)

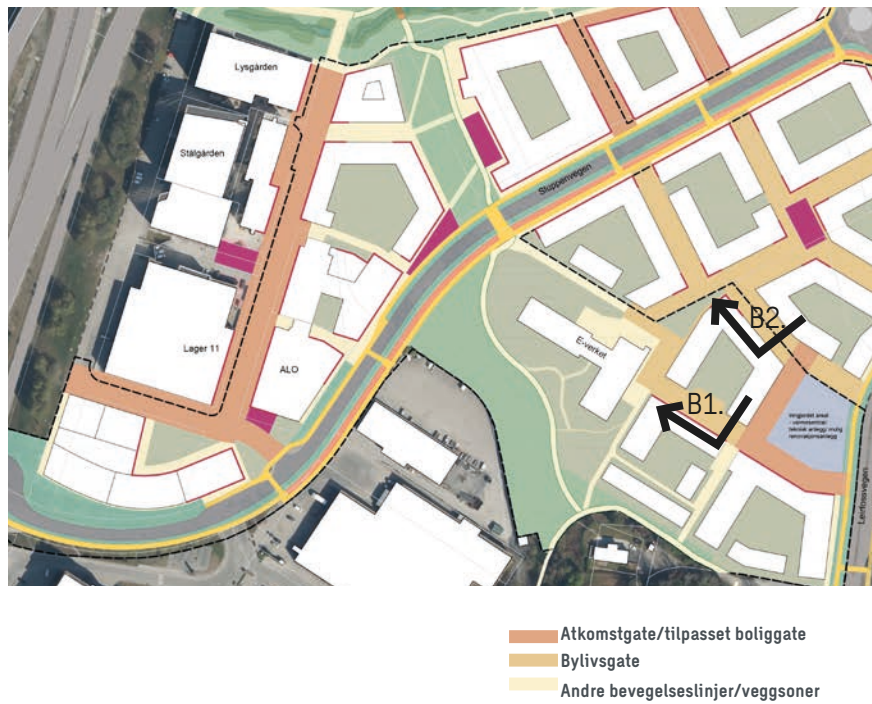


(Kilde: https://www.ksw-architekten.com/projekte/p35_wohnen-amklagesmarkt/#pc5)



Svalganger i kombinasjon med balkong mot felles gårdsrom. Saksvik, Malvik. Sweco Architects. (Foto: Stian Magnus Hatting)

BOLIG BYLIVSGATE: ”SLUPLUNDEN”



Intensjon

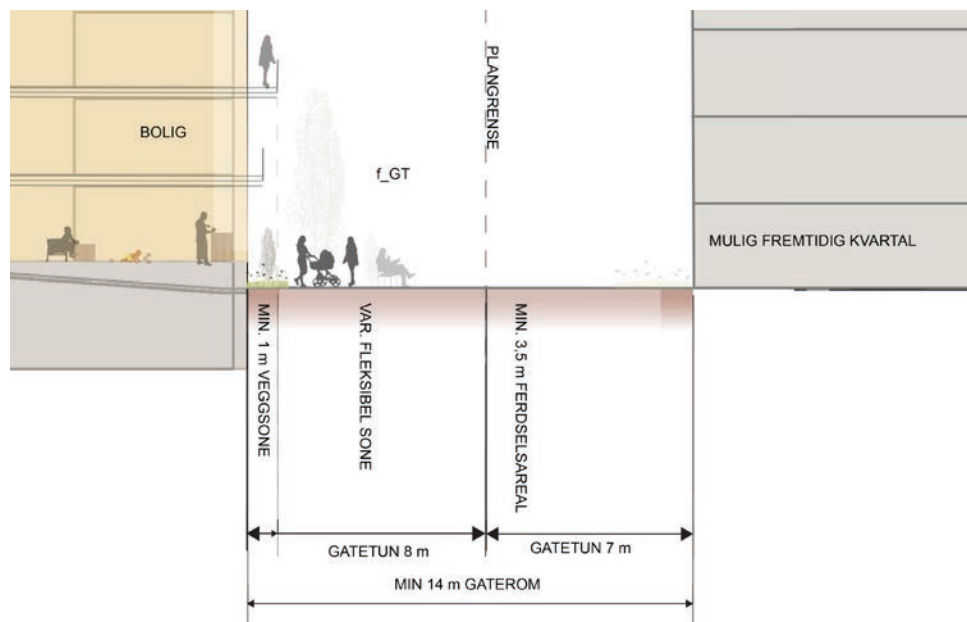
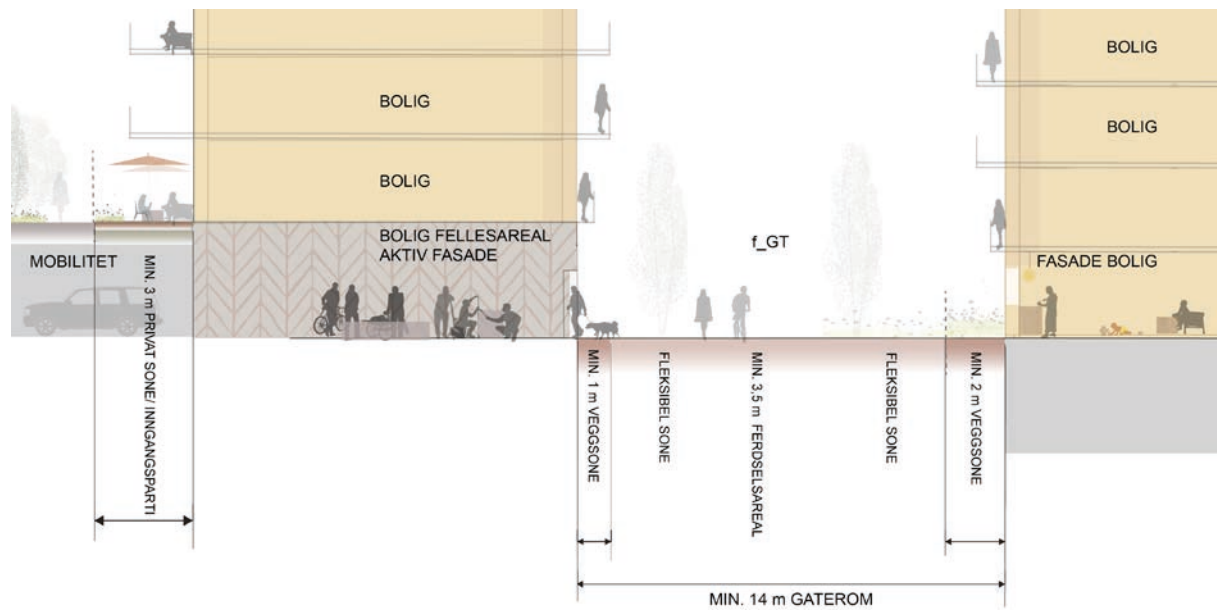
Sikre gode og funksjonelle gater som ivaretar mobilitetshensyn, så vel som hensyn til arkitektonisk utforming.

PRINSIPP FOR UTFORMING

Gatetun eller bylivsgatene inngår i et større nettverk av forbindelser og bevegelseslinjer for myke trafikanter. Det skal være allment tilgjengelige ferdselssoner på min. 3,5 m. Det skal tilrettelegges for ulike aldersgrupper, med varierte funksjoner og oppholdssoner med møblering og beplantning. Innhold og utforming skal ses i sammenheng med bruk/funksjon og arkitektonisk utforming i tilliggende areal/bebyggelse, og skal ha høy kvalitet i valg av materialer.

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur



B1. Bylivsgate

- Minimum 14 m gatetun/bylivsgate
 - Minimum 1 m veggzone mot innendørs fellesareal bolig/inngangsparti o.l.
 - Minimum 2 m veggzone mot 1. etasje leilighet
- Gatetun inngår i et større nettverk av forbindelser og bevegelseslinjer, og er felles for B1, B2 og BKB7. De skal tilrettelegges som levende byrom og møteplasser for alle alders- og brukergrupper. Gatetun skal romme varierte funksjoner og oppholdssoner med møblering og beplantning. Innhold og utforming skal ses i sammenheng med bruk og arkitektonisk utforming i tilliggende areal og bebyggelse, og skal ha høy kvalitet i valg av materialer.

Innhold i 1. etasje varierer fra privat leilighet, fellesareal bolig, inngangsparti, portrom/gjennomgang til gårdsrom o.l. Utforming og bruk av veggzone sees i sammenheng med fasade og innhold i 1. etasje boligbygg:

- Gangzone
- Inngangsparti
- Utvidelse av fellesareal i 1. etasje
- Møbleringsoner; sykkelparkering, opphold-/sitteplasser
- Renovasjonsløsning (nedkast for søppelsug)
- Nyttekjøring/ ferdselsareal på min. 3,5 m.
- Sikret gatetrær i bestemmelsene
- Buffer, overgang/skjerming mot fasade privat leilighet
- Ingen utkraging av balkong e.l. over fortau

Det skal være tydelig, definerte overganger mellom private, fellesprivate og offentlige soner.

B2. Tilpasset bylivsgate

- Minimum 14 m gatetun/bylivsgate (hvorav 8 m innenfor plangrense)
- Minimum 1 m veggzone mot innendørs fellesareal bolig/inngangsparti o.l.

Ved utbygging av B2 og tilgrensende naboeiendom, inngår gaterommet som en del av en større gatestruktur i tråd med veiledende overordnet situasjonsplan, og nyttekjøring i forbindelse med renovasjon og nødvendig tilbringertjeneste som taxi, flyttebil, er tillatt. Innhold i 1. etasje varierer fra fellesareal bolig, inngangsparti, portrom/ gjennomgang til gårdsrom o.l. Utforming og bruk av veggzone sees i sammenheng med fasade og innhold i 1. etasje boligbygg:

- Gangzone
- Inngangsparti
- Utvidelse av fellesareal i 1. etasje
- Møbleringsoner; sykkelparkering, opphold-/sitteplasser
- Nyttekjøring
- Sikret gatetrær i bestemmelsene
- Buffer, overgang/skjerming mot fasade
- Ingen utkraging av balkong e.l. over fortau

Det skal være tydelig, definerte overganger mellom private, fellesprivate og offentlige soner.

BOLIG ATKOMSTGATE: ”SLUPLUNDEN”



Intensjon

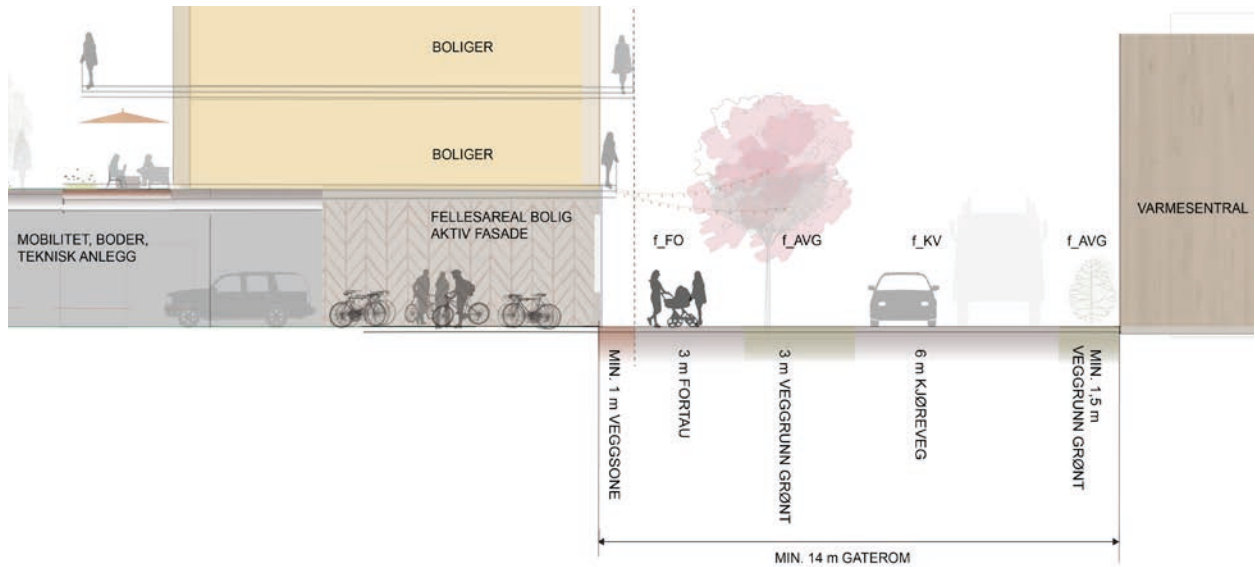
Sikre gode og funksjonelle gater som ivaretar mobilitetshensyn, så vel som hensyn til arkitektonisk utforming.

PRINSIPP FOR UTFORMING

Atkomstgate eller boliggate skal gi atkomst inn i de enkelte delområdene, og tidlig avvike trafikk til mobilitets- og parkeringsareal. Bakkeplanet skal prioriteres til folk og byrom. Møbleringssoner skal benyttes til grøntbatt med overvannshåndtering, belysning og gatemøblering, og eventuelt gateparkering for servicebiler, varelevering eller renovasjon der bestemmelsene åpner opp for det. Lav kjørehastighet, syklist kan bruke kjørearealet for rask fremkommelighet. Rause fortau (3 m + min. 1 m veggsoner). Arealbruk i 1.etg. langs gata er førende for bruk av veggsoner. Veggsonen er min. 1 m inn mot fasade og innganger, og større ved inntrekking av 1. etg fasade, innganger, etablering av forhager, osv.

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur



C3. Tilpasset atkomstgate/boliggate

- Minimum 14 m atkomstgate/boliggate
- Minimum 1 m veggsoner mot innendørs fellesareal bolig/innganger

Atkomstgaten inngår som en del av en større gatestruktur i tråd med veiledende overordnet, situasjonsplan (23.01.26).

Min. 1 m veggsoner er sikret i bebyggelsesformål, og sammen med fortau og annen veggrunn grøntareal, sikres en romslig sone på min. 7 m mellom fasade og kjøreareal.

Innhold i 1. etasje kan variere fra fellesareal bolig, inngangsparti, portrom/gjennomgang til gårdsrom, innkjøring til mobilitetsareal inne i B1 o.l. Utforming og bruk av veggsoner sees i sammenheng med bruk/funksjon og arkitektonisk utforming i tillegg til bebyggelse/fasade og innhold i 1. etasje (bolig) og skal ha høy kvalitet i valg av materialer:

- Veggsoner; åpninger/ samspill mellom inne og ute
- Gangsoner
- Separert kjøreareal
- Inngangsparti
- Utvidelse av fellesareal i 1. etasje
- Møbleringssoner; sykkelparkering, opphold-/sitteplasser, renovasjon
- Langsgående lomme for hente/bringe
- Buffer, overgang/skjerming mot fasade
- Ingen utkraging av balkong e.l. over fortau

Det skal være tydelig, definerte overganger mellom private, fellesprivate og offentlige soner.

C4. Tilpasset atkomstgate/boliggate

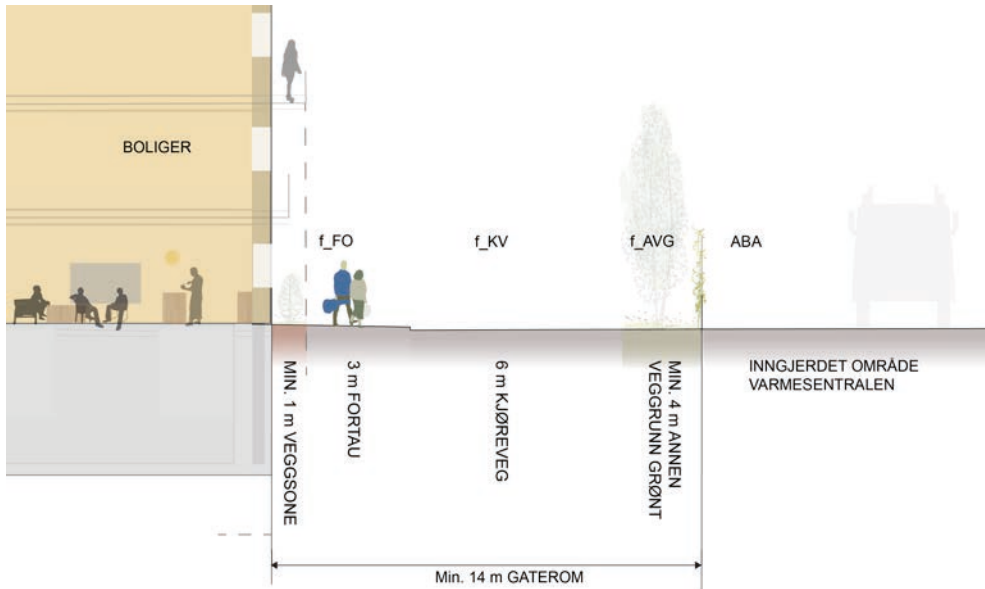
- Minimum 14 m atkomstgate/boliggate
- Minimum 1 m veggsoner mot innendørs boligetasjer

Atkomstgaten inngår som en del av en større gatestruktur i tråd med veiledende overordnet, situasjonsplan (23.01.26). Min. 1 m veggsoner er sikret i bebyggelsesformål, og sammen med fortau sikres en kantsone på min. 4 m mellom fasade og kjøreareal. En grønn buffersone på 4 m sikres mot varmesentralens inngjerdede område.

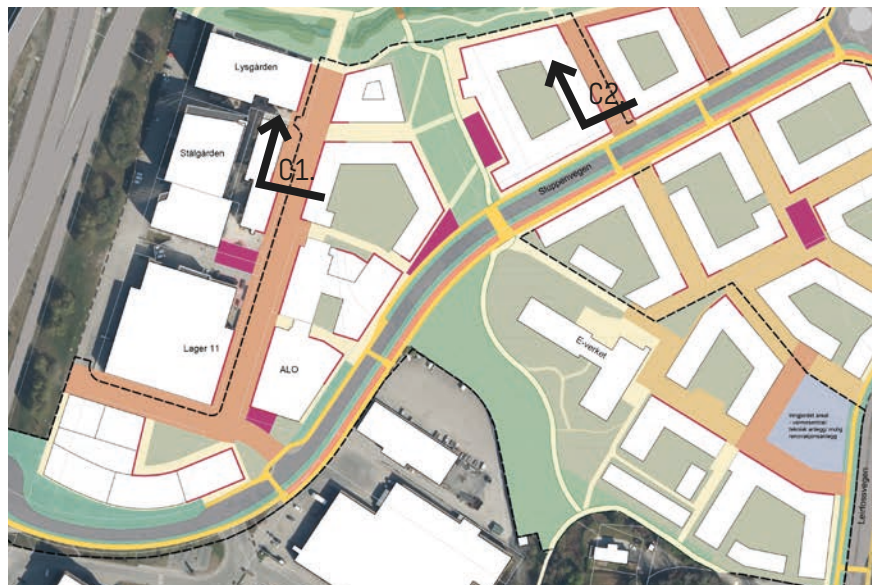
Innhold i 1. etasje er boligeiligheter og opphøyde boligetasjer. Utforming og bruk av veggsoner sees i sammenheng med boligetasjene og arkitektonisk utforming i fasade og skal ha høy kvalitet i valg av materialer:

- Veggsoner; buffersone mot 1. etasje boliger
- Gangsoner
- Separert kjøreareal
- Vegetasjonsskjerm mot inngjerdet område
- Ingen utkraging av balkong e.l. over fortau

Det skal være tydelig, definerte overganger mellom private, fellesprivate og offentlige soner.



ATKOMSTGATER ”FREDLYOMRÅDET”



Intensjon

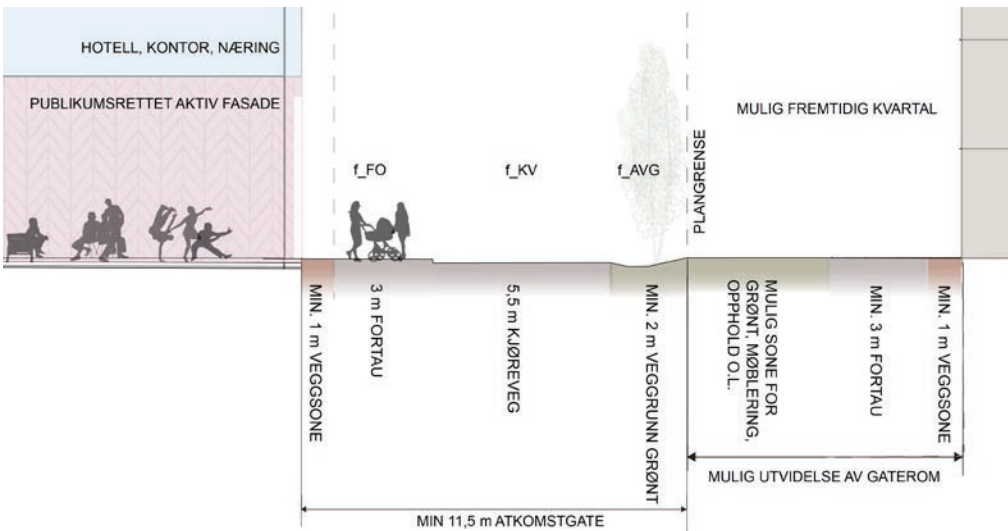
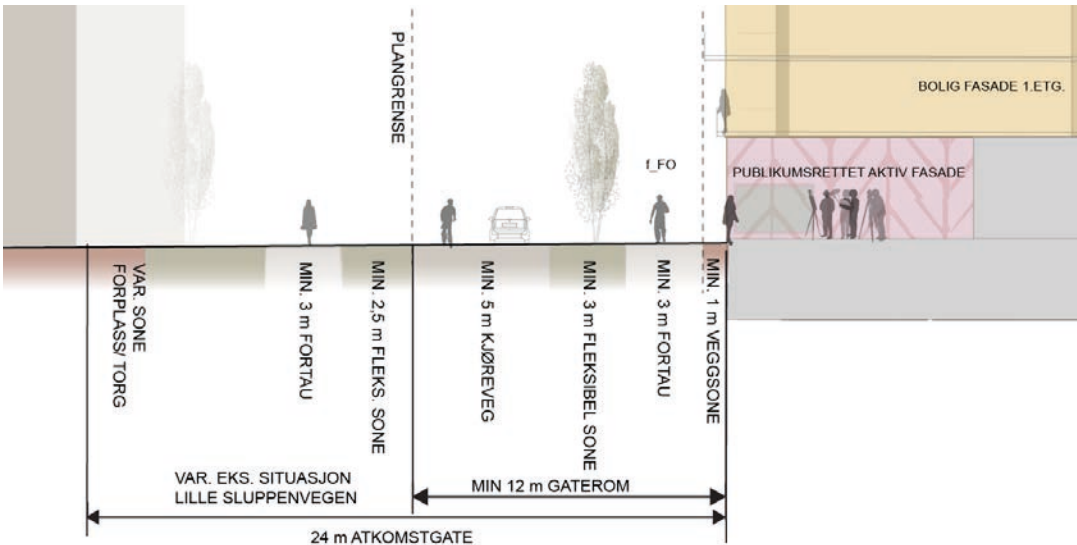
Sikre gode og funksjonelle gater som ivaretar mobilitetshensyn, så vel som hensyn til arkitektonisk utforming.

PRINSIPP FOR UTFORMING

Atkomstgate eller boliggate skal gi atkomst inn i de enkelte delområdene, og tidlig avvike trafikk til mobilitets- og parkeringsareal. Bakkeplanet skal prioriteres til folk og byrom. Møbleringssonen skal benyttes til grøntabatt med overvannshåndtering, belysning og gatemøblering. Gateparkering for servicebiler, varelevering eller renovasjon der bestemmelsene åpner opp for det. Lav kjørehastighet, syklistene kan bruke kjørearealet for rask fremkommelighet. Rause fortau (3 m + min. 1 m veggsoner). Arealbruk i 1.etg. langs gata er førende for bruk av veggsoner... Veggsonen er min.1 m inn mot fasade og innganger, og større ved inntrukking av 1. etg fasade, innganger, etablering av forhager, osv.

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur



C1. Tilpasset atkomstgate/boliggate

- Bredde på atkomstgate/boliggate varierer fra 18 m til 30 m på grunn av plassering av eksisterende bebyggelse og vegg- og kantsoner utenfor planområdet.
- Minimum 1 m veggsoner mot fasade i 1. etasje (gatenivå)
- Min. 1 m veggsoner er sikret i bebyggelsesformål, og sammen med fortau og fleksibel sone sikres en romslig sone på min. 7 m mellom fasade og kjøreareal.

Innhold i 1. etasje varierer fra aktiv fasade mot forretninger/næring/ inngangsparti bolig, til innkjøring til mobilitetsareal inne i BAA2. Utforming og bruk av veggsoner sees i sammenheng med bruk/ funksjon og arkitektonisk utforming i tillegg til bebyggelse/ fasade og innhold i 1. etasje (tjenesteyting/forretning/kontorbygg/ fellesareal bolig) og skal ha høy kvalitet i valg av materialer.

Veggsoner/buffersoner, min 1 m:

- Møblering, beplantning, utsmykning
- Markerte inngangsparti
- Utvidelse av funksjon i 1. etasje, samspill ute og inne

Gangsoner på min. 3 m

- Ingen utkraging av balkong e.l. over fortau

Separert kjøreareal på 5-6 m

Fleksibel sone, min 3 m:

- Langsgående parkering, varelevering, renovasjon
- Beplantning og gatetrær, inkl. lokal overvannshåndtering
- Sykkelparkering

C2. Tilpasset atkomstgate/boliggate

Minimum 11,5 m bred atkomstgate til reguleringsplangrense. Atkomstgaten inngår imidlertid som en del av en større gatestruktur i tråd med veiledende overordnet, situasjonsplan (23.01.26), og det forutsettes en utvidelse av gaterom når nabotomt utbygges i tråd med KDP Sluppen og situasjonsplan.

Innhold i 1. etasje varierer fra aktiv fasade med inngang til kontor/hotell/tjenesteyting/forretning til inngang til et mindre mobilitetsareal i bebyggelseskjernen

Min. 1 m veggsoner er sikret i bebyggelsesformål, og sammen med fortau sikres en sone på min. 4 m mellom fasade og kjøreareal. 2 m grønt er sikret mot naboeiendom for å kunne håndtere overvann, snøopplag og terrengtilpasninger o.l. Denne bør utvides til en bredere grøntabatt ved framtidig utvidelse av gaterom.

Der manøvrering eller løsninger for logistikkavvikling som renovasjon, varelevering, samt trygge gangsoner, o.l. krever mer areal, skal fasadelivet i 1. etg. trekkes inn for å oppnå tilstrekkelig veggsoner. Utforming og bruk av veggsoner sees i sammenheng med fasade og innhold i 1. etasje.

Veggsoner/buffersoner, min 1 m:

- Møblering, beplantning, utsmykning
- Markerte inngangsparti
- Utvidelse av funksjon i 1. etasje, samspill ute og inne

Gangsoner på min. 3 m

Separert kjøreareal, tilpasset bruk/krav til logistikk

- Beplantning og gatetrær, inkl. lokal overvannshåndtering

OFFENTLIG PARK OG TILGJENGELIG UTEROM E-VERKET: “KRAFTPARKEN”



Intensjon
Sikre eksisterende kvaliteter og styrke stedsidentitet og funksjon som landemerke. Sikre allment tilgjengelige områder, høy kvalitet i materialbruk, innhold, funksjon og uttrykk. Sikre robusthet og bærekraftige løsninger for framtida.

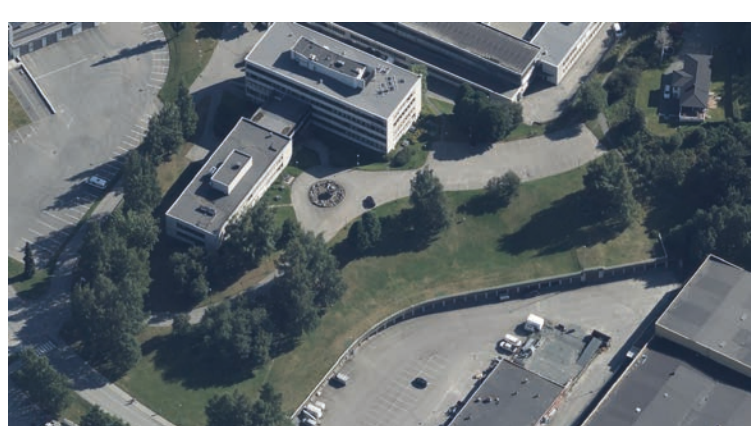
PRINSIPP FOR UTFORMING

Området opparbeides som park eller med parkmessig opparbeidelse, der eksisterende trær i størst mulig grad skal bevares. Behov for felling av trær skal vurderes i samråd med ansatte i Trondheim kommune med relevant grøntfaglig kompetanse. Parken skal tilrettelegges for alle, med gode rekreasjons- og oppholdskvaliteter og variert tilrettelegging for fri lek og uorganisert aktivitet. Anlegget skal inneholde elementer som bidrar til en tydelig stedsidentitet, og framstå som integrert del av miljøet rundt E-verket. Tilføre innhold som bygger opp under eksisterende stedsidentitet, ”den historiske ryggraden”, og med bakgrunn i medvirkning fra barn og unge:

- Terrengvariasjoner og soneinndeling
- Frukttrær og bærbusker, naturlek - klatretrær og åpne gressareal
- Hinderløype, trampoline, akebakke, skiløyper
- Belysning som stemningsskaper, E-verket historiefortelling i elementer, lys og energi
- Plass til å samles og være i le, hengekøyer, ulike sittemøbler
- Taggevegg, scene?

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 4.10. Blågrønn faktor
- § 4.11. Vekstlag/jordoverdekning
- § 4.12 og §8.3 Belysning
- § 5.1.16 Felt UTE1
- § 5.3.2 Turveg o_ TV2
- § 5.3.3 Park o_PA1_1-2
- § 6.4 Bevaring kulturmiljø (H570_1)
- § 8.1 Overordnet landskapsplan
- § 8.4 Detaljert landskapsplan og teknisk plangodkjenning
- § 9.4.2, §9.5 Rekkefølgekrav opparbeiding



Lek og undring

Samlingsplasser, sittemuligheter, stemningsskaper

Bærbusker og frukttrær

Sittemuligheter

For avslapning og lek

Aktivitet

OFFENTLIG PARK OG TILGJENGELIG UTEROM E-VERKET: MULIG BARNEHAGE



Bestemmelsesområde #7 Tilhørende leke- og uteoppholdsareal ved mulig barnehage

Intensjon

Sikre eksisterende kvaliteter og styrke stedsidentitet og funksjon som landemerke. Sikre mulighet for etablering av barnehage med tilhørende uteoppholdsareal i samspill med offentlig park, med høy kvalitet i materialbruk, innhold, funksjon og uttrykk. Sikre robusthet og bærekraftige løsninger for framtida.

PRINSIPP FOR UTFORMING

Området opparbeides som park tilrettelagt for frilek og rekreasjon, der eksisterende trær i størst mulig grad skal bevares. Ved etablering av barnehage, skal tilhørende uteoppholdsareal opparbeides i harmoni med parken og eksisterende kvaliteter. Anlegget skal inneholde elementer som bidrar til en tydelig stedsidentitet, og tilføre innhold som bygger opp under eksisterende stedsidentitet, "den historiske ryggraden", og med bakgrunn i medvirkning og føringer fra gjeldende veileder for utforming av barnehagens utearealer:

- Klatretrær og gressareal
- Terrengvariasjoner og soneinndeling
- Lekemiljø i naturen, frukttrær og bærbusker, kjøkkenhage
- Insektshotell, åpen lokal overvannshåndtering (merverdi -lek, pedagogikk, estetikk)
- Samlingsplasser (eventyrstund), sittemøbel for alle brukergrupper, i le, i skygge og i sol
- E-verket historiefortelling i elementer, lys og energi

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 4.10. Blågrønn faktor
- § 4.11. Vekstlag/jordoverdekning
- § 4.12 og §8.3 Belysning
- § 5.1.16 Felt UTE1
- § 5.3.2 Turveg o_TV2
- § 5.3.3 Park o_PA1_1-2
- § 6.4 Bevaring kulturmiljø (H570_1)
- § 7.5 Bestemmelsesområde #7 Uteoppholdsareal barnehage
- § 8.1 Overordnet landskapsplan
- § 8.4 Detaljert landskapsplan og teknisk plangodkjenning
- § 9.4.2, §9.5 Rekkefølgekrav opparbeiding

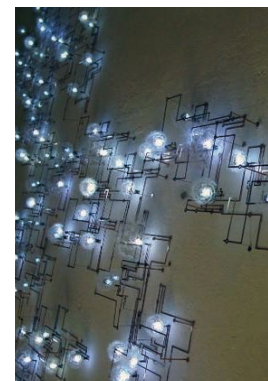
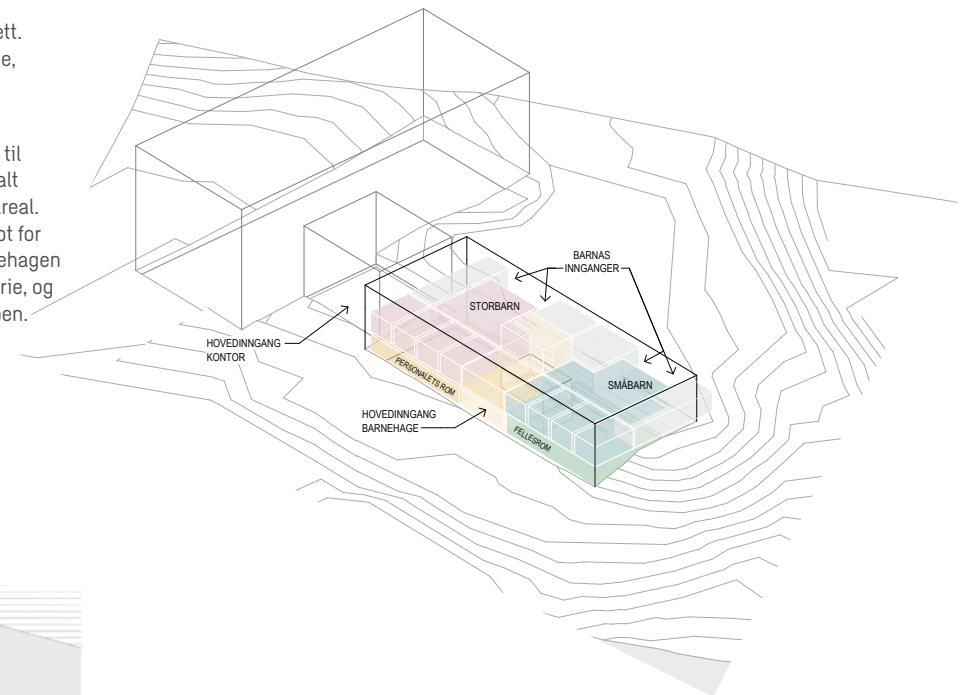
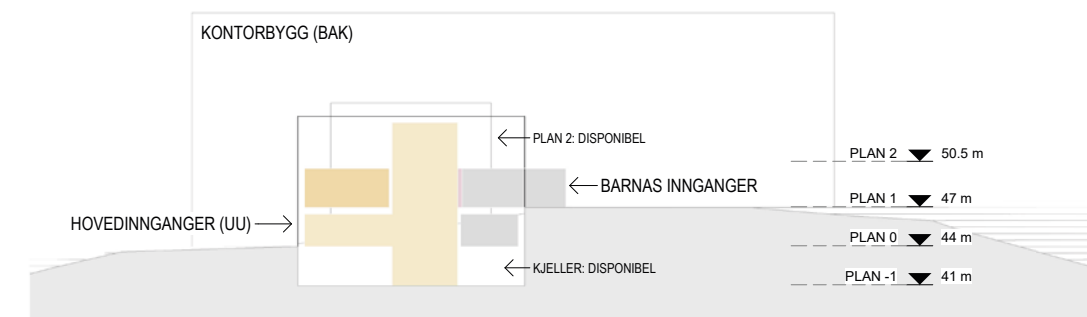
Offentlig park, uterom E-verket og mulig barnehage

E-verket og tilhørende uteområde ligger i en hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Alle tiltak som berører bygningens eksteriør og utomhusområde innenfor denne hensynssonen, skal utføres i samråd med byantikvaren. Ved etablering av barnehage i eksisterende bebyggelse E-verket, tillates areal innenfor bestemmelsesområde #7 etablert som tilhørende leke- og uteoppholdsareal i tråd med Trondheim kommunes normer. Areal og krav til uteoppholdsareal for en 8 avdelings barnehage (3 264 m2 med gode solforhold og innenfor støykrav) er sikret i plankart og i bestemmelser.

Utearealet har en fantastisk beliggenhet og eksisterende miljø med store trær og parkpreg gir uterommet kvaliteter som ellers kun tid kan gi.

Nærheten til eksisterende park og grønnstruktur, gir svært gunstige koblinger til bevegelseslinjer og stinett. Innhold og funksjon i uteareal tilknyttet en barnehage, vil tilrettelegge for møteplasser, sambruk. liv og aktivitet i hverdagen såvel som i helg og andre tider.

Ved en transformering av deler av eksisterende bygg til E-verket barnehage, kan det bidra til å gjøre et sentralt bygg enda mer synlig gjennom bruk og sambruk av areal. Det vil også ligge pedagogiske muligheter i at konsept for barnehagen kan benyttes som historieforteller. Barnehagen kan styrke formidlingen av byggets arkitektur og historie, og vil på denne måten kunne styrke identiteten til Sluppen.



E-verket og en historie om energi og lys. (Kilde: "Fragile Future" av Lonneke Gordijn)



Kjøkkenhage, plantekasser. Mulighet for læring og lek. (Foto: Moholt studentbarnehage, Trondheim)



Insektshotell

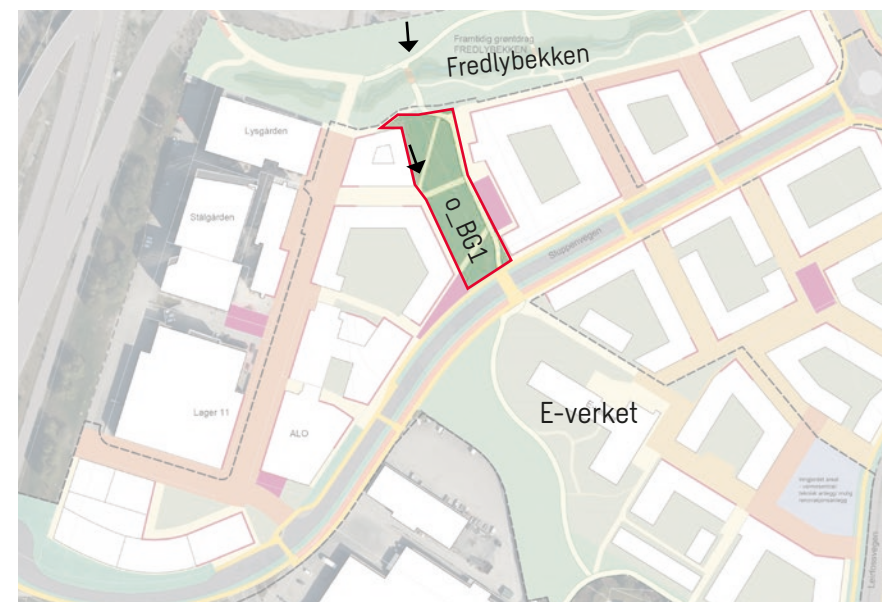


Åpen lokal overvannshåndtering med merverdi. Lek, positivt for biodiversitet, læring, robusthet mht klimaforandringer, vakkert. Ulike måter å bruke regnvann på, som en ressurs og som et grep i uttrykk/utforming og funksjon. (Foto: Mikkel Eie. Gårdhaven ved Straussvej København)



Kunst og uttrykk i samspill med naturen og eksisterende kvaliteter.

OFFENTLIG BLÅ-GRØNNSTRUKTUR: “FREDLYDRAGET”



Intensjon
Sikre en sammenhengende kobling mellom eksisterende grønnstruktur i Smidalen og framtidig grønnstruktur langs Fredlybekken. Funksjon som økologisk korridor, samt rekreasjon og ferdselsåre.

PRINSIPP FOR UTFORMING

Viktig akse i området, som tilsluttes eksisterende og framtidig grønnstruktur. Sktlinje mot E-verket ivaretas. Området skal opparbeides parkmessig for opphold og egenorganisert aktivitet. Viktig samspill med tilgrensede kvartal og torg med aktive fasader og veggsoner. Variert og flersjiktet beplantning og større trær. Tiltak tilknyttet deponi: oksidasjonsbed og tettesjikt. For å sikre en tilstrekkelig rotvolum i henhold til Trondheim kommunes normtegnninger, skal terreng bygges opp i tilstrekkelig høyde over tettesjikt. Vegetasjonen skal etableres med formål å sikre naturmangfoldet. Plantearter som er naturlige for området skal fortrinnsvis velges. Gode overganger og forbindelser i grensesnitt mot grønnstruktur i “Fredlybekken, nedre del” (plan ID r20230007) skal ivaretas.

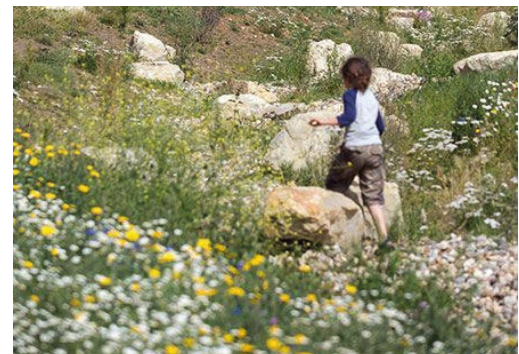
- 30 m bredt
- Turveg, snarveger/ forbindelser på tvers, maks 3 stk. 1,2-2 m bredde. Permeabelt dekke.
- Flersjiktet og variert beplantning, stedegen prioriteres. Min. 30 trær
- Lokale overvannstiltak og tiltak i tråd med deponitiltak
- Soneinndeling, gode overgangssoner
- Møbleringsoner; opphold-/sitteplasser

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 4.10. Blågrønn faktor
- § 4.11. Vekstlag/jordoverdekning
- § 4.12 og §8.3 Belysning
- § 5.3.1. Blå/grønnstruktur (o_BG1_1-3)
- § 5.3.2 Turveg (o_TV3-4)
- § 8.1 Overordnet landskapsplan
- § 8.4 Detaljert landskapsplan og teknisk godkjenning
- § 8.19 Fredlydalen avfallsdeponi
- §9.4.1 Rekkefølgekrav opparbeidelse (o_BG1_1-3)



Stedsidentitet og naturmangfold: eksisterende trær, beplantning og møblering ved Alo, Sluppen. (Foto: Sluppen, Trondheim, 2025)



Naturmangfold og økologiske funksjoner, tilføire elementer og vegetasjon som legger til rette for biodiversitet og skaper rom for frilek. (Kilde: Ladywell Fields, London, UK, BDP, © David Barbour)

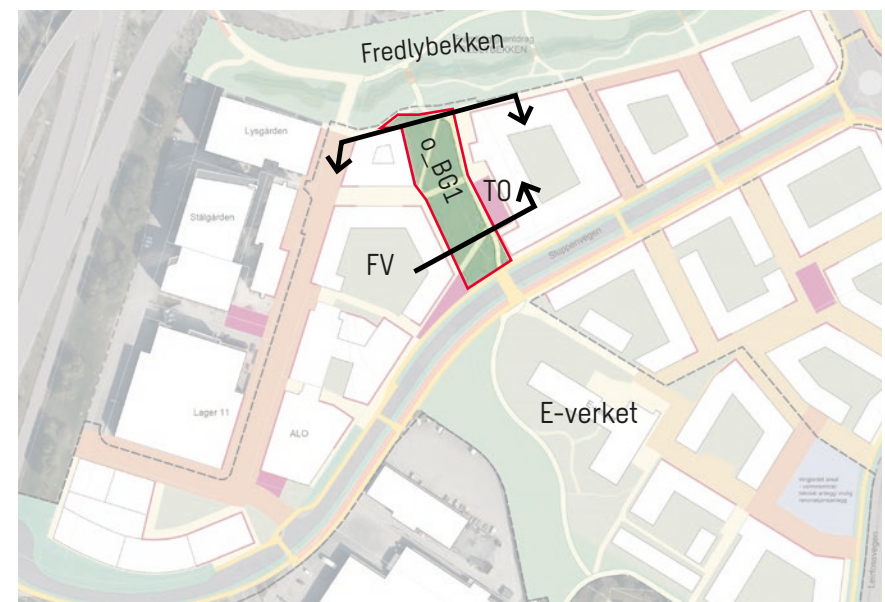


“Den historiske rygggraden”- tilføire elementer som henter om Sluppens tidligere kulturlandskap, industri/kraftthistorie og dagens innovasjonsmiljø - “skaperkraft”. (Kilde: Vanke Cloud City, Lab D+H, in Guangzhou, China. Rock sheep art: <https://www.galeriedrentscheaa.nl/stenen-schaap-2/>)

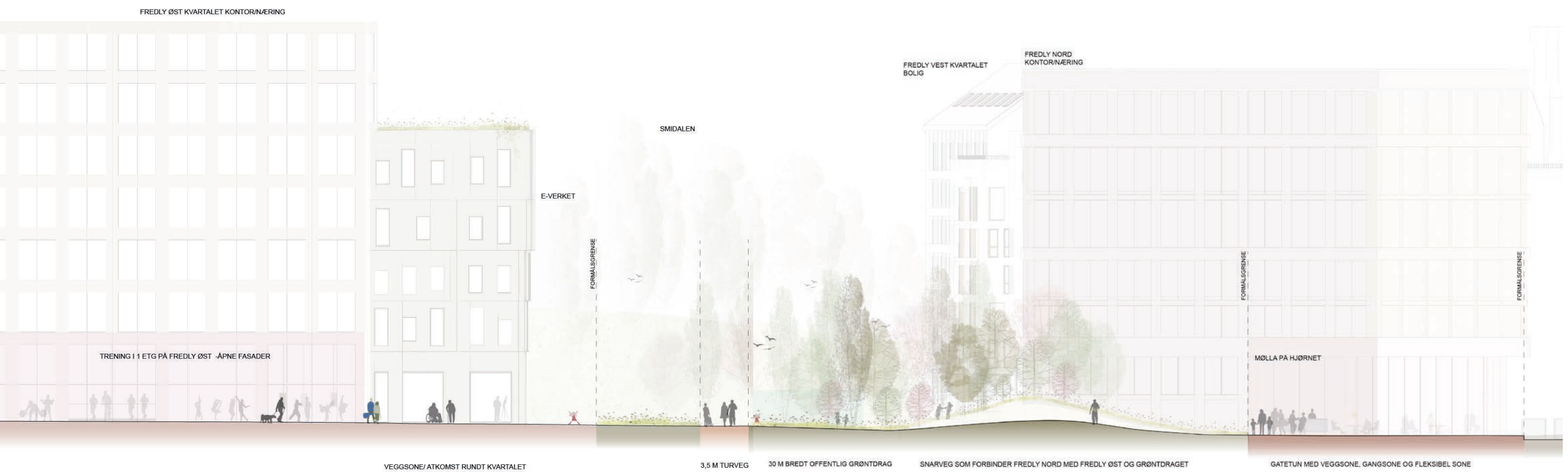
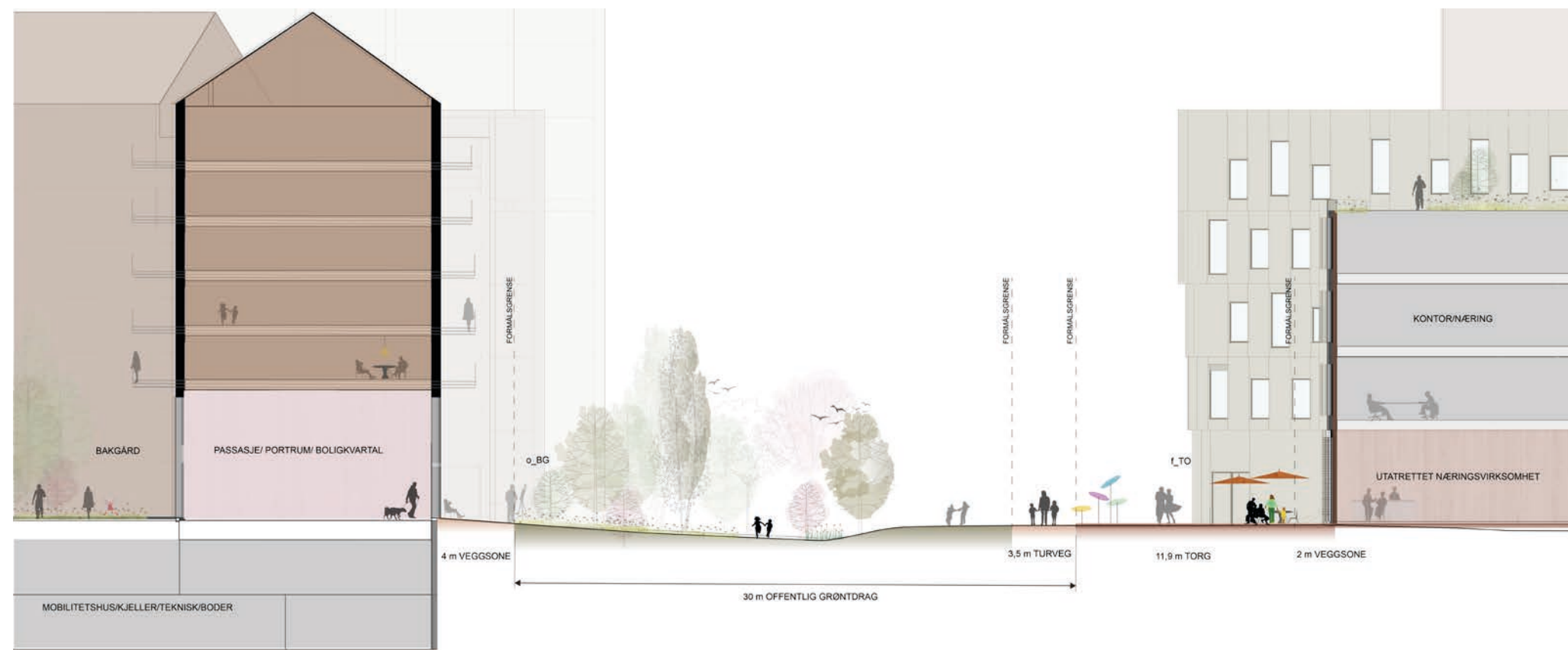


Stedsidentitet og naturmangfold: eksisterende beplantning ved Alo, Sluppen. (Foto: Sluppen, Trondheim, 2025)

OFFENTLIG BLÅ-GRØNNSTRUKTUR: “FREDLYDRAGET” OG GRENSESNIITT FREDLYBEKKEN



Intensjon
Sikre en sammenhengende kobling mellom eksisterende grønnstruktur i Smidalen og framtidig grønnstruktur langs Fredlybekken. Funksjon som økologisk korridor, samt rekreasjon og ferdselsåre.



ALLMENNE BYROM: “FREDLYTORGET”



Intensjon
Sikre et byromsnettverk av varierte uteoppholdsareal - torg og plasser.

PRINSIPP FOR UTFORMING

Fredlytorget skal være allment tilgjengelig og tilrettelegges som et levende byrom og møteplass for ulike aldersgrupper, med mulighet for varierte funksjoner og opphold. Torget er plassert slik at det har gode solforhold, siktlinjer som gir kontakt mot andre sentrale by- og gaterom, samtidig som det er skjermet for vind og trafikk i Sluppenvegen.

Torget skal utformes med en tydelig stedsidentitet som spiller på Sluppens historie og særtrekk. "Café Mølla" eller "Kraftkaffe"? Innslag av kunst og møblering med "Sluppensk vri"?

Torget er delvis rammet inn av publikumsrettede og aktive 1. etasjer og veggsoner. Det skal være fysiske og visuelle koblinger mellom ute og inne; utvidelse av førsteetasjen ved at uteservering, aktiviteter og handel kan trekkes ut i torgrommet.

Utforming og materialer på dekker, møblering/installasjoner o.l. skal være av høy kvalitet. Det skal være permeable dekker, og minimum 4 trær. Torget skal ha gode overganger og utformes helhetlig med tilliggende turveg og grønnstruktur.

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

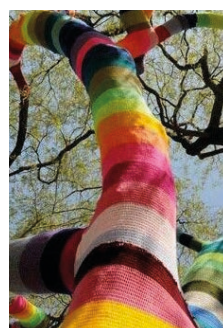
- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 4.10. Blågrønn faktor
- § 4.11. Vekstlag/jordoverdekning
- § 4.12 og §8.3 Belysning
- § 5.2.6 Torg f_T01
- § 8.1 Utomhusplan
- §8.19 Fredlydalen avfallsdeponi (tettesjikt overvann)
- §9.4.1 Rekkefølgekrav opparbeidelse



Mulighet for opphold og beplantning i trapp/amfi. (Kilde: Ohlone College Academic Core Buildings / CannonDesign + Anderson Brule Architects, © Christopher Barrett)



Kunst og lekne innslag som spiller på eksisterende stedsidentitet og historie. (Kilde: Station Park Green, Corner of Concar & Station Park Cir. San Mateo, CA, Miroslaw Struzik.<http://www.streetartutopia.com>)



Vannlek. Torget i Åndalsnes. (Foto: Åndalsnes avis). Landskapsarkitekter: Selberg Arkitekter.



Byliv og aktive fasader. Stemningselementer, belysning, uteservering/sittemuligheter. Nygaardsplassen, Fredrikstad. (Foto: Kyrre Sundal)

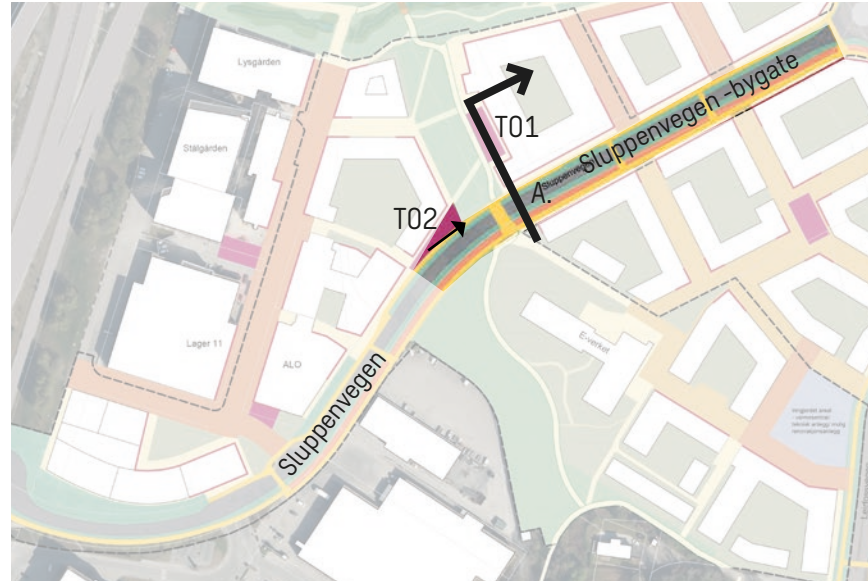


Aktive fasader og glidende overgang mellom inne og ute. (Kilde: David Baker Architects, Spoonbar, Healdsburg. Image credit: Bruce Damonte)



Byliv og aktive fasader og veggsoner. Stemningselementer, beplantning, uteservering/sittemuligheter. (Kilde: <https://hitsu.dk/produkter/plateau-picnic-street-bordbaenkesaet/>)

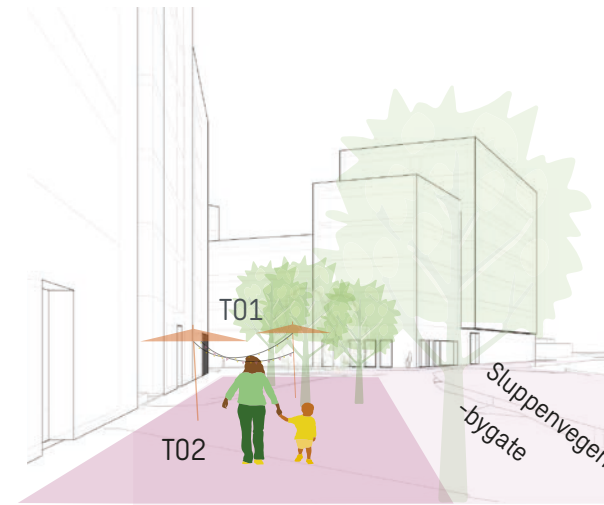
OFFENTLIGE OG ALLMENNE BYROM: SLUPPENVEGEN OG FREDLYTORGET



Intensjon

Sikre attraktive og lesbare byrom og forbindelser i og på kryss av Sluppenvegen. Sluppenvegen skal oppleves som et byrom der mindre plasser og volum- og dybdevariasjoner i kvartalsbebyggelsen gir variert og god opplevelseskvalitet. Kryssingen av Sluppenvegen fra Fredlytorget og Fredlykorridoret, til Kraftparken og Smidalen, skal fremheves.

SLUPPENVEGEN MOT NORDØST



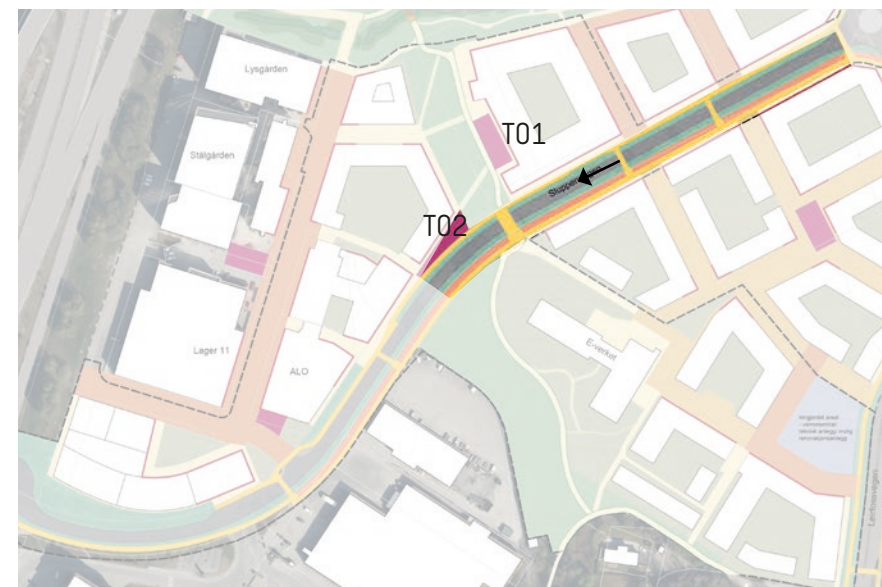
A. Flerbruksgate Sluppenvegen

Sluppenvegen skal opparbeides som flerbruksgate der gaterommet er viktige byrom, samtidig som gaten har en rolle i hoved- og samlevegnettet til Trondheim. Sluppenvegen er en del av sentrumskjernen og byliv skal prioriteres høyt. I påvente av utbygging av tilgrensede eiendommer langs Sluppenvegen, i tråd med KDP, tillates midlertidige løsninger for gående og sykklende, så lenge løsningene tilfredsstiller trafiksikkerhet og fremkommelighet.

- Levende byrom og møteplass
- Myke trafikanter skal prioriteres
- Tllrettelegges for sykkel
- Romslige kantsoner med god plass til fotgjengere og møbleringssoner
- Vareleveringslomme og kantstopp for buss
- Gatetrær og beplantning samt lokale overvannstiltak
- For øvre del av Sluppenvegen (sentrumskjernen) er det sikret et gaterom på 29,6 m med byggegrenser.



OFFENTLIGE OG ALLMENNE BYROM: SLUPPENVEGEN



Intensjon

Sikre attraktive og lesbare byrom og forbindelser i og på tvers av Sluppenvegen. Sluppenvegen skal oppleves som et byrom der mindre plasser og volum- og dybdevariasjoner i kvartalsbebyggelsen gir variert og god opplevelseskvalitet. Kryssingen av Sluppenvegen fra Fredlytorget og Fredlykorridoren, til Kraftparken og Smidalen, skal fremheves.

PRINSIPP FOR UTFORMING

Opparbeidelsen skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Det skal etableres attraktive fotgjengeroverganger i Sluppenvegen som ivaretar korte og trafiksikre krysningsforbindelser til viktige målpunkt/ bevegelseslinjer. Fotgjengerkryssing som forbinder offentlig grønnstruktur med offentlig park, skal utformes med min. 6 m bredde og være opphøyd med belegningsstein. Innhold og utforming av torg/plasser skal ses i sammenheng med bruk og arkitektonisk utforming i tilliggende areal og bebyggelse. Torg/ plasser skal ha høy kvalitet i valg av materialer og beplantning og fungere som en del av gaterommet i Sluppenvegen.

- Sluppenvegen opparbeides iht krav og normtegninger fra Trondheim kommune
- Tilrettelegges for ulike aldersgrupper/brukergrupper med varierte funksjoner og opphold
- Permeabelt dekke på torg/plasser
- Møblerings- og beplantningssoner
- Gatetrær i Sluppenvegen
- Min. 3 trær på torg/forplass (f_T02)
- Lokale overvannstiltak i gate og torg/plass

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 4.10. Blågrønn faktor
- § 4.11. Vekstlag/jordoverdekning
- § 5.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- § 5.2.6 Torg f_T02
- § 8.5 Byggeplan teknisk plangodkjenning



Opphold, møblerings- og beplantningssoner i gaterommet. (Kilde: Vester Voldgade, København, Dansk arkitekturcenter, Photo: Rasmus Hjortshøj)



Gaterom med variert og god opplevelseskvalitet. (Kilde: Chez Antoinette, London. Foto: Bispeken kvartal, Oslo.)



Blågrønne åpne overvannsløsninger (Kilde: Kanalvegen)



Opphøyde fotgjengerkryssing, OBS punkt, noe som markerer sekkvasskift og forbindelse mellom offentlig grøntdrag og offentlig park. (Kilde: Wesselkvartalet, Vigsnes + Kosberg arkitekter)



Byliv og aktive fasader og veggsoner. (Kilde: Hello Robin, Seattle, Graham Baba Architects)

ALLMENNE BYROM: SLUPPENVEGEN 9



Intensjon
Sikre et byromsnettverk av varierte uteoppholdsareal - torg og plasser.

PRINSIPP FOR UTFORMING

Ny bebyggelse i Sluppenvegen 9 lager et skjermet plassrom, som også utgjør et fondmotiv i sørlig ende av "Lille Sluppenveg".

Byrommet rammes delvis inn av aktive 1. etasjer og veggsoner. Arealet skal være et allment tilgjengelig uterom, og materialer på dekker, møblering/installasjoner o.l. skal være av høy kvalitet. Det skal være permeable dekker, og variert beplantning som gir arealet en grønn framtoning. Det skal etableres minimum 6 trær i varierende størrelse.

Utforming av plassrommet sees i sammenheng med nærliggende bylivsfunksjoner som Lager 11, eksisterende torg/park ved Alo, og ny plass på hjørnet av ny bebyggelse henvendt mot atkomst og Sluppenvegen.

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 4.10. Blågrønn faktor
- § 4.11. Vekstlag/jordoverdekning
- § 4.12 og §8.3 Belysning
- § 5.2.6 Torg f_T03-5
- § 5.1.14 BKB6, arealbruk og utnyttelsesgrad
- § 8.1 Utomhusplan
- §9.2.5 Rekkefølgekrav opparbeidelse



Eksisterende park ved Alo med trær, blomstereng, tulipaner, store steiner og innsektshus. (Foto: Sluppen, Trondheim, 2025)



Eksisterende park/torg ved Alo med trær, staudebed, sittegrupper og belegningsstein. (Foto: Sluppen, Trondheim, 2024)



Frodig uterom med trær, beplantning og oppholdssoner. (Kilde: Gillespies Landscape Architects, Television Centre, London.)



Byliv og aktive fasader og veggsoner. Stemningselementer, beplantning, uteservering/sittemuligheter. (Kilde: David Baker Architects, Spoonbar, Healdsburg. Image credit: Bruce Damonte)

BOLIG UTEROM: BAKGÅRDSLIV ”FREDLY VEST” (FREDLYGÅRDEN)



Uterom i bakgårdene: private hager, inngangsparti og felles lek og opphold

Intensjon

Sikre gode bokvaliteter og bakgårdsliv med egen identitet som bygger på Sluppens historie. Sikre høy kvalitet i materialbruk, innhold, funksjon og uttrykk. Sikre robusthet og bærekraftige løsninger for framtida.

PRINSIPP FOR UTFORMING

Kvartalsbebyggelse med kombinert formål av boliger, tjenesteyting og forretning, danner definerte skjermede uterom i gårdsrommet. Gårdsrommet består av både private hager og fellesprivate leke- og oppholdsareal. Hver bakgård har sin unike karakter og er koblet på det finmaskede gangnettet i kvartalsstrukturen. I Fredlygården skal det opparbeides et portrom/åpning i kvartalsbebyggelsen som forbinder bakgården med den offentlige grønnstrukturen og Fredlytorget. I tillegg er det sikret en forbindelse mellom ”Lille Sluppenveg” og Sluppenvegen via Fredlygården.

- Privat og fellesprivat frodig bakgård
- Variert sjiktbeplantning og trær
- Småbarnslekeplass
- Blågrønne løsninger og lokal overvannshåndtering
- Tydelig stedsidentitet i konsept og utforming
- Veggsoner på min. 3 meter mot felles bakgård (private hager, inngangsparti)
- Soneinndeling, gode overgangssoner
- Høy kvalitet i materialer og arkitektonisk uttrykk

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.8. Uteoppholdsareal bolig
- § 4.10. Blågrønn faktor
- § 4.11. Vekstlag/jordoverdekning
- § 4.12. Belysning
- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.1. Bebyggelse og anlegg



Variert sjiktbeplantning legger godt til rette for økt biodiversitet og med det økt opplevelsesverdi i bakgården. (Kilde: Adolpfo Harrison Landscape studio, Highgate Studios, North London.)



Flerbruksmøbler og lune samligsteder. Gårdsrom med ro og fredelige plasser med mulighet for å samles i større grupper, å sitte alene eller i par. Valgmulighet gjør rommet mer robust og attraktivt for alle brukergrupper. (Kilde: Parklet Participativo Zoom Urbanismo | São Paulo | Foto Sissy Eiko)



Plass til lek og undring, trygghet. En småbarnslekeplass som er vakker å se på, og håndterer regnvann i tillegg til å tilføre karakter til gårdsrommet. (Kilde: www.stoneforest.com/products/421-pebble-seats)



Belysning som hensyntar natur og insekt, og skaper lun og god stemning. Bomangfold. (Kilde: <https://adventuresincooking.com/secret-supper-portland-july/>)



Terrengforming og vegetasjon som minner om tidligere tiders bekkeraviner. (Kilde: Auftraggeber: Landesgartenschau Gießen 2014 GmbH (Wechselfor), Büro Geskes und Hack Landschaftsarchitekten (Stauden). Mitarbeit: Björn Scheffler)

BOLIG UTEROM: BAKGÅRDSLIV OG BYLIVSGATE "SLUPLUNDEN" (KRAFTGÅRDEN OG ENERGIGATA)



Uterom i bakgårdene: private hager, inngangsparti og felles lek og opphold

Intensjon

Sikre gode bokvaliteter og bakgårdsliv med egen identitet som bygger på Sluppens historie. Sikre høy kvalitet i materialbruk, innhold, funksjon og uttrykk. Sikre robusthet og bærekraftige løsninger for framtida.

PRINSIPP FOR UTFORMING

Bakgårdsliv

Kvartalsbebyggelse med formål av boliger danner definerte skjermede uterom i gårdsrommet. Gårdsrommet består av både private hager og fellesprivate leke- og oppholdsareal. Hver bakgård har sin unike karakter og er koblet på det finmaskede gangnettet i kvartalsstrukturen. I Kraftgården blir gatetunet en naturlig del av gårdsrommet og bakgården har flere koblinger til offentlig park ("Kraftparken") og Smidalen.

- Privat og fellesprivat frodig bakgård
- Variert sjiktbeplantning og trær
- Småbarnslekeplass
- Blågrønne løsninger og lokal overvannshåndtering
- Tydelig stedsidentitet i konsept og utforming
- Veggsoner på min. 3 meter mot felles bakgård (private hager, inngangsparti)
- Soneinndeling, gode overgangssoner
- Høy kvalitet i materialer og arkitektonisk uttrykk

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.8. Uteoppholdsareal bolig
- § 4.10. Blågrønn faktor
- § 4.11. Vekstlag/jordoverdekning
- § 4.12. Belysning
- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.1. Bebyggelse og anlegg



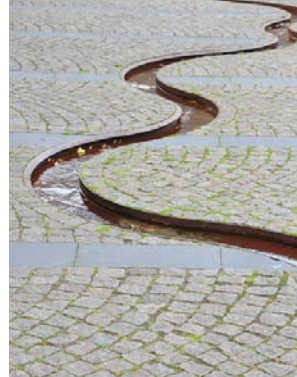
Urban dyrkning i bakgården kan bidra til å styrke gode naboskap og gi glede og økt livs- og bokvalitet. (Kilde: Vestre Habitats: <https://vestre.com/no/aktuelt/vestre-habitats>)



Lek, opphold og innslag av elementer som minner om det tidligere E-verket og industrien i området. (Kilde: <https://kidzspace.com.au/product/maze-grid-panel/>)



Veggsoner som møbleres og inngangssoner som forgrønnes med vertikal beplantning og plantekasser. (Kilde: Little C, Rotterdam, CULD + Juurlink (+) Geluk)



Lokal overvannshåndtering som synlige grep i gårdsrommet; vann som ressurs og flerbrukselement, og krafta i å spille på lag med naturen. (Kilde: The Eastbourne Town Centre Movement and Access Package, East Sussex County m.m)



Fellesfunksjoner mot bylivsgata er med på å skape en visuell og fysisk kontakt mellom inne og ute, og bidrar til puls og trygghet i uterommet. Ved å tilrettelegge for tilfeldige møter mellom naboer, og gi dele-muligheter, kan også fellesskapet og boidentiteten styrkes. (Kilde: Foto København, 2025. Foto til høyre: Frans Halsstraat, Amsterdam. © Thomas Schlijper)



BOLIG UTEROM: BAKGÅRDSLIV SLUPLUNDEN (“EPELELUNDEN”)



Uterom i bakgårdene: private hager, inngangsparti og felles lek og opphold

Intensjon

Sikre gode bokvaliteter og bakgårdsliv med egen identitet som bygger på Sluppens historie. Sikre høy kvalitet i materialbruk, innhold, funksjon og uttrykk. Sikre robusthet og bærekraftige løsninger for framtida.

PRINSIPP FOR UTFORMING

Kvartalsbebyggelse med formål av boliger danner definerte skjermede uterom i gårdsrommet. Gårdsrommet består av både private hager og fellesprivate leke- og oppholdsareal. Hver bakgård har sin unike karakter og er koblet på det finmaskede gangnettet i kvartalsstrukturen. Gårdsrommene her kobler seg på eksisterende terreng og grønnstrukturen i Smidalen, og rekkehusene mot Smidalen gir en myk overgang til grønnstrukturen. Bakgårdene har flere koblinger til både offentlig park ("Kraftparken") og Smidalen.

- Privat og fellesprivat frodig bakgård med felles hagehus/drivhus
- Variert sjiktbeplantning og trær
- Småbarnslekeplass
- Blågrønne løsninger og lokal overvannshåndtering
- Tydelig stedsidentitet i konsept og utforming
- Veggssone på min. 3 meter mot felles bakgård (private hager, inngangsparti)
- Soneinndeling, gode overgangssoner
- Høy kvalitet i materialer og arkitektonisk uttrykk

RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.8. Uteoppholdsareal bolig
- § 4.10. Blågrønn faktor
- § 4.11. Vekstlag/jordoverdekning
- § 4.12. Belysning
- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.1. Bebyggelse og anlegg



Romskapende sjiktvegetasjon og beplantning som kan være med på å fortelle en historie eller skape en stemning. Lune og trygge oppholdsplasser med varierte sittemøbel til alle brukergrupper er viktig for å ivareta mangfoldet. (Kilde: bd-landscape-architects- Glassfields-Bristol-016)



Insektsvennlig belysning med fokus på hvordan belysningen kan gi ulike opplevelser og variert bruk. (Kilde: <https://adventuresincooking.com/secret-supper-portland-july/>)



Frukttrær og beplantning som varierer gjennom årstidene. Beplantning som forunder, smaker og dufter, forsinket regnvann og danner nakne skulpturer og snøskulpturer. (Kilde: Television Centre, London, Gillespies landscape architecture)



Element som kan benyttes til lek og gi karakter til uterommet, kan også minne om Sluppens historie som tidligere gårdsbruk og beitelandskap. Denne historien kan forsterkes ved å gi uterommet et konsept som tar med seg elementer som drivhus, bærbusker, fruktunder og dyrkningskasser, og gi navn til ulike soner. Eplelunden, Enga, Mølla, osv. (Kilde: Apple Art: artist unknown. Rock sheep art: <https://www.galeriedrentscheaa.nl/stenen-schaap-2/>)





Detaljregulering Sluppenvegen 3, 5, 6, 7, 9 og Leirfossvegen 5

23.01.2026

Sweco Architects