

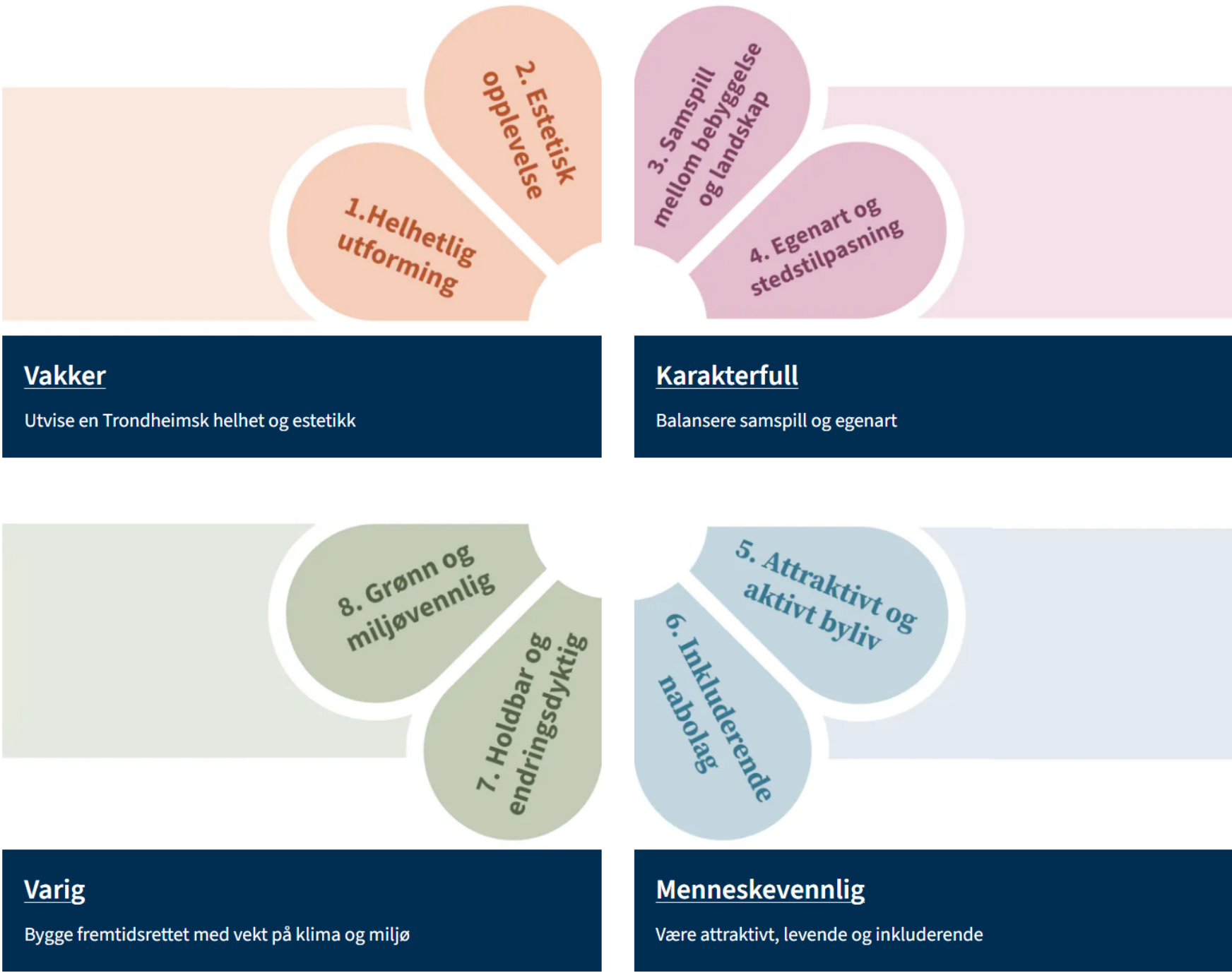
Sweco Architects

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

Presentasjon rådet for byarkitektur

29.10.2025

ARKITEKTURSTRATEGIEN - HVORDAN MØTER VI BYENS MÅLSETTINGER?



HISTORISKE RAMMER



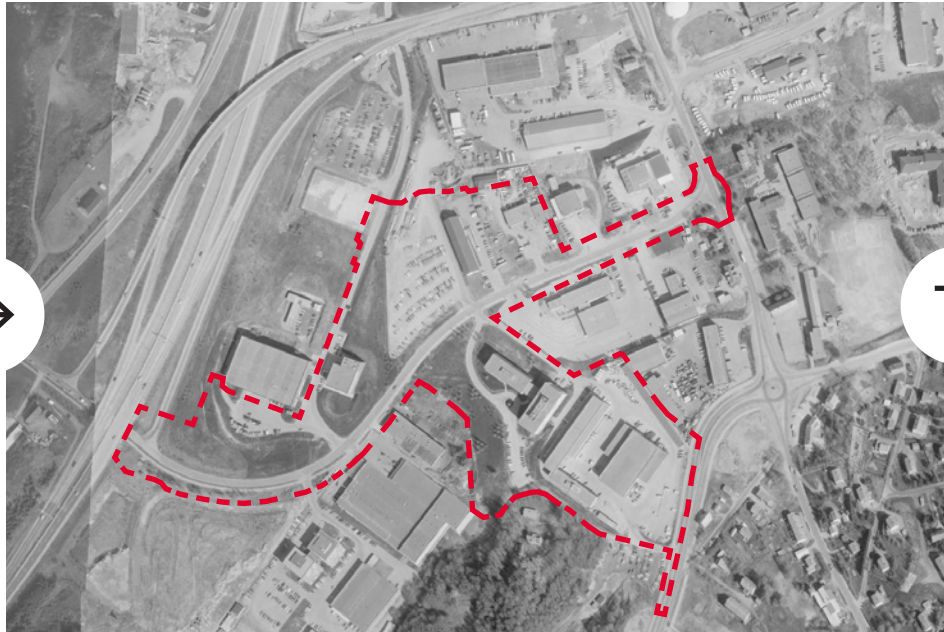
1937



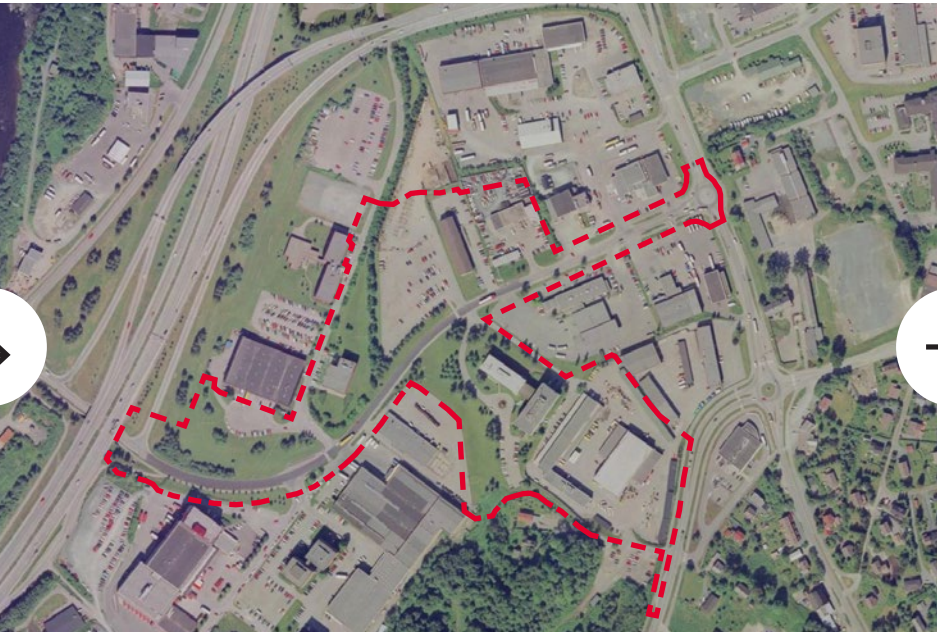
1969



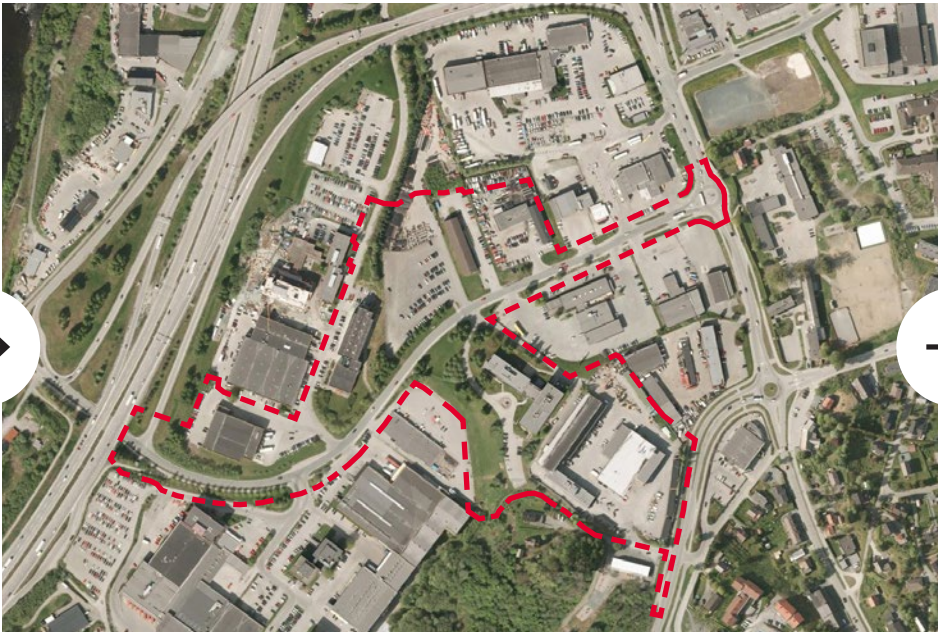
1984



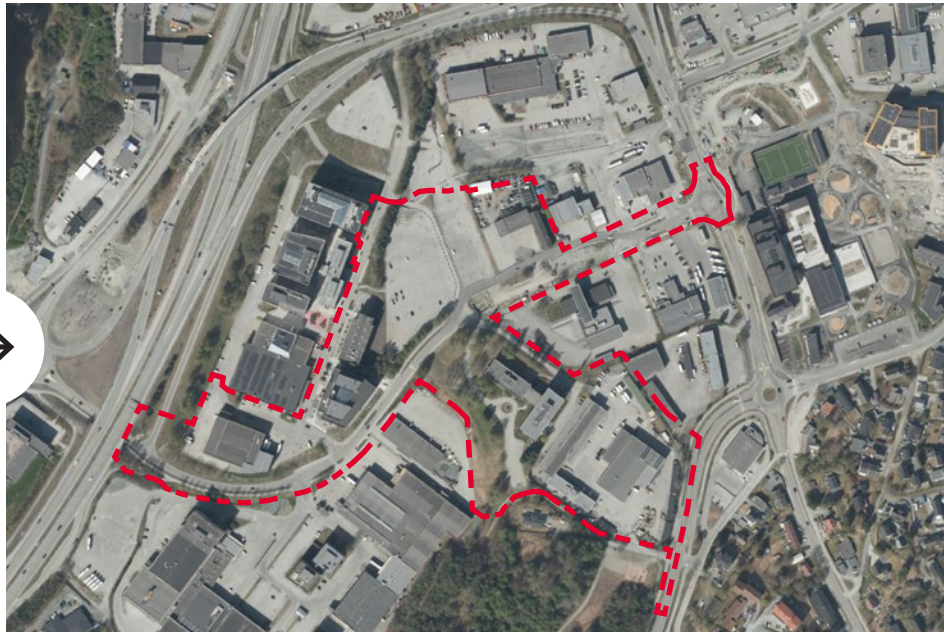
1999



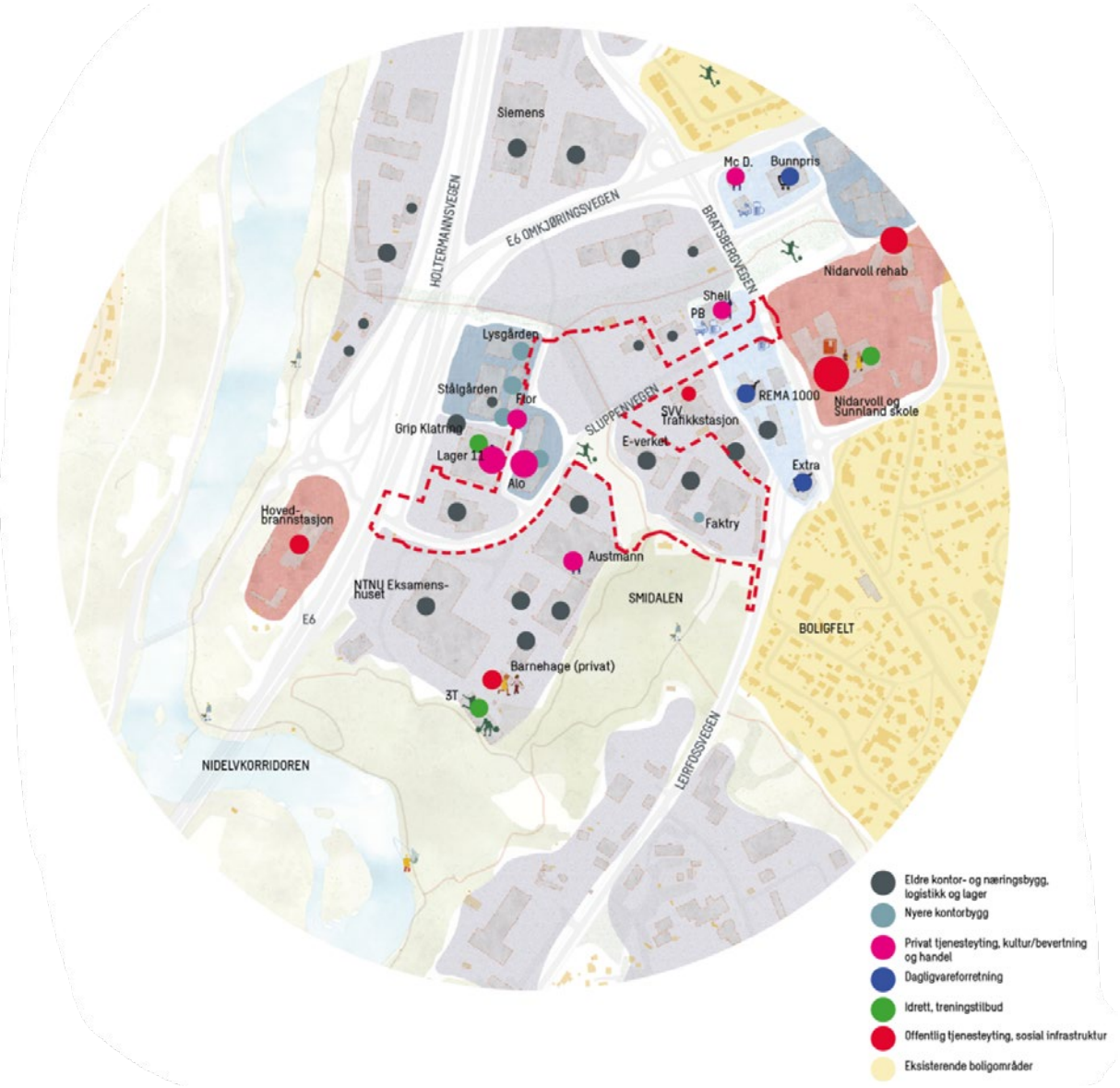
2010



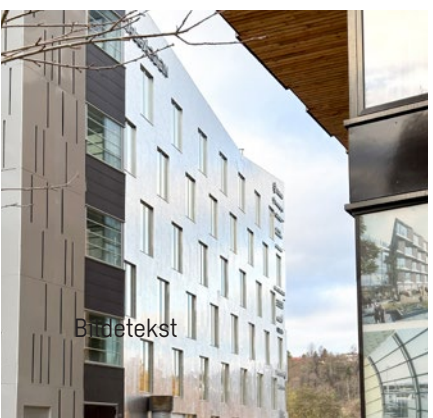
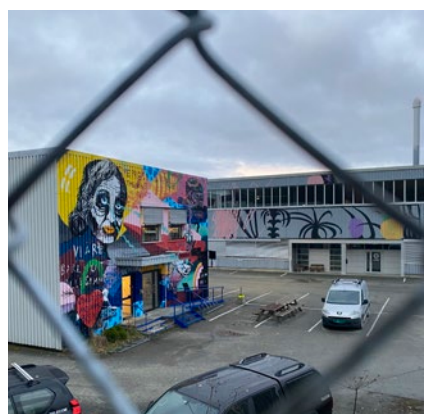
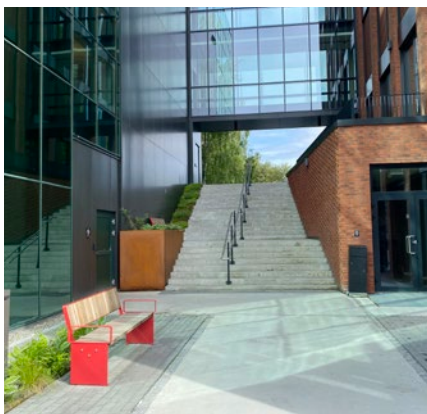
2024



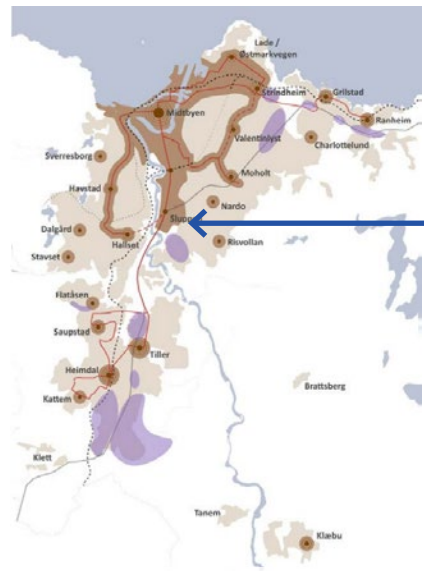
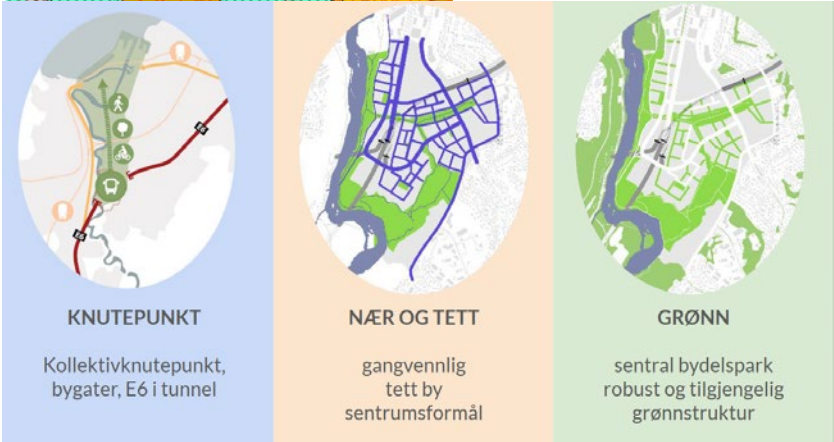
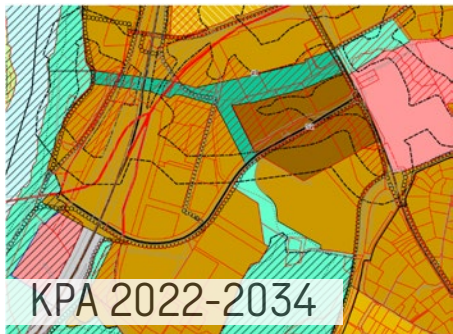
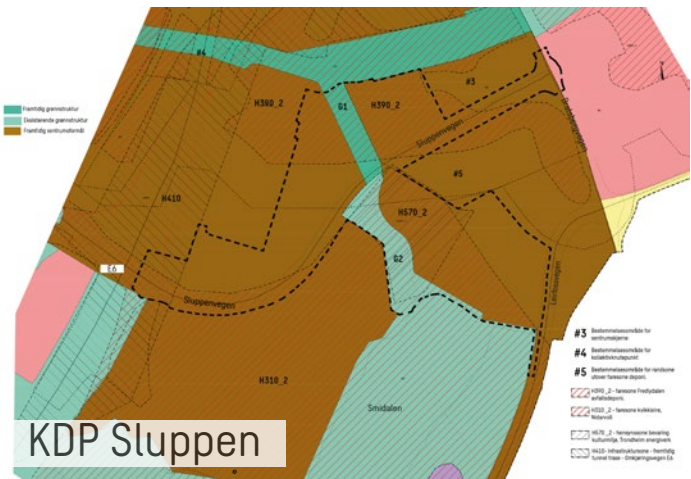
DAGENS AREALBRUK



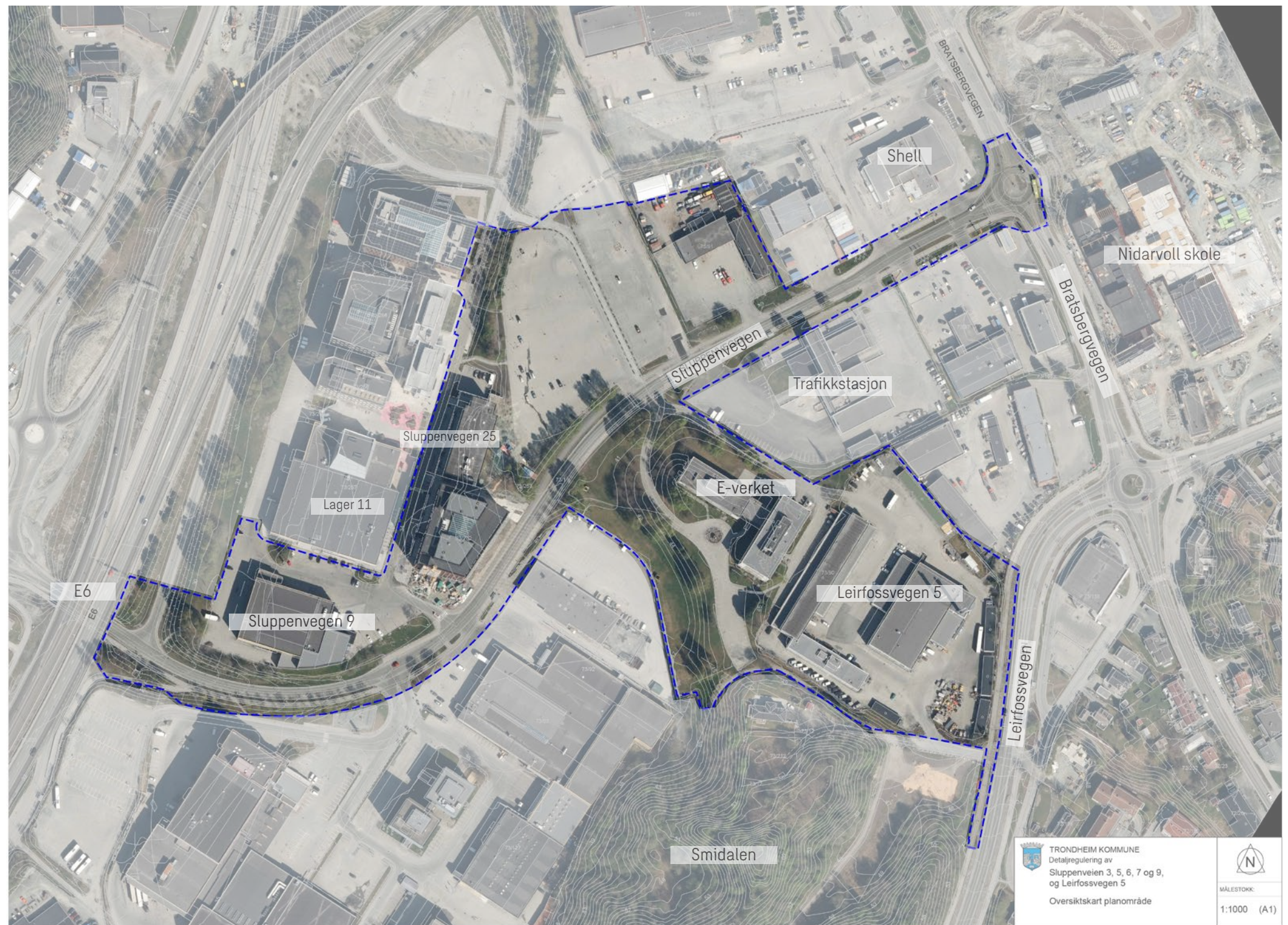
DAGENS STEDSKARAKTER



OVERORDNEDE RAMMER - TRANSFORMASJON SLUPPEN



Trondheims byutviklingsstrategi



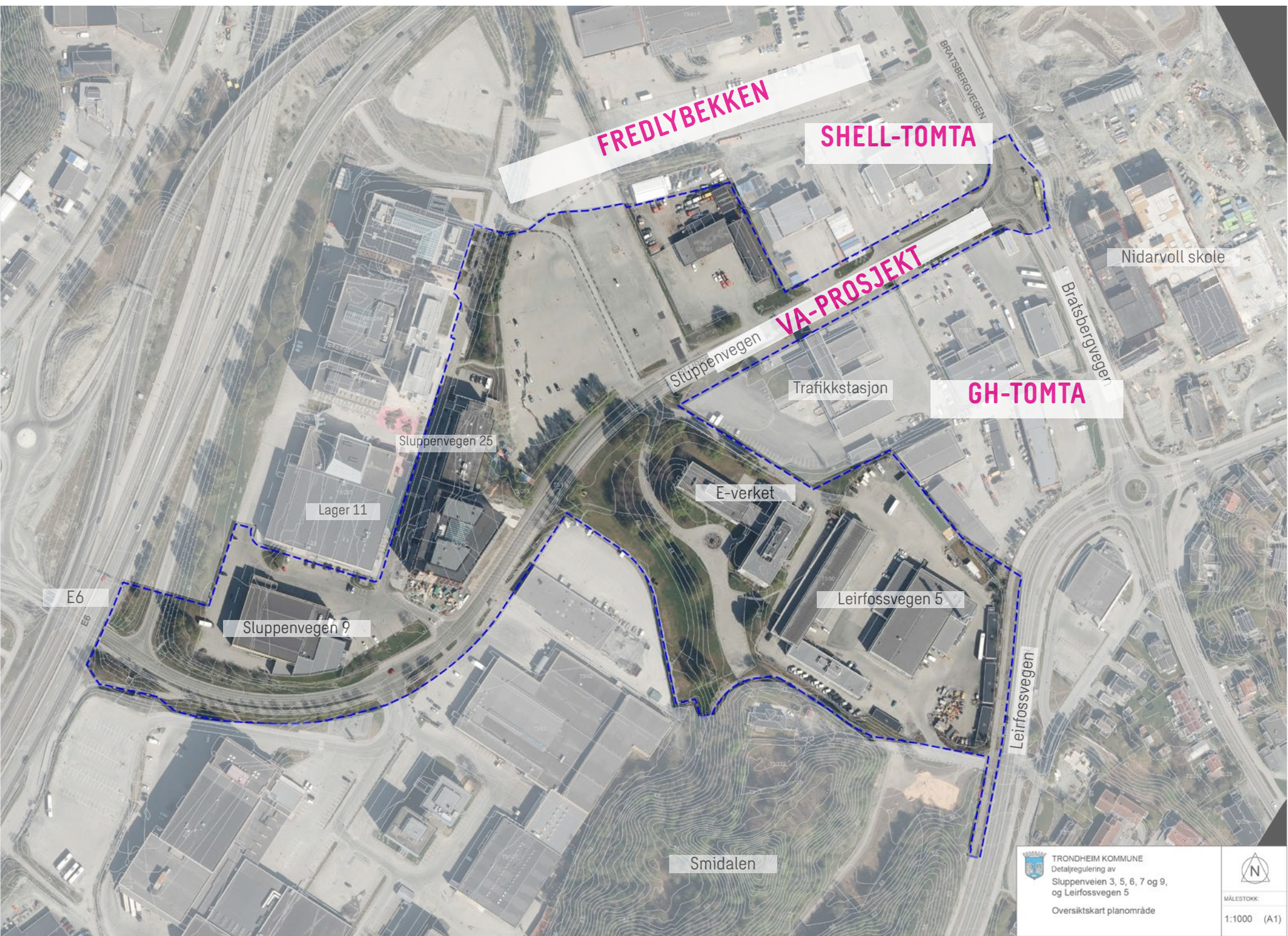
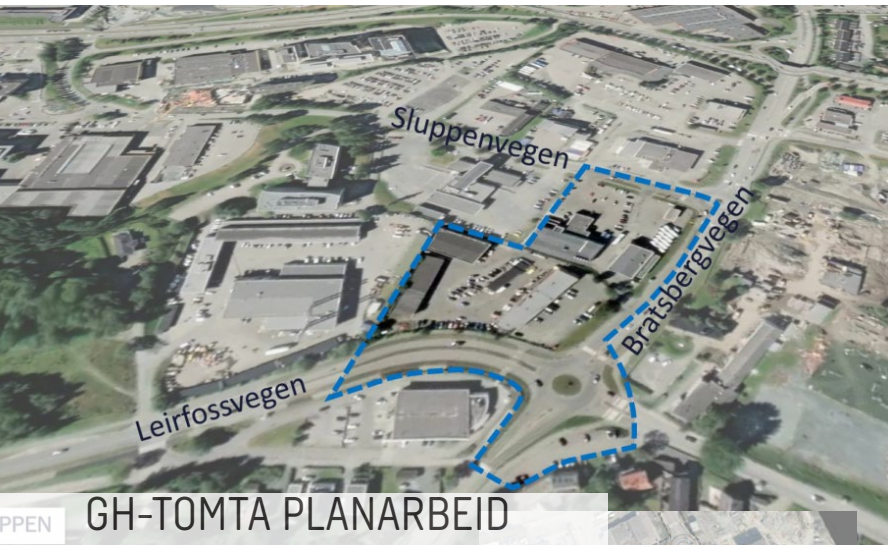
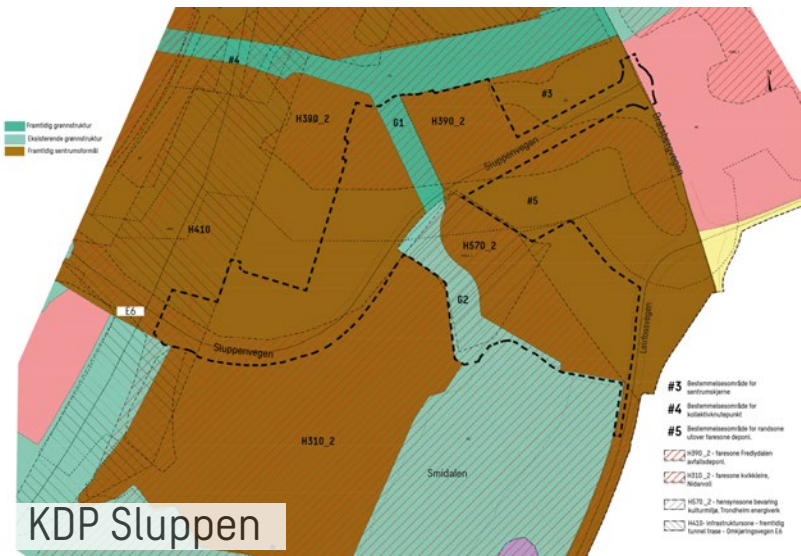
95 daa planområde

- Fra asfaltert, bilpreget næring, lager- og industriareal..
- ..til **bymessig kvartalsbebyggelse** med **sentrumsfunksjoner**, varierte **byrom** og **grønnstruktur**
- Del av den større **byaksen**, men skal utgjøre **en egen destinasjon**

Følger opp **KDP Sluppen**, **KPA 2022-2034**, Trondheims **byutviklingsstrategi** m.fl.

- Lokalsentrum, nært overordnet vegnett og kollektivknutepunkt/åre
- Bygge videre på allerede igangsatt utvikling - kontor, kultur- og tjenestetilbud, offentlig sosial infrastruktur

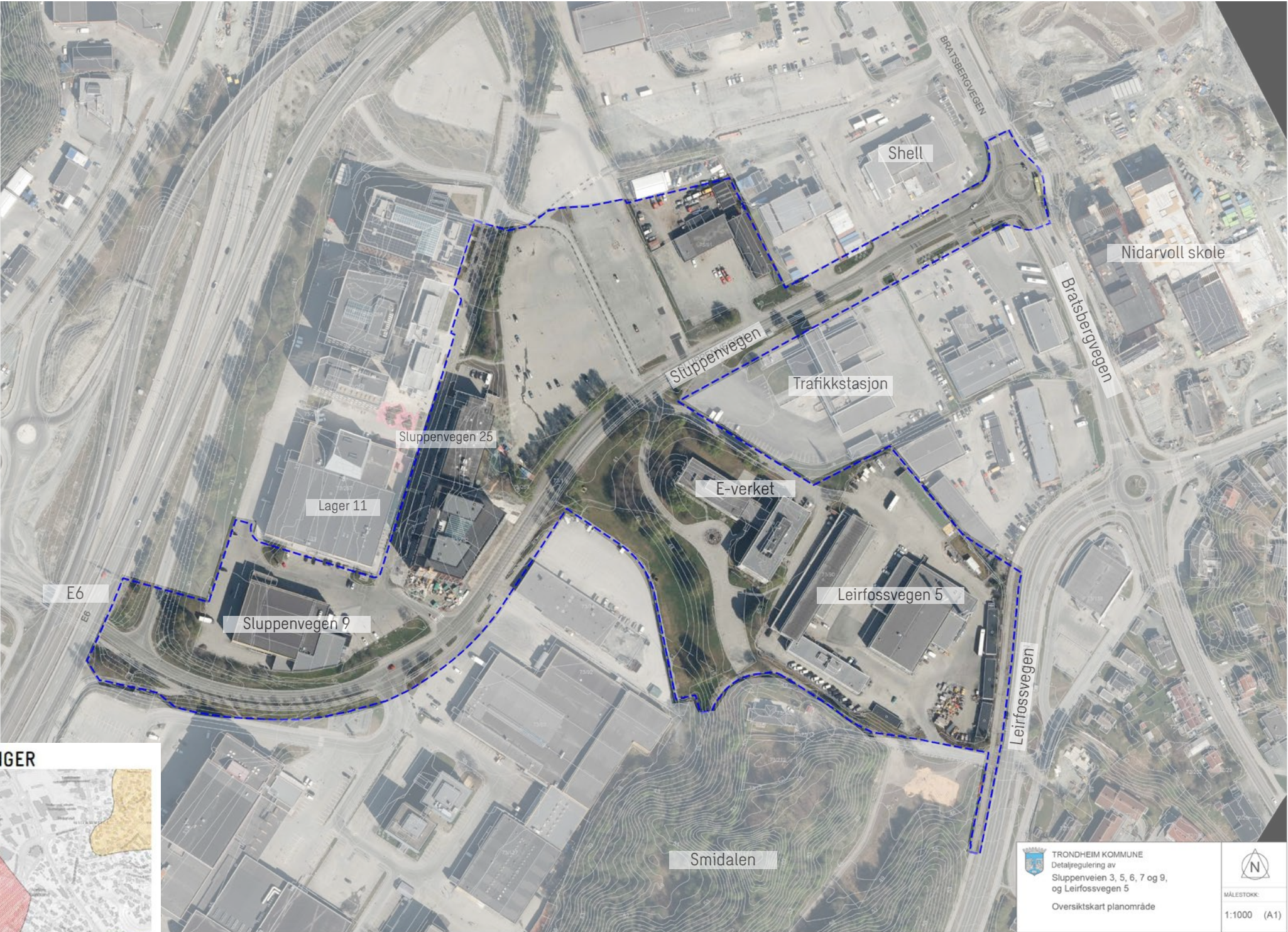
PARALLELE PLANPROSESSER OG PROSJEKT - TRANSFORMASJON SLUPPEN



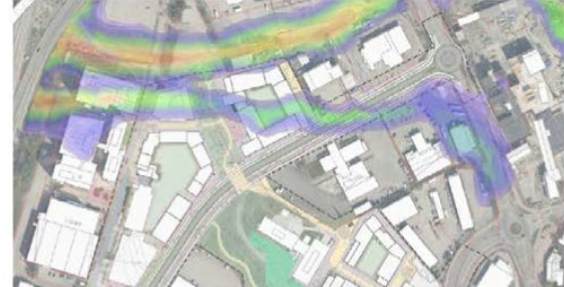
- Detaljregulering for Fredlybekken, nedre del sluttbehandlet
- Bratsbergvegen 23, 25 og 27 og Sluppenvegen 2 (GH-gården) igangsatt planarbeid - kvartal med kombinert sentrumsbebyggelse
- Bratsbergvegen 17 («Shell-tomta») planinitiativ
- Områdeplan for Tempe og Sorgenfri
- Byåstunnelen, planarbeid

SENTRALE FAGUTREDNINGER I PLANARBEIDET

- **Deponi** – miljøgeologiske undersøkelser, vurdering utstrekning og risikoanalyse grunnforurensning og gass (Multiconsult)
- **Geoteknikk** – oppdatert vurdering utstrekning kvikkleiresone, områdestabilitet (Dr. techn. Olav Olsen)
- **Veg og trafikk** – Sluppenvegen med influensområde (Rambøll, Vianova)
- **Klimanorm** – arealbruk, mobilitet, energi
- **Støy og luftkvalitet** (Brekke & Strand)
- **Klimatilpasning, overvann, VA**



DEPONIUTREDNINGER



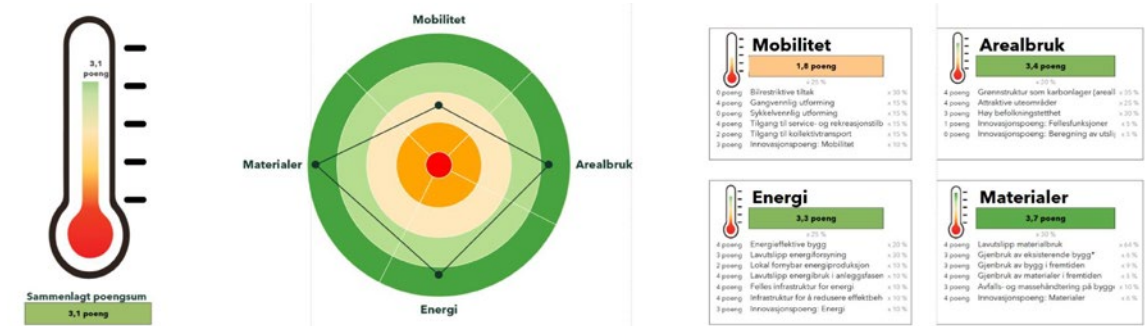
GEOTEKNISKE VURDERINGER



TRAFIKKUTREDNINGER



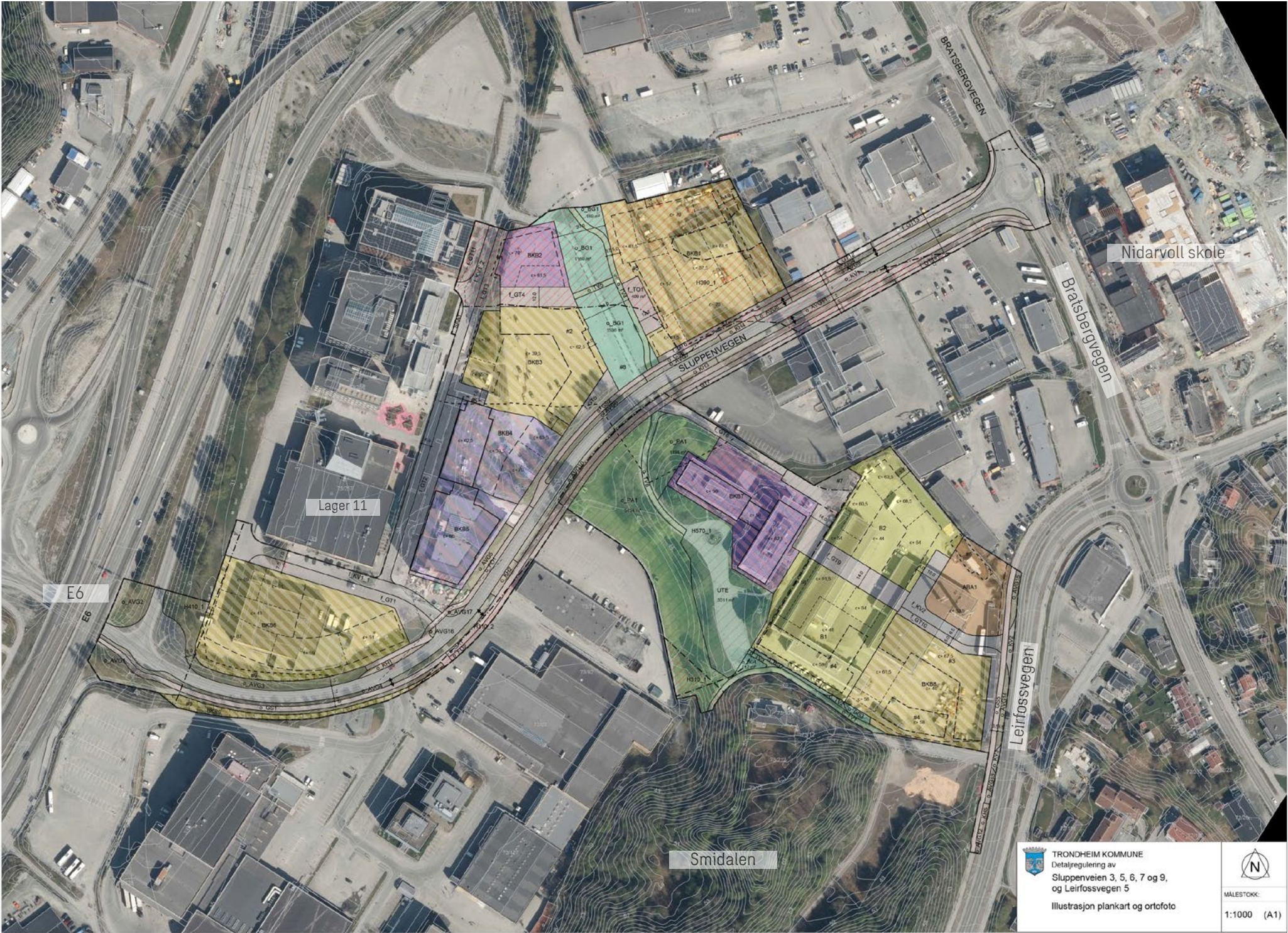
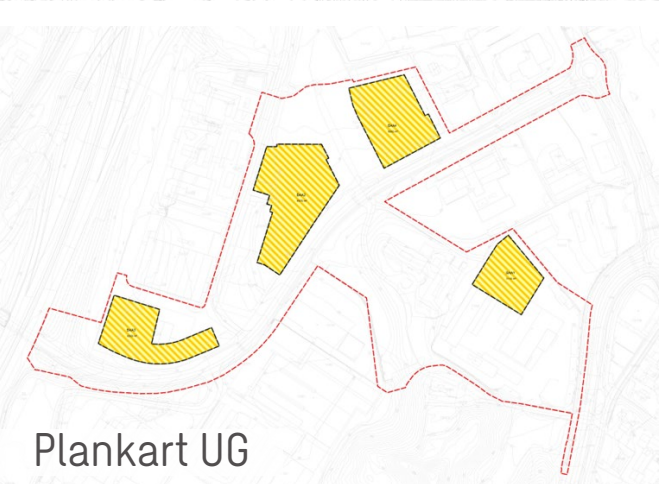
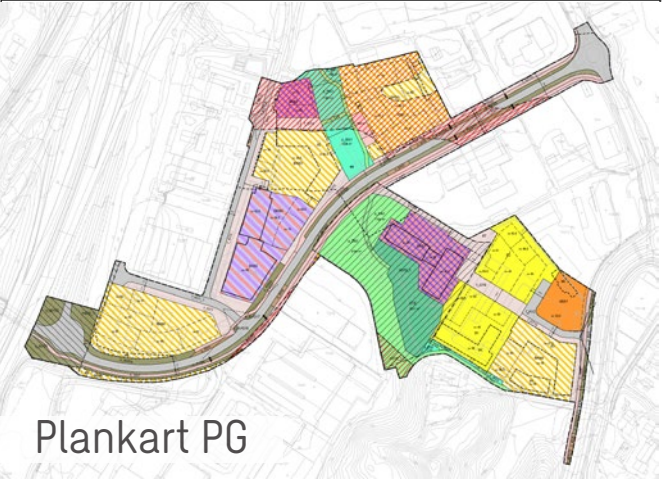
STØYUTREDNINGER



Figur 2: Utsnitt av verktøyet som viser resultater i klimanormen.

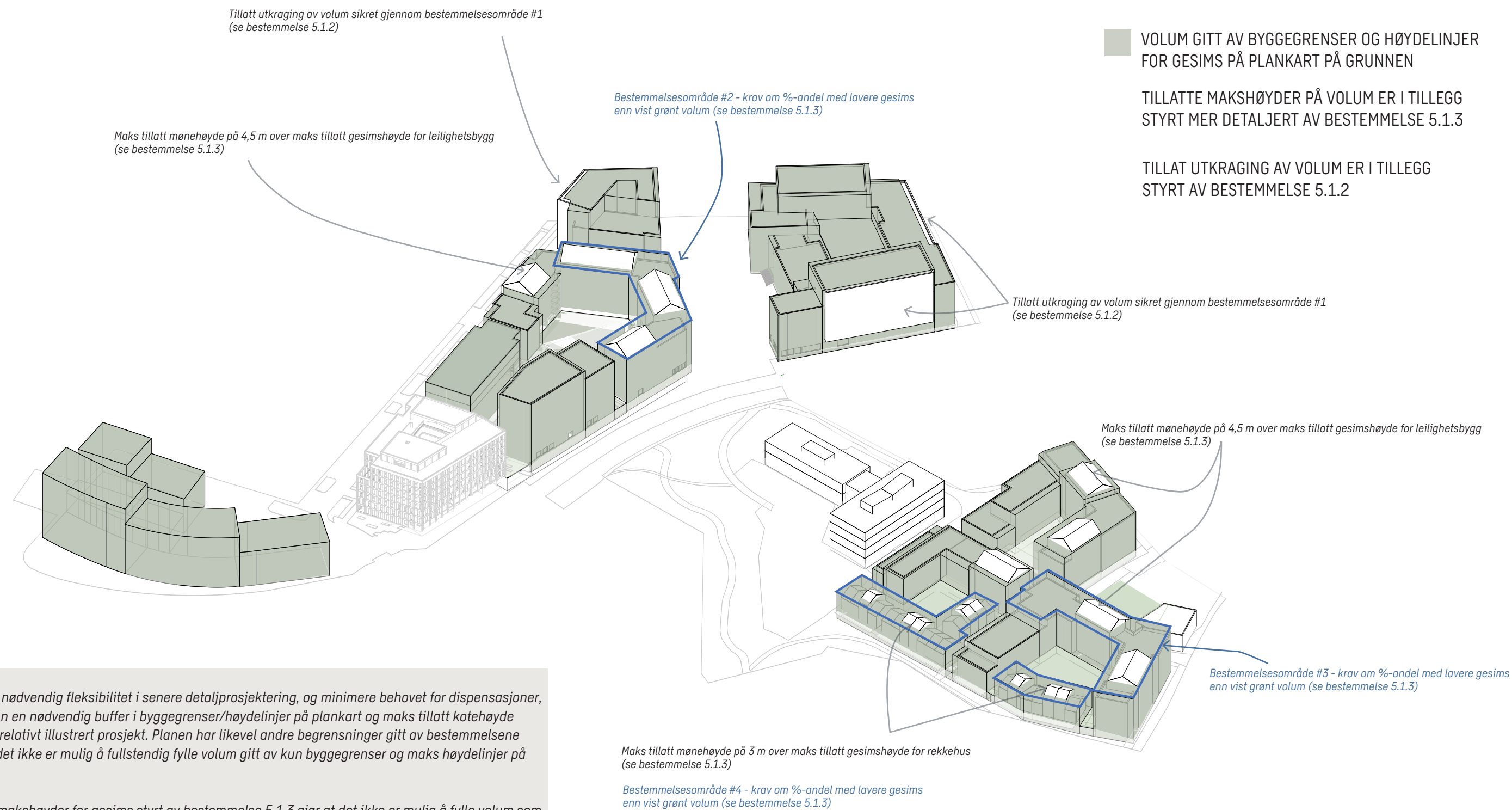
RAMMER FOR UTVIKLING - VOLUM, BYROM OG FUNKSJONER

Tegnforklaring	
Reguleringsplan PBL 2008	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
B1.2	Boligbebyggelse (1110)
ABA1	Renovasjonsanlegg/energianlegg og/eller tekniske anlegg (1500)
UTE	Uteoppholdsarealer (1600)
BKB1.6	Kontor/hotell/tjenesteyting/forretning (1800)
BKB3.8	Bolig/tjenesteyting/forretning (1800)
BKB9	Kontor/industri/lager (1800)
BKB4.5	Kontor/tjenesteyting/forretning (1813)
BKB2.7	Kontor/næring/tjenesteyting (1824)
IL	Kombinert industri og lager (1826)
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
KV	Kjøreveg (2011)
FO	Fortau (2012)
TO	Torg (2013)
GT	Gatetun (2014)
GS	Gang- og sykkelveg (2015)
SA	Sykkelanlegg (2017)
AVG	Annen veggrunn - grentareal (2019)
KH	Kollektivholdeplass (2073)
SAA1	Parkering/renovasjonsanlegg (2900)
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
BG	Blågrønnstruktur (3002)
TV	Turveg (3031)
PA	Park (3050)
§12-6 - Hensynssoner	
H1.2	Ras- og skredfare (310)
H3.0	Deponisone (390)
H4.10	Krav vedrørende infrastruktur (410)
H5.0	Bevaring kulturmiljø (570)
§12-7 - Bestemmelsesområder	
#1	Tillatt utkraget bebyggelse (1)
#2, #3, #4	Tilleggsfarger høyder/utforming bebyggelse (1)
#5	Plassering konstruksjoner (1)
#7	Tillatt snuplass, offentlig returpunkt/nedgravde avfallscontainere (1)
#6	Nedgravd gastank (2)
#8	Avfallsdeponi med randsone (2)
#9	Midlertidig bygge- og anleggsområde
Linjesymbol	
---	Grense for faresone
---	Grense for infrastruktursoner
---	Grense for angitt hensynssone
---	Planens begrensning
---	Formålgrense
---	Bestemmelsegrense
---	Midlertidig bygge- og anleggsgrense
---	Regulert høyde
---	Byggegrense (1211)
---	Bebyggelse som inngår i planen (1214)
---	Frisktiltline (1222)
---	Måle og avstandslinje (1259)
Punktsymboler	
↔	Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)



- Balansegang: fleksibilitet i formål/funksjoner og rammer ("reguleringskonvolutten") vs. sikre forutsigbarhet i fysiske strukturer og rom, kvaliteter og unngå utilsiktede negative konsekvenser
- Reguleringsplanfasen detaljerer ikke - viktig å gi rom for de gode ideene og løsningene som enda ikke er tenkt eller tegnet, samt mulighet for endring over tid i bygde volum og byrom

RAMMER FOR UTVIKLING - VOLUM ”REGULERINGSKONVOLUTTEN”

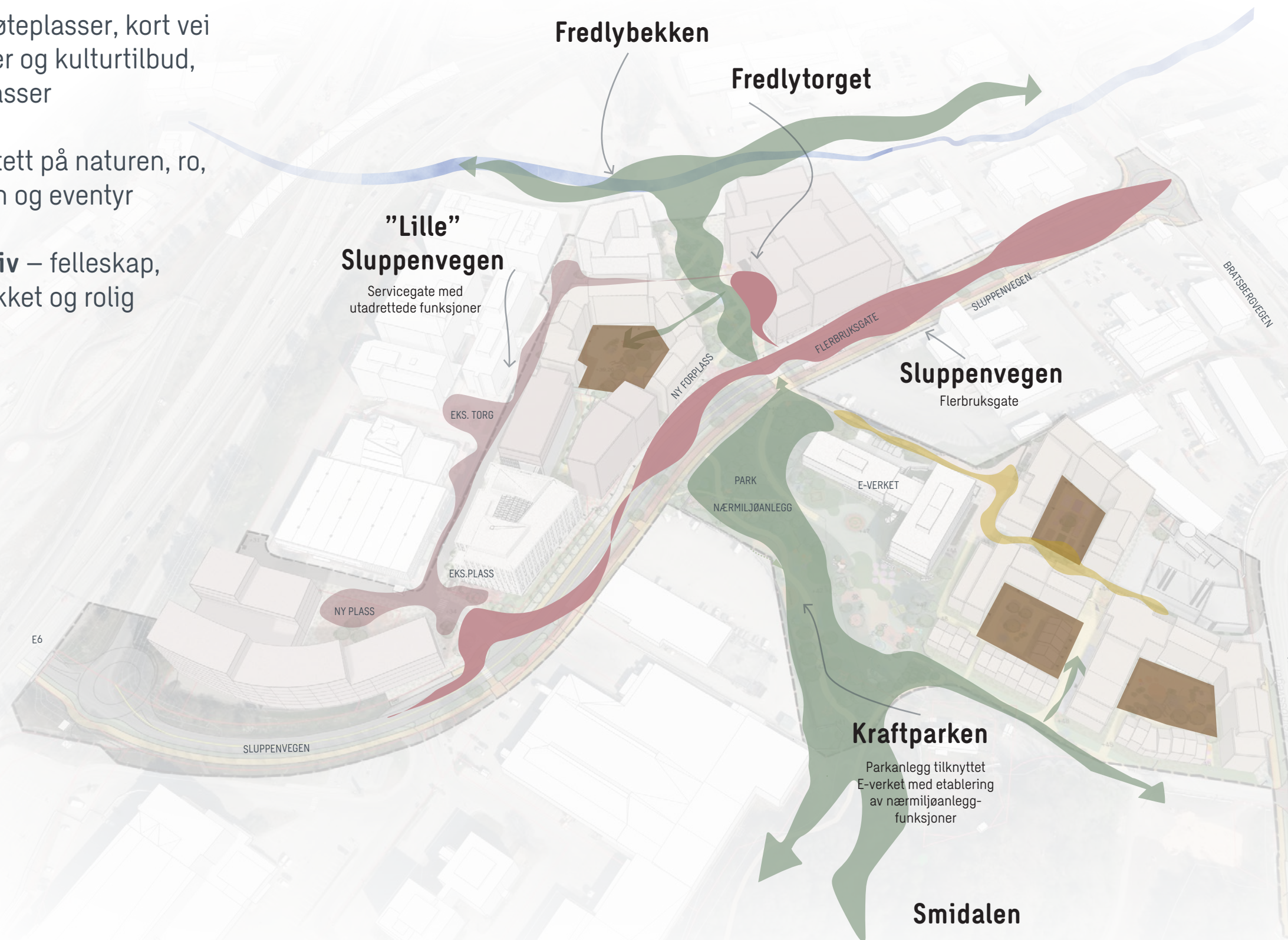


For å bevare nødvendig fleksibilitet i senere detaljprosjektering, og minimere behovet for dispensasjoner, er det lagt inn en nødvendig buffer i byggegrenser/høydelinjer på plankart og maks tillatt kotehøyde for gesims - relativt illustrert prosjekt. Planen har likevel andre begrensninger gitt av bestemmelsene som gjør at det ikke er mulig å fullstendig fylle volum gitt av kun byggegrenser og maks høydelinjer på plankart:

- Tillatte makshøyder for gesims styrt av bestemmelse 5.1.3 gjør at det ikke er mulig å fylle volum som vist i grønt innenfor bestemmelsesområdene #2, #3 og #4. Her er det krav til en prosentandel som skal ha en lavere maks gesimshøyde for å sikre en variasjon i bygningsvolum langs kvartalsrekken, solforhold o.l.
- Maks tillatt utnyttelsesgrad (kvm BRA) innenfor hvert delfelt for plankart på grunnen gjør det ikke mulig å fylle ut maksvolum slik det er synlig i grønt. Det er kun rom for en omfordeling av kvm BRA for å sikre fleksibilitet i hvor man har sprang i gesims, ect. møne og fasadeliv.

PLANKONSEPT - OVERORDNET IDÈ

- **Byliv** – møteplasser, kort vei til tjenester og kulturtilbud, arbeidsplasser
- **Parkliv** – tett på naturen, ro, vegetasjon og eventyr
- **Bakgårdsliv** – felleskap, tilbaketrukket og rolig



PLANKONSEPT - OVERORDNET GREP

- Grønnstruktur og Sluppenvegen som **strukturerende hovedakser**
- **Kvartalsbebyggelse**, i hovedsak 2-7 etasjer. Unntaksvis 8 etasjer.
- **Variasjon og fleksibilitet** i volum
- Skjermede, romslige gårdsrom og byrom
- Høy tetthet, **blandede sentrumsfunksjoner**
- **Aktivitet hele dagen** - kontor, utadrettet næringsvirksomhet/tjenestetilbud og boliger
- **Stedskvaliteter og identitet** - kulturmiljø (E-verket og park), historie
- Utnytte **eksisterende terreng og landskap**



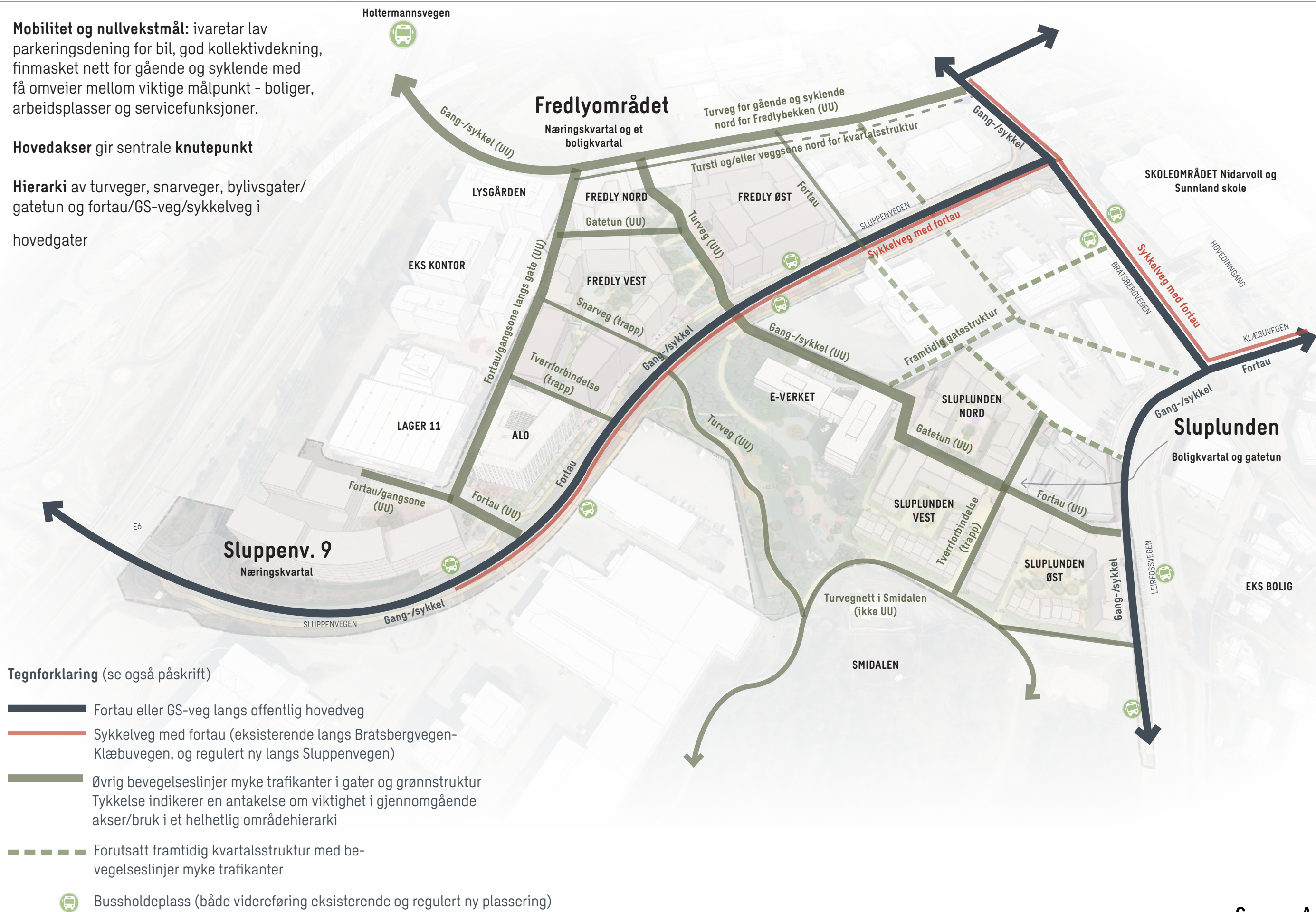
PLANKONSEPT - FUNKSJONER OG "BYLIVSGENERATORER"

- **Arena for aktivitet og menneskers daglige liv**
- Korte avstander til hverdagens funksjons-/servicebehov, hjemmet, arbeidsplassen, kvelds- eller søndagsturen
- Utadrettede fasader og 1. etasjer mot sentrale byrom og bevegelseslinjer
- Sambruk og fleksibilitet
- Nabolag og fellesfunksjoner



PLANKONSEPT MOBILITET - NETTVERK GÅENDE OG SYKLENDE

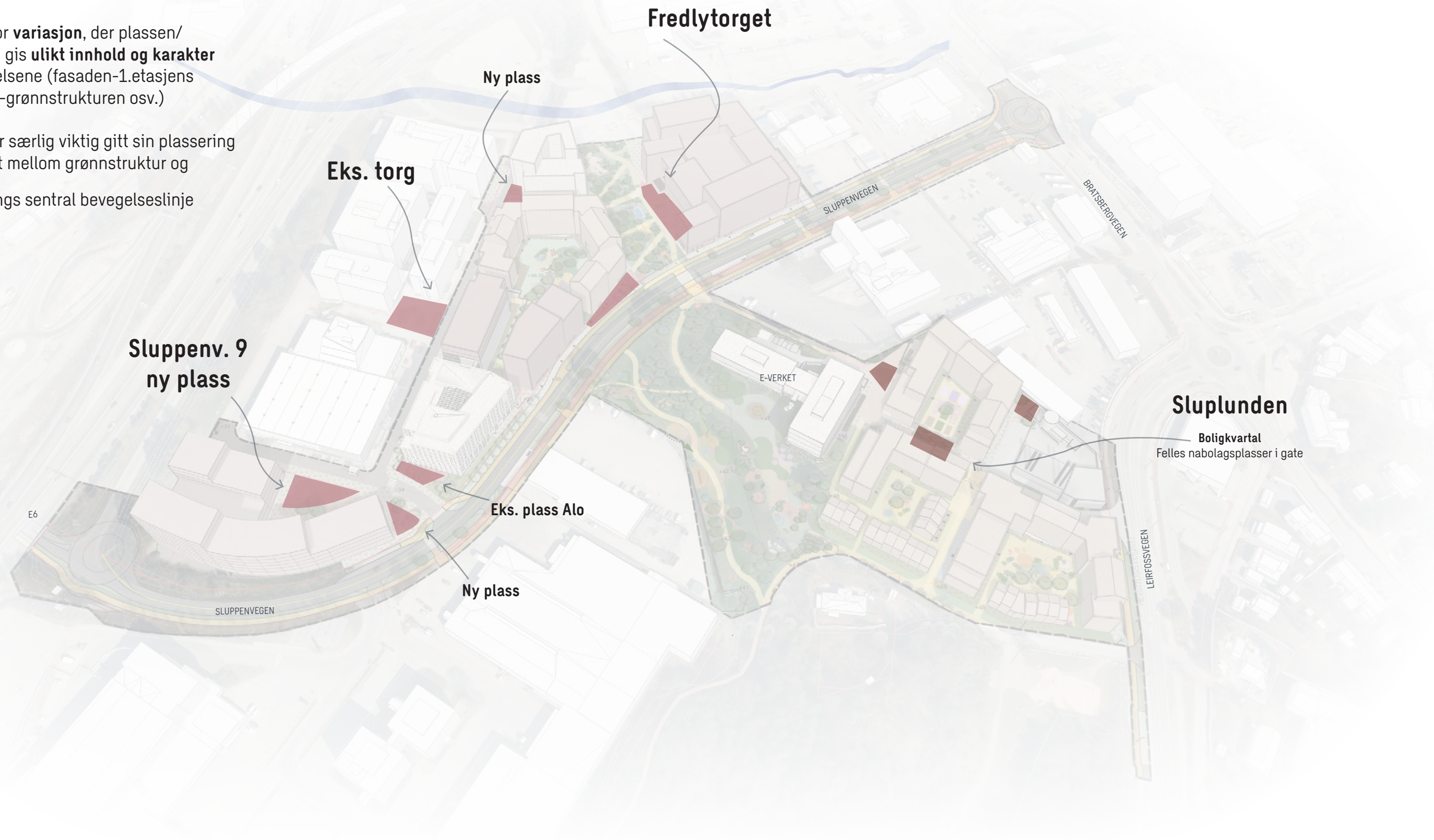
- **Mobilitet og nullvekstmål:** ivaretar lav parkeringsdening for bil, god kollektivdekning, finmasket nett for gående og syklende med få omveier mellom viktige målpunkt - boliger, arbeidsplasser og servicefunksjoner.
- **Hovedakser** gir sentrale **knutepunkt**
- **Hierarki** av turveger, snarveger, bylivsgater/ gatetun og fortau/GS-veg/sykkelveg i hovedgater



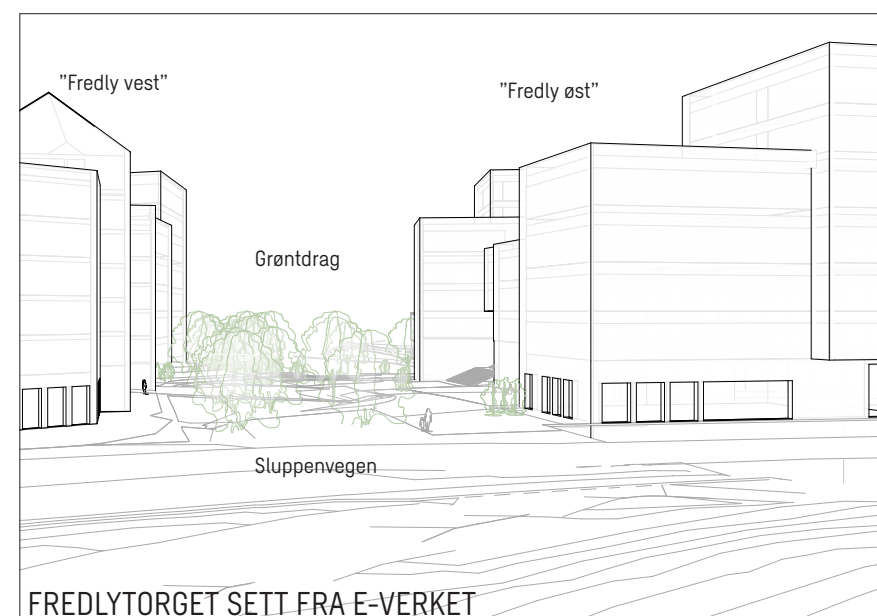
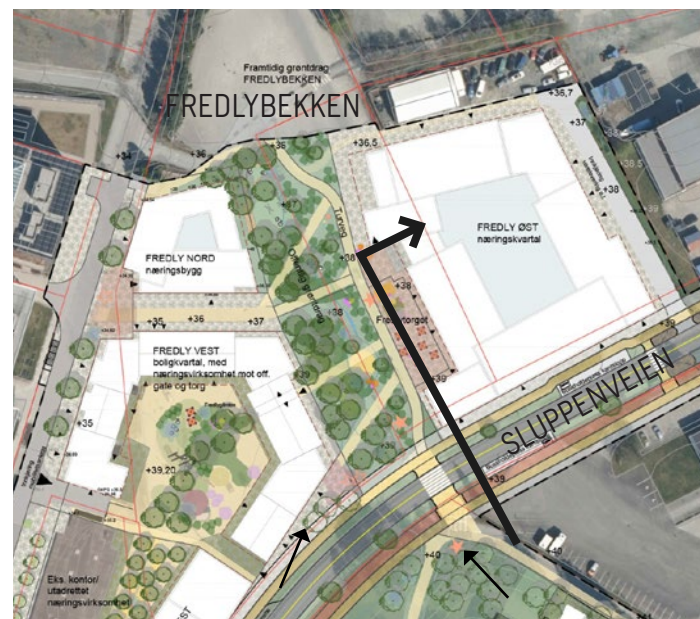
- Tegnforklaring** (se også påskrift)
- Fortau eller GS-veg langs offentlig hovedveg
 - Sykkelveg med fortau (eksisterende langs Bratsbergvegen-Klæbuvegen, og regulert ny langs Sluppenvegen)
 - Øvrig bevegelseslinjer myke trafikanter i gater og grønnstruktur
Tykkelse indikerer en antakelse om viktighet i gjennomgående akser/bruk i et helhetlig områdehierarki
 - Forutsatt framtidig kvartalsstruktur med bevegelseslinjer myke trafikanter
 - Bussholdeplass (både videreføring eksisterende og regulert ny plassering)

PLANKONSEPT - TORG OG PLASSER

- Flere mindre og større torg og plasser spredt i planområdet
- Gir mulighet for **variasjon**, der plassen/byrommet kan gis **ulikt innhold og karakter** i lys av omgivelsene (fasaden-1.etasjens funksjon-gata-grønnstrukturen osv.)
- **Fredlytorget** er særlig viktig gitt sin plassering i knutepunktet mellom grønnstruktur og hovedgate, langs sentral bevegelseslinje



PRINSIPP - SLUPPENVEGEN OG FREDLYTORGET



- Sluppenvegen: fra veg til **flerbruksgate**
- **Sammenhengende byrom**: gata - 1. etasjen - torget
- Kvartalsbebyggelse gir vegger til byrommene og liv med aktive/**utadrettede 1. etasjer**
- Bevisst bruk av **siktlinjer** og bebyggelse som **skjerming**

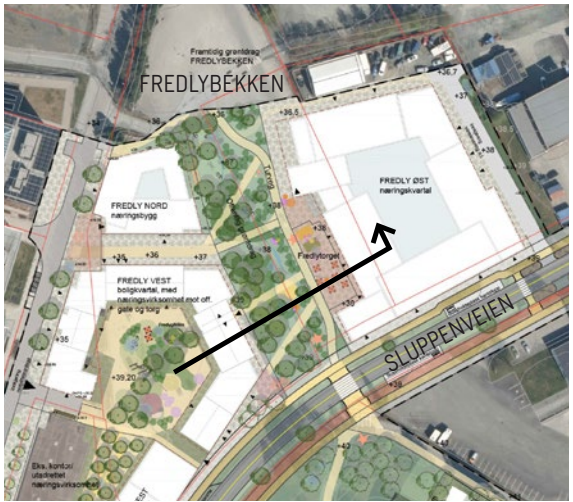
BYROM OG GATELIV -SLUPPENVEGEN



PRINSIPPSNITT - OFFENTLIGE GRØNTDRAG OG FREDLYTORGET



Snittet er prinsipielt tilpasset reguleringsplannivå



BYLIV - FREDLYTORGET OG NY GRØNNSTRUKTUR



- Knutepunkt viktige bevegelseslinjer
- Tydelige soner og bevissthet om overganger - bolig - grøntdrag - torg - utadrettet næringsvirksomhet
- Grønnstruktur - rekreasjon og økologiske funksjoner
- Siktlinje E-verket
- Hint til historien - identitet



BYLIV - FREDLYTORGET



BYROM OG BYLIV - SLUPPENVEGEN 9



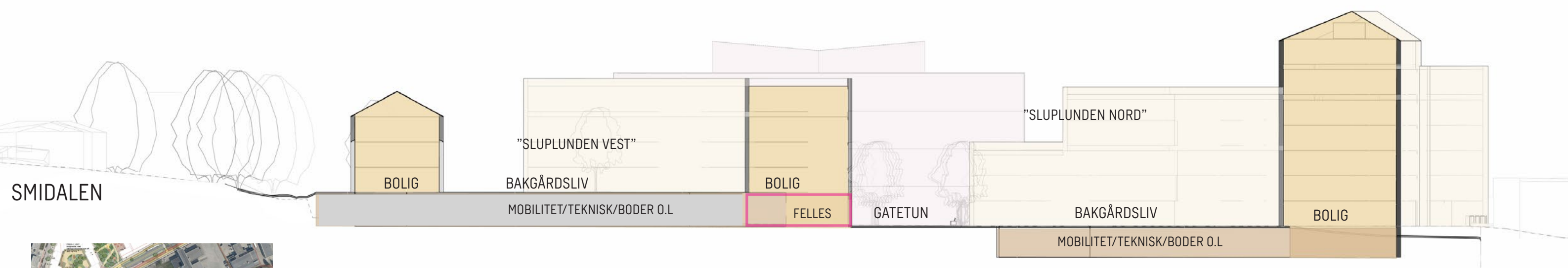
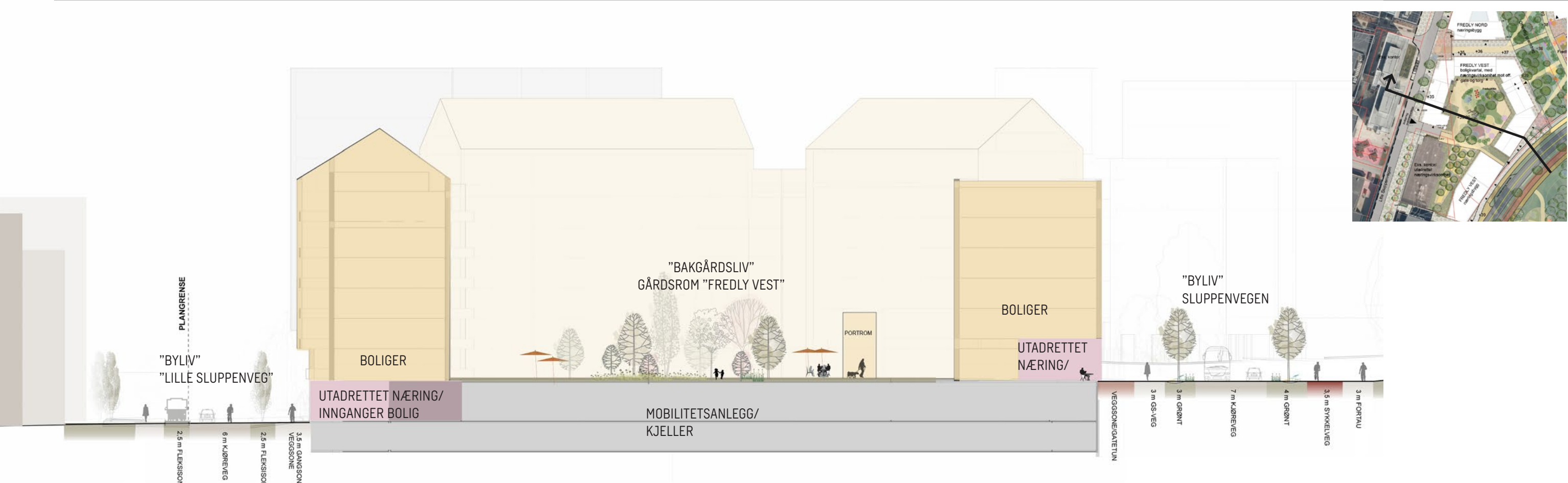
- Markerer atkomsten til Sluppen fra sør (E6) - sentral plassering
- Avslutter gate- og byrommet i "Lille Sluppenvegen"



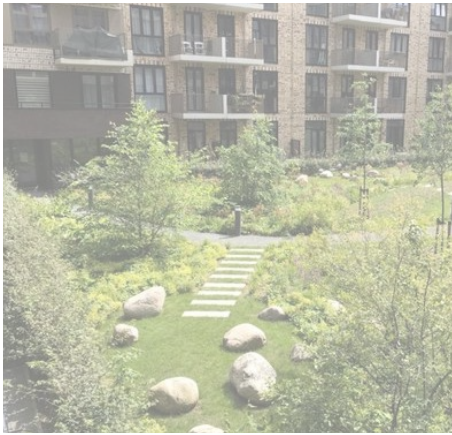
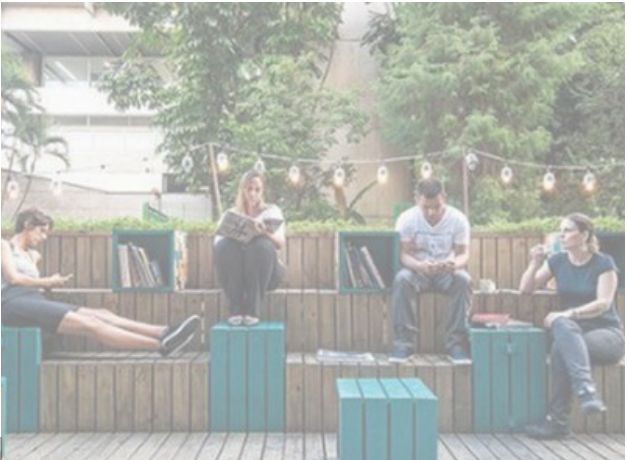
HUS ARKITEKTER

Sweco Architects

PRINSIPP MOBILITETSANLEGG, TERRENG, GATETUN OG UTADRETTET FASADE 1. ETASJE



BAKGÅRDSLIV - GÅRDSROM BOLIG “FREDLY VEST”



NABOLAGSLIV - SLUPLUNDEN



BAKGÅRDSLIV - SLUPLUNDEN GÅRDSROM “EPELELUNDEN”



SLUPLUNDEN



Sweco Architects

Takk for oss

