



Sluppenvegen 3, 5, 6, 7, 9, 23 og Leirfossvegen 5

NØKKELINFO REGULERINGSPLAN

Forslagsstiller: R. Kjeldsberg

Plankonsulent: Sweco Norge AS

Saksbehandler: Bjørn Inge Melås

Planident -Saksnummer: r20240013 - 2023/10754

Skolekrets: Nidarvoll/Sunnland

Formål i planforslaget: Boliger, kontor, handel, næring

Antall boliger/næring: Ca. 480 boliger / 59 400 m² næring

Her kan du gi innspill:



SAMMENDRAG

Hensikten med planen er å transformere deler av Sluppen til å bli en levende bydel med boliger, kontor, handel og utadrettede næringer, i tråd med KDP Sluppen.

Hva vil utbygger?

Foreslår en transformasjon av området med kvartalsstruktur i 3-8 etasjer, torg, park og gatetun.

Hva sier kommunen?

Planforslaget bygger oppunder transformasjon av deler av Sluppen området, og bidrar med en ønsket byutvikling som ligger sentralt og langs gode kollektivåre. Sluppen kan bli et fint tilskudd til byen med sin tilgang på grøntområder ved Smidalen og Nidelvkorridoren og nyåpning av Fredlybekken.

Det er utfordringer knyttet til bygging på deponi, grunnforhold og støy.



Aksonometri som viser ny og eksisterende bebyggelse



Illustrasjon av prosjektet sett fra
Sluppenvegen

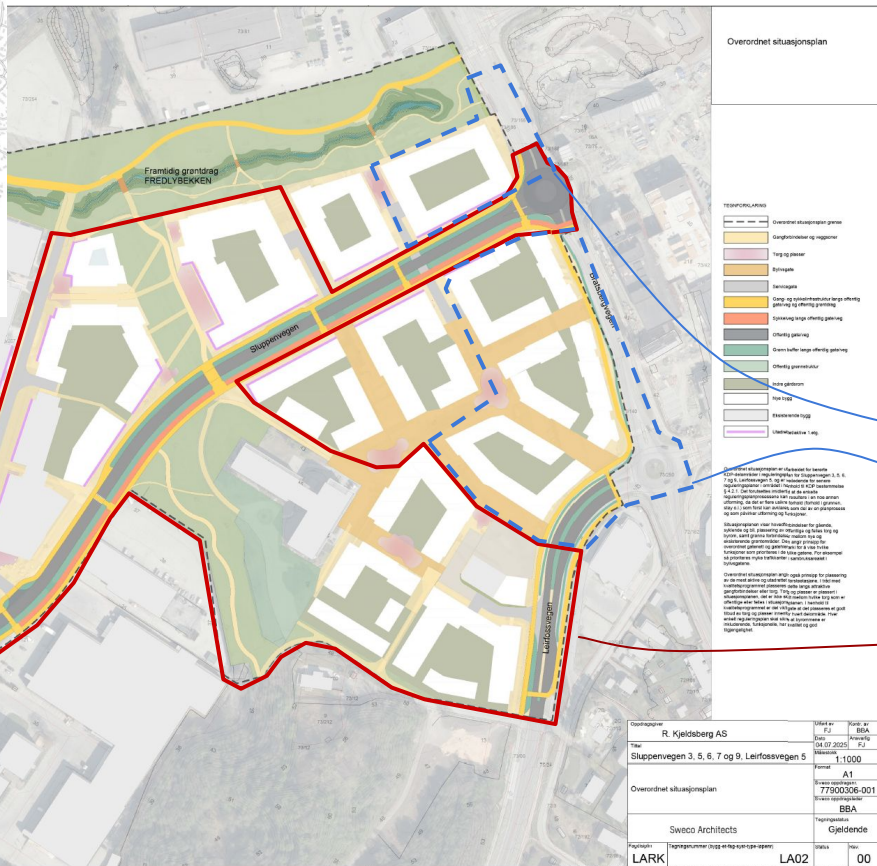
Varsel om planoppstart
30.05.2024

Vedtak offentlig ettersyn
xx.xx.2025

Høringsfrist
xx.xx.2023

Sluttbehandling
xx.xx.2023

Delområder, fra KDP



Situasjonsplanen skal ta utgangspunkt i kvalitetsprogram for offentlige rom og godkjennes av Trondheim kommune. Situasjonsplanen skal omhandle og vise løsninger i delområdet for temaene:

- Hensikten er å sikre overordnede hensyn, helhetlige sammenhenger og funksjonsblanding. Situasjonsplanen blir veiledende for senere reguleringsplaner innenfor delområdet og må ta utgangspunkt i kvalitetsprogrammet som følger KDP.

- Bratsbergvegen 17 - 2025/20722 - anmodning om oppstart
- Bratsbergvegen 23, 25 og 27 og Sluppenvegen 2 - 2023/13519 oppstartsmøte avholdt 17.4.2024

Spørsmål:
Hvor bør det offentlige torget for bydelen ligge?

Aktive fasader

An aerial photograph of a residential development, overlaid with a colorful planning map. The map features a central green area labeled 'Fremtidig grøntdrag FREDLYBEKKEN'. A yellow line, labeled 'Sluppenvegen', runs through the center. A red dashed line outlines a specific area on the right. A brown dashed circle highlights a cluster of buildings. The map is bordered by a black dashed line. The title 'Aktive fasader' is at the top.

Hvordan kan boligkvartalene bidra til å skape byliv i de foreslåtte bylivsgatene?

Slike arealer kan romme funksjoner som felles vaskeri, kiosk, kafé, sykkelverksted, håndverks- og kunstatelier, eller små detaljhandelskonsepter – program som samlet bidrar til **å skape liv og aktivitet i gaten.**

Vi anbefaler at dette prinsippet konkretiseres og følges opp i en **formingsveileder**.

§5.1.5:

Fasade i 1. etasje innenfor felt BKB1, henvendt mot framtidig Fredlybekken grøntdrag i nord, skal være utadvendt der minst 60% av fasaden skal være åpne vindusflater/dører

Fasader i 1. etasjer henvendt mot sentrale gaterom i felt f_GT1, f_GT2, f_GT3, f_GT5, f_GT6 og torg f_TO1 skal ha en høyere grad av detaljering, være aktivt/advendt, ha direkte inngang fra gate og/eller plass/torg, og en brutto gjennomsnittshøyde på minimum 4 meter. Minst 60 % av nevnte fasader i 1. etasje skal være åpne vindusflater/dører der vinduer ikke tillates dekket med folie eller lignende.

1. etasjefasader for bebyggelse i delfelt B1, henvendt mot felles gatetun f_GT9, skal ha en utadrettet karakter, der minst 60 % av fasadene skal være vindusflater/dører der vinduer ikke tillates dekket med folie eller lignende.

Rosa linjer - foreslåtte aktive fasader i situasjonsplan

Lilla linjer - fasader som er sikret i planforslag

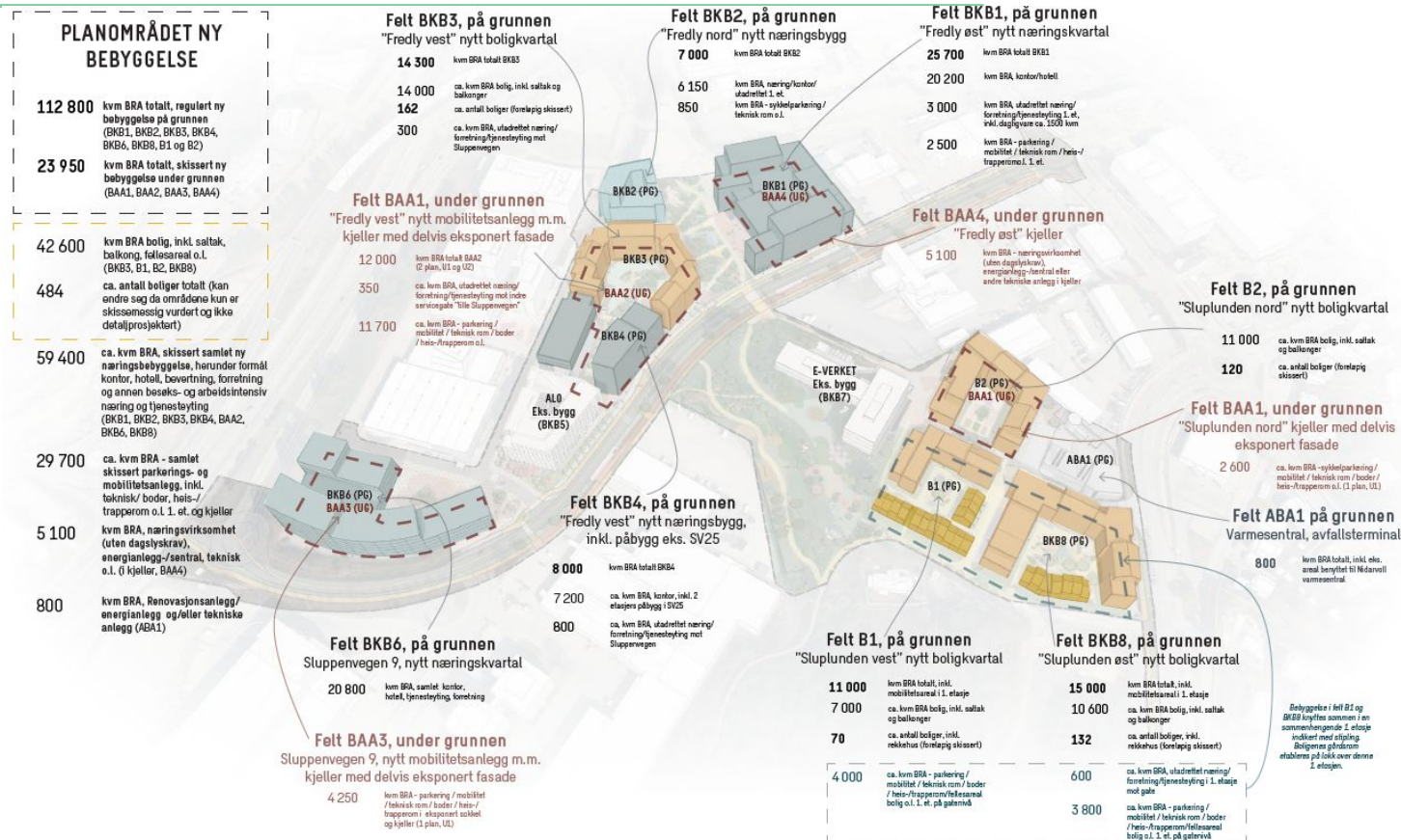
Røde linjer - fasader som bør sikres aktivert i planforslag

Røde stiplede linjer - fasader som bør sikres aktivert i situasjonsplan

Lilla stiplede linjer - byarkitektens forslag til
utadrettede fasader i boligkvartal



Oversikt over tiltaket

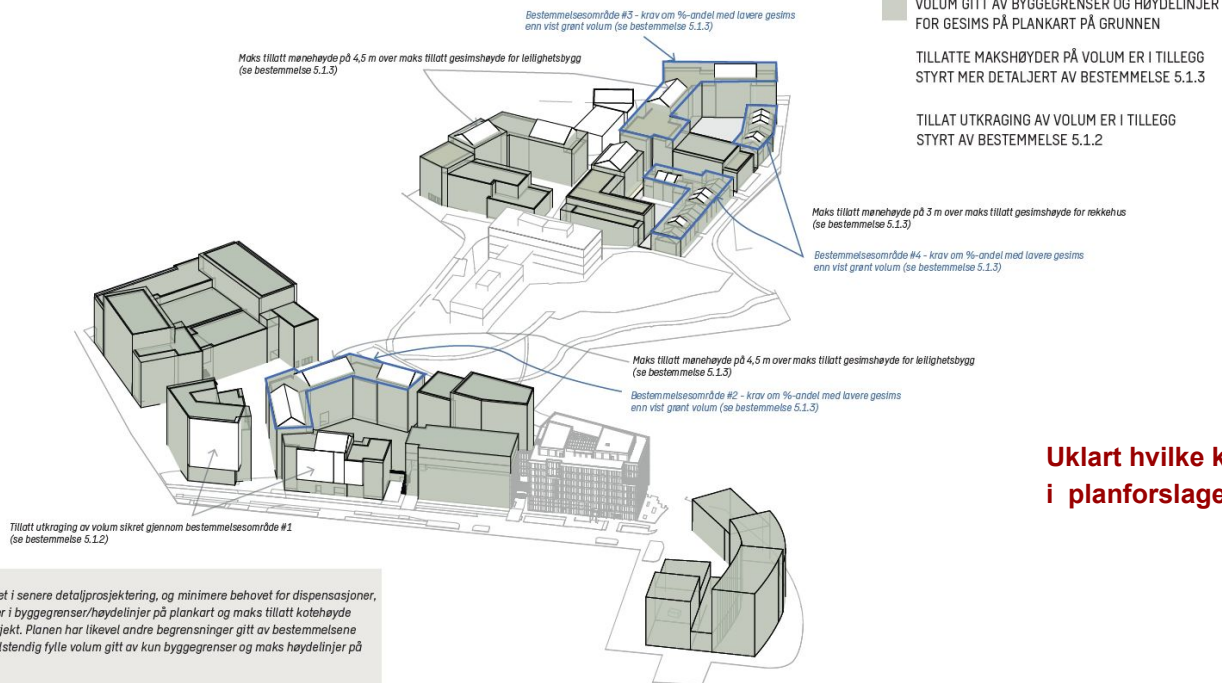


[illegible]

	Reguleringstærskel grænse
	Færdighedsgrænse
	Udgangsgrænse
	Indtækningsgrænse
	Nye byggerier
	Detekteret
	Sykkelvejsprioritet
	Kampanjer og markedsføringsaktiviteter
	Turk og plisser
	Eksterne frekvenser
	Nytt tv
	Sone for småbørnsaktiviteter
	Sone for nærmiljøaktiviteter og aktiviteter
	Grænser

Kystspandingsplan		Udført af FJ		Kontrolleret af BBA	
R. Kjeldsberg AS				Dato for fremsendelse 04.07.2005	
Titel Sluppenvejen 3, 5, 6, 7 og 9, Leirfossvegen 5				Målestok 1:1000	
Principiell illustrationsplan				Formål A1	
Sweco Architects				Sveco projektnummer 77900308-00	
				Sveco projektnummer BBA	
Sweco Architects				Tegningsstatus Gjældende	
Forskrifts nr. LARK		Tegningsnummer (hvis det ikke er type identisk) LA01		Status 00	

Maksvolum for planlagt tiltak



Uklart hvilke kvaliteter utkragingen bidrar med i planforslaget.

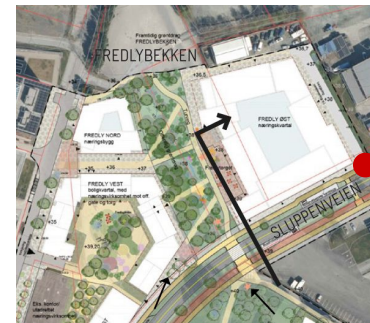
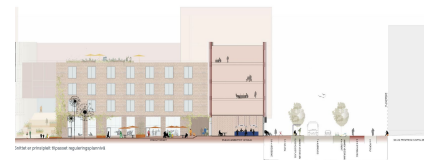
For å bevare nødvendig fleksibilitet i senere detaljprosjektering, og minimere behovet for dispensasjoner, er det lagt inn en nødvendig buffer i byggegrenser/høydelinjer på plankart og maks tillatt kotehøyde for gesims - relativt illustrert prosjekt. Planen har likevel andre begrensninger gitt av bestemmelsene 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 bestemmellesesområdene #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. mone og fasadeliv.

Illustrasjon - Sluppenvegen



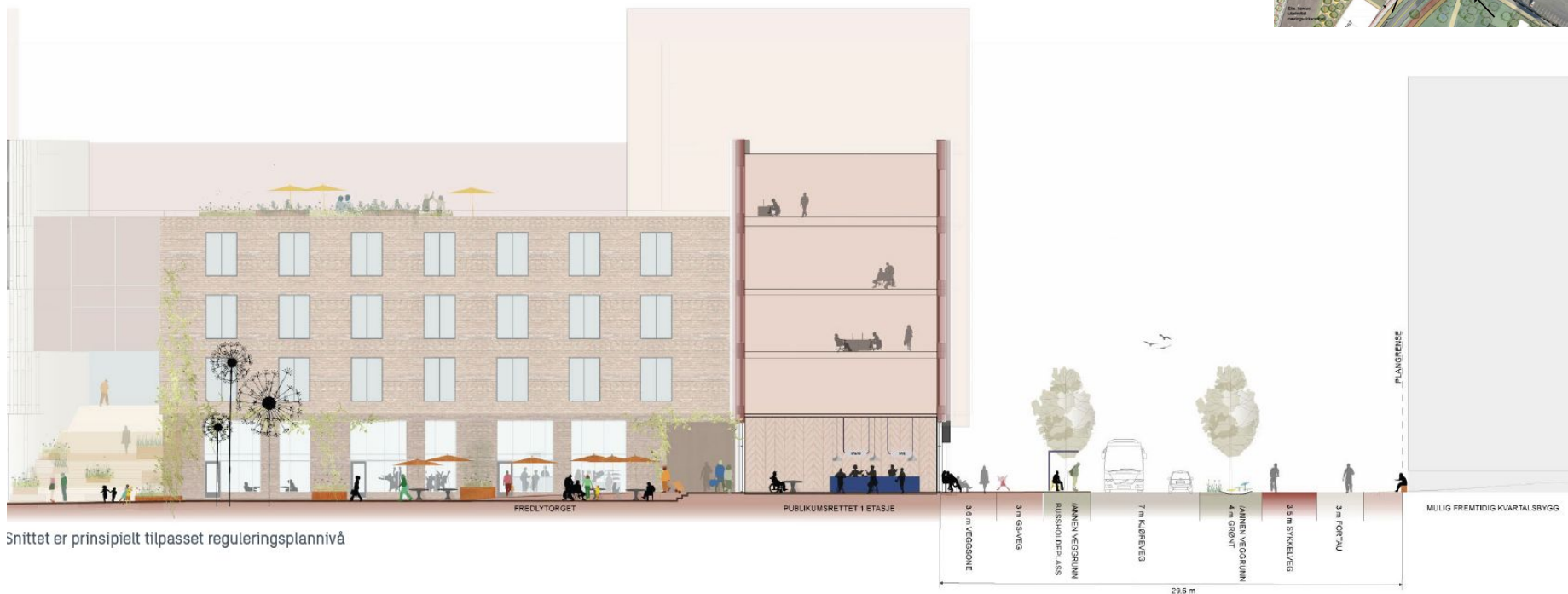
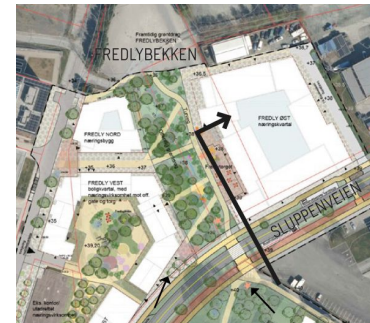
I tillegg til utkragingen av etasjene åpner bestemmelser for 2 m utkraging av balkonger. Ikke vist i denne illustrasjonen. Bør bestemmelsene for utkraging av balkonger begrenses mot gater og plasser, evt sikre en blanding av inntrukne, franske, delvis inntrukne og utkragede balkonger?



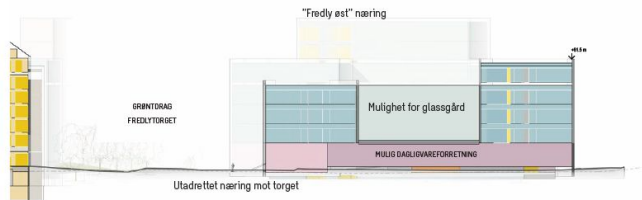


Eksempel fra Innherredsveien med franske balkonger og mindre utkrager med karnapp som gir en enhetlig utforming langs en bygate.

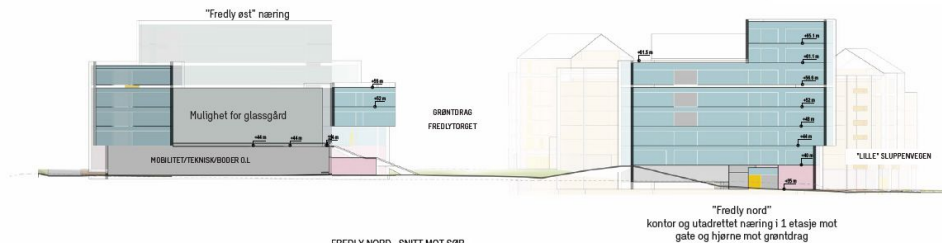
Prinsippsnitt - Sluppenvegen - Fredlytorget



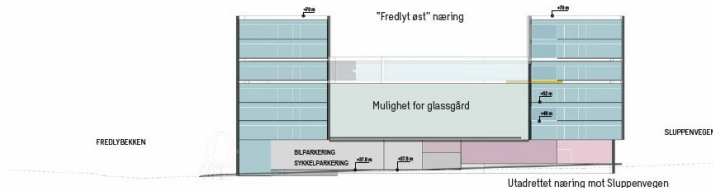
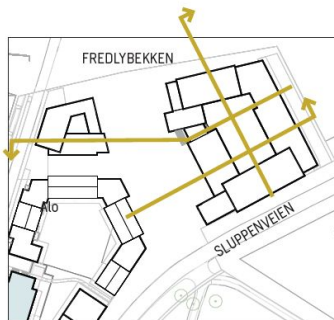
Prinsippsnitt - funksjon i bygg - Fredly øst og nord



① FREDLY ØST - SNITT MOT NORD_

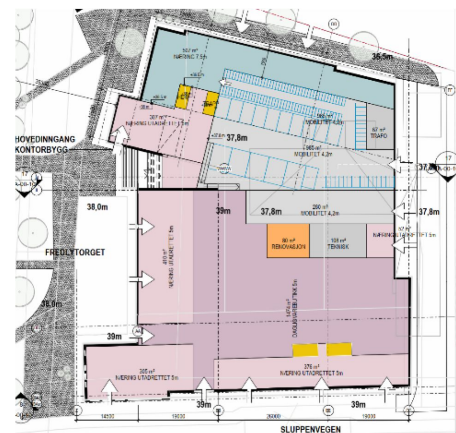


② FREDLY ØST - SNITT MOT NORD, PORTROM_



Godt prinsipp for løsning av dagligvarebutikk, men parkering bør løses i kjeller under BKB3.

Dersom deponimasser fjernes bør dagligvare legges ned i kjeller siden det ikke er en plasskrevende arealbruk som ikke har dagslyskrav.



Illustrasjon - Offentlig grøntdrag - Fredlytorget



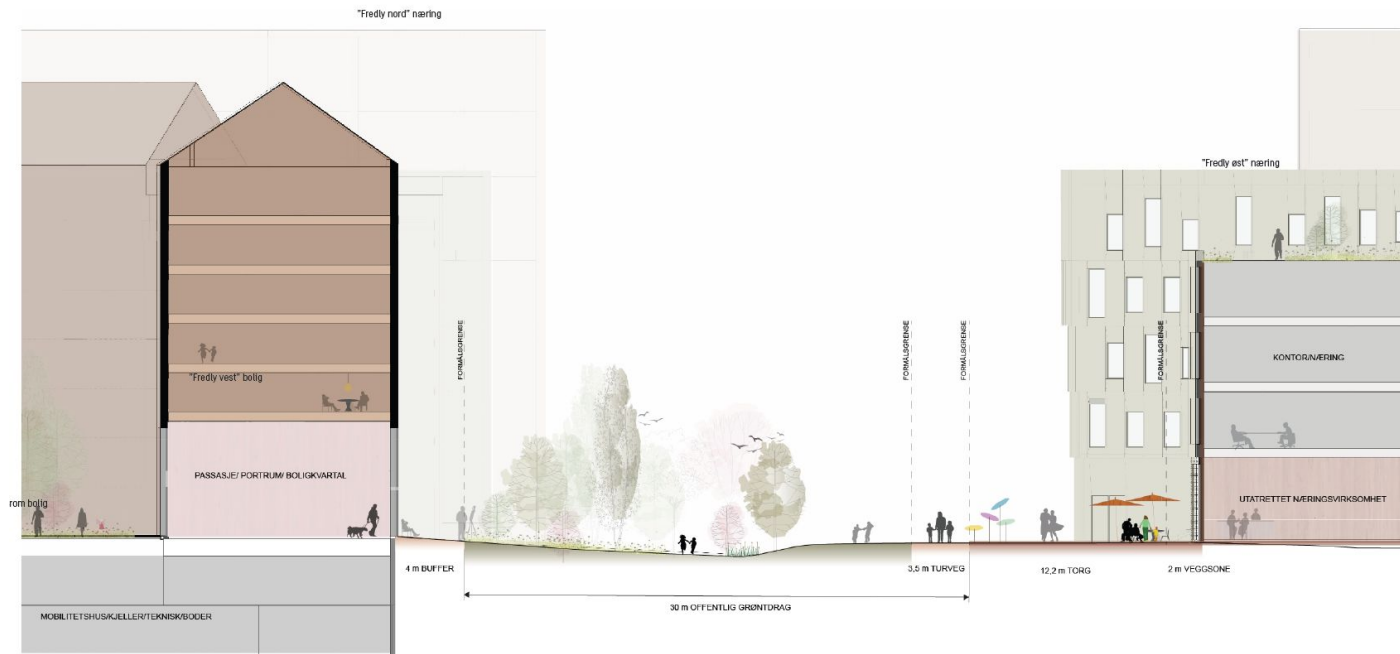
Ser ut som fellesarealer i første etasje mot grøntdrag. Godt grep, er sikret med denne bestemmelsen.

"Fellesarealet skal ligge med tilgang fra bakkeplan, i sokkeletasje eller i første etasje og ha direkte kontakt med gaterommet og hovedadkomst til boligene, eller ha direkte kontakt med felles uterom/gårdsrom".



Snittet er prinsipielt tilpasset reguleringsplannivå

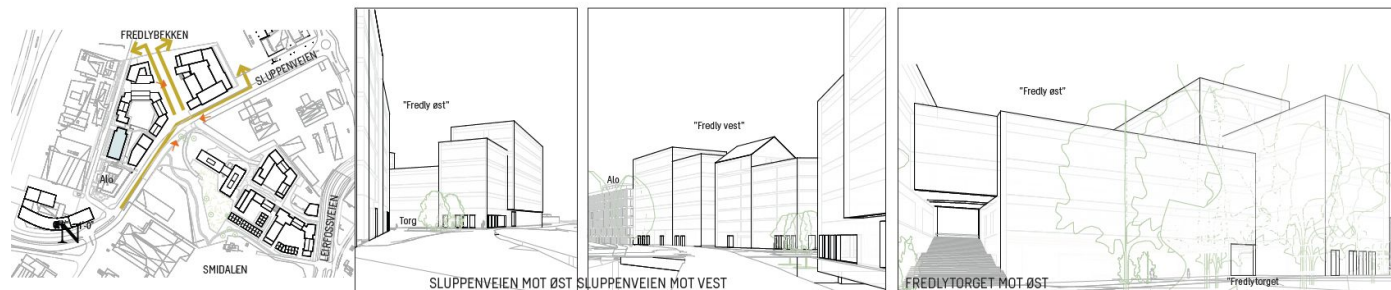
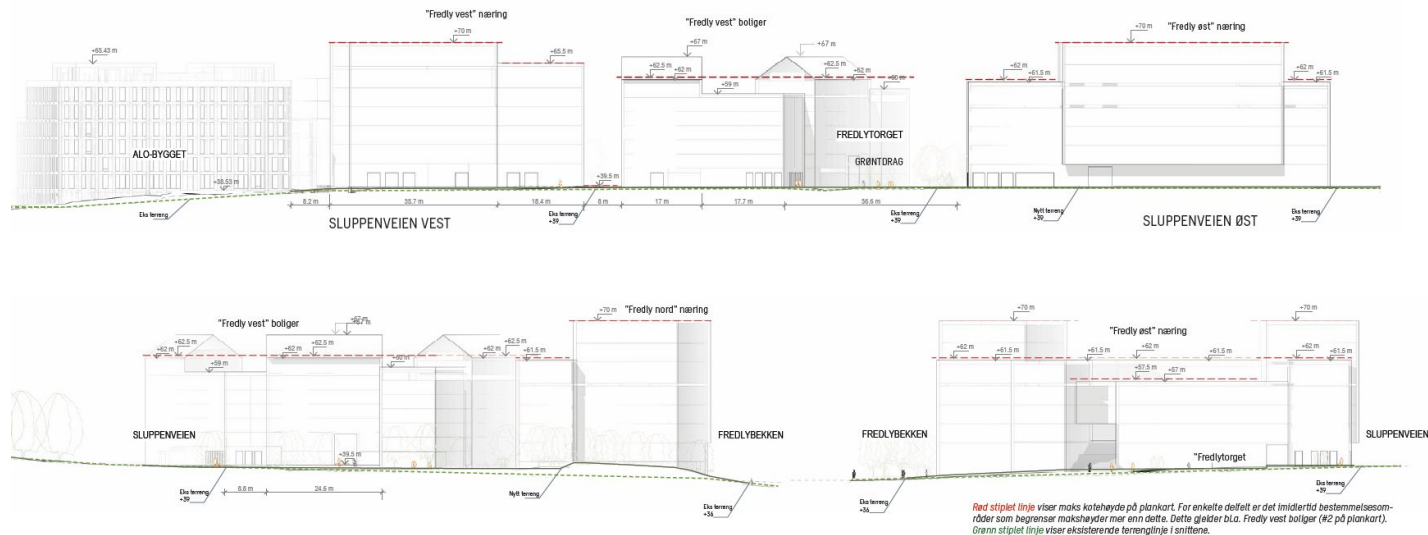
Prinsippsnitt - Offentlig grønndrag - Fredlytorget



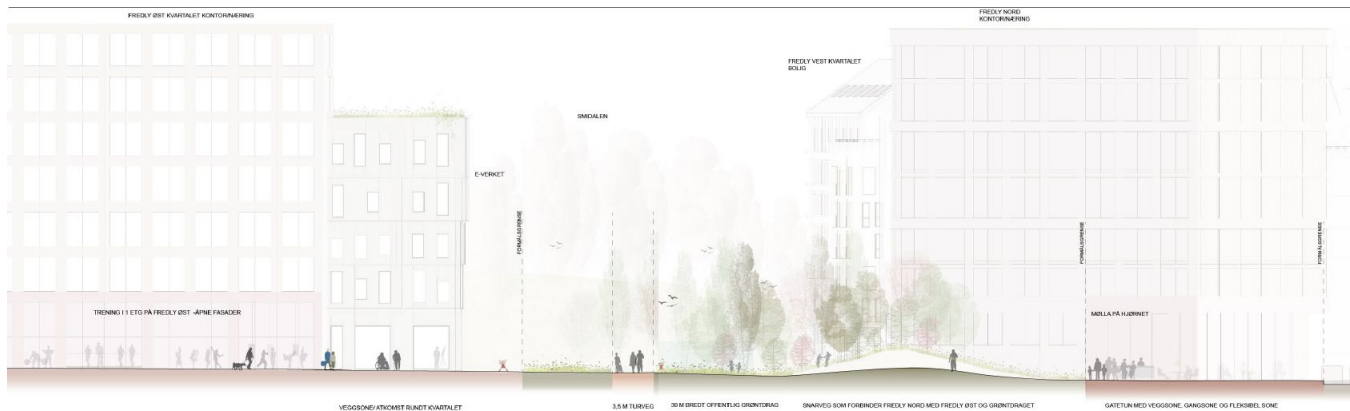
Snittet er prinsipielt tilpasset reguleringsplannivå



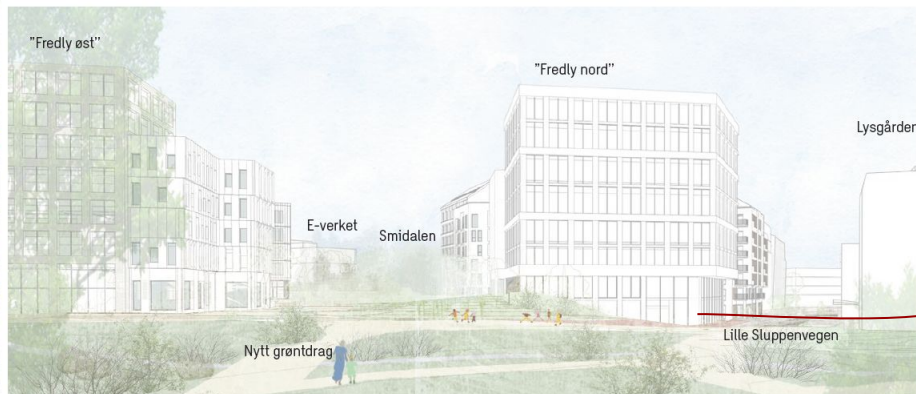
Snitt og oppriss - Sluppenveien og Fredlyområdet



Grensesnitt og perspektiv fra Fredlybekken



Fredly Nord og Fredly Øst er for høyt - 8 høye etasjer ut mot grøntdrag i Fredlybekken



Bør sikres aktive fasader mot Fredlybekken

Etasjehøyder

Etasjehøyde Fredly Nord:
4,43 gjennomsnitt
8 etasjer

8 etasjer med 0,57 mer i
etasjehøyde -
4,56 meter høyere, en etasje ekstra

Etasjehøyde
ALO-bygget:
3,86 gjennomsnitt
7 etasjer



Tilstrekkelig byggehøyde gesims
langs Lille Sluppenvegen?

ALO-bygget er ganske høyt
allerede...
Foreslår gesims som er 8,25 meter
høyere.



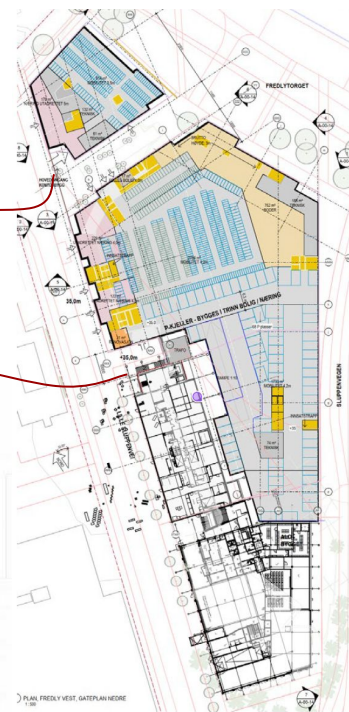
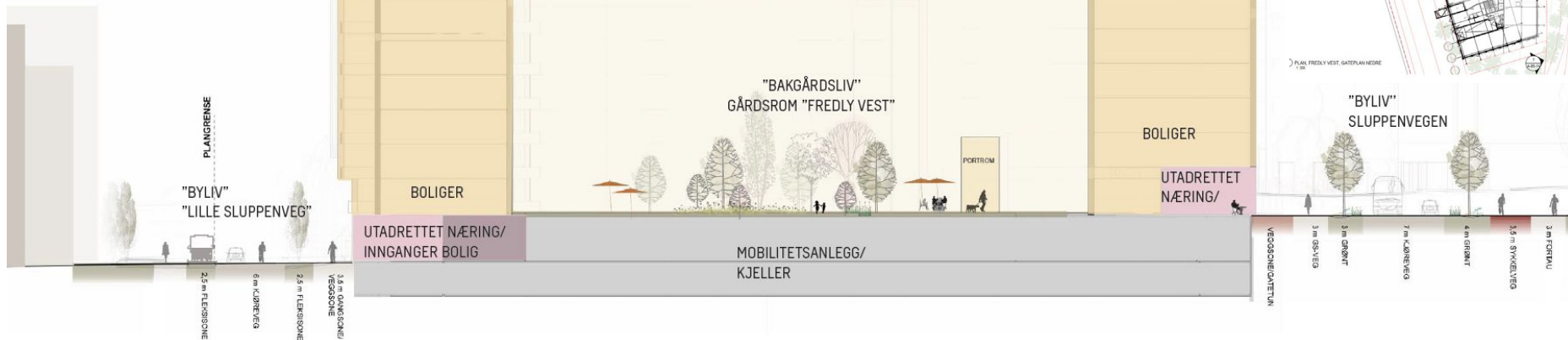
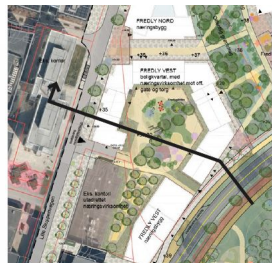
Påbygg 2 etasjer på
eksisterende næring

“Området skal bygges ut som kvartalsbebyggelse med gatestruktur i 3 til 7 etasjer. Innenfor delområde 1 og 3 mot Holtermanns veg og kollektivknutepunktet kan det oppføres bebyggelse i inntil 10 etasjer. Ved knutepunktet i delområde 3 kan det etableres et høyhus på inntil femten etasjer.”

Prinsippsnitt - Lille Sluppenveg - Sluppenvegen

Ønsker å sikre aktive fasader også mot Fredlybekken og gatetun

Godt prinsippsnitt - kan/bør det sikres i bestemmelser?



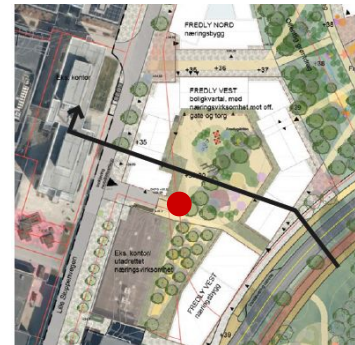
Bakgårdsliv - Fredly Vest



Balkonger kan krage ut 2,5 meter i frihøyde 2,5 meter over bakken. For mye, for lavt?

savner bestemmelser for boliger i første etasje

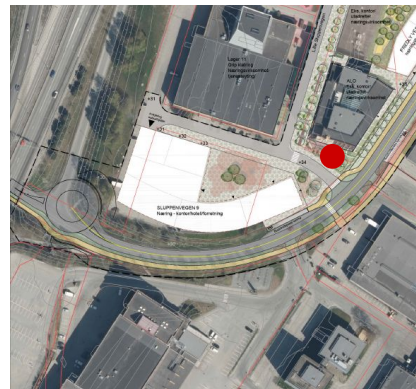
godt løst med åpninger, men for smal trapp som forbindelse fra Lille Sluppenvegen



Sluppenvegen 9 - forslag om hotell



- Ønsker mulighet for hotell innenfor felt BKB 6 og BKB1
- KDP Sluppen åpner opp for etablering av hotell kun i tilknytning bestemmelsesområde #4, kollektivknutepunkt.
- Reguleringsplanforslaget åpner for etablering av hotell utenfor bestemmelsesområdet, og argumenterer for usikkerhet for tidspunkt for eventuell realisering av E6 i tunnel og kollektivknutepunkt som angitt i KDP Sluppen. Foreslåtte plasseringer anses (av forslagsstiller) som gode lokasjoner nært store arbeidsplasser, hovedvegnett og kollektivtilbud.
- Begrenses av BRA på 9000 m2, men utelukker ikke hotell innenfor #4 i tillegg.
- Er det her et evt hotell bør ligge?

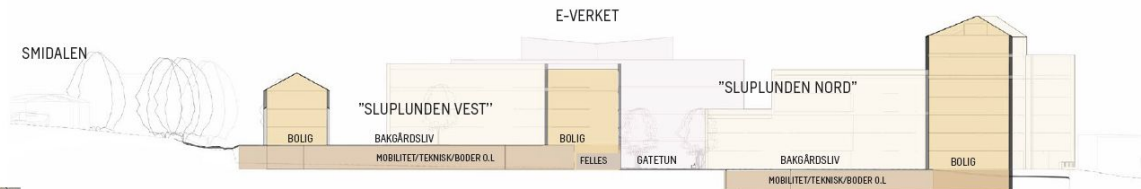


Sluplunden

Lurer på hvordan en så stor base tilpasser seg grøntdraget i Smidalen?

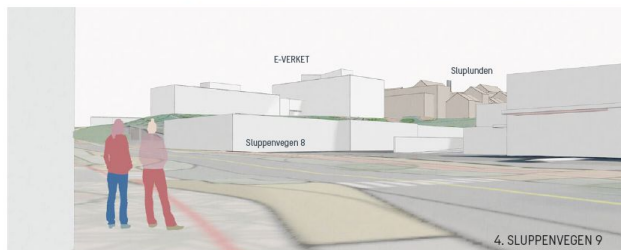
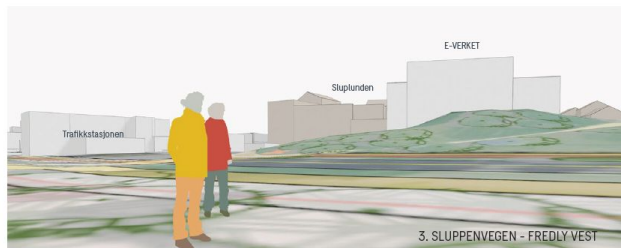


Snittene viser hvordan bygningene i Sluplunden trapper ned mot E-verket og Smidalen for å hensynta eksisterende omgivelser. Bygningene øker i høyden bl.a. mot Leirfoss-vegen der de benyttes som støyskjerm mot vegen for å sikre det kvalitative uteoppholdsarealet i bakgårdene. Det eksisterende terrengspranget mot Smidalen tas opp av mobilitetsetasjen i Sluplunden vest og øst. Ut mot gatetunet er det regulert felles boligfunksjoner og muligheter for noe næring for å legge til rette for et samspill mellom gatetunet ute og livet inne. I "Sluplunden nord" er det regulert til en mobilitetsetasje under terreng.



E-verket - hensynssone kulturmiljø

VIRKNING STANDPUNKT E-VERKET - FRA FORMA 3D-MODELL (uten trær)



«Kraftbygget»/Trondheim Energiverk i Sluppenvegen 6 med bygningenes plassering i landskapet, er vurdert som bevaringsverdig og sikret som hensynssone i kommunedelplan for Sluppen, med tilhørende bestemmelser §5.1.1 og 10.2 Bevaring kulturmiljø H570_2.

§5.1.1 - KDP Sluppen:

“Bebyggelsen må hensynta gate og byrom, og vurderes opp mot anbefalte høyder i kvalitetsprogrammet for offentlige rom. Bebyggelsen skal trappes ned mot områder med hensynssone kulturminne, eksisterende boligbebyggelse og Nidelvkorridoren. Bebyggelse som grenser mot disse områdene kan ikke være høyere enn 3 etasjer.

§10.2 - KDP Sluppen H570_2

Innenfor hensynssone H570_2 skal bebyggelsen, de parkmessige kvalitetene og bygningenes plassering i landskapet søkes bevart.

Tiltak innenfor sonen skal hensynta form, dimensjon, materialbruk og farger, og videreføre de arkitektoniske og landskapsmessige kvalitetene i anlegget.

Hensynssone kulturmiljø - E-verket - er hensynssonen godt nok ivaretatt?

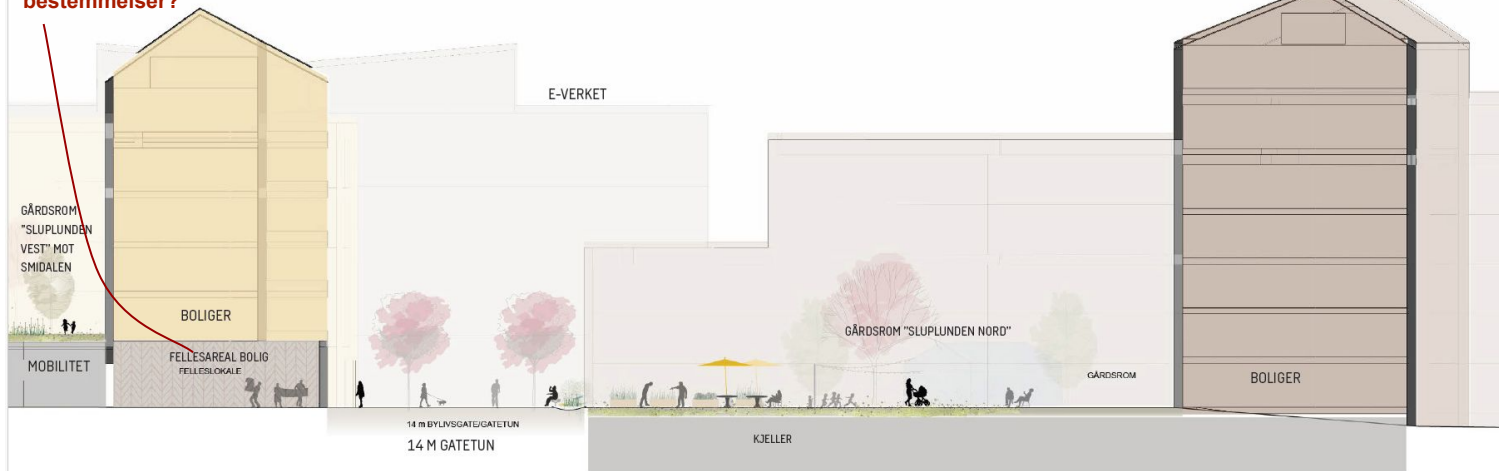
Prinsippsnitt - Energigata

“1. etasjefasader for bebyggelse i delfelt B1, henvendt mot felles gatetun f_GT9, skal ha en utadrettet karakter, der minst 60 % av fasadene skal være vindusflater/dører der vinduer ikke tillates dekket med folie eller lignende.”



Figur 4-28: Skisser på mulig løsning av plan for 1. etasje innenfor «Sluplunden vest-øst», delfelt BKB8 og B1. Antall parkeringsplasser innenfor makskravet må sees opp mot areal til andre formål som boder, felles boligareal og eventuelt utadrettet næring

Godt prinsippsnitt - kan/bør det sikres i bestemmelser?



Illustrasjon - Energigata



Potensielt stort omfang av utkragede balkonger, som ikke vises.



Godt grep med fellesarealer i første etasje.



Illustrasjon - Bakgård Sluplunden

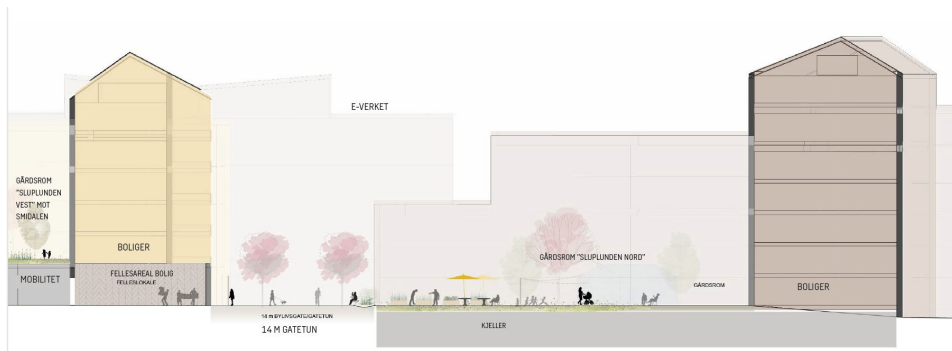


Rækkehus bør sikres i bestemmelser

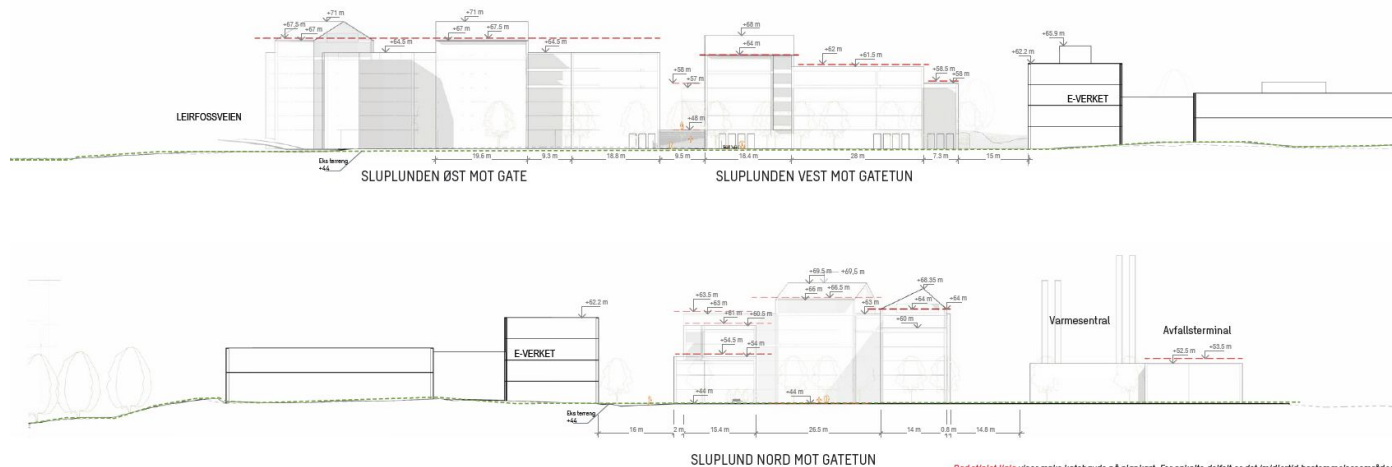
materialer:

“Det skal brukes naturlige fasadematerialer, som tegl, tre eller andre materialer med lang levetid.”

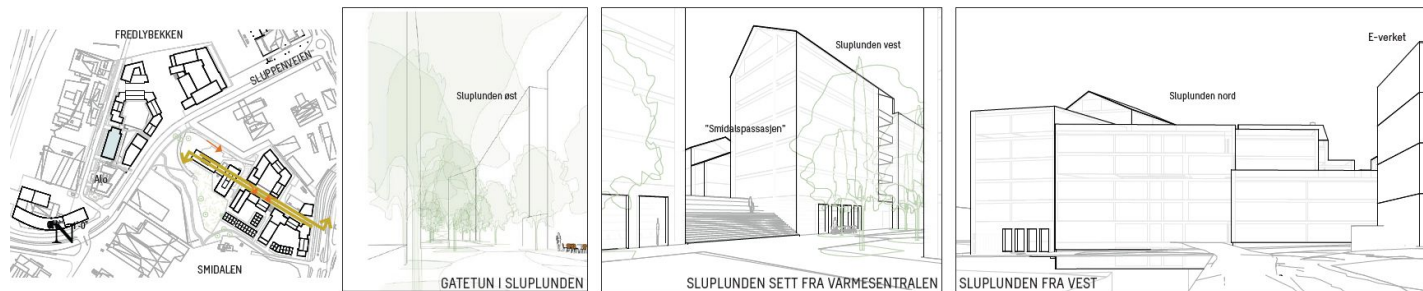
Tilstrekkelig for å sikre god materialbruk?

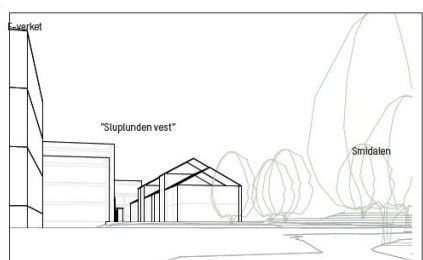


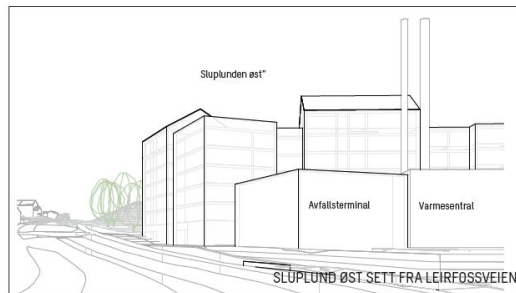
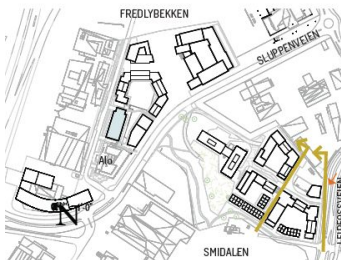
Sluplunden - Snitt/oppriss fra bylivsgate/gatetun



Red stiplet linje viser maks kotehøyde på plankart. For enkelte deler er det imidlertid bestemmelsesområder som begrenser maks høyder mer enn dette. Dette gjelder bl.a. Sluplunden øst boliger (43 på plankart). Grønn stiplet linje viser eksisterende terrenglinje i snittene.







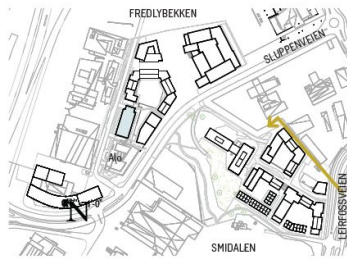
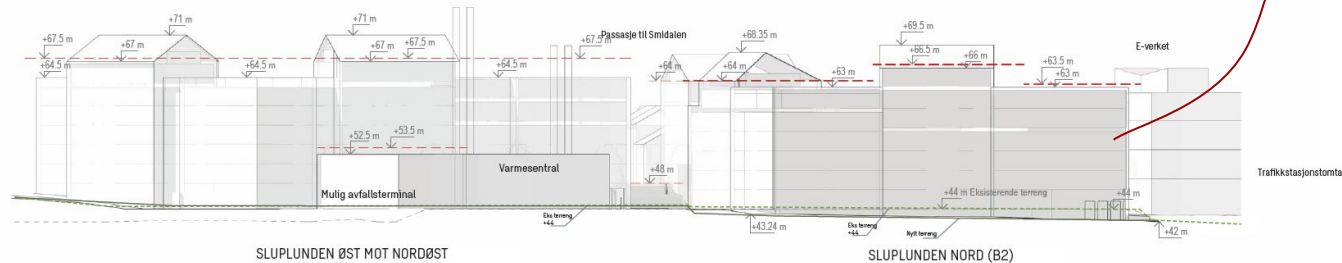
Rød stipt linje viser maks kotehøyde på plankart. For enkelte delfelt er det imidlertid bestemmelsesområder som begrenser maks høyder mer enn dette. Dette gjelder f.eks. Stuplunden øst boliger (#3 på plankart)

Grønn stipt linje viser eksisterende terrenglinje i snittene, og illustrerer hvordan Stuplunden forholder seg til de eksisterende terrengplatene og legger til rette for nye forbindelser og overganger til Smådalen og nabotomt.

Sluplunden - Grensesnitt GH-tomta

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

Gulv i 1. etasje bør følge terreng. Viktig med god overgang til naboplanen i nordøst.



Rød stiplet linje viser maks kotehøyde på plankart. For enkelte deler er det imidlertid bestemmesområder som begrenser maks høyder mer enn dette. Dette gjelder f.eks. Sluplunden øst boliger (#3 på plankart)

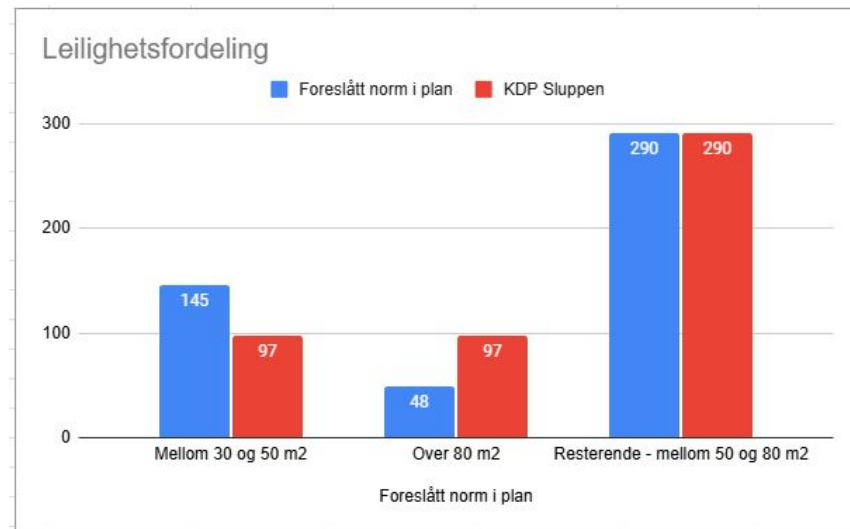
Grønn stiplet linje viser eksisterende terrenglinje i sårtråene.
Faste punkt i eksisterende terreng: nord mot trafikkstasjonen (kote 42) og varmesentralen i sørøst (kote 44).
Forutsetter et relativt jevnt fall mellom disse fastpunktene i nytt, senket terreng som ligger nordøst for kvartal Sluplunden nord.

Leilighetssammensetning

Leilighetssammensetning i strid med KDP.

Det ønskes en større andel små leiligheter enn i KDP.

Det foreslås 30 % med BRA under 50 m2 (20% i KDP)
og 10% over 80 m2 (20% i KDP).





Takk for oss