

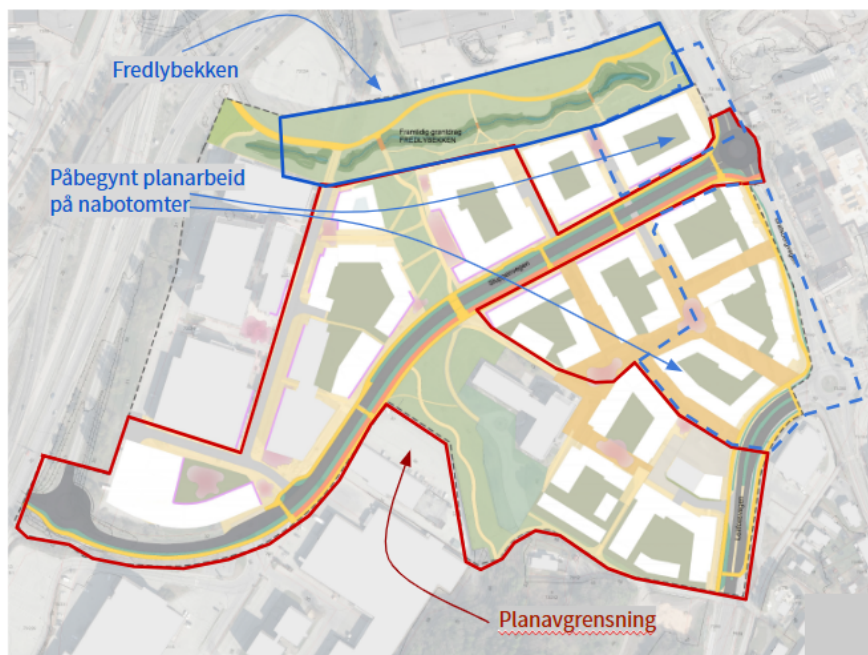
Møte 7/2025 - sak 4.4:

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

Status: Komplett planforslag



KDP for Sluppen stiller krav om felles situasjonsplaner. Hensikten er å sikre helhetlige sammenhenger, forbindelser og funksjonsblanding.



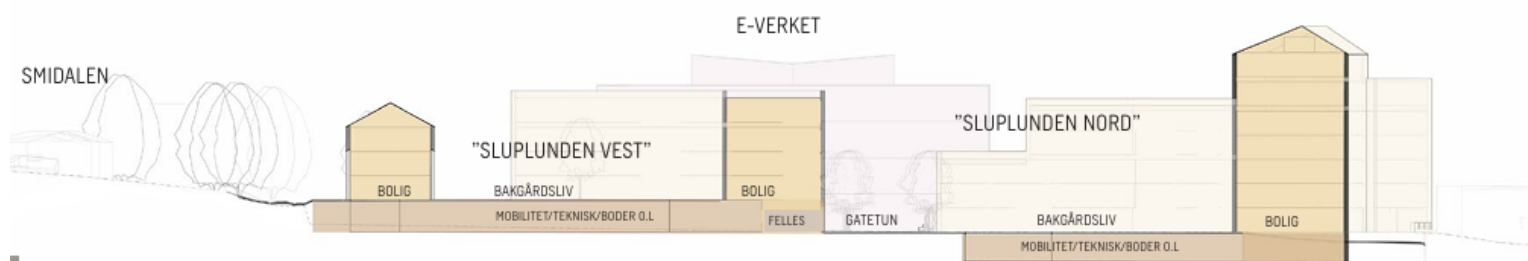
Felles situasjonsplan blir veiledende for senere reguleringsplaner innenfor delområdet og må ta utgangspunkt i kvalitetsprogrammet som følger KDP.

Om planforslaget. Planen er en del av den store transformasjonen av Sluppen fra et bilbasert næringsområde til en bymessig struktur. I tråd med KDP for Sluppen er det utarbeidet en felles situasjonsplan for delområdene, som skal sikre helhetlige grep på tvers av eiendomsgrenser. Planområdet på cirka 95 dekar omfatter rundt 480 boliger, kontor, handel og hotell. Eksisterende bebyggelse i Sluppenvegen 6 (E-verket) skal bevares og integreres som en ressurs i det nye miljøet. Forslagsstiller vektlegger tre hovedgrep:

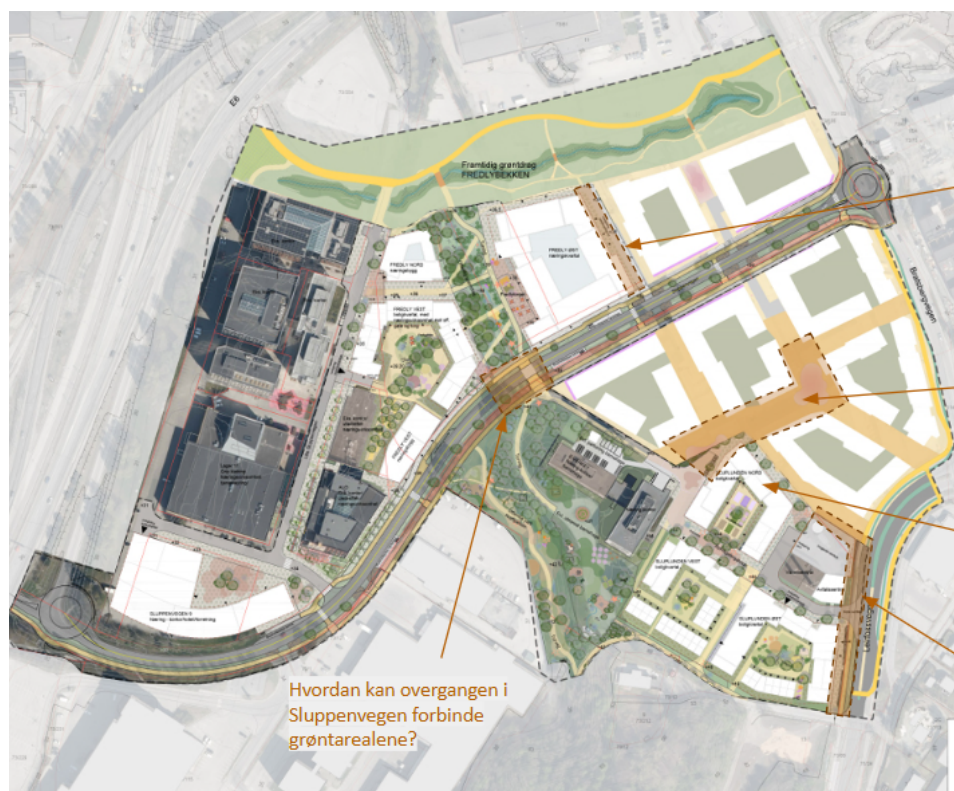
- **Byliv:** Etablering av en aktiv bygate langs Lille Sluppenveg.
- **Parkliv:** Et sammenhengende offentlig grøntdrag som kobler Smidalen til Fredlybekken.
- **Bakgårdsliv:** Rolige boligkvartaler med interne gårdsrom.

Rådets vurdering

Rådet for byarkitektur mener planforslaget har et godt utgangspunkt med flere gode, overordna prinsipp for transformasjon på Sluppen. Siden utviklingen vil strekke seg over lang tid, etterlyser rådet imidlertid en tydeligere helhetlig styring for å sikre kvalitet i alle byggetrinn. En forpliktende **formingsveileder** vil være et avgjørende verktøy her, som for eksempel kan sikre en god forming av prinsippsnittene:



Aktive fasader og randsoner. Begrepet om aktive eller utadrettede fasader bør forstås bredere enn kun fellesareal eller næring. For å skape liv i gata uten å være avhengig av handel, bør bestemmelsene sikre at også fellesarealer, vaskeri og arbeidsplasser henvender seg utad mot gata. Rådet påpeker også at planens randsoner må gis større oppmerksomhet, slik at det ikke oppstår døde «baksider» i kvartalene i øst og mot Leirfossvegen. Med dagligvarehandel er plasseringen god, men man må unngå parkeringsareal direkte ut mot fasade, også på utsiden av planavgrensningen.



Separate innkjøringer til parkering, varelevering og renovasjon, gir en bakside mot naboer. Vær bevisst på utformingen.

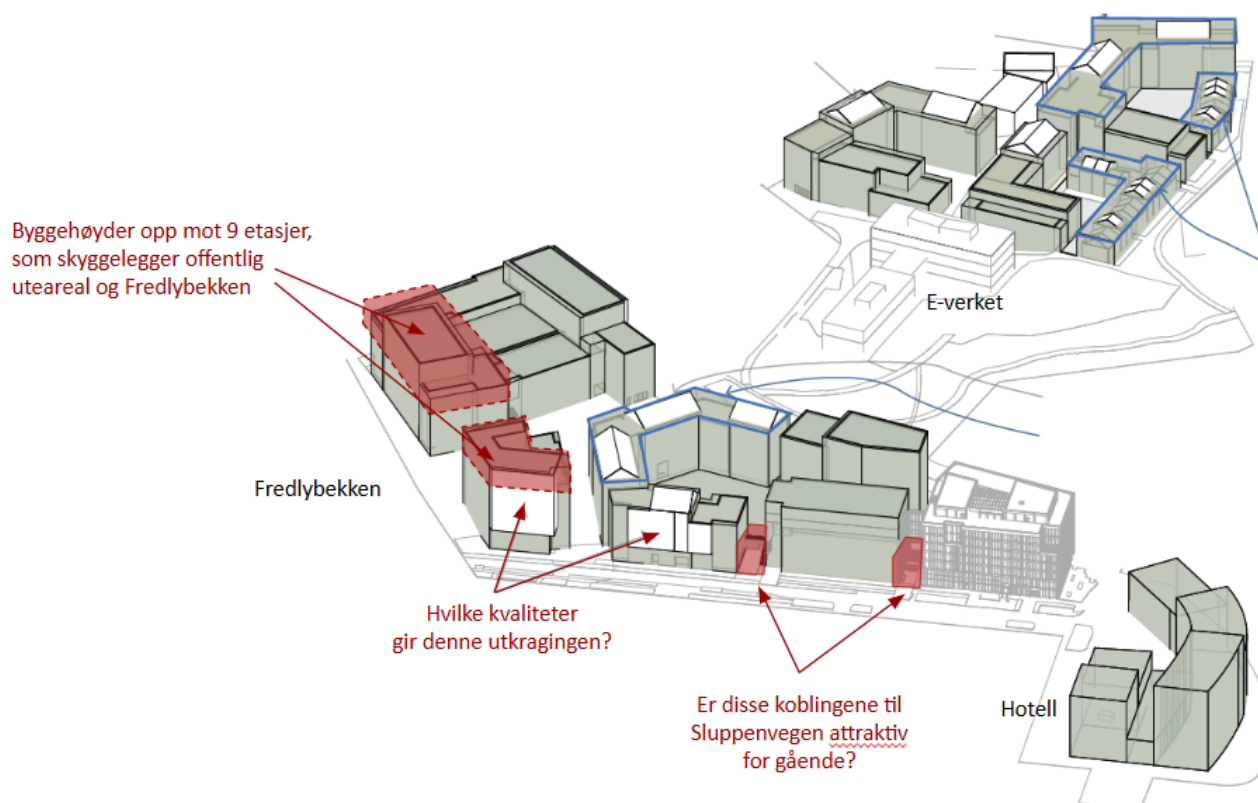
Ha en velformet og villet overordna strategi for aktive fasader mot bylivsgatene

Hvordan bidrar kvartalet til å bygge opp under "bylivsgatene"?

Hvordan er utforming mot gata i planens randsoner?

Torg og møteplasser. Rådet ser ikke behov for et større, sentralt torg i denne planen, da store offentlige byrom allerede er etablert på Sunnland og Nidarvoll skoler. Planen bør heller prioritere utformingen av de mindre, kvalitative møteplassene og gode hjørnesoner. Her bør mikroklimaet undersøkes for å sikre at det blir attraktive oppholdssteder.

Koblinger og grøntdrag. Sammenhengen mellom grøntdraget og gatenettet fremstår utydelig. Koblingene mellom Lille Sluppenveg, Fredlytorget og Sluppenvegen preges av smale passasjer og barrierer. Det må sikres bedre gangforbindelser som binder området sammen på tvers. Grøntdraget oppleves som delt i to av Sluppenvegen; overgangen her må løses slik at den styrker den grønne strukturen fremfor å bryte den.



Byggehøyder og solforhold. Planlagte høyder er for høye, særlig i møte med grøntdraget. Høye fasader her vil kaste lange skygger og redusere brukskvaliteten i parkrommet. Rådet mener hovedgrepet bør være en lavere kvartalsbebyggelse (fem til sju etasjer) som oppnår gunstige solforhold i offentlige rom. Slanke, høyere punktbygg kan vurderes unntaksvis, men kun der det er dokumentert at det ikke forringer lokalklimaet.

Fasadeuttrykk, utkraging og balkonger. Rådet fraråder å sikre utkraging som et generelt prinsipp, da konsekvensene for gaterommet er uforutsigbare og lite dokumentert i illustrasjonsmaterialet. Inntrukne førsteetasjer (arkader/loggia) anses som en bedre og mer robust løsning for værbeskyttelse og variasjon. Rådet etterlyser også en bedre balanse mellom utkragede og inntrukne balkonger for å unngå et urolig og dominerende fasadeuttrykk.

Rådets anbefalinger

1. **Reduser byggehøydene** mot grøntdraget for å sikre gode solforhold.
2. **Sats på små, kvalitative møteplasser** fremfor et stort torg. Skoleområdet i nærheten kan benyttes til større arrangementer som juletretenning. På de små, kvalitative møteplassene er mikroklimaundersøkelser relevant.
3. **Sikre aktive og varierte førsteetasjer** – Utvid begrepet «aktive fasader» til å inkludere funksjoner som små kontorer, verksteder og utleielokaler, i tillegg til bolig og boligenes fellesareal.
4. **Vær varsom med utkrager og balkonger**, og bruk dem kun der de tilfører tydelig og god kvalitet, eller innfør en annen kvalitet som inntrukne førsteetasjer.
5. **Styrk koblingene mellom grøntdrag og gater**, særlig til Lille Sluppenveg.
6. **Gi randsonene likeverdig behandling** for å unngå «baksider» mot øst og naboplaner.

Til slutt: **Utarbeid og bruk en formingsveileder aktivt.** Dette kan være et viktig verktøy for å sikre at de gode prinsippene for utforming blir videreført for alle planene under felles situasjonsplan. Flere av momentene som er belyst over, kan med fordel svares ut og konkretiseres i en slik veileder.