

STEDSANALYSE BRØSETEKRA 5, 7 OG 13

2024-10-03

Bakgrunn for stedsanalysen er skisseprosjekt for boligbygg i Brøsetekra 5, 7 og 13.

Planområdet er totalt ca. 22,5 daa, der ca. 3,5 daa utgjør samferdselsanlegg.

Planområdet omfatter eiendommene: gnr. 51, bnr. 137, 239, 249, 252 og 290, samt deler av tilgrensende eiendommer til bnr. 305 og til Brøsetekra.

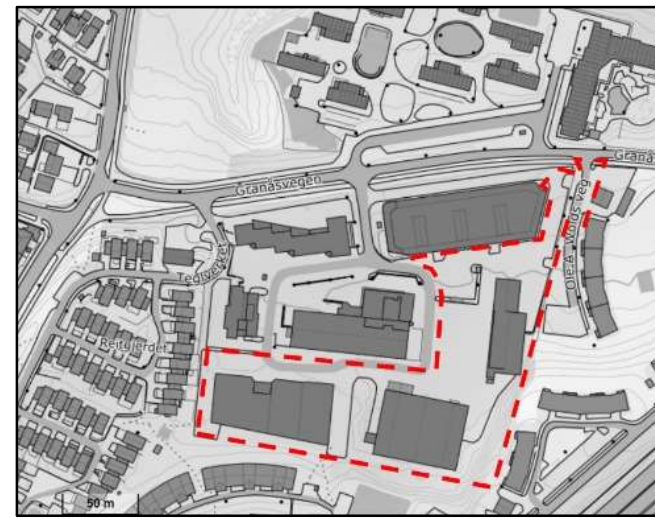
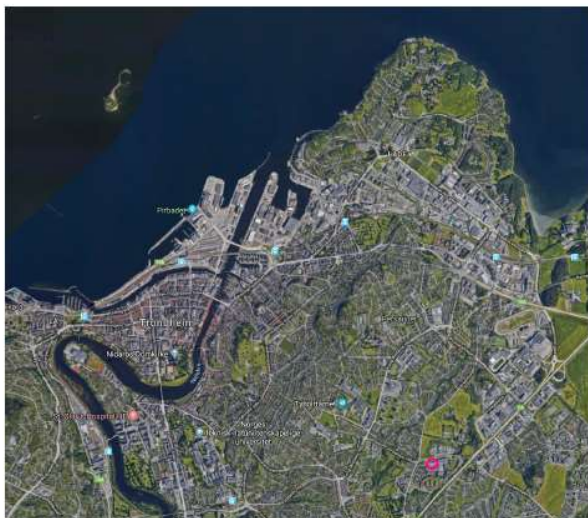
Prosjektet innebærer omregulering fra blandet formål (kontor, industri, forretningsdrift)

Til boligformål, hvilket svarer til kommuneplanens arealdel.

Prosjektet skal tilpasses omkringliggende boligbebyggelse og planlagt bebyggelse i nord.

Stedsanalysen belyser områdets strøkskarakter og samlede kvalitet og identitet og er delt inn i følgende tema:

- HISTORISK UTVIKLING
- LANDSKAP OG TOPOGRAFI
- TYPOLOGI OG OMRÅDEKARAKTER
- OVERORDNET ANALYSEKART



HISTORISK UTVIKLING

Tomten og omkringliggende områder har gjennomgått en stor utvikling de siste 100 årene. Fra å være et åpent jordbruksland er det nå et tettbygd område i Trondheim kommune.

Flybildene nedenfor viser hvordan området har utviklet seg gjennom tidene. Områdets byggelse består i dag av næringsbygg og boliger. Tilleggende jordbruksareal i nord er regulert til bolig- og tjenesteyting med maks høyde 12 m over terreng, samt grøntdrag.

1937



1964



2019



LANDSKAP OG TOPOGRAFI

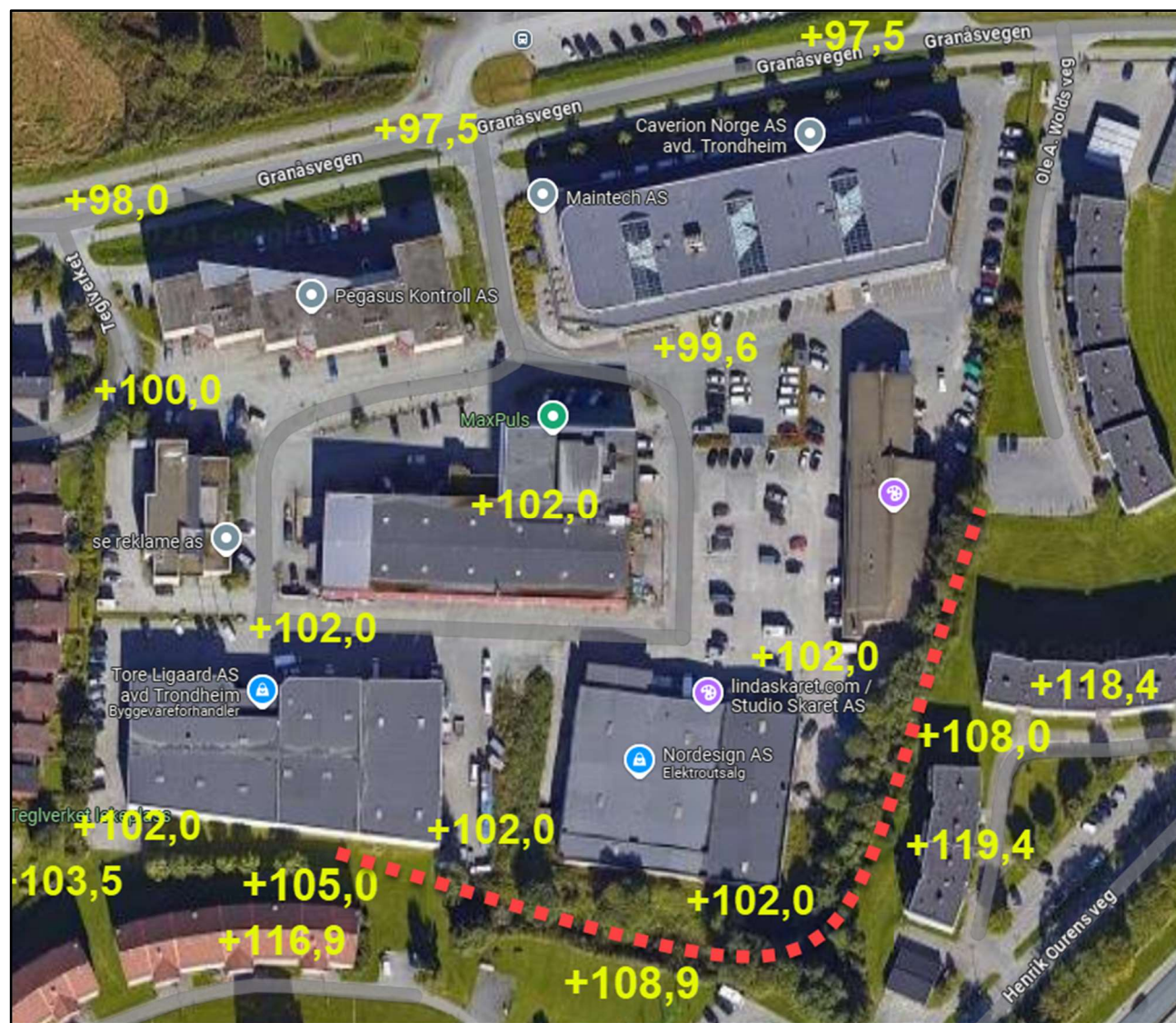
Planområdet ligger ca 4 km øst for Trondheim sentrum på Strindaplatået. Platået heller svakt ned mot Tunga og Leangen i nord, mens det stiger mot Strindamarka i sør-øst. Landskapet i området oppleves åpent på grunn av flere grøntdrag og mye småhusbebyggelse med grønne utearealer.

Tomten er relativt flat, og ligger løftet opp fra Granåsveien i nord. Bygningenes tilhørende parkeringsareal dekker store deler av næringsområdet. Solforholdene i området og på tomten er gode på grunn av relativt flat topografi og lav bebyggelse og vegetasjon.



LANDSKAPSDRAG:

Illustrasjonen viser høydekurvene på reguleringsområdet og omkransende eiendommer:



TIPOLOGI OG OMRÅDEKARAKTER

Bebyggelsestypologien i nærområdet er variert. Planområdet er i dag en del av et større område med næringsbygg på 3-4 etasjer (se nr. 1, 2). Sør og øst for planområdet er det boligblokker med 3 etasjer (se nr. 3 og 4). I vest er det et område med rekkehus (se nr. 5), samt eneboliger (se nr. 6, 7, 8). I nord ligger jordet på Brøset, som er regulert for utbygging.

Eiendomskartet nedenfor viser næring som blå bebyggelse og bolig

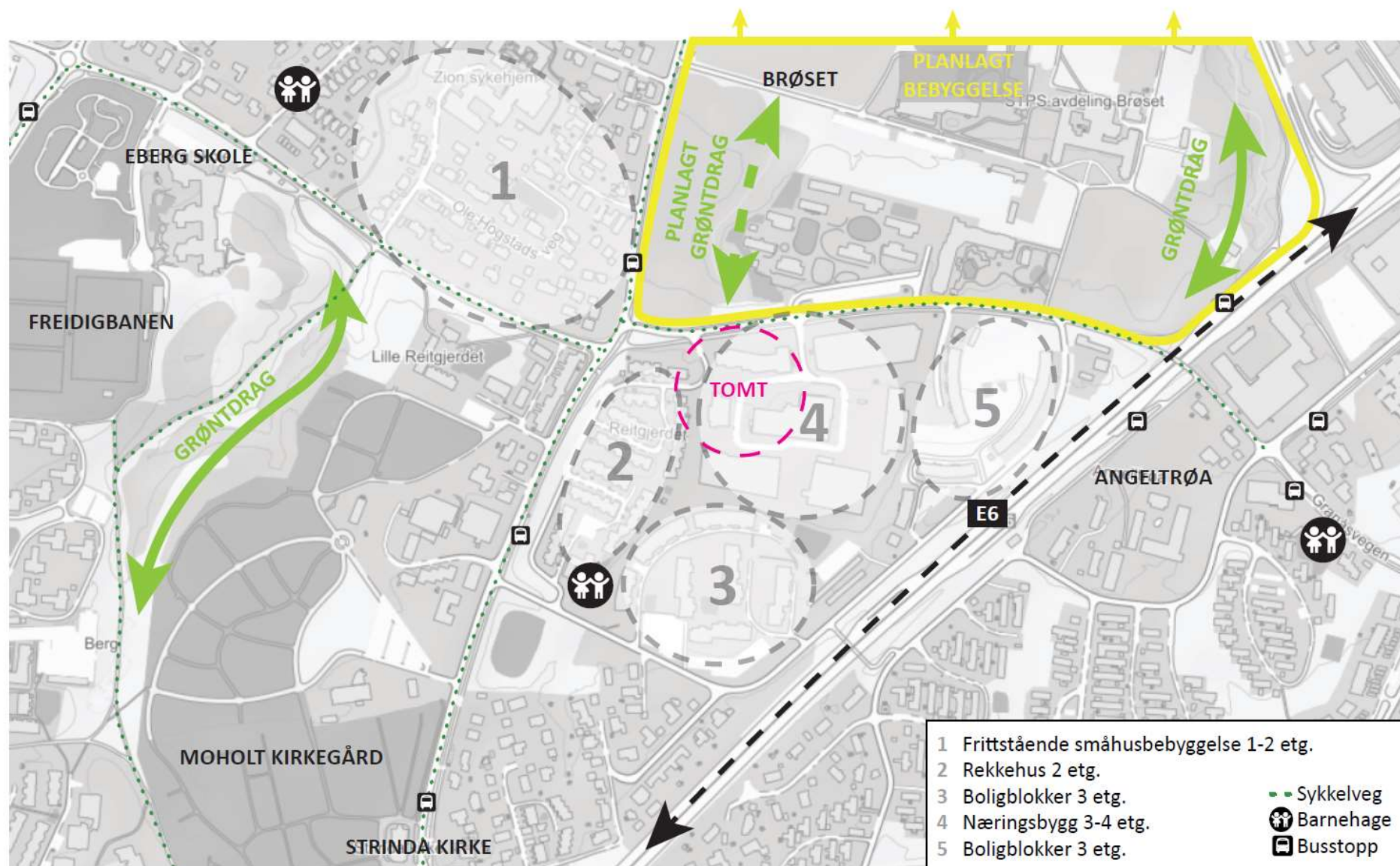


som brun bebyggelse. Bildene til høyre viser et utvalg av de ulike typologiene som finnes i området. Bildene er hentet fra google.

Tomten ligger i grensen til to områder med ulik karakter og typologi. På den ene siden er det store næringsbygg med store grå parkeringsflater, og på den andre siden er det småhusbebyggelse med et åpent og grønt preg med mindre streng struktur.



OVERORDNET ANALYSEKART



OPPSUMMERING/ANBEFALING

Området er i dag i utbygd med boliger av varierende karakter, noen offentlige servicefunksjoner og næringsbygg. Tomten ligger forholdsvis nært sentrum, tett på infrastruktur og offentlige funksjoner, hvilket gjør området svært attraktivt for byutvikling.

Eksisterende bebyggelse har ulike arkitektoniske uttrykk, typologi og tetthet. Vår vurdering er derfor at ny bebyggelse kan ha et moderne arkitektonisk uttrykk.

Det er potensiale for gode uterom og solforhold på tomten. Høyder på ny bebyggelse må sees i sammenheng med sol- og skyggeforhold, samt tilpasses omgivelsene.



Siktlinjer og åpenhet

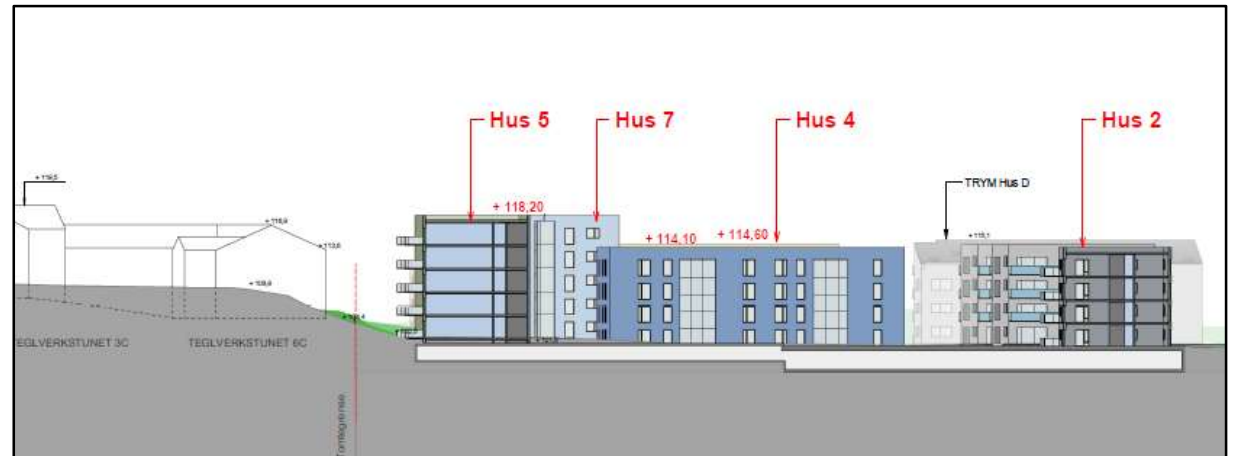
Illustrasjonen viser hovedgrep på plassering av ny bebyggelse. Ved utforming av bygningsvolumer er det lagt vekt på

- tilpasse høydene til omkringliggende bebyggelse og topografi
- skape siktlinjer gjennom området og gode visuelle tilknytninger til Brøsetekra 1,3 og 9.

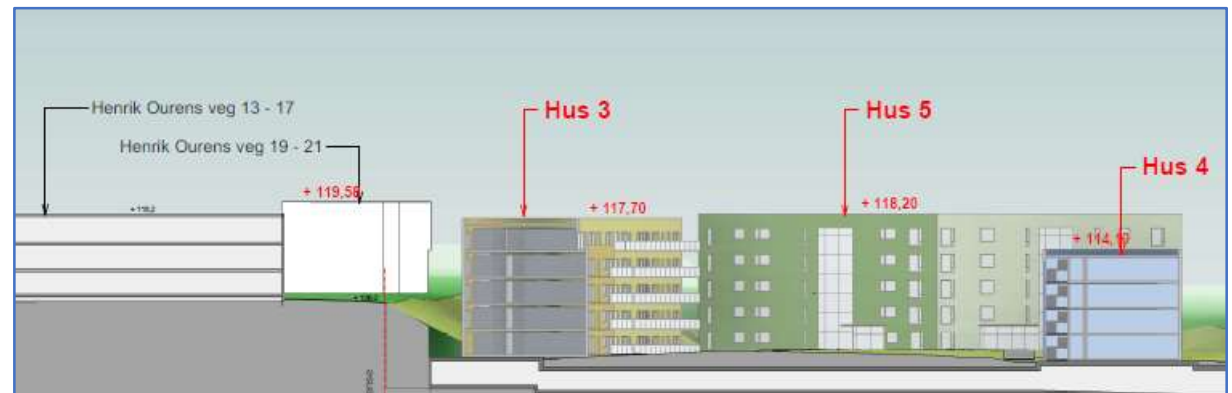
De terrengmessige høydeforskjellene vil være viktige føringer for å tilpasse høyden på foreslåtte bebyggelse.

Det er 6 meters terrengsprang mellom de østlige industritomtene (Brøsetekra 5 og 13) og nabobebyggelsen.

Dette tilsvarer to etasjehøyder bebyggelse.



Gesimshøyden for Henrik Ourens veg 19 er på +119,6. Terrengforskjellen muliggjør en variasjon i gesimshøyde på ny bebyggelse.



Et annet positivt grep for å skape fellesskap, identitet og intimitet er videreføringen av tundannelsene fra Brøsetekra 1, 3 og 9



Det vil også åpne opp for en plassdannelse ved eventuell framtidig utvikling av Brøsetekra 15.

Illustrasjonen viser også at bebyggelsen er organisert rundt to felles større uterom, det ene er lokalisert mellom hus 2, 3, 4 og 5 og det andre ved Hus 8.

Disse overordnede formingsgrepene samt terrengmessige analyser vil danne grunnlag for å skape et helhetlig anlegg som harmonerer og forholder seg til sine omgivelser på en god måte.