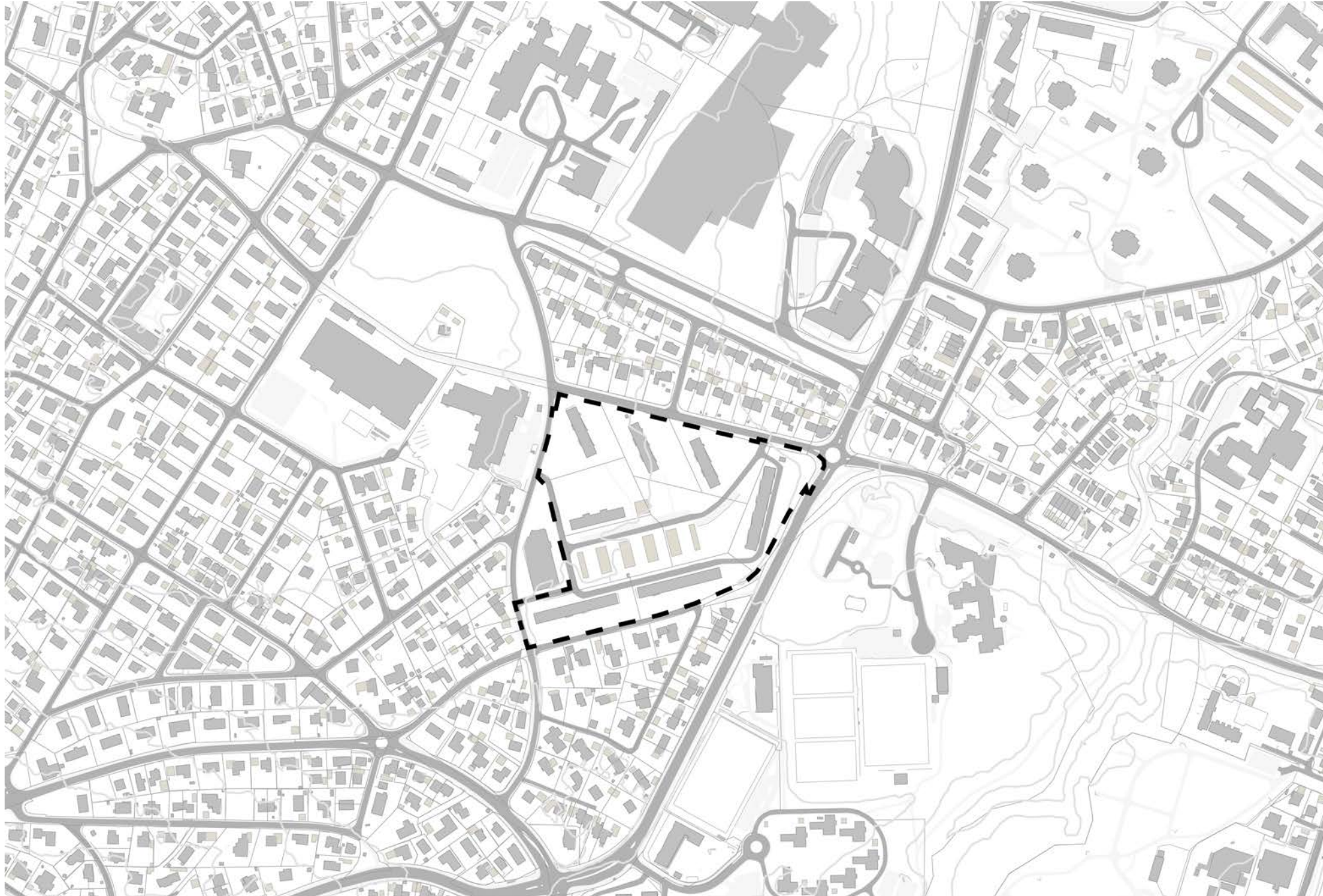


VEDLEGG 05  
Stedsanalyse



Blusuvold  
Borettslag

# STEDETS KVALITETER OG HISTORIE



## Oversikt og planstatus

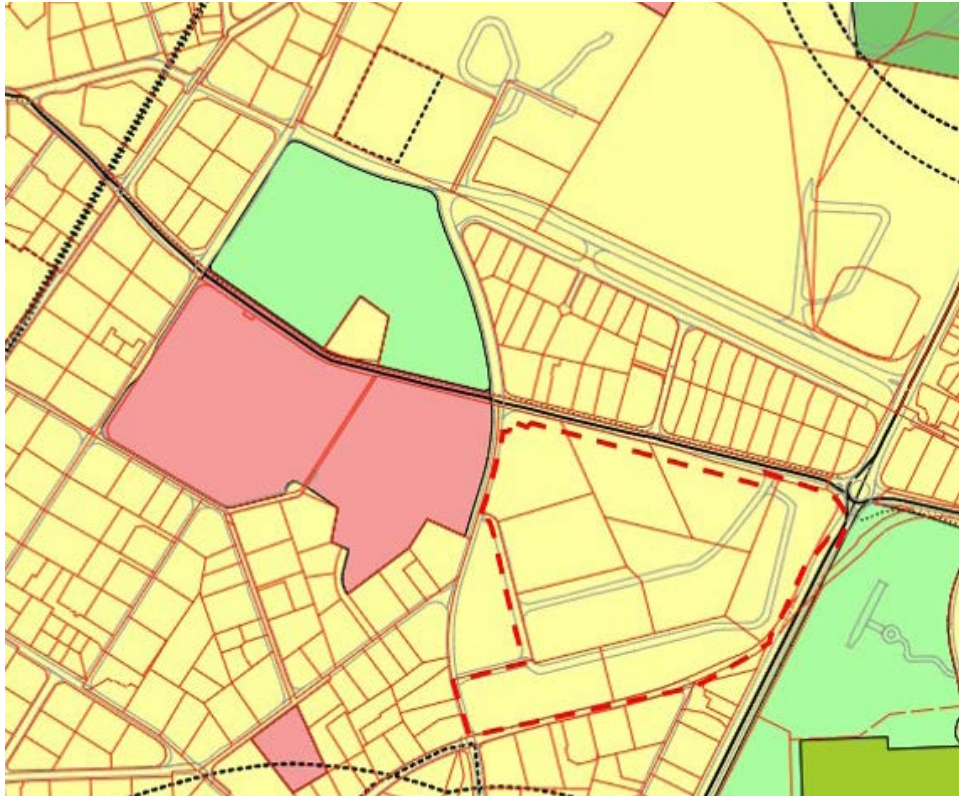
### Planavgrensing:

Planområde berører eiendommer gnr/bnr 58/334, 58/335, 58/336, 58/337, 58/338, 58/340, 58/341, 58/342 og 58/343, som eies av Blusuvold Borettslag. I tillegg berøres eiendommer gnr/bnr 58/371 og 58/440. Avgrenset av Sigurd Jorsalfars veg i nord, Lillebyvegen i vest, Valentinlystvegen i sør og Kong Øysteins veg i øst. Planområdet er på ca 44,5 daa.

Planområdet ligger på Blussuvoll, og er kalt Blusuvold Østre i arealplan r0146b fra 1961. Området er hovedsakelig eid av Blusuvold Borettslag.

Vest for planområdet er Bunnpris & Gourmet Tyholt. Nord-vest over gaten ligger Blussuvoll skole, og øst for tomtene ligger Eberg Idrettspark.

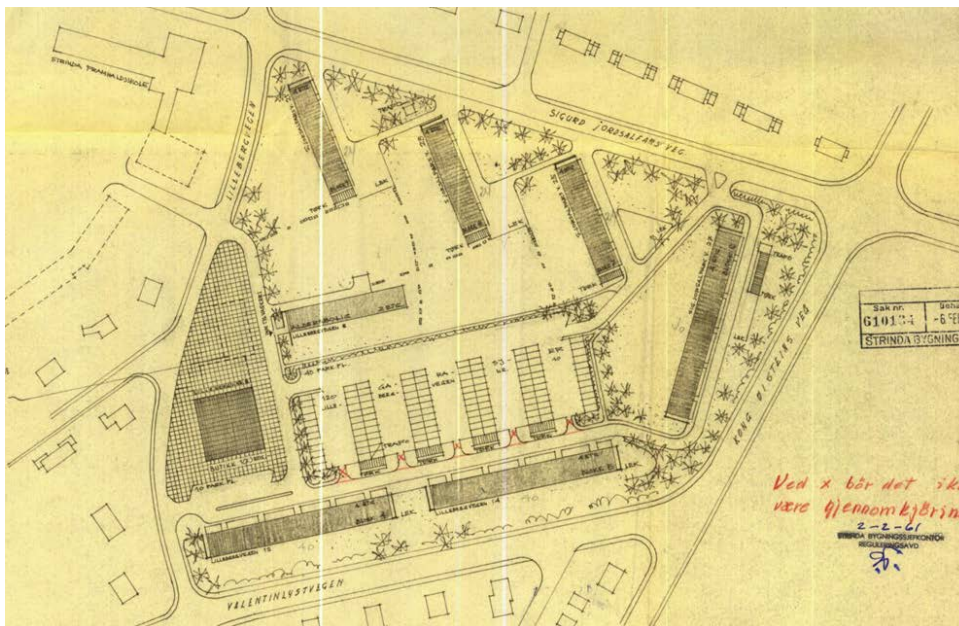
Lillebergveien 8 (Bunnpris & Gourmet Tyholt, gnr/bnr 58/339) har eget pågående planarbeid, og har sendt inn eget planinitiativ.



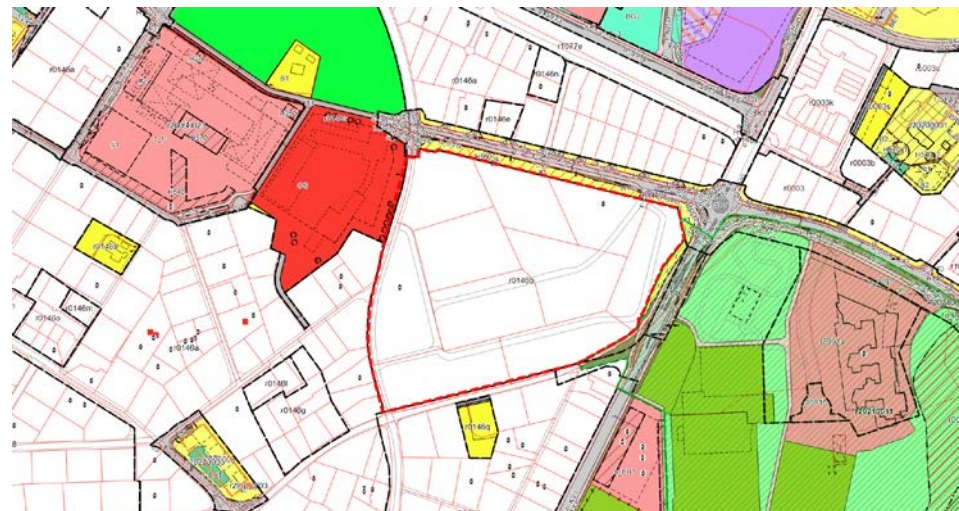
Over: Kommuneplanens arealdel 2012-2024



Over: Forslag til Kommuneplanens arealdel 2022-2034



Over: Utsnitt fra reguleringsplan R146b



Over: Reguleringsplaner i nærområder

#### Gjeldende KPA:

Planområdet er i gjeldende kommuneplan (kommuneplanens arealdel 2012-2024) avsatt til eksisterende boligformål.

#### Ny KPA

I forslag til ny KPA 2022-2034, (vedtatt, men ikke rettskraftig) er planområdet avsatt til Byggesone 2.

Planområdet inngår som en del av området som er hørt som bestemmelsesområde for bynaturpark der det skal tas særskilt hensyn til naturverdier, kulturmiljø og landskap, og der det er stilt særskilte krav til blågrønn faktor samt stille område eksisterende blå/grønn struktur. Eksisterende bebyggelse er foreslått til antikvarisk klasse B, og område er foreslått til hensynssone bevaring kulturmiljø. Det er foreslått parkdrag inntil planområdet i sør. Det er påstartet detaljregulering av metrobusstrase gjennom Nyhavna.

#### Gjeldende regulering:

Eiendommene omfattes av reguleringsplan R146b, stadfestet 01.04.1957. Eiendommene er regulert til boligblokker og garasjer.

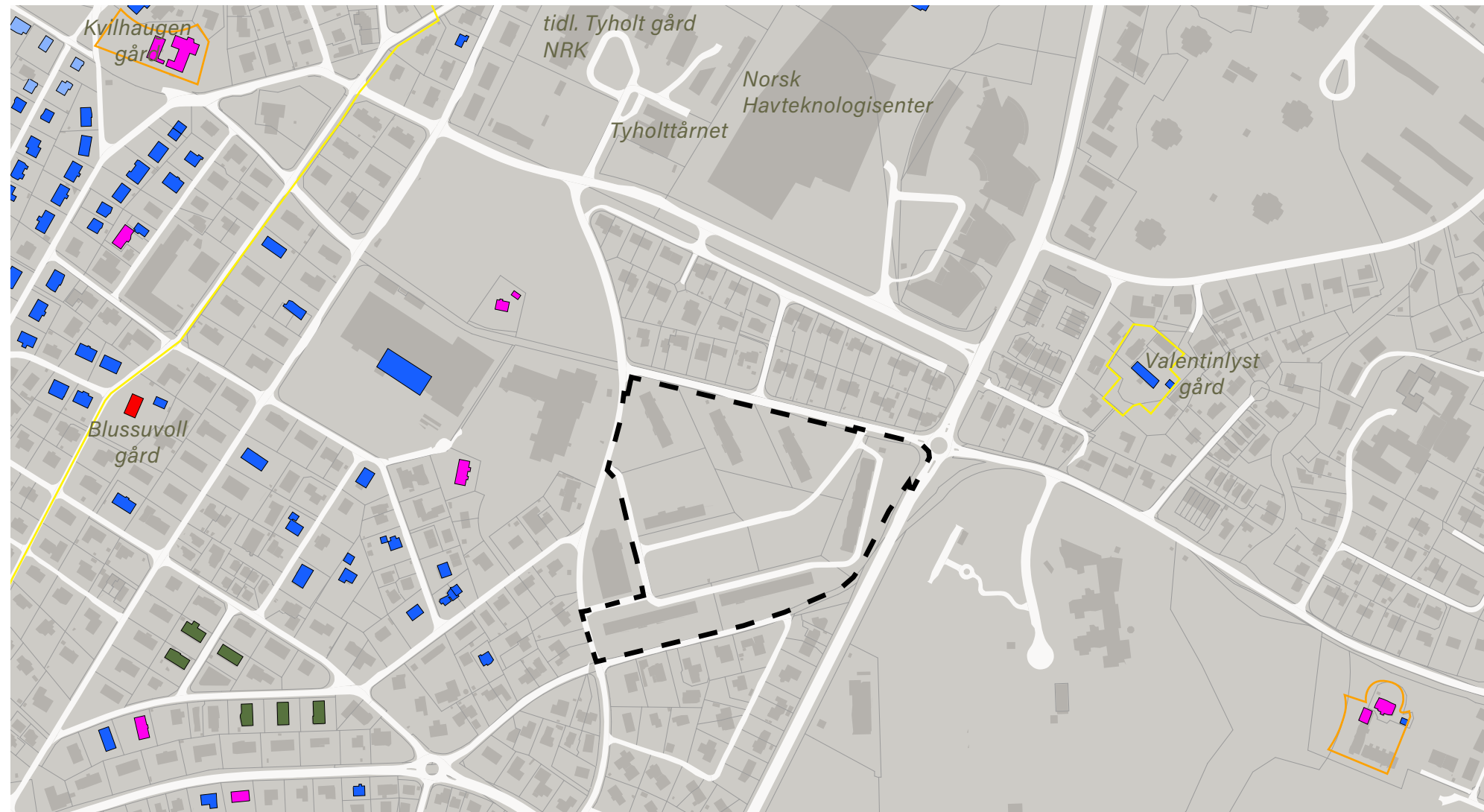
#### Omkringliggende reguleringsplaner:

Planområdet er omringet av flere reguleringsplaner som er vedtatt i de siste to tiårsperiodene.

- \* PlanID r20210019 - Sigurd Jorsalfars veg, strekningen Lillebergvegen - Brøsetvegen
- \* PlanID r0146r - Blussuvoll ungdomsskole med tilliggende g/s-veger, boligtomt og friområde.
- \* PlanID r20090023 - Harald Bothners veg 21
- \* PlanID r0146q - Valentinlystvegen 9

Igangsatt reguleringsplaner:

- \* PlanID r20210011 - Sigurd Jorsalfars veg 37 (Eberg idrettspark og -skole)
- \* PlanID r20240038 - Lillebergvegen 8 (Bunnpris-tomten)
- \* r20220048 - Otto Nielsens veg 2 og 2B (NRK-tomten)



over: kart fra 1658 over Middelalderbyen. Tyholt gård er inntegnet.



1957



1971

## Historisk utvikling - stedet

Planområdet ligger i en bydel som tidligere var preget av åpent landskap, med Blussuvold-, Tyholt- Kvilhaugen- og Valentinlyst gård som de kringliggende gårdene. Tyholt gård var svært gammel, og man regner at det har bodd folk her i over 1000 år. I 1921 overtok Statens telegrafvesen Tyholt gård, og NRK fikk bygget studio med Tyholttårnet, et monumentalt bygg som er blitt et landemerke og kjennetegner Trondheim by.

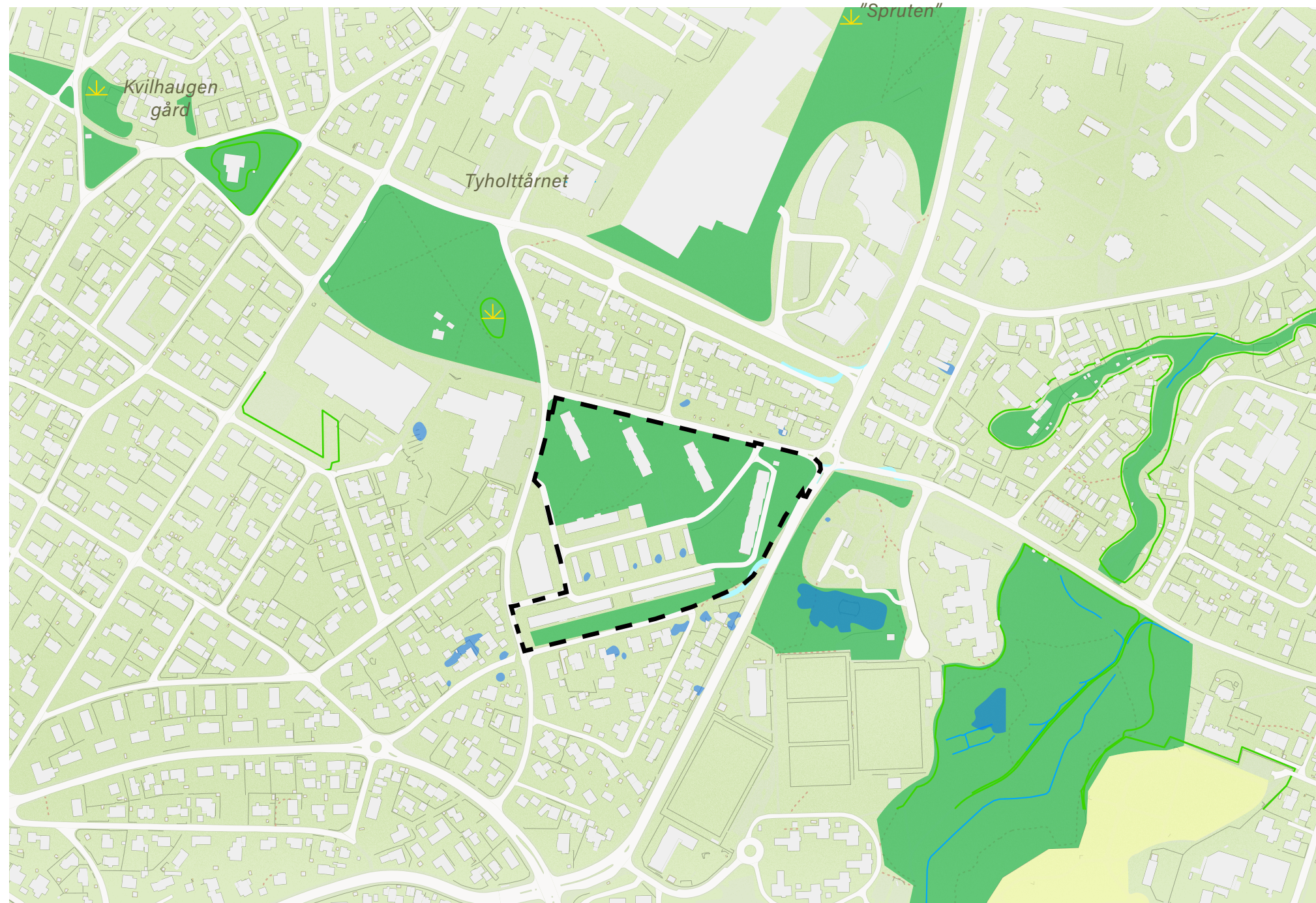
På starten av 1900-tallet ble området gradvis utbygget med boligbebyggelse da Trondheim opplevde stor tilflytning. Blussuvold borettslag ble reist i perioden 1962 – 1963 og var blant de første boligblokkene i daværende Strinda kommune.

Området har fredete og vernede bebyggelse, samt bevaringssoner og henynssoner for bebyggelse. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det er ikke registrert meldepliktige SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet (Kilde: kartverk- riksantikvaren).

kilde:  
Trondheim byleksikon, Kunnskapsforlaget, Trondheim kommune.  
Byantikvaren, Trondheim kommune  
Strinda bygdebok

## TEGNBESKRIVELSE

-  **Planområde**
-  **Antikvarisk klasse A, fredet (TK)**
-  **Antikvarisk klasse B (TK)**
-  **Antikvarisk klasse C (TK)**
-  **Hensynssone KPA, reguleringsplan(TK)**
-  **Bevaringssone i reguleringsplan**
-  **Foreslått slettet fra antikvarisk verdi**



## Natur og landskap

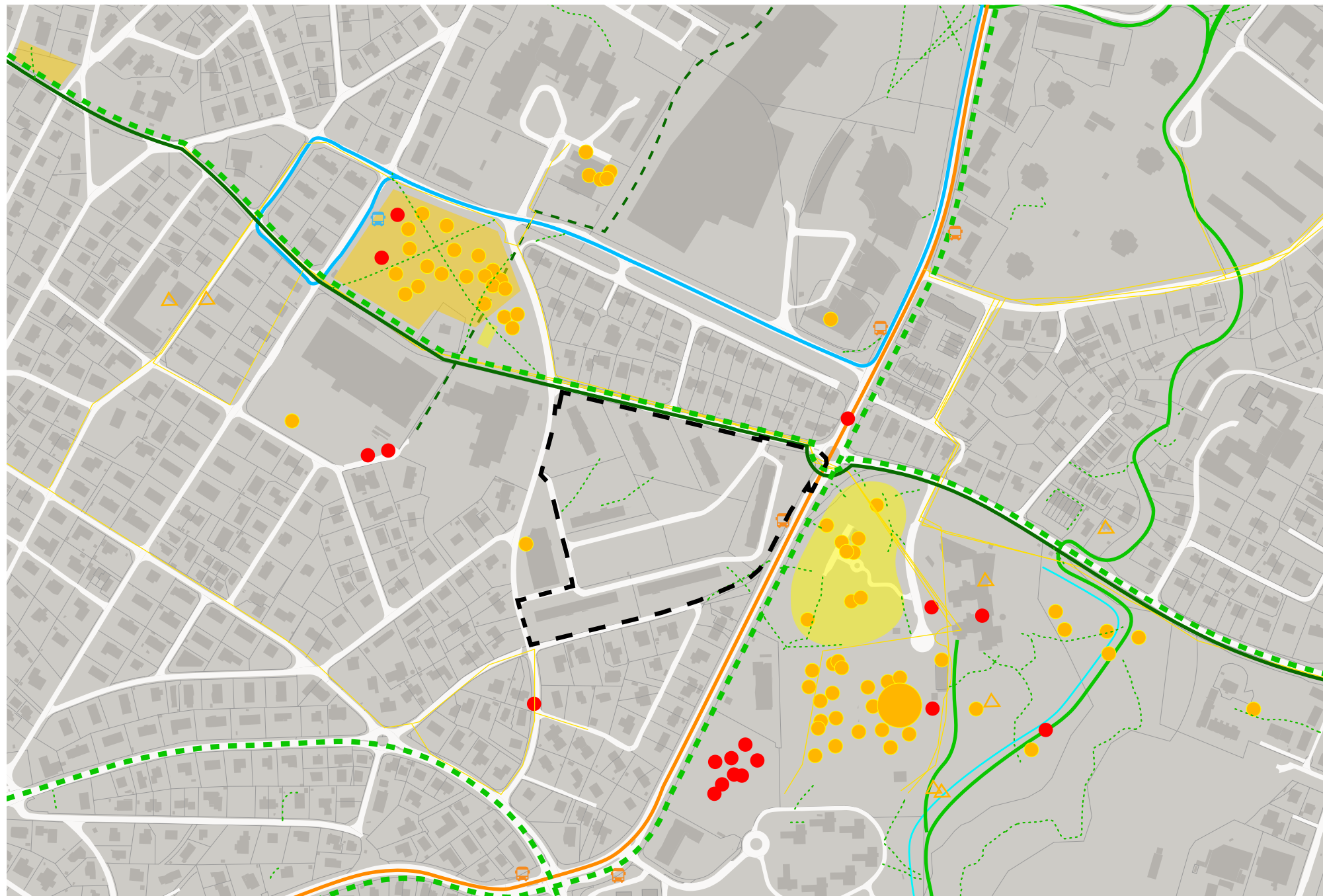
Tyholt ligger på toppen av et høydedrag som stiger østover fra sentrum i Trondheim, med utsikt over sentrum, Byåsen og Bymarka i øst, Tiller i sør, Estenstadmarka i øst og mot Lade og fjorden i nord. Kvilhaugen gård er et særlig utsiktspunkt mot øst. Ved planområdet heller landskapet svakt ned mot øst igjen før landskapet ved bekken i grøntdraget bak Eberg skole, igjen stiger opp mot Estenstadmarka med sine åstopper som omkranser byen.

Planområdet ligger inntil et grøntdrag som kommer ned fra Moholt, og er et viktig bindeledd mellom dette og den store gressmatta på Tyholt nordvest for planområdet, og videre nord mot skogen rundt Spruten/Havteknologisenteret. Det er flere områder med lokalt viktige naturtyper rundt planområdet.

Det er ikke registrert utfordrende grunnforhold på eller tilknyttet planområdet. Det er ikke registrert kvikkleiresone eller skredhendelser på tomten. Det er ikke registrerte naturverdier i planområdet som i hovedsak består flater med gressplen og treklynger av furu og bjørk.

### TEGNBESKRIVELSE

-  Naturtyper, viktig lokalt (TK)
-  Forsenkninger (TK)
-  Dreneringslinje (TK)
-  Vann
-  Grøntdrag
-  Gravplass
-  Landemerke
-  Utsiktspunkt



## Mobilitet og byrom

### Kollektivtilbud

Området har god kollektivdekning, med busstopp for metrobuss rett utenfor i Kong Øysteins veg, og med nærhet til flere overganger ved knutepunkt Østre Berg. I tillegg går buss 13 til Strindheim for knutepunkt i Trondheim øst.

Området er tilknyttet sykkelveier og turveier i alle retninger; nord, sør øst og vest. Trygg skolevei mot Eberg barne-skole går via planområdet og til lysregulert overgang ved rundkjøringen i nordøstre hjørne for planområdet.

Fra Eberg skole går det skiløype opp mot Estenstadmarka. Flere nærmiljøanlegg og aktivitetsområder er populære områder i nærmiljøet, sommer som vinter.

### TEGNBESKRIVELSE

-  Planområde
-  Skiløype
-  Hovedturvei
-  Fremtidig turvei
-  Gangnett
-  Nærmiljøanlegg
-  Aktivitetsområde
-  Metrobusslinje/-stopp
-  Busstopp
-  Favorittsteder (barnetråkk 2014, TK)
-  Vil jeg endre (barnetråkk 2014, TK)
-  Prøver å unngå (barnetråkk 2014, TK)
-  Registrert tråkk (barnetråkk 2014, TK)
-  Sykkelsti/vei



## Bebyggelse og byform

Planområdet er i et brytningsområde som karakteriseres av småhusbebyggelsen på Tyholt/Valentinlyst og de større enkeltstående, offentlige byggene. Ved Tyholt er dette i hovedsak næring, kontorbygg og skoler som Tyholtttårnet, NRK, Telenor og Norsk Havteknologisenter. Leilighetsblokkene på Valentinlyst organiseres med størst tetthet langs Kong Øysteins veg.

Småhusbebyggelsen har vokst gradvis ut fra sentrumsområdet, særlig i etterkrigstiden. Det er i all hovedsak hus i hager; eneboliger, tomannsboliger og firemannsboliger. Majoriteten av husene er trehus med saltak og kjelleretasje. De er ofte kvartalsmessig orientert likt ift gateløp og møneretning.

De større byggene har en litt mer uklar sammenheng med omgivelsene og fremstår som mer frittstående objekter.

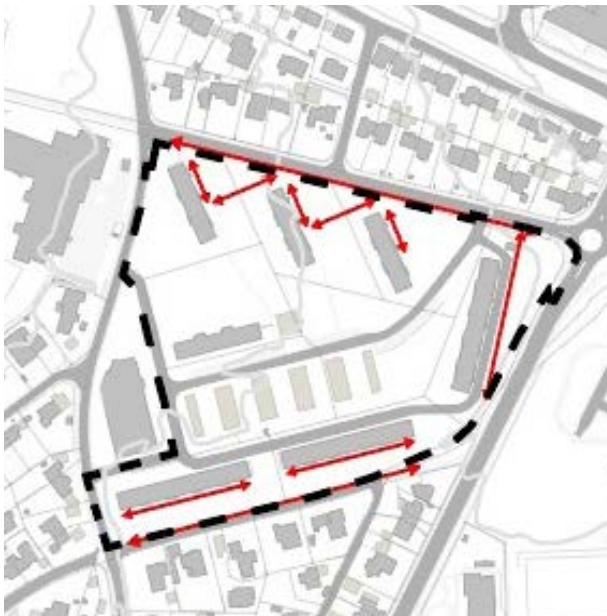
NRK-tomten er nå fraflyttet og det er påstartet regulering for området.

### TEGNBESKRIVELSE

-  Offentlig, næring
-  Bolig, småhusbebyggelse  
enebolig, tomannsbolig,,  
rekkehus, leiligheter, 1-3 etg  
hovedsaklig hus i hage.
-  Leilighetsblokk 3-5 etg
-  Leilighetsblokk 12 etg



Over: Eksisterende bebyggelse på planområdet



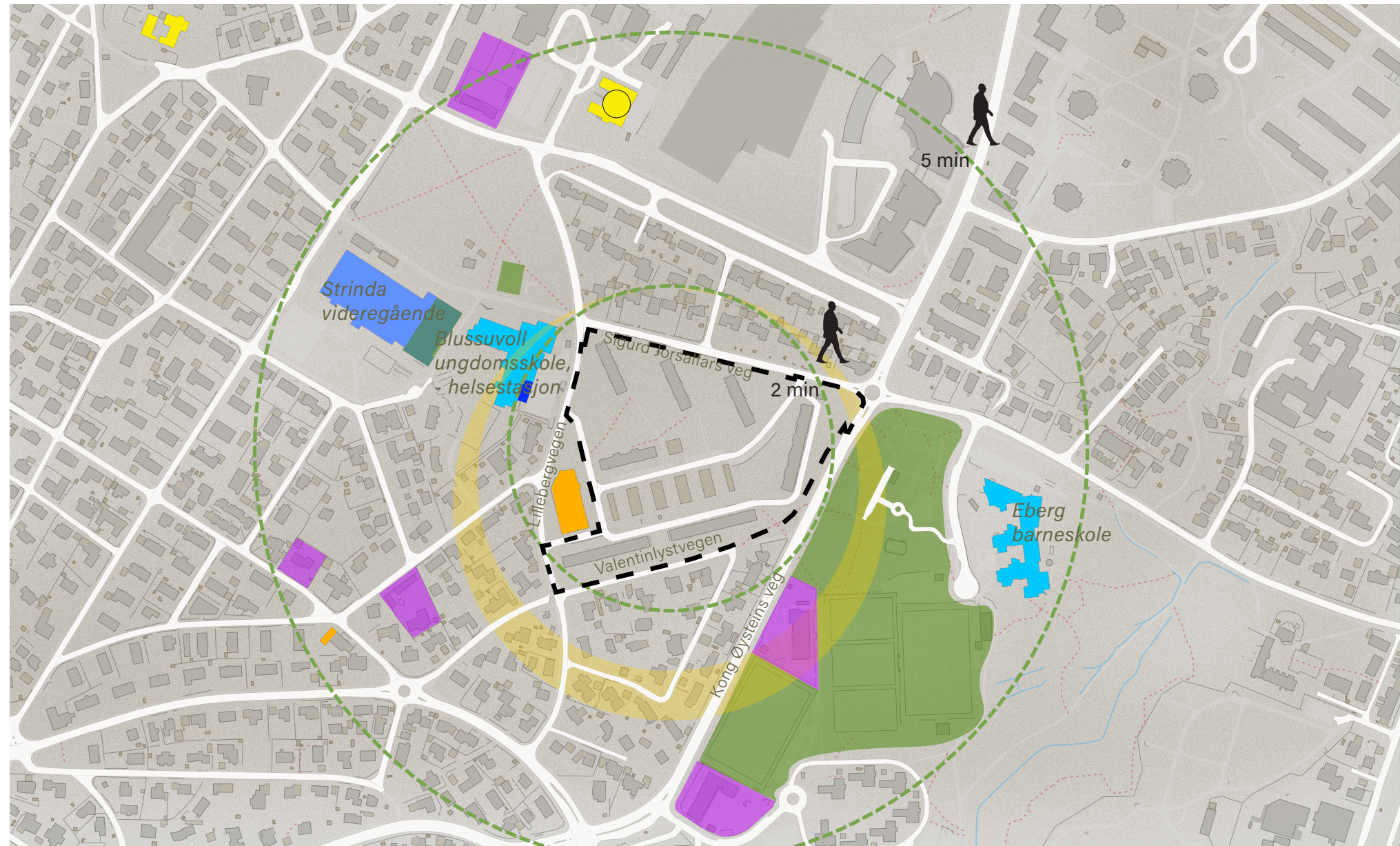
Til venstre; Bebyggelsen på planområdet er organisert iht gateløp og solkurve, med sprang som sikrer lys og luft og grønt mellom bebyggelsen.

## Arkitektur

På planområdet finner vi 6 leilighetsblokker på 4 etasjer, samt en lavere blokk over 2 etasjer. I tillegg er det garasjebygg mellom boligblokkene. Bebyggelsen er organisert i forhold til gateløp og solforhold, med sprang mellom husene som sikrer lys, luft og grønt mellom bebyggelsen.

Blokkene har en inngangs-side mot nord/øst, og en balkongside mot sol i sør- og vest (med unntak av den lave blokken). Volumene er rektangulære med flate tak. De har utenpåliggende trappeløp og balkonger organisert over hverandre.

Fasadene følger en stram og symmetrisk inndeling. Gavlfasadene er lukket og har en vertikal inndeling i plater og farger. Langfasadene har en repetitiv rytme av balkonger, vinduer og lukkede vertikale felt. Gesimsen markerer det flate taket og lengderetningen med et horisontalt bånd. En inntrukket sokkel i mørkere farge forsterker denne horisontaliteten ytterligere.



## Bo- og bymiljø

Hovedtilkomstvei er Lillebergvegen og Sigurd Jorsalfars veg. Planområdet har lite støy fra omkringliggende veger.

Det er lite luftforurensing i Trondheim kommune (jf Luftkvalitet i Norge). Luftkvalitetsutredning i forbindelse med reguleringsarbeidet (vedlegg 11) viser at området har god luftkvalitet.

Planområde har nærhet til både helsestasjon, dagligvare, og med senter på Valentinlyst der man finner øvrig handel, spiseri, tannlege, treningssenter osv.

Eberg skole og -idrettspark har igangsatt regulering for området med blant annet oppføring av idrettshall.

## TEGNBESKRIVELSE

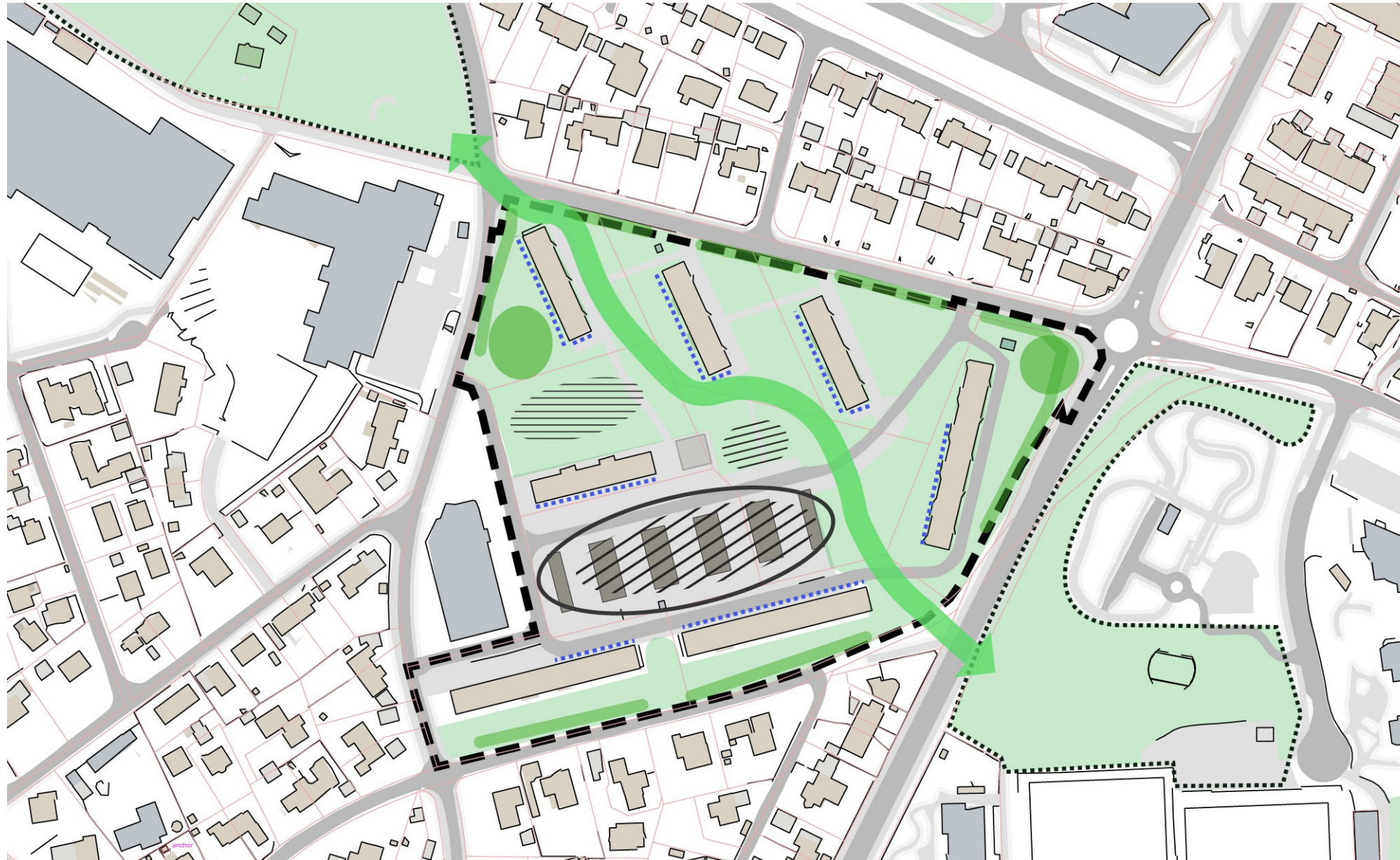
-  Planområde
-  dagligvare, bakeri
-  helsestasjon
-  barne-/ungdomsskole
-  idrettsanlegg
-  restaurant
-  barnehage
-  videregående skole



Kart: ÅDT



Kart: Støyanalyse



## Analyse til ny bebyggelse

Grøntområder kan styrkes med en gjennomgående akse fra tilgrensende grøntområder i nord-vest til sør-øst.

Dagens store grå område med garasjer og parkering kan ha ny bebyggelse, og samtidig tilføres mer grønt.

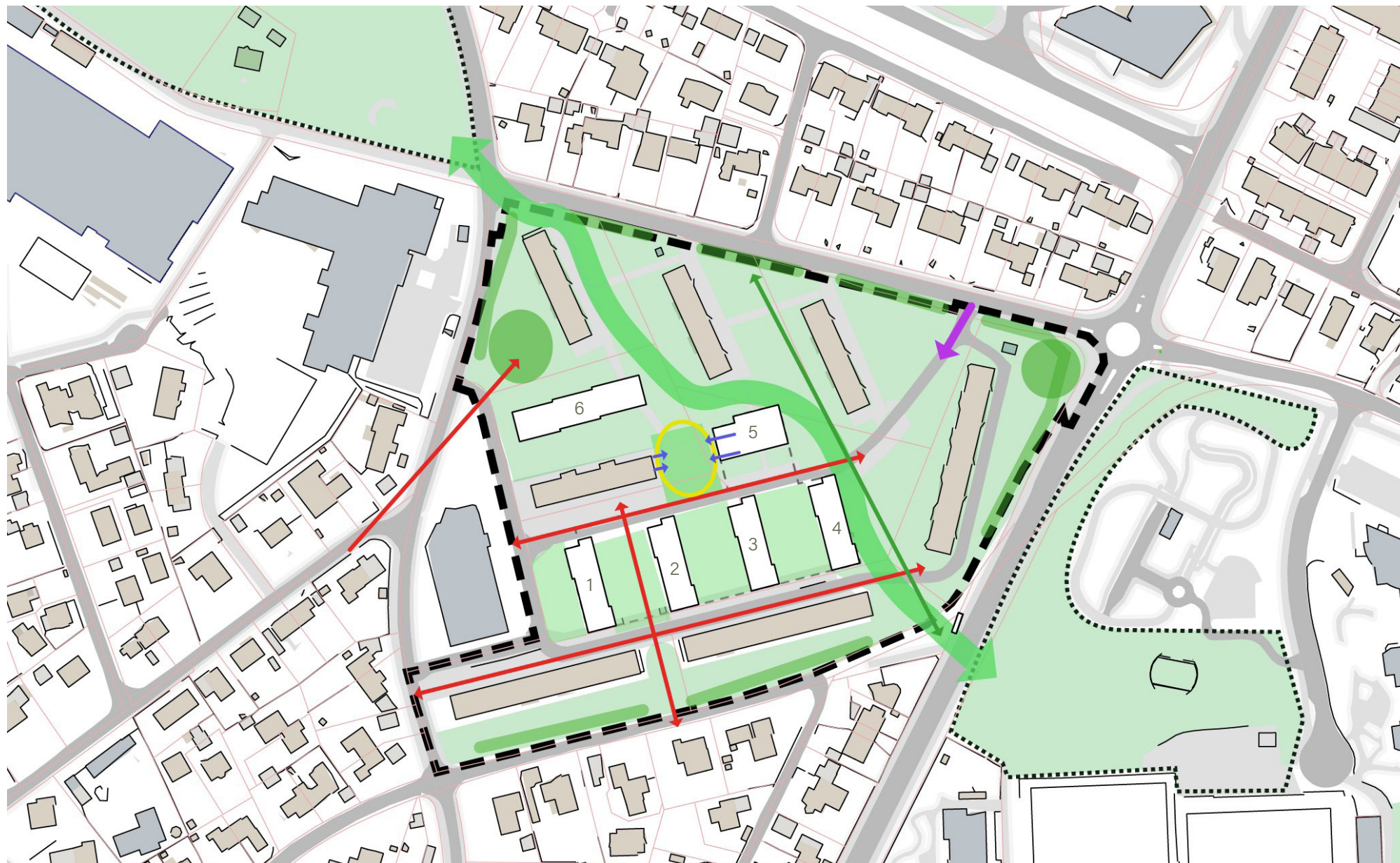
Ny bebyggelse bør støtte opp under eksisterende rom mellom byggene, og opprettholde gode sol- og dagslysforhold for eksisterende bebyggelse.

Gatemiljø med trær skal beholdes, og området preg med bygg i det grønne, spesielt langs yttergrensene av området, skal beholdes.

Grønt preg sentralt i planområdet bør styrkes fra dagens situasjon.

### TEGNBESKRIVELSE

-  Gatemiljø med trær
-  Grønne områder
-  Områder for utbygging
-  Tilføre grønne elementer
-  Romdannende vegger, aktive fasader
-  Tilgrensende grøntområder



## Siktlinjer, torg og koblinger

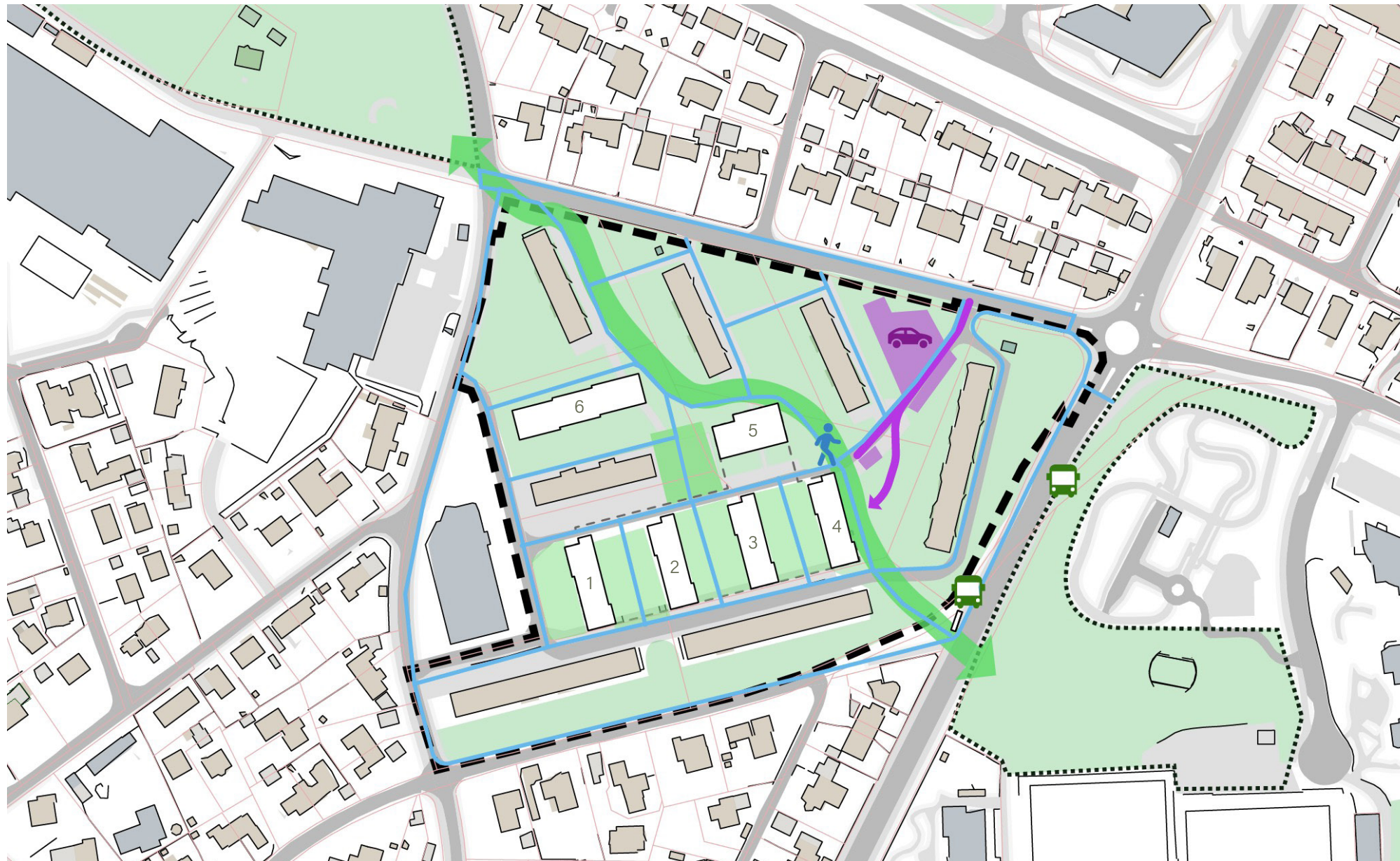
Viktige siktlinjer mot eksisterende bebyggelse og eksisterende grønne områder skal bevares.

Nytt torg skal plasseres sentralt i området, i tilknytning til innendørs fellesareal.

Hovedadkomst for bil til området er fra Sigurd Jorsalfars veg.

### TEGNBESKRIVELSE

-  Gatemiljø med trær
-  Grønne områder
-  Tilgrensende grøntområder
-  Nytt torg / felles lekeareal
-  Innkjøring til området
-  Siktlinjer / gjennomgang
-  Styrke kobling
-  Nye boligbygg



## Mobilitet i planforslaget

Eksisterende plasser for bakkeparkering flyttes nært innkjøringen til området fra Slgurd Jorsalfars veg.

Nedkjøring til ny p-kjeller følger samme prinsipp og legges nær innkjøringsvegen.

Dagens gangforbindelser gjennom området styrkes. Ny universelt utformet gangforbindelse legges i sør-østre hjørne mot bussholdeplass.

### TEGNBESKRIVELSE

-  Gangforbindelse
-  Innkjøring til området
-  Nedkjøring p-kjeller
-  Parkering
-  Grønn forbindelse
-  Tilgrensende grøntområder
-  Nye boligbygg

# Blusuvold detaljregulering

## Eksisterende landskap

Bjørbeek & Lindheim | 21.10.2024

# Eksisterende situasjon - landskapsplan



Eksisterende parkering:  
Borettslag utendørs: 60 stk på nettside, teller 76 stk  
Borettslag garasje: 100

## Lekeplasser



To lekeplasser med enkel klatrestativ, sklie, sandkasse, sitteplass.

## Grøntområder og internveier



Store gressletter med trær i rekker, klynger og solitær. Beplantning med stauder/busker langs byggene. Noen steder med større busker og hekk. Åpent og oversiktlig, enkel vedlikehold. Asfaltert gangveier, noen tråkkstier over plen.

# Kontekst - oversikt



# Kontekst - Skole og barnehage



# Kontekst - Natur og parker



# Kontekst - Næring



# Kontekst - Bolig

