



JARLHEIMSLETTA DESIGNPROGRAM

Designprogram for gateutforming r20180046 Jarlheimsletta, detaljregulering

17.12.2021

Utarbeidet av Pir II for Jarlheimsletta AS v/OBOS Nye Hjem

INNHALDSFORTEGNELSE

side	innhold
4	Bruk av designprogrammet Hensikt Bruk
5	Beskrivelse av planområdet Planområdet Bebyggelse Eksisterende terreng Trafikk Tjenester Tilknytning til byen Kollektiv og sykkel Utviklingsplaner
8	Forutsetninger Nytt designprogram for Trondheim Trondheim kommunes normtegninger Plangrep Kontakt med byen Overordnede premisser for utforming
10	LØSNINGER OG RETNINGSLINJER FOR JARLHEIMSLETTA
12	Byromstruktur
14	Gangstrøk
16	Byrom/Torg
18	Park
20	Gater
22	Overganger (Veggsonediagram)
24	Materialbruk
26	Vegetasjon

Bruk av designprogrammet

Hensikt

Dette Designprogrammet for gateutforming er utarbeidet i tråd med planprogrammet for regulering av Jarlheimsletta. Designprogrammet skal bidra til at området blir funksjonelt og tiltalende med en helhetlig utforming. Designprogrammet er et vedlegg til reguleringsplanen og beskriver kvalitetsmål for by- og gaterom og felles uteoppholdsarealer samt retningslinjer for utforming av disse.

Bruk

Designprogrammet er et verktøy for tiltakshaveren for å sikre at planlegging, prosjektering og gjennomføring av utearealene bidrar til å oppfylle de overordnede mål som er satt for prosjektet.

Programmet vil også være et verktøy for kommunen i deres vurdering av kommende byggesaker. I forbindelse med søknad om byggetiltak skal det dokumenteres hvordan retningslinjene i designprogrammet er fulgt opp i utformingen av området.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet

Planområdet Jarlheimsletta ligger mellom Lilleby, Lade og Nyhavna, ca. 2 kilometer øst for Trondheim sentrum. Planområdet er avgrenset av Stiklestadveien i sør, Jarleveien og Fridheimveien i øst, Strandveien i vest og Ladebekken i nord.

Bebyggelse

Planområdet har i dag en blandet næringsbebyggelse og består av flere store, lave bygninger i en lite bymessig struktur. Av eksisterende bebyggelse beholdes Stiklestadveien 1/Ladebekken 1, samt Jarleveien 8b-8d.

Eksisterende terreng

Området har en høydeforskjell fra 11 m.o.h. i øst ned til 3 m.o.h. i nordvest. Dette utgjør en gjennomsnittlig makshelning på ca 1:40 i planområdets vest-øst-retning, og terrengforskjellene oppleves ikke store. De største landskapsmessige utfordringene knyttes til tilpasningen av eksisterende bebyggelse i den nye planen, spesielt mot nye Ladebekken. Uteområdene er i dag all hovedsak disponert til manøvrerings- og parkeringsarealer. Det er ikke registrert noen verdifulle naturtyper innenfor planområdet.

Trafikk

Jarlheimsletta er avgrenset av fem veger. I tre av disse vil det gå kollektivtrafikk: Jarleveien, Stiklestadveien og Strandveien. I tillegg kommer nye Ladebekken i nord som bygges med sykkelveg inn mot planområdet og Fridheimveien i øst som er regulert stengt ut mot Jarleveien.

Tjenester

Planområdet består av blandede næringsfunksjoner, primært kontor, lager og industri. I tillegg finnes det noe forretningsvirksomhet (Sykkelsentralen, Riis bilglass, Leo's Lekeland og Brødrene Dahl, for å nevne noen).

Kollektiv og sykkel

Planområdet ligger langs trasé for planlagt metrobuslinje. Ny holdeplass for metrobus planlegges i umiddelbar nærhet til planområdet.

I tillegg ligger planområdet i gang- og sykkelavstand fra både Midtbyen og handelssenteret på Lade. Planområdet ligger ca 2 km fra Trondheim sentrum og rundt 600 m fra Lade.

Utviklingsplaner

Planområdet ligger sentralt i en utviklingsakse som på sikt vil gi en sammenhengende bymessig bebyggelsesstruktur fra sentrum over Nyhavna til Ladesletta. Området har et stort transformasjonspotensiale. På sikt vil området utvikles til en ny, urban bydel i Trondheim med tydelige bymessige forbindelser, et finmasket nett for gående og syklende, mer kvartalbebyggelse og bedre kontakt med fjorden.

Mye av transformasjonen er allerede i gang, med byggeprosjekter som Øvre Nyhavna og Lilleby Triangel. På tomte sør for planområdet (Reina) er det også igangsatt arbeid med reguleringsplan.



1) Stiklestadveien 1 + Ladebekken 1



2) Jarleveien 8b-8d



Nye Ladebekken med separat fortau og sykkelvei, Nyhavna i bakgrunnen
Illustrasjon: Heimdal bolig



Øvre Nyhavna består av punkthus, med murpuss og treverk. Byggene er plassert med mellomrom som sørger for lys og innsyn til grønne omgivelser.
Illustrasjon: Heimdal bolig



Lilleby triangel er et trekantet kvartal bestående av ca 250 leiligheter. Kvartalstrukturen er fordelt på 8 bygg hvor alle har egen farge og ulike høyde som sikrer variasjon.
Illustrasjon: Ladejarlen Utvikling AS / Skibnes arkitekter

Forutsetninger

Nytt designprogram for Trondheim

På Trondheim kommunes hjemmesider står det følgende: "Det jobbes med utarbeidelse av nytt Designprogram for Trondheim. Designprogrammet skal gi klare svar på hvordan Midtbyen, sentrumsområdene og lokale sentrum skal formgis både når det kommer til møblering, belysning, dekke, universell utforming og andre elementer som påvirker bybildet vårt. Målet er å opprettholde kvaliteten i bymiljøet og videreutvikle de tradisjonelle bygatene."

Planområdets felles park, byrom/torg, gangstrøk, gang- og sykkelveier og andre møteplasser og gaterom som skal være allment tilgjengelige, bør så langt det er hensiktsmessig tilpasses kommunens designprogram og harmonere med de løsningene som er valgt der slik at de får et offentlig preg som samsvarer med andre offentlige møteplasser og gaterom i Trondheim by.

Når det nye designprogrammet for Trondheim er ferdigstilt bør designprogrammet for Jarlheimsletta revideres med tanke på tilpasning til kommunens program.

Trondheim kommunes normtegninger
Trondheim kommunes normtegninger skal benyttes for prosjektering og utførelse av offentlig veg, gang- og sykkelarealer, vann- og avløpsanlegg, grøntanlegg og renovasjon.

Plangrep

Plangrep

Hensikten med ny plan er at Jarlheimsletta skal bli et bymessig og attraktivt boligområde. Det planlegges ny kvartalsbebyggelse med boliger samt innslag av forretning og tjenesteyting. Eksisterende bebyggelse planlegges revet med unntak av bevaringsverdig næringsbebyggelse i grått i diagrammet under merket 1 og 2. Det legges til rette for offentlig barnehage i bygg 1. Gangstrøk, torg og en romslig park vil bli nye, allment tilgjengelige byrom. Området holdes bilfritt så langt det er mulig.

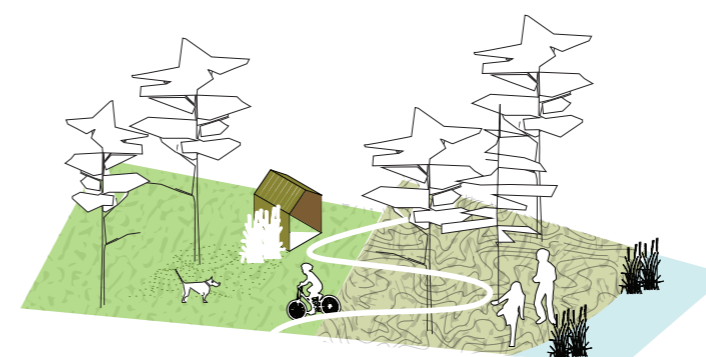
Kontakt med byen

Den nye bebyggelsesstrukturen underordner seg viktige siktlinjer samt eksisterende og nye strukturer, og bidrar til å bedre lesbarheten og tilgjengeligheten i området. Nye forbindelser for gående og syklende etableres både rundt og gjennom planområdet, og sikrer allmenn tilgjengelighet til området. Koblingen mellom planområdet og omkringliggende områder styrkes.

Overordnede prinsipper for utforming

Tre overordnede prinsipper for utforming, programmering og tilrettelegging skal gjelde for utearealene på Jarlheimsletta:

Grønt, aktivt og sosialt.

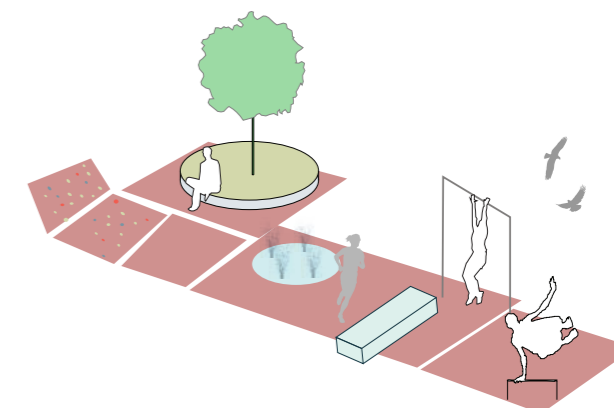


GRØNNE JARLHEIMSLETTA

Grønt, miljøvennlig og bilfritt. Sammenhengende grønnstruktur med klimatilpasset overvannshåndtering, frukthager og pollinatorvennlige arter. Hensynet til de mykeste trafikantgruppene skal veie tyngst i utformingen.

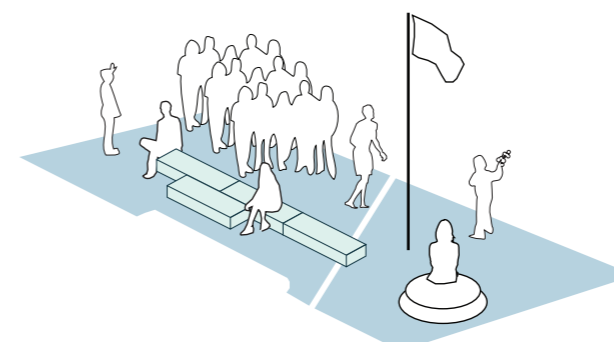
AKTIVE JARLHEIMSLETTA

Aktiviteter for alle. Lek, trening, oppdagelse og spill. Passer for små og store, mange og få, uansett nivå.



SOSIALE JARLHEIMSLETTA

Eldre og yngre, sammen og alene, deltaker og tilskuer, mange og få, formelt og uformelt, aktivt og rolig. Uterommene utformes og programmeres slik at det gis en variasjon som passer ulike livsfaser, familiesammensetninger og preferanser.



LØSNINGER OG RETNINGSLINJER FOR JARLHEIMSLETTA



Byromstruktur

Overordnet struktur

Uterommene innenfor planområdet er satt sammen av gangstrøk, torg, en ny park og gårdsrom. Sammen fletter de planområdet inn i omkringliggende bystruktur og utgjør et variert nettverk av byrom med ulike bruk og karakterer.

Gangstrøk

Gangstrøk med regulerte gangveger åpner området mot omgivelsene og kobler Jarlheimsletta sammen med gatenettet rundt. Gangstrøkene knytter seg på eksisterende og nye siktlinjer og forbindelser i nærområdet.

Byrom/torg

Byrommene oppstår naturlig der fasadene er trukket inn fra gaten, og danner pusterom i de trafikkerte gatene. Byrommene skal innby til opphold og invitere folk videre gjennom gangstrøkene, inn mot parken.

Park

Parken er selve hjertet i planen. Herfra har man god oversikt over hele området og omkringliggende landskap. Parken er enkelt tilgjengelig fra alle retninger gjennom gangstrøkene.

Gater

Planområdet avgrenses av fem offentlig regulerte gater. Noen av disse ligger delvis innenfor planavgrensningen. Det er satt av trygge arealer for gående og syklende. Videre er det satt av plass for varelevering og noen få parkeringsplasser.

Mot bebyggelsen er det regulert veggsone som gir plass til inngangspartier, forhager og møblering som fremmer gatemiljø og nabolagskarakter.

Det er også satt av plass for beplantning og gatemøbler i regulert grøntareal langs gatene.

Forbindelser for gående og syklende

Det reguleres tre allment tilgjengelige gangveger gjennom planområdets park og gangstrøk. Disse skal være bilfrie ferdselssoner med fri bredde minimum 3,5 m. De skal utformes for komfort og attraktivitet for å bidra til en gangvennlig by.

Brannbiltykkomst

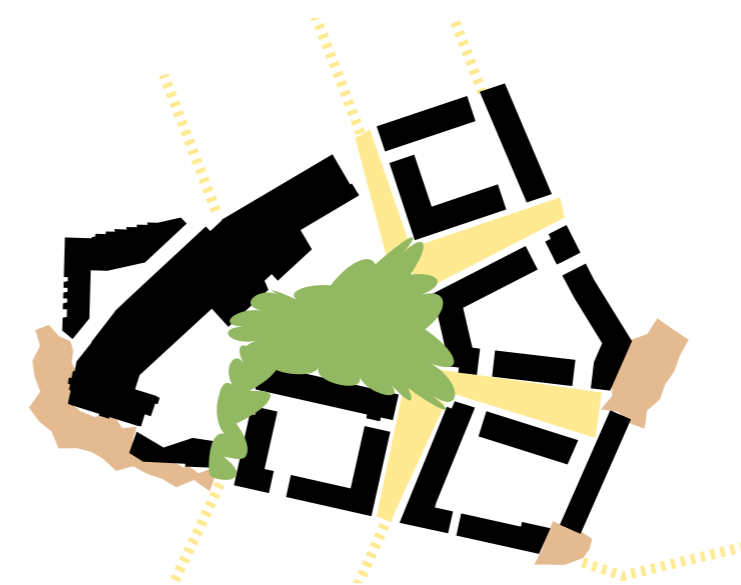
Brannbiltykkomst til boligene skal sikres via gangstrøk, gangveger og gårdsrom. Langs tilkomstene skal gangareal, der det trengs, opparbeides med sideareal som tåler kjøring og oppstilling av brannbil.

OVERORDNEDE RETNINGSLINJER FOR UTFORMING

- Området skal ha en bymessig karakter med god lesbarhet.
- Gangstrøk, torg og parker skal utformes universelt med slitesterke og brukervennlige løsninger.
- Det skal etableres tilstrekkelig med benker eller andre sittemuligheter som gjør det enkelt å ta seg en pause når man beveger seg gjennom området.
- Det skal benyttes en variasjon av materialer som gir området opplevelsesverdi og mangfold.
- Det skal tilstrebes å etablere sammenhengende, grønne forbindelser gjennom planområdet som kan fungere som økologiske korridorer og dermed bidra til å styrke det biologiske mangfoldet.
- Bruk av vegetasjon og grønt skal inngå som en del av overvannsløsningene der det er hensiktsmessig.
- Arealer for oppstilling av brannbil skal ha permeable dekker og inngå i en helhetlig utforming av området.

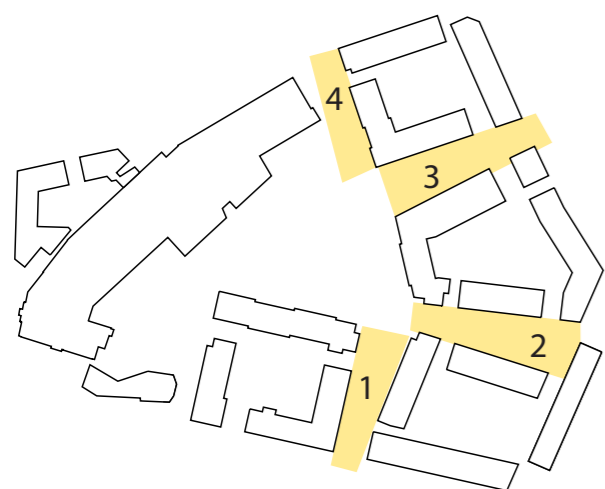


Illustrasjon av by- og gateromstruktur på Jarlheimsletta



Konsept for park, byrom og forbindelser

Gangstrøk



Mål for gangstrøk

- Gangstrøkene skal sikre orientering og lesbarhet i området.
- De skal invitere folk inn og gjennom området.
- Man skal kunne oppleve noe når man går gjennom dem. Dette kan være alt fra noen fine trær og frodige overvannsbed til kule benker, aktiviteter eller spennende belysning.
- De skal gi attraktive muligheter for opphold for ulike brukergrupper.
- Hvert gangstrøk skal ha sin unike identitet samtidig som de inngår i en helhet.
- De skal ha tydelige overganger mot private arealer.

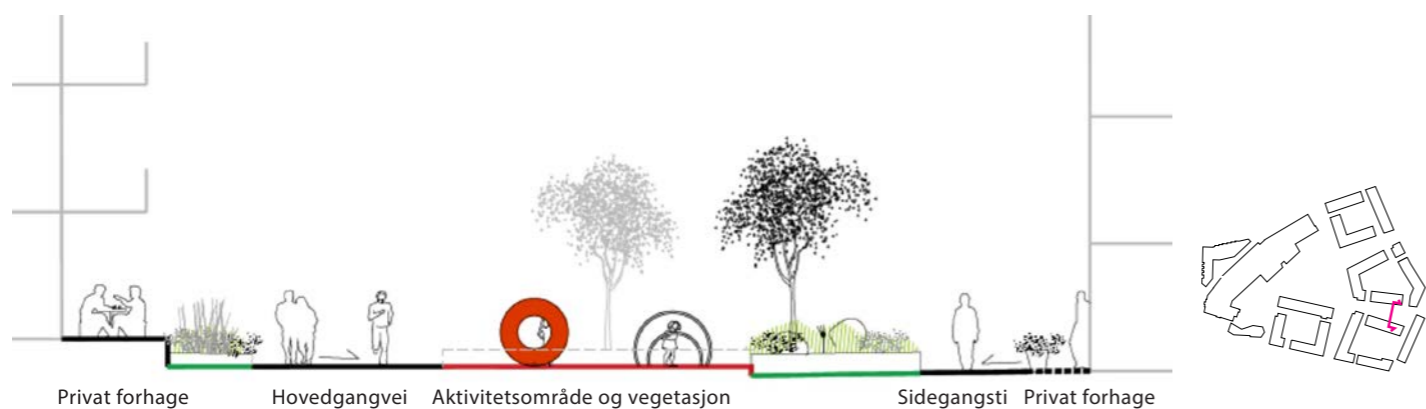
Forslag til ulike konsepter

Hvert gangstrøk foreslås tildelt et konsept basert på beliggenhet:

- Gangstrøk 1 er noe utsatt for støy fra Stiklestadveien, og er mer skyggefullt enn de andre gatetunene. Her foreslås det treningsapparater.
- Gangstrøk 2 ligger skjermet til mellom parken og Jarleveien 8. Av den grunn foreslås det lek til store barn her, med innslag av ulike lekeapparater, spill og lignende.
- Gangstrøk 3 ligger skjermet til mellom Fridheimveien og parken og blir et ganske rolig gangstrøk. Her foreslås det morsomme, avslappede aktiviteter som for eksempel bordtennis, sjakk og hengekøyer.
- Gangstrøk 4 ligger mellom bolig- og næringsbebyggelsen. Her foreslås frodig beplantning som skjermer mot vareleveringen og håndterer høydeforskjellene i terrenget.

Prinsippnitt

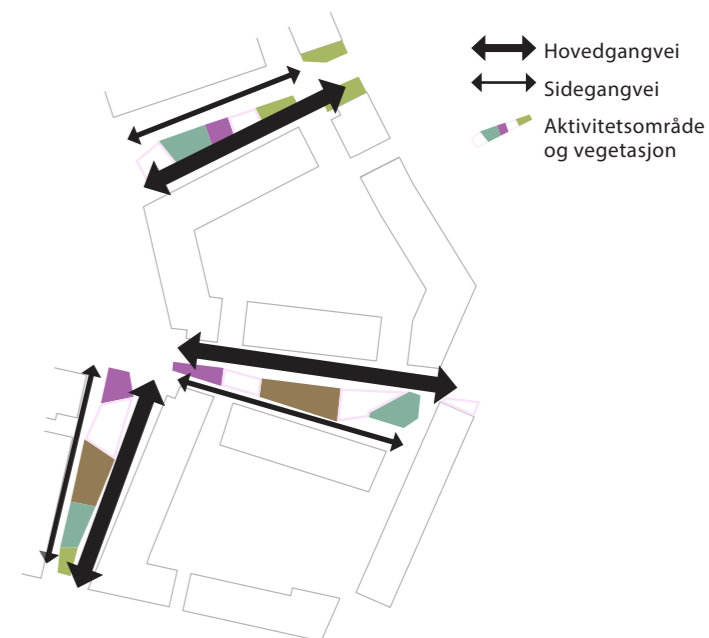
Tverrsnittet viser eksempel på hvordan gangstrøkene skal deles inn i ulike soner. Langs fasaden er det privat uteplass/forhage og direkte utgang fra leilighetene. Forhagen kan være bred eller smal avhengig av funksjon, leilighetstypologi, solforhold og lignende. Hovedgangvei og sidegangsti markerer overgangen mellom forhage og felles aktivitetsareal.



Prinsippnitt av gatetun

RETNINGSLINJER FOR UTFORMING

- Gangstrøkene skal ha ulik programmering og legge til rette for ulike aktiviteter.
- De skal ha samme karakter og samme hovedmaterialitet, men bør ha ulik vegetasjon, vegetasjonstetthet og fargebruk.
- De skal ha vegetasjon i flere sjikt og åpen overvannshåndtering.
- De skal legges til rette for brannbiler
- Alle gangforbindelser skal ha mykeste trafikanter som premissgiver.
- Regulert gangvei skal være hovedgangvei og ha tydelig visuell og taktil forskjell fra tilgrensende fellesareal, se mer i kapitlet «Materialitet».
- Det skal etableres en smalere sidegangsti. Denne skal være atskilt fra hovedgangvei av et aktivitetsareal med tilhørende vegetasjonsfelt, jf. Prinsippnitt
- Leiligheter i 1.etg skal ha sekundærutganger som bidrar til å aktivisere gangstrøkene.



Retningslinjer for utforming

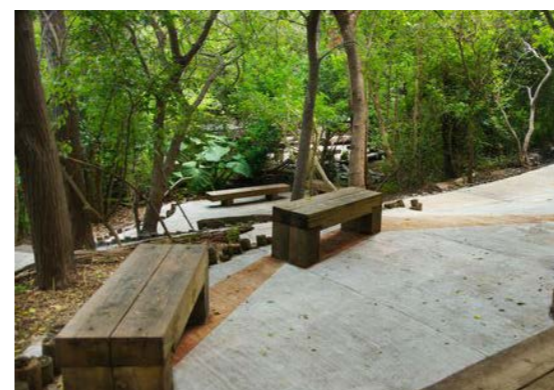
Referansebilder:



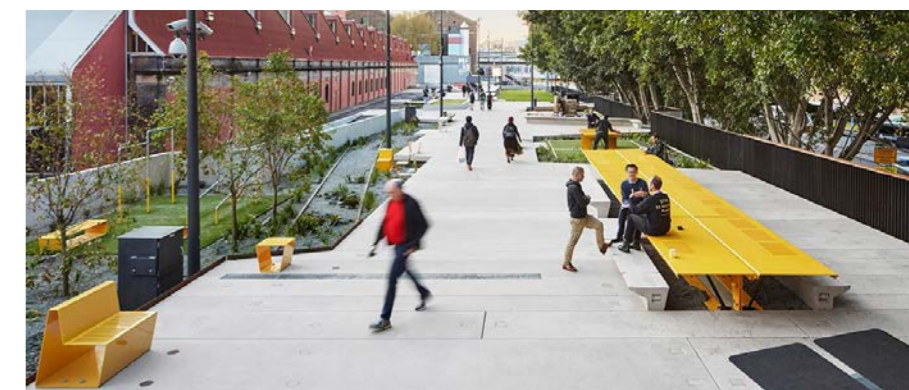
Gangstrøk deles i ulike soner, med frodig vegetasjonsbuffer mellom private forhager og gangstrøk



Aktivitetsområdet er midtstilt i gangstrøk og tilrettelegges for trening, lek og opphold. Fargebruk og programmering bidrar til unik identitet

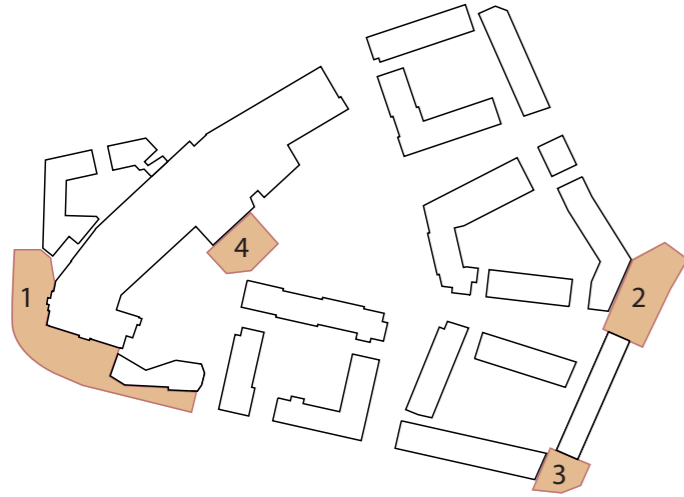


Gangstrøk 4 danner en grønn korridor. Naturlig vegetasjon, skjerming og overvannshåndtering



Gangstrøkene skal være spennende og ha en opplevelsesrikdom

Byrom/ torg



Mål for byrommene

- Byrommene skal være og oppleves som tilgjengelig for allmenheten.
- De skal fungere for alle aldersgrupper gjennom hele året.
- De skal være grønne og attraktive.
- De skal ha en menneskelig skala, oppleves trygge og oversiktlige, men samtidig skjermet og hyggelig.
- De skal bidra til å skape identitet i området.

Byrom 1

Fra dette byrommet er det mange innganger til forskjellige funksjoner som forretning, kontor, barnehage og bolig. Det er derfor mye ferdsel her. Foran Stiklestadveien 1 er det gode solforhold og godt med plass. Langs Strandveien er det sykkelvei.

Byrom 2

Byrommet gir luft rundt Jarleveien 8b-d og definerer samtidig møtet mellom Fridheimveien og Jarleveien. Byrommet er østvendt.

Byrom 3

Byrommet er et naturlig treffpunkt og overgangssone mellom flere viktige funksjoner og parken.

Byrom 4, 5 og 6

Dette er overgangssoner mellom gatene og området.

RETNINGSLINJER FOR UTFORMING

Felles:

- Byrommene skal ha en offentlig karakter
- Det skal sikres god nok plass til daglig ferdsel
- Byrommene skal ha benker og/eller sitteelementer
- Vegetasjon og møblering skal brukes som visuell skjerming mot trafikk

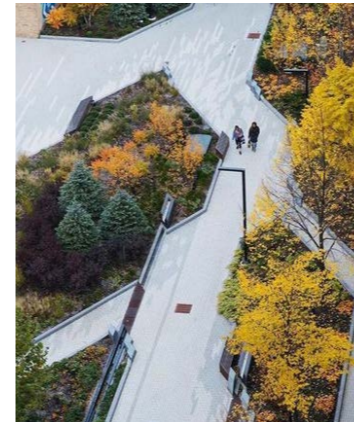
Byrom 1 og 2

- Vegetasjon skal brukes for å håndtere overvann
- Det skal settes av plass til uteservering
- Det skal settes av plass til sykkelparkering og bysykkelstativer
- Utvendige trapper og ramper tillates ved eksisterende bebyggelse

Byrom 3

- Utformingen skal sikre god nok plass til samlinger, marked, foodtrucks og lignende
- Det skal settes av plass til sykkelparkering
- Det skal settes av plass til møblering langs fasaden

Referansebilder:



Eksempel på byrom med offentlig karakter



Byrom med variasjon av intime og åpne rom



Skjerming ved hjelp av vegetasjon.



Byrom 4 er et naturlig treffpunkt mellom flere funksjoner, og gir plass til samlinger, mulighet for foodtrucks og mer



Byrommene skal være grønne og attraktive.

Park



Mål for parken

- Parken skal være og oppleves som tilgjengelig for allmenheten.
- Den skal fungere for alle aldersgrupper gjennom hele året.
- Den skal fremstå som frodig og variert.
- Den skal oppleves trygg.
- Den skal bidra til å styrke insekts- og fuglelivet innenfor planområdet.
- Den skal bidra i den overordnede overvannshåndteringen innenfor planområdet.

Løsningsforslag

I parken kan det legges vekt på uformell aktivitet og elementer som kan brukes til flere ting. For eksempel hengekøyer og husker, som kan brukes både til lek, eller til å sove, lese bok, snakke sammen. Noen av gangstiene kan ha en subtil oppmerking, så man kan sykle eller løpe på tid, eller konkurrere mot hverandre. Lave klatrestativer kan fungere til lek, som styrkeapparat eller teppebankestativ. En skulptur eller et kunstverk som også kan klatres på. Det bør være sitteplasser i nærheten av slike aktivitetselementer slik at det er mulig å følge med på det som foregår uten å måtte delta aktivt selv. Åpne overvannshåndteringstiltak kan innlemmes i utformingen og være en kilde til lek og begeistring på dager med mye nedbør.

1. Urban park

En urban møteplass som henger sammen med byrom 3. Her kan det opparbeides et større område med flatt dekke, for eksempel treplattning, som kan danne et lite amfi mot vest der det er større høydeforskjeller. Terrassen/amfiet kan brukes til blant annet scene, uteservering eller piknik. Vegetasjonen her kan også ha et mer urbant og stramt preg med eksempelvis oppstammede trær og staudebed.

2. Sletta

Parken for avslappet aktivitet som piknik, ballspill, kubb og soling. Her kan det være det største flater med klippet gress, og enkeltstående trær som gir lett skygge eller som er plantet i en allé langs gangveiene.

3. Jarlehaugen

Der taket av avfallsugsentralen bygges inn i parklandskapet skapes et område for både aktivitet og opphold med akebakke/amfi mot vest og en stor klatrevegg mot sør.

4. Hagen

En hage med frukttrær, bærbusker og flere grupper med bord og stoler, og noen under tak for dagene med nedbør. Enkelte steder kan vegetasjonen vokse seg villere, og skape et virvar av farger, lukter og former.

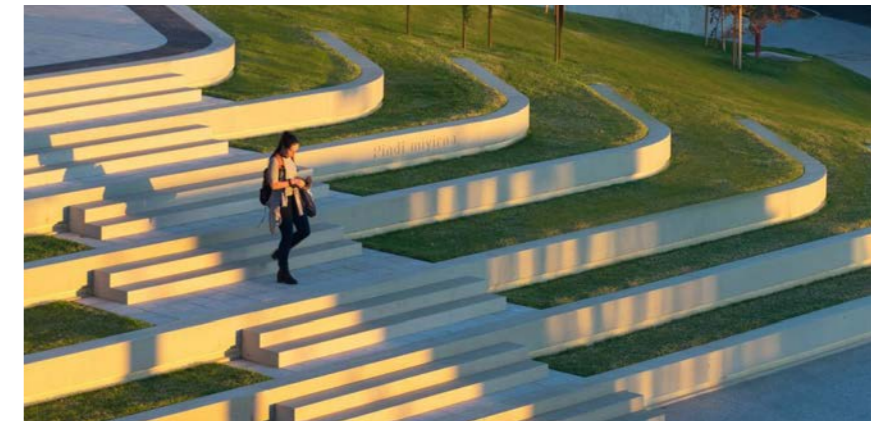
RETNINGSLINJER FOR UTFORMING

- Parken skal ha et variert aktivitetstilbud for alle aldersgrupper
- Parken skal deles inn i soner med ulik karakter
- Vegetasjon, møblering og landskap skal gi variert karakter og skala
- Gangveger og gangstier gjennom parken skal være oversiktlige og ha god belysning
- Arealet på taket av regulert avfallssugsentral skal utformes slik at det blir et brukbart, tiltalende og tellende uteoppholdsareal

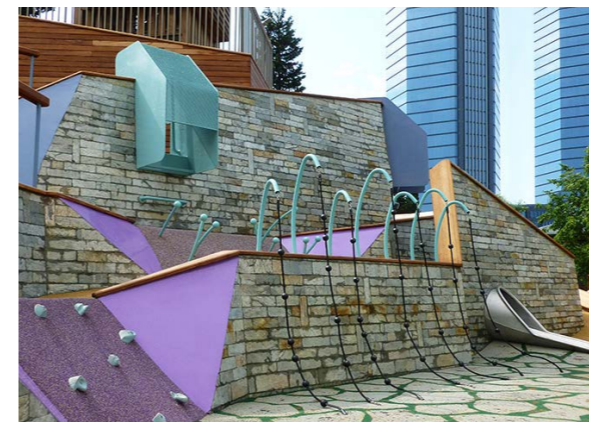
Referansebilder:



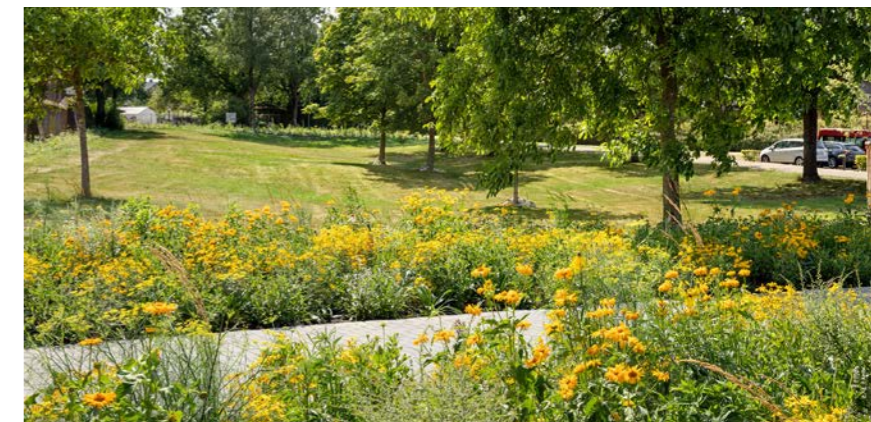
Beplantning som skaper en rolig sone inn mot fasaden



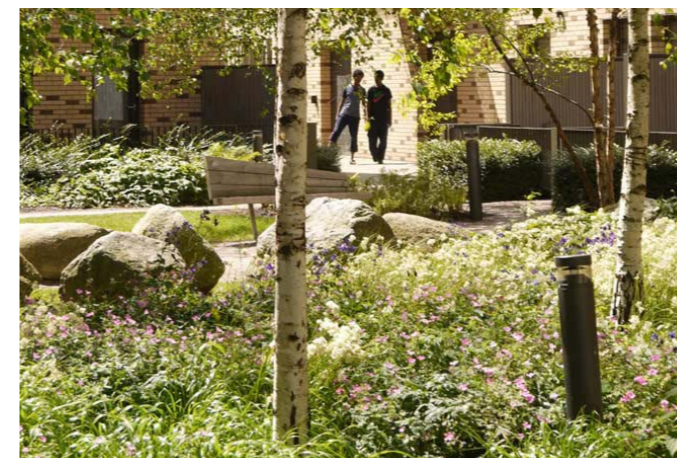
Trappeamfi i park



Lek og aktivitet - Jarlehaugen



Sletta, den mest solrike delen av parken, tilrettelegges for piknik, ballspill, kubb og soling

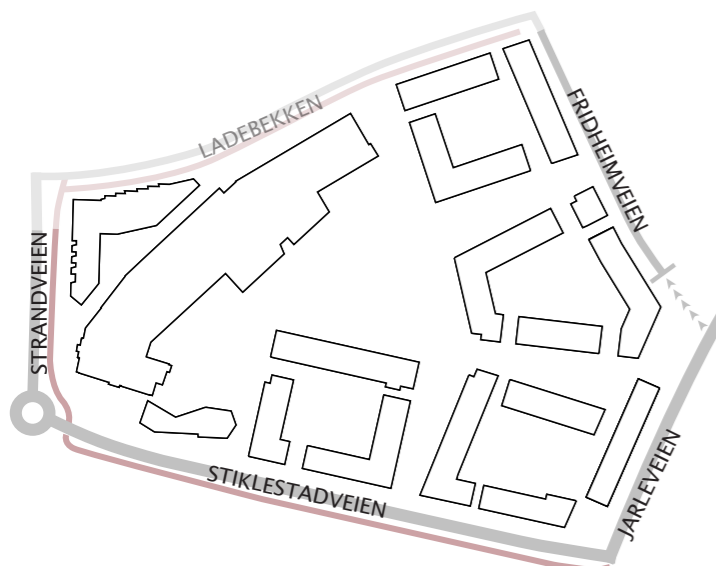


Parken skal fremstå som frodig og variert



Hagen er delen av parken med frukttrær, bærbusker og flere grupper med bord og stoler

Gater



RETNINGSLINJER FOR UTFORMING

Veggsone

- Veggsone på minst 1,0 meter skal etableres mellom fasade og gangsonen
- Bredden på veggsone kan variere.
- Veggsone bør bestå av et annet materiale enn fortauet.
- Veggsone kan beplantes.
- I veggsone tillates opparbeidet trapper, ramper, forplassareal og private uteoppholdsareal samt annen møblering som fremmer gatemiljø og nabolagskarakter.

Gangsoner

- Gangsonen skal ha bredde minimum 3,0 m.
- Dekket skal være fast og jevnt.
- Det bør vurderes å bruke annet materiale enn asfalt for å visuelt skille gangsoner fra kjørebane, og for å gjøre det mer visuelt attraktivt å gå.

Møbleringssone

- Møbleringssone kan kun stedvis og avgrenset bestå av klippet gress.
- Den skal ha et annet belegg enn kjørebane og gangsoner
- Den kan møbleres med sykkelstativer, søppelkasser, benker, skilt og belysning.
- Den kan inneholde kantparkering og vareleverings-lommer.
- Beplantning skal bidra til å håndtere overvann.

Parkering

- Innkjøring til parkeringskjellere og varelevering må markeres tydelig i dekket.

Tekniske løsninger iht. Trondheim kommune

Det vises til Trondheim kommunes normtegninger for tekniske løsninger knyttet til veiprofiler, kanter og overganger, kryss, sykkelveier, fortau/gangveger og gangfelt.

Eksisterende og nye gater

Jarlheim'sletta er avgrenset av fem gater; Strandveien, Stiklestadveien, Jarleveien, Fridheimveien og nye Ladebekken. Gatene varierer i bredde, funksjon, trafikkmengde og karakter. Strandveien, Stiklestadveien og Jarleveien er hovedgater med eksisterende eller fremtidig trasé for kollektivtransport.

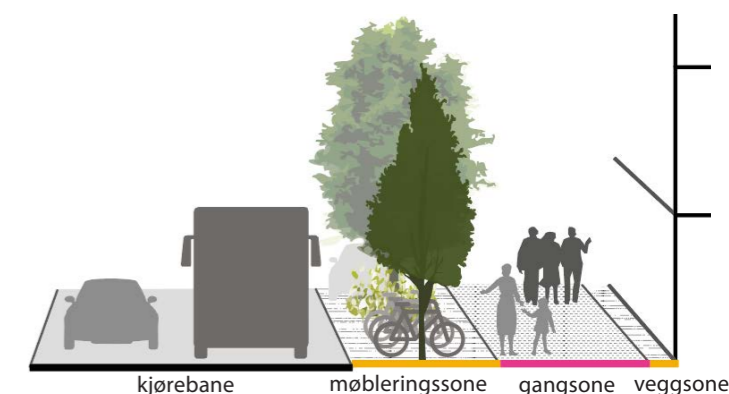
Gatetverrsnittet har en overordnet inndeling i soner, men bredden og rekkefølgen på sonene kan variere. Et typisk tverrsnitt (jf. illustrasjon) består av:

- Veggsone/overgangssone
- Gangsoner (fortau/gangveg)
- Sykkelvei der dette er planlagt
- Møbleringssone (visuell og fysisk buffer mot gata)
- Kjørebane

Referansebilder:



Møbleringssone er en visuell og fysisk buffer som deler gaterommet i soner.



Prinsipp av gatetverrsnitt, en side



Innkjøring til parkeringskjellere og varelevering må markeres tydelig i dekket slik at syklister og fotgjengere blir oppmerksomme på at biler kan kjøre inn og ut.



Veggsone, eller overgangssone, er en markering av fortauet inn mot fasade.



Overganger

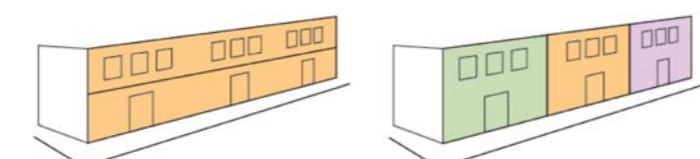
mellom bebyggelse og uterom (Veggsonediagram)



- Forhage mot fellesareal/gate
Direkte utgang fra bolig til gatetun/park/fortau
- Aktive 1.etasjer
Innganger til leiligheter og forretninger aktiviserer fasaden
- Eksisterende fasade med dagens funksjoner

Mål

- tydelige overganger mellom det offentlige og private, mellom fortau/gangveg og bygning.
- buffer mellom gangvei/fortau og boligens første etasje
- enkelt for beboerne å ta i bruk fellesarealene og skape liv i dem
- høy opplevelsesverdi i øyehøyde og i gangfart
- variasjon av inntrykk når man beveger seg langs et kvartal
- helhetlig estetisk uttrykk
- tydelige og hyggelige inngangspartier
- spennende sosiale møteplasser og trivsel i nabolaget
- bidra til overvannshåndtering og biologisk mangfold.



Horisontaldelt fasade som setter et ensformig preg på gaten

Vertikaldelt fasade som setter et spennende og variert preg på gaten

RETNINGSLINJER FOR UTFORMING

Fasader

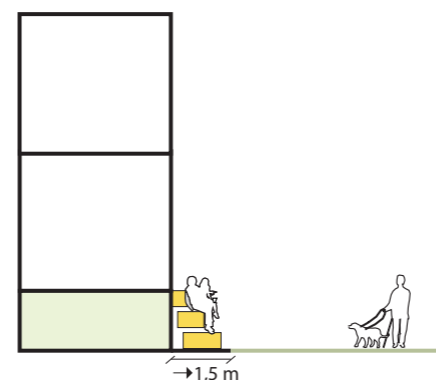
- Vertikal inndeling med minst et visuelt og/eller fysisk brudd i fasaden for hver 40. meter.
- Sokkelhøyde bør ikke overstige 1,5 m.
- Sokkel skal ha tiltalende utforming og god materialkvalitet, gjerne samme materiale som resten av fasaden.

Innganger

- Inngangspartier skal markeres som tydelige fokus-punkter i fasadelivet.
- De bør være overdekket.

Forhager

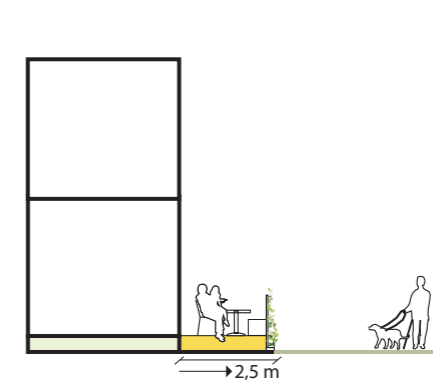
- Boenheter i 1. etasje bør så langt det er mulig ha privat forhage/ terrasse. Terrasse skal ligge på boligens gulvnivå.
- Private forhager/ terrasser bør som en hovedregel ha direkte utgang (port/ trapp) til felles uterom.
- Forhagene kan variere i størrelse.
- Forhagene skal ha vegetasjon og beplantning som buffer mot gangvei/fortau.



Eksempler på utforming av forhager

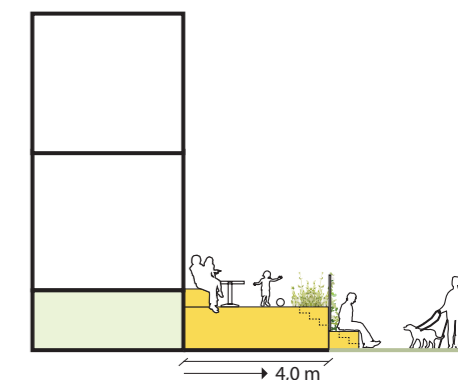
Liten forhage

- kan gi adgang til fellesareal
- gir liv til veggsonen og aktiviserer gangstrøk/fortau/gangvei
- mulighet for vegetasjon mot fellesareal



Middels forhage

- adgang til fellesareal
- gir liv til veggsonen og aktiviserer gangstrøk/fortau/gangvei
- et lite, men skjermet privat oppholdsareal
- vegetasjon mot fellesareal



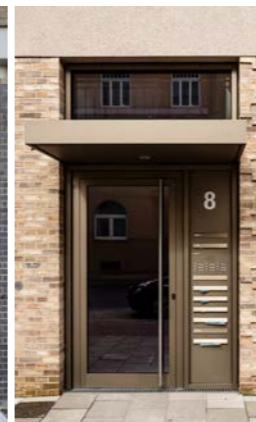
Stor forhage

- adgang til fellesareal
- gir liv til veggsonen og aktiviserer gangstrøk/fortau/gangvei
- et stort, skjermet privat oppholdsareal
- vegetasjon mot fellesareal

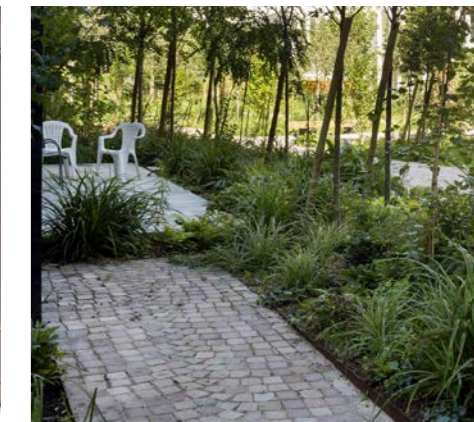
Referansebilder:



Fellesinngangspartier til boligene skal være tydelige, hyggelige og fortrinnsvis overdekket



Samme materiale på sokkel som resten av fasaden



Forhagene bidrar til mer vegetasjon og beplantning i gangstrøkene



Forhagene kan variere i størrelse, og de minste trenger ikke fungere som "hager" i vanlig forstand, men mer som en utvidet veggsoner med direkte utgang fra boligen.



Forhager skaper spennende sosiale møteplasser i overgangen mellom det offentlige og private

Materialbruk

Offentlige fortau og gangveger

- Offentlige fortau og gangveger skal utformes i tråd med Trondheims kommunes nye designprogram når dette foreligger.

- Der kommunens designprogram åpner for variasjon, bør offentlige fortau og gangveger, inkludert møbleringssone og veggsoner, gis en materialitet som henger sammen med gangstrøkene og byrommene innenfor.

Generelle mål

- Bruken av ulike materialer skal tilføre fellesarealer og allment tilgjengelige byrom opplevelsverdi og identitet

- Materialene skal bidra til å skape sammenheng mellom offentlige arealer og planens gangstrøk og byrom

- Materialene skal enkelt kunne byttes ut/ repareres uten tap av estetisk verdi

- Området skal oppleves attraktivt og trygt for alle aldersgrupper

Løsningsforslag

Naturstein kan være et identitetsskapende hovedmateriale i de interne gangstrøkene og byrommene. Den kan fås i mange former, farger og størrelser. Dette gir en fleksibilitet til å skape ulike soner innenfor et område, og likevel skape en tydelig helhet og sammenheng som skiller seg markant fra de asfalterte bilveiene rundt.

Gangstrøkene er allment tilgjengelige passasjer, men de er også interne gangveier og viktige møteplasser for beboerne på Jarlheimsletta. Gangstrøkene er et sted nabobarna kan møtes for å lære seg å sykle, tegne med kritt, spille ball og lignende. I gangstrøkene foreslås det mindre formater og varme toner, med mulighet for å variere i enten leggemønster, størrelser eller fargenyanser for å skape ulike gang- og oppholdssoner. Med varme farger menes et utvalg farger der varme undertoner, sandfarger og rødtoner får dominere. Fugebredde kan varieres for å sikre bedre permeabilitet. Utenfor de primære ganglinjene kan det sås til med gress i fugene for et grønnere uttrykk.

I byrommene foreslås større eller andre formater slik at byrommene fremstår som noe eget, men med fargetonen som gangstrøkene. I utvalgte soner, som for eksempel der det er planlagt utservering, foreslås det

å bruke en mykere belegning, for eksempel tredekke eller grus. Et tredekke gir assosiasjoner til noe mer intimt og privat, og inviterer i større grad til opphold enn et steinlagt bygulv.

Parken er tenkt som et fristed, en pause fra byen, og materialiteten som velges bør gjenspeile det. I parken bør de varme undertonene til det øvrige steinbelegget videreføres. På gangstiene foreslås det finkornet grus som er god å trille på.

RETNINGSLINJER FOR UTFORMING

Generelt

- Det skal utarbeides en farge- og materialpalett som viser grunnfargene for området
- Det skal benyttes materialer med lang levetid og god estetisk og funksjonell kvalitet
- Materialene bør ha ulik taktilitet og tekstur
- Lekeområder og apparater skal utformes og velges med en enhetlig fargepalett.

Dekker

- Dekker skal tilfredsstillende krav til universell utforming der det er krav om det.
- De skal tåle trykket fra brannbil og brøytebil der det er behov for det.
- Gatevarme skal vurderes.
- Det skal være mulighet for variasjon i formatstørrelser og leggemønstre
- Så langt det er hensiktsmessig skal det benyttes naturlige og miljøvennlige produkter med ulike grader av permeabilitet

Gangstrøk og gangveger gjennom området

- Valg av materialer og fargenyanser skal bidra til å skape ulike gang- og oppholdssoner.
- Dersom naturstein benyttes skal overflaten på steinen være behandlet på en måte som sikrer behagelig trilling.

Byrom/torg

- Byrommene bør ha dekke i samme fargetoner som gangstrøkene, men gjerne med større eller andre formater.
- Formater og leggemønster skal velges ut fra et gjennomtenkt og helhetlig prinsipp.
- I utvalgte soner kan det benyttes mykere belegning som f.eks. tredekke eller grus

Park

- Materialiteten i parken skal videreføre fargetonene i øvrig belegning.
- Gangstier gjennom parken skal ha et taktilt, levende og naturlig dekke.
- Der det er behov for fastere underlag kan steinbelegning eller tredekke benyttes.

Kanter, renner og overganger

- Vannrenner, leggemønster og farger skal så langt det lar seg gjøre brukes for å etablere naturlige ledelinjer.
- Kanter kan etableres i f.eks. stål, rullskift av små-/storgatestein eller ordinær kantstein og bør benyttes for å avgrense utflytende dekker som grus, asfalt og kork-/gummidekke.
- Vannrenner etableres fortrinnsvis som en del av dekket, eller det kan benyttes stål eller andre egnede materialer.
- Overvann skal håndteres synlig der det er hensiktsmessig.
- Der vannrenner går på tvers av et byrom eller en gangakse må det ivaretas gode måter å krysse disse på for trillende.

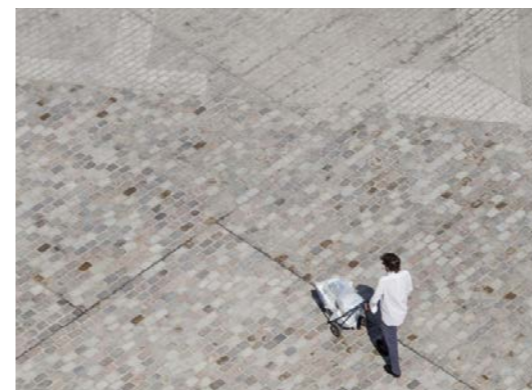
Soner tilrettelagt for aktivitet

- I slike soner kan det med fordel benyttes andre materialer enn i øvrige oppholds- og gangsoner.
- Ulike typer fallunderlag, gress, gressarmering og grus kan vurderes.
- Der det er behov for fallunderlag skal det vurderes miljøvennlige løsninger så langt det er hensiktsmessig.

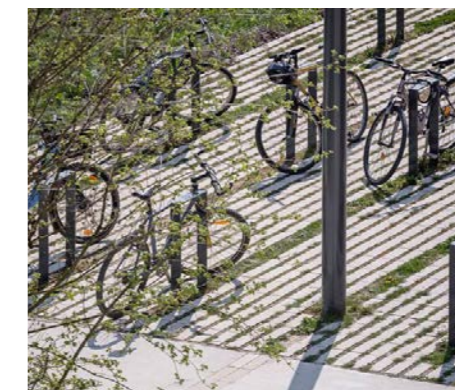
Elementer

- Elementer som lekeapparater, klatrevegg, sykkelstativ, lysmaster og søppelkasser bør velges ut fra en helhetlig plan med tanke på materialitet og farger.
- Elementene må sees i sammenheng med elementer som omtales i Trondheim kommunes nye designprogram når dette foreligger.
- Det er ønskelig at det benyttes farger på elementene.
- Fargene skal være i tråd med farge- og materialpaletten ellers.

Referansebilder:



Naturstein foreslås som et identitetsskapende hovedmateriale i gatetunene og byrommene.



Fugene kan sås til med gress for et grønnere uttrykk.



Et tredekke inviterer i større grad til opphold enn et steinlagt bygulv



Som hovedmateriale langs gangstrøkene foreslås det naturstein i små formater og varme farger



På gangvegene gjennom parken foreslås det samme dekke som i gatestrøkene, men i en annen farge



På gangstiene gjennom parken foreslås det et taktilt, levende og naturlig dekke, for eksempel finkornet grus

Vegetasjon



Eksisterende vegetasjon

Det er ikke registrert verdifulle naturtyper innenfor planområdet. Av vegetasjon som finnes i dag er det noen enkeltstående, store trær og klypte gressarealer, i hovedsak i forbindelse med vegkant/veggrøft.

Mål for vegetasjonskonsept

- Jarlheimsletta skal ha en gjennomgående grønn og frodig karakter.
- Vegetasjonen skal gi varierte uttrykk gjennom årstidene og variasjon i blomstringstider.
- Fugler og pollinatorvennlige insekter skal sikres næring gjennom hele sesongen.
- Det biologiske mangfoldet skal styrkes.
- Vegetasjonen skal bidra til fordrøyning av overflatevann
- Trær benyttes for å skape variasjon i høyder, farger, tetthet og uttrykk gjennom året.
- Stauder, prydgress og urter skal bidra til økt mangfold og variert uttrykk gjennom året.

RETNINGSLINJER

Generelt

- Det skal i størst mulig grad benyttes stedegne arter (naturlig forekomst i Trondheimsregionen), og arter som har egnet hardighet.
- Valgte arter skal ikke medføre fare for fortrenning av naturlig vegetasjon i nærområdet.
- Vekster som velges skal være insekts- og pollinatorvennlige.
- Vegetasjon skal planlegges i flere sjikt med frodighet i bunndekker, busksjikt og trevegetasjon.
- Vegetasjonsfelt for overvannshåndtering må planlegges detaljert med tanke på å tåle fuktighet og salt - Planter med stor spredningsrisiko på fremmedartslista skal unngås.
- Alle planter må vurderes med tanke på allergener.
- Skjerming av private områder med vegetasjon skal gjøres på en måte som ikke går ut over bruken av fellesområdene.

Trær

- Trær skal plantes med tilstrekkelig tilgang på jord, luft og vann.
- Under tette dekker må det sørges for vann- og lufttilførsel i form av rørganger eller lignende.
- Som markering av forskjellige områder foreslås det å velge ut et treslag som er spesielt fremtredende på de enkelte byrom, gatetun og gater.

Busker

- Buskplantinger skal være av variert karakter i bladfarge og tekstur, i størrelse, i vekstform og i årstidsvariasjoner

Stauder og prydgress

- Viktige egenskaper for slik beplantning er høst- og vinterpyrd, dekningsgrad, hardighet og stedstilpassede arter.

Regnbed

- Regnbedene skal infiltrere overflatevann.
- De skal utformes med en blanding av busker og stauder i forskjellig høyde, farge, struktur og blomstringstid.
- Plantene som benyttes skal tåle både tørke og fuktighet.

Eng

- Det skal velges gressblanding /sammensetning som er egnet for de ulike vekstforholdene.
- Blandingen suppleres med blomstrende arter.
- Ved parkene ønskes det en beplantning dominert av robuste gressarter og en veksling mellom høyt og klippet gress. Dette gir mulighet for å justere hvilke områder som klippes, med tanke på bruk, drift og økt biologisk mangfold.

Referansebilder:



Vekster som velges skal være insekts- og pollinatorvennlige, slik at det biologiske mangfoldet styrkes.



Vegetasjon skal planlegges i flere sjikt med frodighet i bunndekker, busksjikt og trevegetasjon.



Det etterstrebes en variasjon av vegetasjon som gir varierte uttrykk gjennom årstidene, og en variasjon i blomstringstider fra tidlig vår og utover sensommeren



Vegetasjonen har en viktig rolle i fordrøyning av overflatevann og vegetasjonsfeltene må derfor planlegges detaljert med tanke på å tåle fuktighet

