

**MØTEINNKALLING - Nr.2 / 2023**

Møtet gjelder	Rådet for byarkitektur
Møteinnkaller	Byarkitekten
Møte nr.	2 - 2023
Møtetidspunkt	28.02.2023, 12:30 - 15:30
Sted	Kjøpmannsgata 36, Møterom Tuba, 5.etg. Samme inngang som K.U.K. og Gubalari restaurant
Deltakere innkalt	Rådsmedlemmer: Torgeir Rønning, Robert Nielsen (vara), Steffen Wellinger, Fredrik Shetelig (vara), Michelle Wright, Svein Skibnes (vara), Lisbeth Haug, Jan Løvdal (vara), Ragnhild Snustad, Aurora Schønfeltd Larsen (vara), Møteleder: Are Risto Øyasæter (Byarkitekt) Referent: Einar Bye Mette Bye (Byantikvar) Gjester: Kristine Tønnesen og Hanne Nordgård (Byplankontoret) Toril Nordal, Bente Svendsen (Byggesakskontoret) og Pall Tomasson (Byplan.)
Meld forfall til:	einar.bye@trondheim.kommune.no / tlf: 46676670
Vedlegg:	1. Presentasjon Falkenborgvegen 35 2. Presentasjon Svenskjordet

ER DU INHABIL ELLER FORHINDRET?

Hvis du er inhabil eller ikke kan møte (helt/delvis): - innkall din vara og gi beskjed til Byarkitekten ved enten: einar.bye@trondheim.kommune.no, tlf: 466 76 670 eller are-risto.oyaseter@trondheim.kommune.no

2.1 Godkjenning av agenda/referat

2.2 Nytt fra Byarkitekten

2.3 Byggesak: Falkenborgvegen 35

Byggesaken presenteres av Toril Nordal fra Byggesakskontoret.

Pall Tomasson fra Byplankontoret er invitert for å svare på spørsmål om planen.

Se vedlegg 1

Pause ca. 13:40 - 13:50

2.4 Plansak: Svenskjordet

Planforslaget presenteres av Kristine Tønnesen og Hanne Nordgård, Byplankontoret.

Se vedlegg 2

2.5 Arkitekturstrategien

Ved utarbeidelse av ny arkitekturstrategi vil Byarkitekten avholde noen (3-5) workshops hvor både eksterne aktører og aktører fra kommunen inviteres. Hvilke tema og spørsmål vil være de nyttigste og viktigste å ta opp i slike forum?

Vi vil også diskutere videre hvordan rådet kan brukes i utviklingen av ny arkitekturstrategi.

2.6 Neste møte

Neste møte er 28.mars, klokka 12:30.

2.7 Eventuelt

Falkenborgvegen 35 (felt BKB2) - Spørsmål til Rådet fra Byggesakskontoret:

1. Er tiltaket i tråd med byutviklingsstrategiens prinsipp om “en by i øyehøyde”?
Hva kan etterspørres for å styrke gate- og bylivskvaliteter?
2. Er tiltaket i strid med reguleringsbestemmelsene som går på utforming? (utdrag under)

§ 3.1 Funksjons- og kvalitetskrav

§ 3.1.1 Utforming av bebyggelse, gater og plasser

Offentlige og felles gater skal utformes i tråd med krav om offentlige anlegg. Utformingen av offentlige areal skal godkjennes av kommunen før igangsetting.

Bebyggelse langs Falkenborgvegen skal ha åpne og inviterende fasader mot gata.

Parkeringsanlegg, lager, boder og andre funksjoner som ikke bidrar med inviterende aktivitet, tillates ikke med fasader mot offentlige gater, plasser og torg.

Minimum 60 % av forretningsarealet skal etableres innenfor felt BKB1 og BKB2, med åpen fasade og inngang mot Bromstadvegen og Falkenborgvegen.

§ 4.1.6 Utforming, material- og fargebruk

Bebyggelsen skal ha en variasjon i høyder og materialbruk/fargevalg som bidrar til en oppdeling av fasadene. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av søknad om tillatelse for byggetiltak.

Svalgang mot offentlig veg tillates ikke.

3. Hvordan kan “skjønnhetsparagrafen” benyttes i en slik sak?

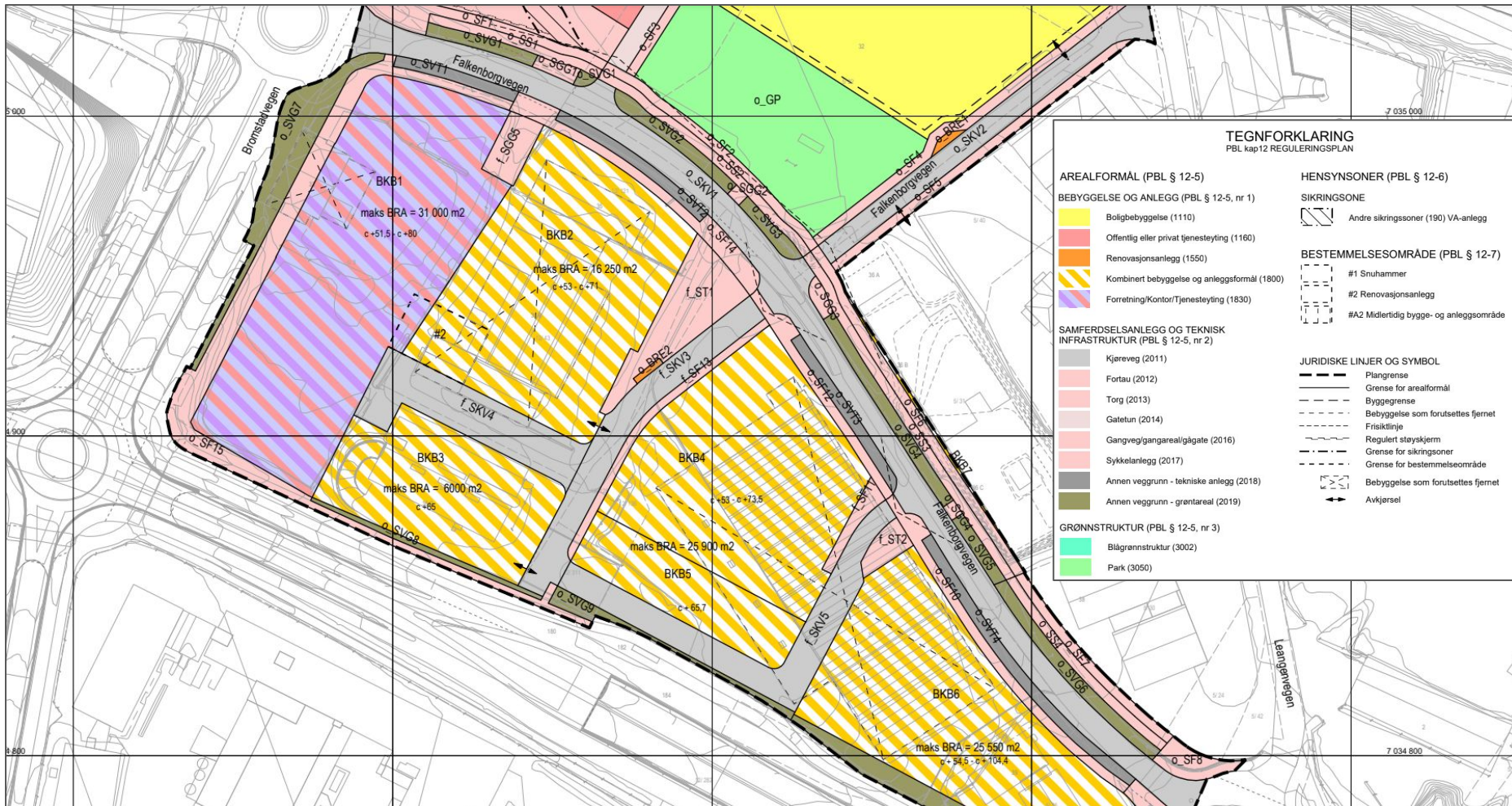
§ 29-1. Utforming av tiltak

Ethvert tiltak etter **kapittel 20** skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

§ 29-2. Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter **kapittel 20** skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggerks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Plankart fra reguleringsplanen



Beskrivelse av nytt bygg i Falkenborgveien 35

Gnr 12 Bnr 121 og 43

Falkenborgvegen 35 er et av flere planlagte tiltak i området. Tiltakene omsøkes hver for seg, og et eget prosjekt ivaretar felles og offentlig infrastruktur i området. Denne rammesøknaden begrenser seg derfor til bygget på eiendommen 21/121 og 21/43. Gate/fortau/park utenfor veggliv omsøkes via infrastruktursprosjektet. Infrastrukturen vil komme på plass parallellt og vil være opparbeidet innen søknad om brukstillatelse.

c) Tiltakets art

Bygget vil være en kombinasjon av næring i de nederste to etasjene med boliger i 3-6 oppå dette. Under bygget er det to etasjer med boder, parkering og tekniske rom.

d) Tiltakets størrelse og utnyttning

Reguleringsbestemmelsene og plankartet for eiendommen viser at tillatt bruksareal på tomte er 16 250m² BRA.

Arealer per etasje fordeler seg som følger:

Etasje	BRA
Plan 1	3 971 m ²
Plan 2	3 895 m ²
Plan 3	1755 m ²
Plan 4	1755 m ²
Plan 5	1755 m ²
Plan 6	934 m ²
Plan 7	934 m ²
Plan 8	934 m ²
Sum BRA nybygg	15933 m²

Arealer under bakken skal ikke medregnes i tillatt bruksareal, men fordeler seg med 4 518 m² på plan U1 og 3 932 m² på U2.

e) Forhold til plangrunnlaget og plan- og bygningsloven §1-8

Nytt bygg for Falkenborgveien 35 ligger innenfor reguleringsplan Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst, detaljregulering, reguleringsplan nr. r20190028.

f) Ivaretagelse av krav til universell utforming og arkitektonisk utforming, herunder visuelle kvaliteter.

SITUASJON

Bebyggelsen er strukturert av Falkenborgvegen og forholder seg til et eksisterende kontorbygg mot sør. Reguleringsplanen har lagt til rette for tett kvartalsbebyggelse og bebyggelsen fyller delområdet av grensning i stor grad.

HOVEDGREP - KONSEPT

Prosjektet forholder seg til og løsninger som er innenfor godkjent reguleringsplan.

Bygget er lagt tett opp mot fortauet mot Falkenborgvegen og det skapes et bymessige gaterom. Det er utadrettede funksjoner og fasader i næringsetasjene og med aktive transparente fasader hvor funksjoner inne i byggene synliggjøres utenfra, for å bidra til økt gateliv.

Boligene er lagt på toppen av de to næringsetasjene med høydesprang, slik at størrelsen på volumene brytes ned. Med lavere høyde i sør og vest skapes et variert fasadetrykk samtidig som at bebyggelsen er organisert for å kunne oppnå gode solforhold på gårdshagedekket i plan 3, samt på private uterom. Boligene får god adkomst fra bakkeplan gjennom klimatiserte trapp- og heisrom.

Variierende leilighetsstørrelser; 2-roms til 4-roms leiligheter fra 32 – 83 m², samt 5 stk 1-roms på 29 m². Til sammen 116 leiligheter.

ARKITEKTUR

Bygget har fått en karakter med en variasjon i høyder og materialbruk/fargevalg som bidrar til en oppdeling av fasadene. Boligvolumenes material- og fargebruk gjennomføres ned til fasadene på næringsdelen på bakkeplan, og fremstår dermed som egne volum.

ADKOMST OG UTEOMRÅDER

Næringsarealene har flere innganger som forholder seg til gateløpet og fellesarealer på vest og østsiden av bygget. Dette understreker byggets karakter av oppdelte enheter.

Boligene har egne trapperom mot nord og øst og dermed egen inngangsdør til boligdel adskilt fra inngang til forretningslokale.

Uterommene på plan 3 har universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, på bakkenivå. Det er adkomst til gårdshagedekket i 3. etasje fra boliginngangene, men også via en utendørs trapp fra bakkeplan, for å skape best mulig åpne forbindelser mellom gateplan og uterom/adkomst på tak over næringsbebyggelse. Uterommene i gårdsrommet tilhører boligene, og skal ikke være offentlige tilgjengelige.

Reguleringsbestemmelsene sier at samlet uterom for boliger skal være 50m² per 100m² BRA boligformål. Minst 50% av samlet uterom skal være felles på bakkeplan eller i gårdsrom over næringsetasje. Kravene til uterom og sol gjør at noe offentlig parkareal inngår i 50 m² uterom. Prosjektet i seg selv oppfyller 30 m² uterom både kl 15:00 21. mars og kl 18:00 21. juni. Prosjektet inneholder 116 boliger. Krav til opparbeidelse av offentlig park gjelder fra bolig nr 121, jfr planbestemmelse:

§ 10.3 Opparbeidning av park o_GP

Før bolig nr. 120, eller undervisningsareal på videregående skole, innenfor planområdet kan tas i bruk, skal o_GP være ferdig opparbeidet.

Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy i park (stille soner).

DRIFT

Det er felles varemottak for næringsetasjene, og dette er lagt mot sør-vest. Bygget skal huse en avfallssugsterminal for hele området, hvor alle boliger skal være tilknyttet. Dette er lagt i plan 1 mot sør. Trafo for nr. 35 og 37 skal ligge i dette bygget, og er lagt på plan 1 mot øst.

PARKERING

Parkering er lagt til parkeringskjellere, hvor plan U1 har plasser for næringsarealet, og U2 har plasser for boligene. I U2 er også bodene til boligene plassert. Sykkelparkeringen er også samlet i parkeringskjeller, mens besøkende benytter seg av sykkelparkering i gate.

MATERIALBRUK

Boligene har en pusset fasade ut mot omgivelsene/Falkenborgvegen, og fasadene fortsetter ned til gateplan. Fasadene mellom de pussede flatene er kledd med tegl som understreker volumet som skapes mellom boligene. Trapperommene til boligene fremstår som egne volum med platekleddede fasader. Byggets plan 1 og 2 vil få store glassfasader, som gir åpenhet og kontakt med omgivelsene. Svalgangsfasader får brannsikre fasadeplater, og fasader inn mot gårdshagedekke kles med stående trekledning.

MILJØAMBISJONER

Næringsdelen av bygget skal sertifiseres etter BREEAM NOR med karakteren Very good.

UNIVERSELL UTFORMING

Bygg og uterom skal være lett leselig og tilgjengelig fra flere tilkomstsider. Det følger av teknisk forskrift at både offentlige og private arealer må gis universell utforming. Det legges ikke opp til særløsninger for universell utforming. Andel tilgjengelige leiligheter vil være i tråd med teknisk forskrift.

n) Redegjørelse for nabovarsling og nabovarsler

Naboer er varslet og 3 innsigelser innkommet. Se eget vedlegg.

o) Forholdet til andre myndigheter

- LUKS har fått tilsendt plan og beskrivelse av vareleveringen, evt uttalelse ettersendes.
- Søknad til arbeidstilsynet utarbeides parallellt og samtykke blir ettersendt.
- Sivilforsvaret. Det søkes om dispensasjon fra tilfluktsromsplikten. Dispensasjon ettersendes.

Med vennlig hilsen

Siri Sæther
sivilarkitekt
LINK Arkitektur AS

+47 91520830

+47 95401116

siri@linkarkitektur.no



Adresse: Falkenborgveien 35, 7044 Trondheim
G.nr/B.nr: 12/121

**Rammesøknad
Situasjonsplan**

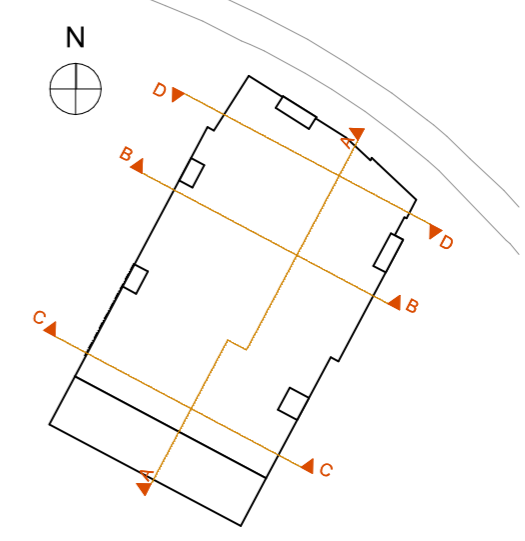
Rammesøknad

Tiltakshaver
Falkenborgveien 35 Eiendom AS

Entreprenør
Skanska Norge AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
Falkenborgvegen 35

Høydeangivelse: NN2000



Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR

Team Trondheim
Fjordgata 11
7010 Trondheim

Telefon: +47 73 80 01 30
E-post: trondheim@linkarkitektur.no
Org.nr.: 97599726

**Rammesøknad
Situasjonsplan**

Mål: 1:500
Originalformat er A2
Dato: 19.12.22

Godkj.: BLW
Ansv.: GN

Tegn.nr.:
AL- 20-01





Puss system
 Utføres med forskjellige
 strukturer og korntørretser
 STO 31412

Puss system
 Utføres med
 forskjellige strukturer
 og korntørretser
 STO 32431

Puss system
 Utføres med
 forskjellige strukturer
 og korntørretser
 STO 16247

Plateledning
 Gjennomfargede plater i 3 varianter av
 glass,
 som
 Cembert Transparent T161
 Cembert Transparent T171
 Cembert Zenit Erebus
 Plateformaler i varierende størrelser

Trekledning
 Panel som tradisjonell
 trekledning og integrert i
 fasadesystem smalt stående
 rotusket panel med rot og fjør.
 Beses i en gyllen farge

Aluminiumprofiler
 Glass-alu fasader
 Vinduer
 Rekkverk
 Aluminiumsramminger i pulverlakkering
 med integrerte solavskjerminger
 RAL 6015

Plateledning sokler
 Sokler kles med plateledning blivarende
 farge som tilhørende pussfasade

Tegforblending
 Gjennomfarget teglstein
 som
 Wierbørgen W112 Brun Valmue
 med mørke fuger

Beslag
 med veggpuss
 (gesims, sokkel, overganger)

Pusset sokkel
 Sokkel tegvegg (leca)
 pusses i blivarende farge som fuger

Adresse: Falkenbergveien 35, 7044 Trondheim
 G.nr/B.nr: 12/121

Fasader
Fasade nord AL-45-04

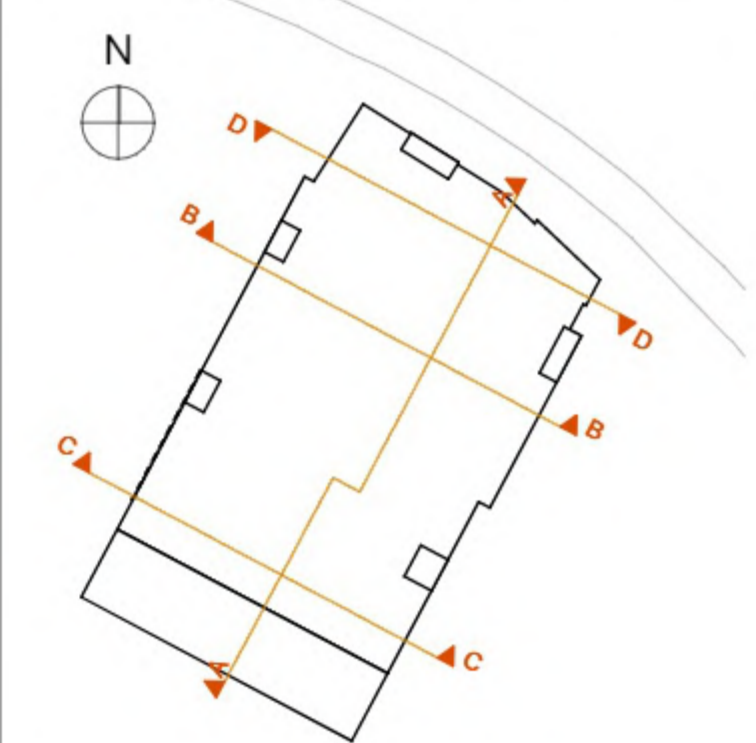
Rammesøknad

Tilskjriver
Falkenbergveien 35 Eiendom AS

Entreprenør
Skanska Norge AS

Prosjektnummer / Prosjekt navn
Falkenbergvegen 35

Høydeangivelse: NN2000



Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Team Trondheim
 Fjordgata 11
 7010 Trondheim
 Telefon: +47 73 80 01 30
 E-post: trondheim@linkarkitektur.no
 Org.nr.: 975999726

Fasader
Fasade nord

Mål: 1:100
 Dato: 19.12.22

Godkj.: BLW
 Ansv.: GN

Tegn.nr.:
AL-45-04

Indek

Falkenborgveien 35C

Falkenborgveien



- Puss system**
Utløst med forskjellige strukturer og komponenter
STO 21412
- Puss system**
Utløst med forskjellige strukturer og komponenter
STO 20431
- Puss system**
Utløst med forskjellige strukturer og komponenter
STO 16247
- Plateledning**
Gjennomfargede plater i 3 varianter av glens, som:
Cembert Transparent T161
Cembert Transparent T171
Cembert Zenit Enbus
Platteformater i varierende størrelser
- Trekledning**
Panel som tradisjonell trekledning og integrert i fasadesystem små stående ribbelte panel med net og ljer. Bolest i en styken farge.
- Aluminiumprofiler**
Glass-alu fasader
Vinduer
Råkkverk
Aluminiumrammer i pulverlakering med integrerte solavkjøpninger
RAL 6015
- Plateledning sokler**
Sokler kles med plateledning tilsvarende farge som tilsvarende pussfasade
- Tegforblending**
Gjennomfarget teglstein som
Wienberger W112 Brun Valmue med mørke fuger
- Beslag**
med veggfuger (egens, sokkel, overganger)
- Pusset sokkel**
Sokkel teglveg (beis) farges i tilsvarende farge som fuger

Adresse: Falkenborgveien 35, 7044 Trondheim
G.nr/B.nr: 12/121

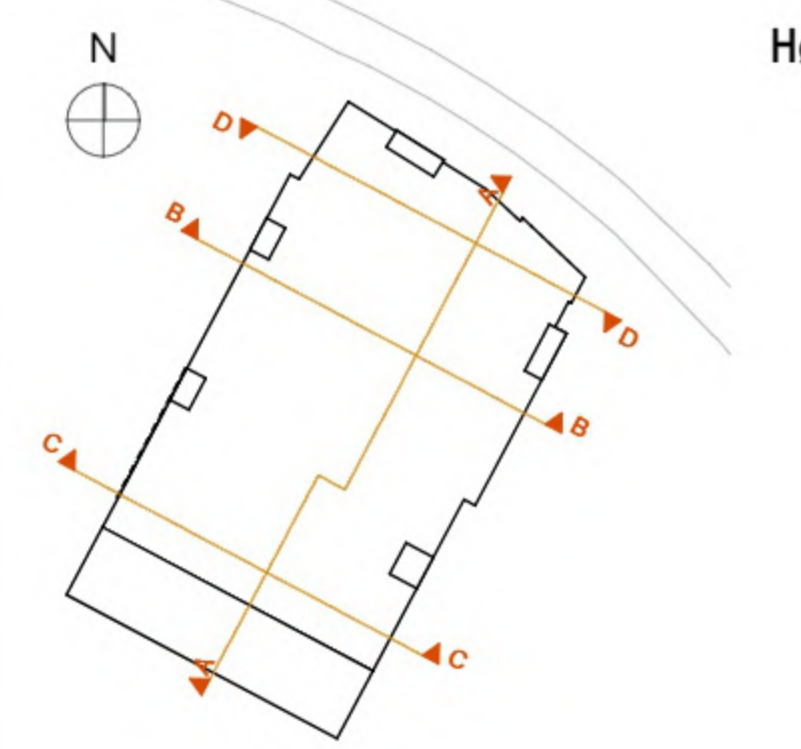
Fasader
Fasade øst AL-45-03

Tiltakshaver
Tiltakshaver

Entreprenør
-

Prosjektnummer / Prosjekt
Falkenborgvegen 35

Høydeangivelse: NN2000



Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Team Trondheim
Fjordgata 11
7010 Trondheim

Tekst: +47 73 80 01 30
E-post: trondheim@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Fasader
Fasade øst

Mål: 1:100
Originaltittel: -
Dato: 19.12.22

Godkj: BLW
Ansv: GN

Tegn.nr.:
-AL-45-03

Indeks



Puss system
 Utføres med forskjellige
 strukturer og korntørretser
 STO 31412

Puss system
 Utføres med
 forskjellige strukturer
 og korntørretser
 STO 32431

Puss system
 Utføres med
 forskjellige strukturer
 og korntørretser
 STO 16247

Plateledning
 Gjennomfargede plater i 3 varianter av
 glass,
 som
 Cembelit Transparent T161
 Cembelit Transparent T171
 Cembelit Zenit Erebus
 Plateformaler i varierende størrelser

Trekledning
 Panel som tradisjonell
 trekledning og integrert i
 fasadesystem smalt stående
 rettskåret panel med rot og fjør.
 Beses i en gyllen farge

Aluminiumprofiler
 Glass-alu fasader
 Vinduer
 Rekkverk
 Aluminiumsramminger i pulverlakkering
 med integrerte solavskjerminger
 RAL 6015

Plateledning sokler
 Sokler kles med plateledning tilsvarende
 farge som tilhørende pussfasade

Tegforblending
 Gjennomfarget teglstein
 som
 Wierbergae W112 Brun Valmue
 med mørke fuger

Beslag
 med veggpuss
 (gesims, sokkel, overganger)

Pusset sokkel
 Sokkel teglvegg (loca)
 pusset i tilsvarende farge som fuger

Adresse: Falkenbergveien 35, 7044 Trondheim
 G.nr/B.nr: 12/121

Fasader
Fasade sør AL-45-02

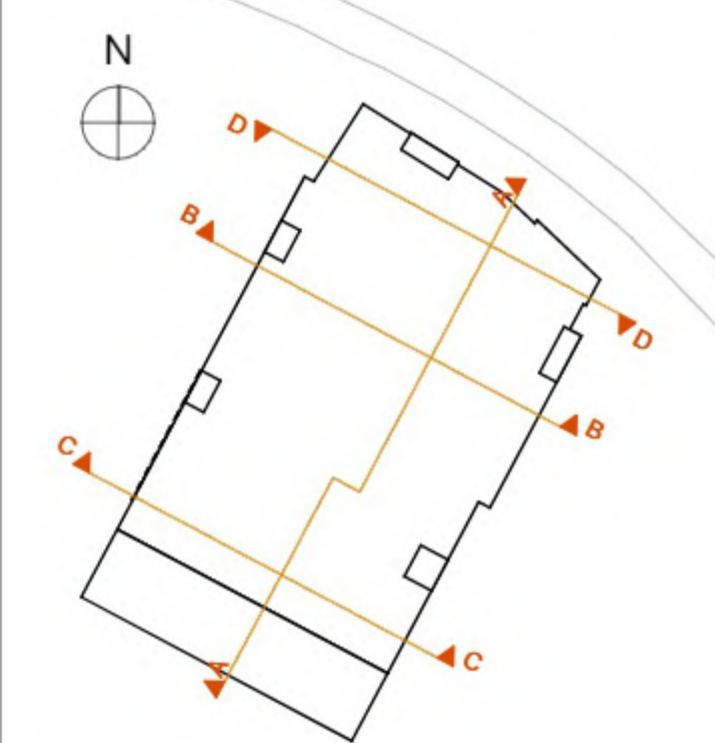
Rammesøknad

Tilbehør
Falkenbergveien 35 Eiendom AS

Entreprenør
Skanska Norge AS

Prosjektnummer / Prosjekt navn
Falkenbergveien 35

Høydeangivelse: NN2000



Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR

Team Trondheim
 Fjordgata 11
 7010 Trondheim

Telefon: +47 73 80 01 30
 E-post: trondheim@linkarkitektur.no
 Org.nr.: 975999726

Fasader
Fasade sør

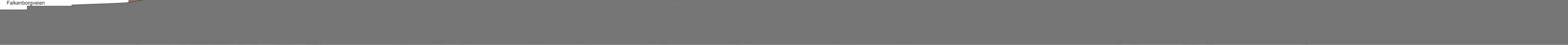
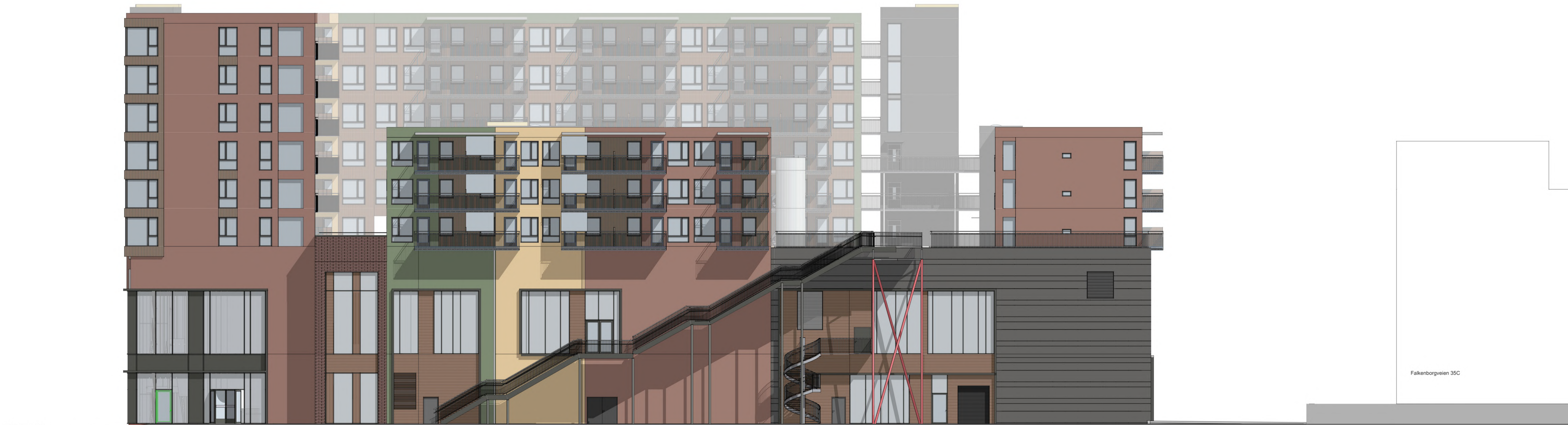
Mål: 1:100
 Digitalisert av AL+

Godkj.: BLW
 Ansv.: GN

Tegn.nr.:
AL-45-02

Indek

Dato: 19.12.22



- Puss system**
Utløst med forskjellige strukturer og komponenter
STO 21412
- Puss system**
Utløst med forskjellige strukturer og komponenter
STO 22431
- Puss system**
Utløst med forskjellige strukturer og komponenter
STO 16247
- Plateledning**
Gjennomfargede plater i 3 variant av glass, som
Cembert Transparent T161
Cembert Transparent T171
Cembert Zenit Enbus
Plattemat i varierende størrelser
- Trekledning**
Panel som tradisjonell trekledning og integrert i fasadesystem småt stående midlertidig panel med røt og lør. Beises i en styken farge.
- Aluminiumprofiler**
Glass-alu fasader
Vinduer
Raskvikk
Aluminiumrammer i pulverlakkering med integrerte solavskjerminger
RAL 6015
- Plateledning sokler**
Sokler kledd med plateledning tilsvarende farge som tilsvarende pussfasade
- Teglforblanding**
Gjennomfarget teglstein som
Wienberger W112 Brun Valmue med mørke fuger
- Beslag**
med veggputt (egens, sokkel, overganger)
- Pusset sokkel**
Sokkel teglvegg (beis) pusset i tilsvarende farge som fuger

19.12.22

Adresse: Falkenborgveien 35, 7044 Trondheim
G.nr/B.nr: 12/121

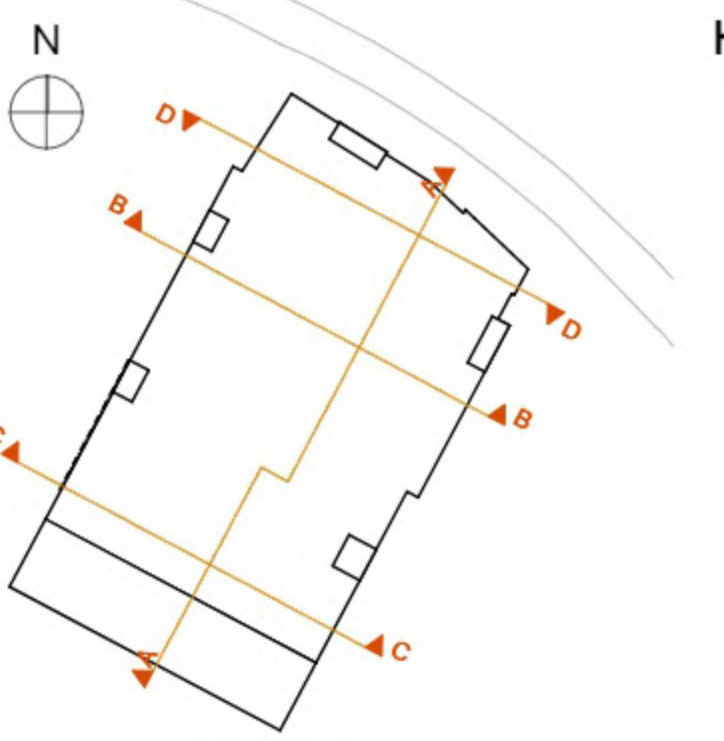
Fasader
Fasade vest AL-45-01

Tiltakshaver
Tiltakshaver

Entreprenør
-

Prosjektnummer / Prosjekt
Falkenborgvegen 35

Høydeangivelse: NN2000



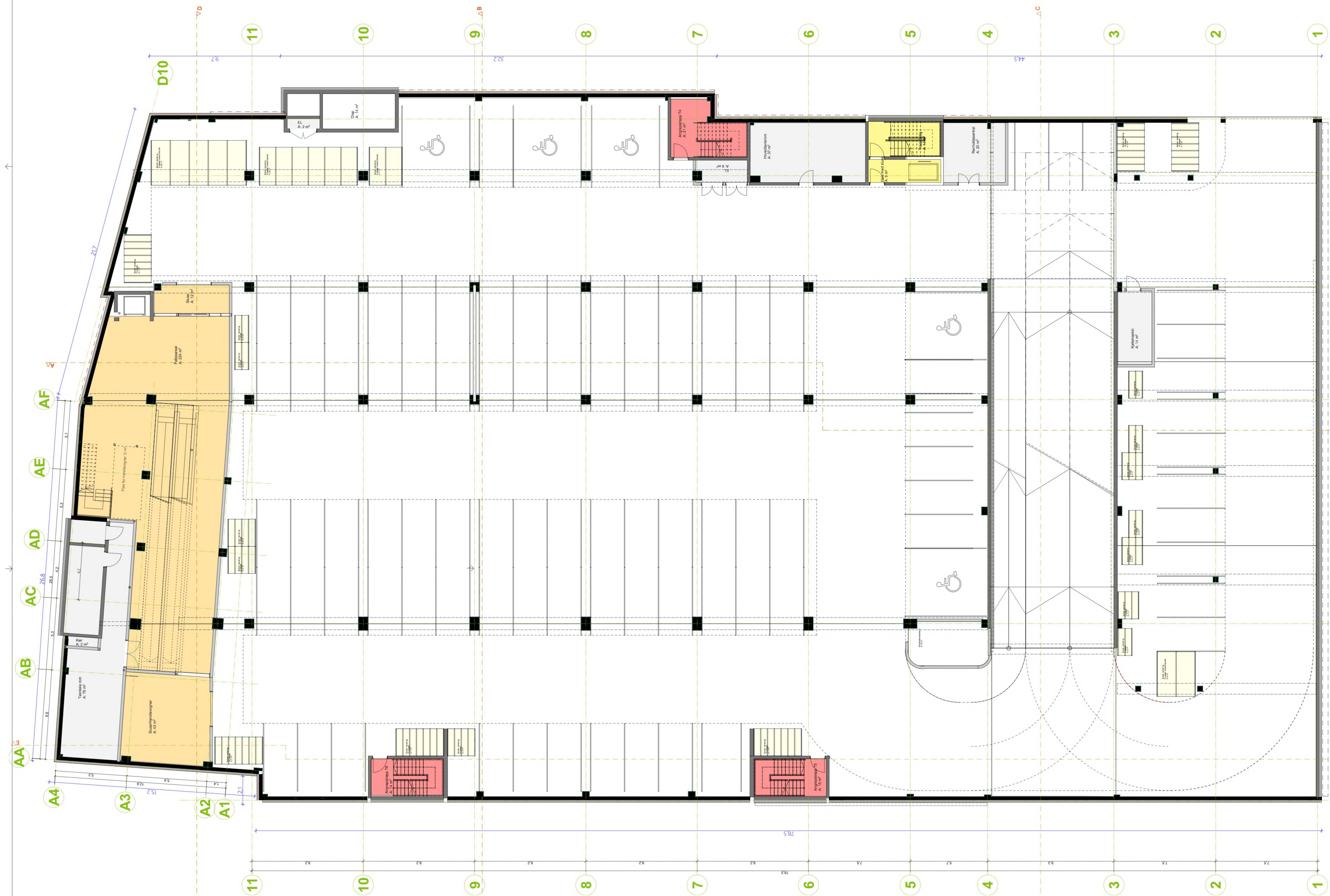
Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Team Trondheim
Fjordgata 11
7010 Trondheim
Telefon: +47 73 80 01 30
E-post: trondheim@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Fasader
Fasade vest

Mål: 1:100
Godkj: BLW
Tegn.nr.: AL-45-01
Dato: Ansv: GN

Prosjekt: 19.12.22 09:00:00



Adresse: Falkenbergveien 35, 7044 Trondheim
G.nr/B.nr: 12/121

Planer
U1 parkering AL-23-001

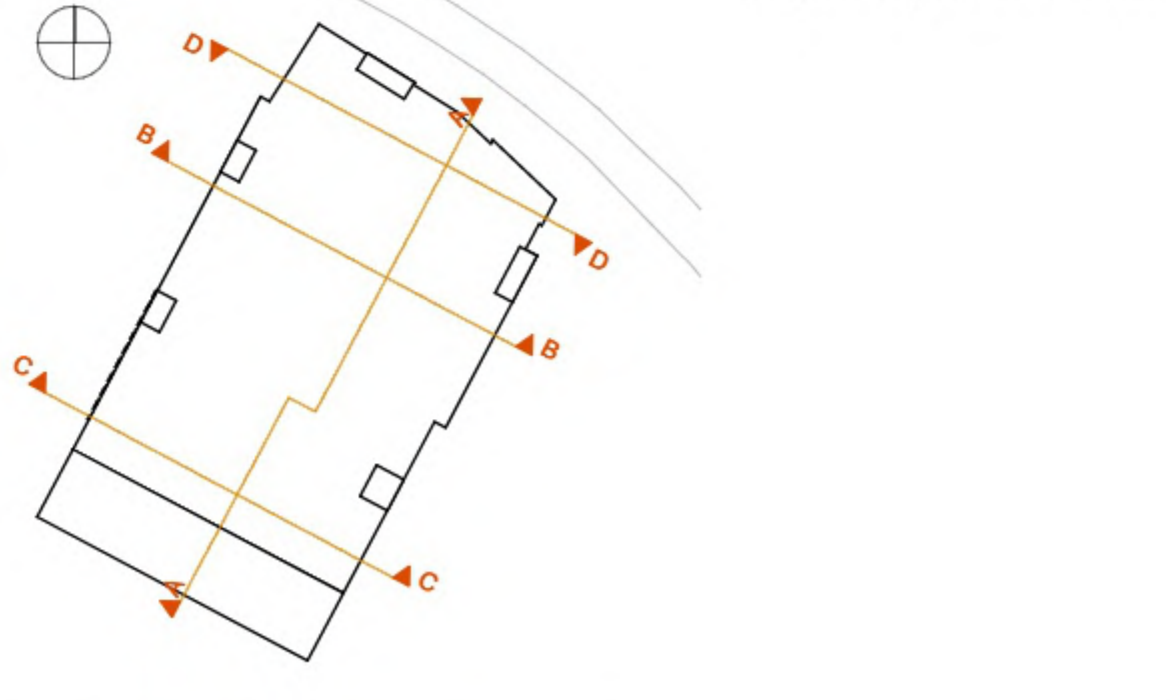
Rammesøknad 25C

Tilskuddsnavn:
Falkenbergveien 35 Eiendom AS

Entreprenør:
Skanska Norge AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn:
Falkenbergveien 35

Høydeangivelse: NN200

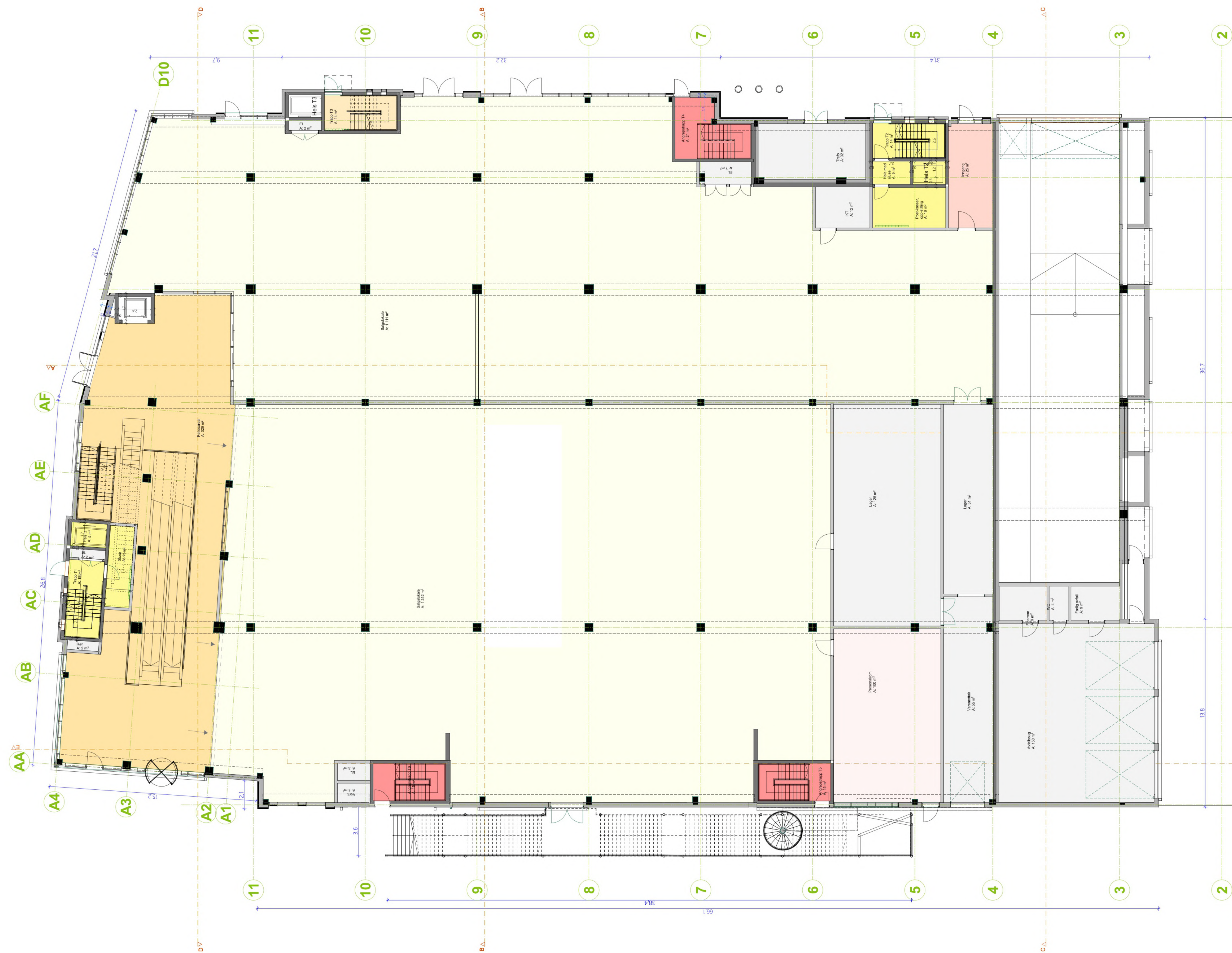


Grunntegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Team Trondheim
Fjordgata 11
7010 Trondheim
Telefon: +47 73 80 01 30
E-post: trondheim@linkarkitektur.no
Org.nr.: 97598726

Planer
U1 parkering

Mål: 1:100
Dokument nr.: 16.12.22
Godkj.: BLW
Ansv.: GN
Tegn nr.: **AL-23-001**



Adresse: Falkenbergveien 35, 7044 Trondheim
G.nr/B.nr: 12/121

Planer
Plan 1 næring AL-23-01

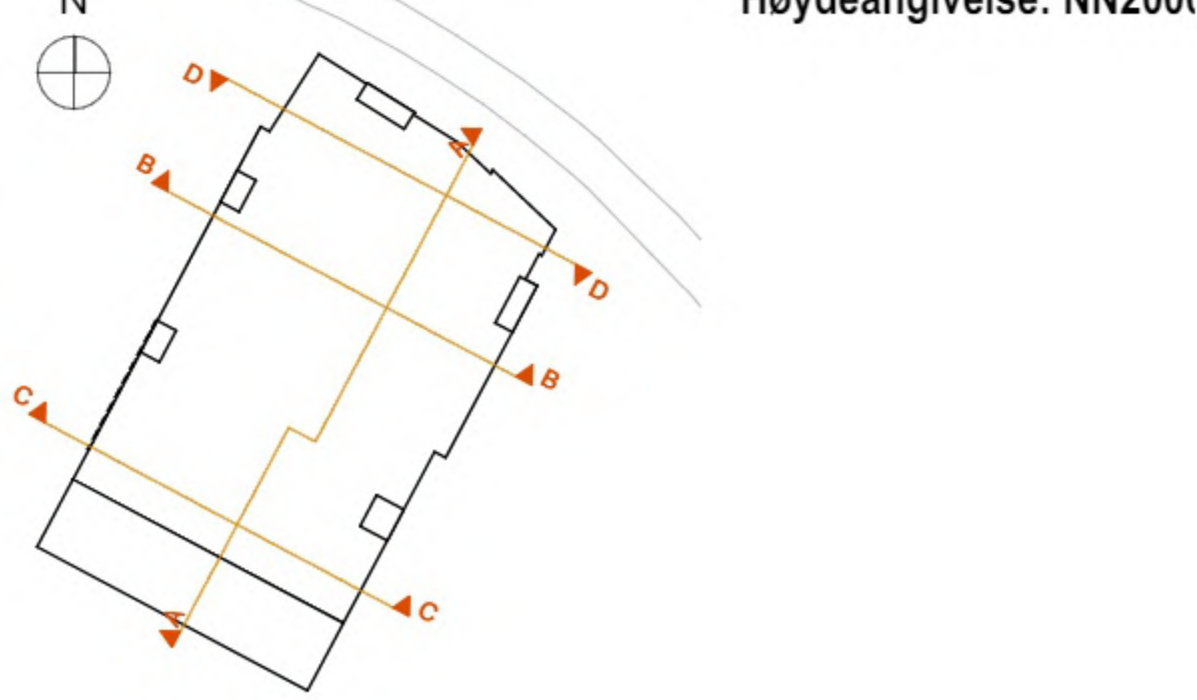
Rammesøknad 250

Falkenbergveien 35 Eiendom AS

Skanska Norge AS

Falkenbergveien 35

Høydeangivelse: NN200



Grunntegning / Indeks:

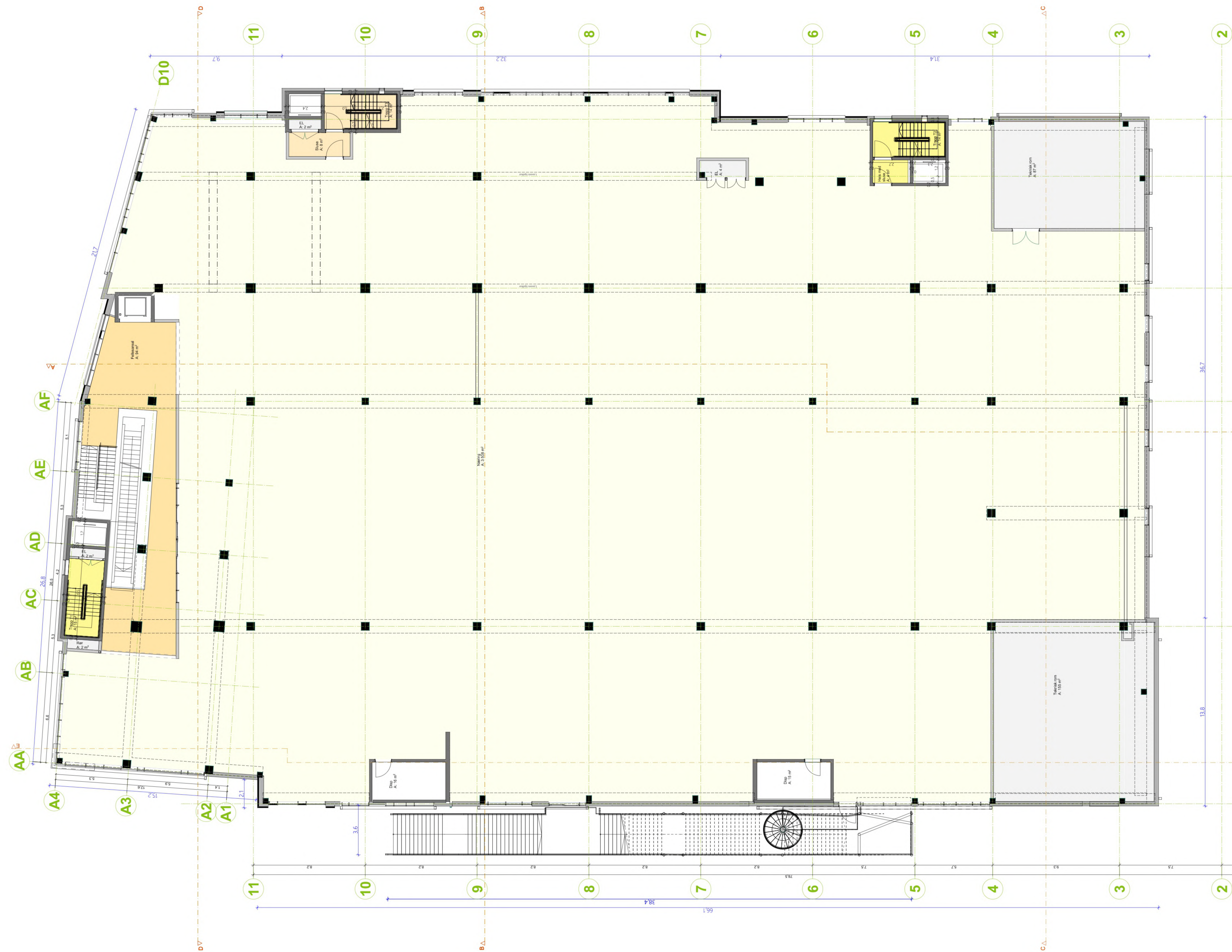
LINK ARKITEKTUR Team Trondheim
Fjordgata 11
7010 Trondheim

Planer
Plan 1 næring

Må: 1:100
Dato: 16.12.22

Godkj.: BLW
Ansv.: GN

Tegn.nr.:
AL-23-01



Adresse: Falkenbergveien 35, 7044 Trondheim
G.nr/B.nr: 12/121

Planer
Plan 2 næring AL-23-02

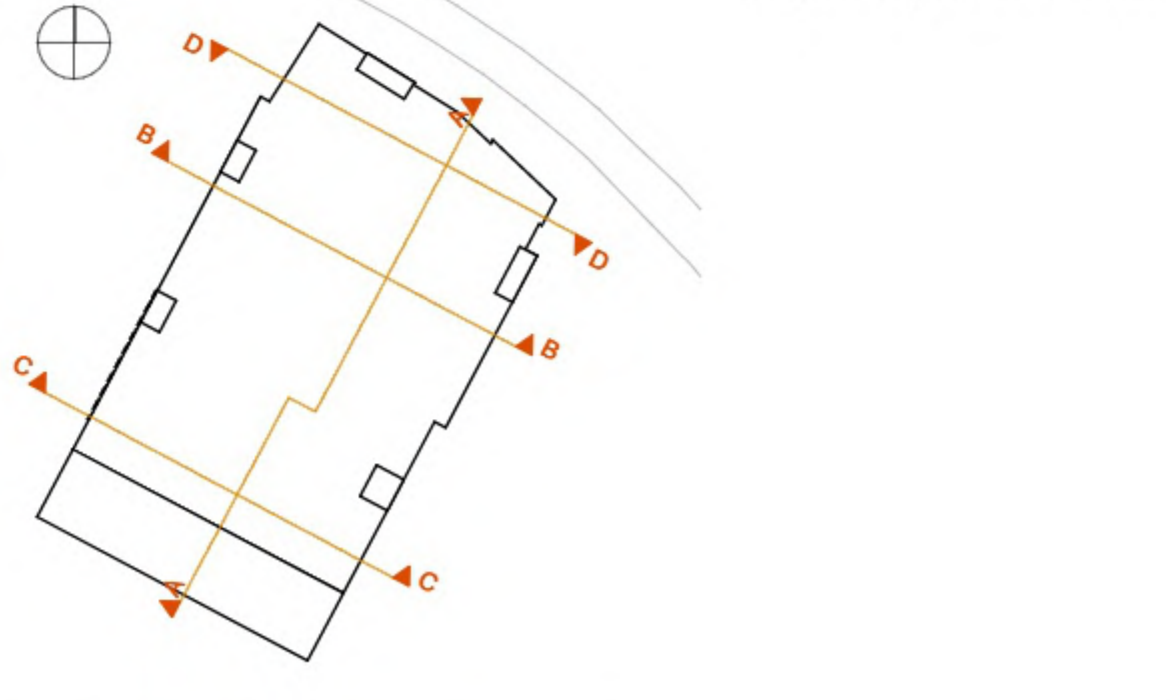
Rammesøknad 250

Tilskuddsnummer
Falkenbergveien 35 Eiendom AS

Entreprenør
Skanska Norge AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
Falkenbergveien 35

Høydeangivelse: NN200



Grunntegning / Indeks

LINK ARKITEKTUR
Team Trondheim
Fjordgata 11
7010 Trondheim
Telefon: +47 73 80 01 38
E-post: trondheim@linkarkitektur.no
Org.nr.: 97598726

Planer
Plan 2 næring

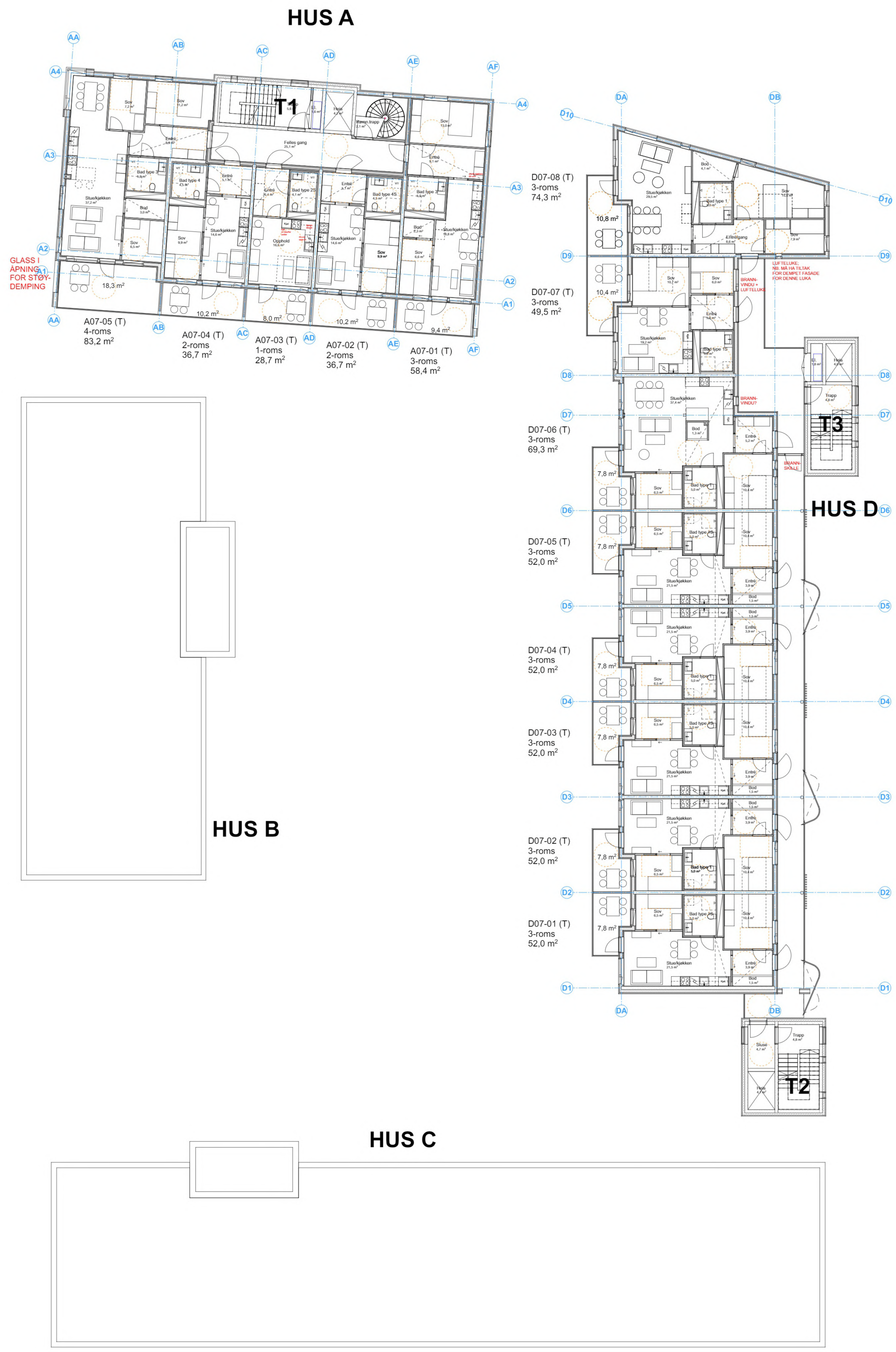
Mål: 1:100
Dato: 16.12.22
Godkj.: BLW
Ansv.: GN
Tegn.nr.: AL-23-02

TEGNFORKLARING

-  Svalgang/overbygg
-  Aco drain
-  Nye koter 10cm
-  +51.55 Nye Punkthøyder
-  Belegningsstein 20x30x6
-  Belegningsstein 20x13,5x6 og 10x13,5x6
-  Grus
-  Drenerende masser, elvesingel
-  Lekesand
-  Tredekke
-  Tråkkheller 45x75x10
-  Kunstgress
-  Plen
-  Stauder og prydgress
-  Buskfelt
-  Frukttrær
-  Bærbusker
-  Møblering
-  obs plass for rullestol 1,6x1,6m
-  Fotskraperist
-  Inngangspil
-  Sluk/sandfang
-  Lyspulleter
-  Grill



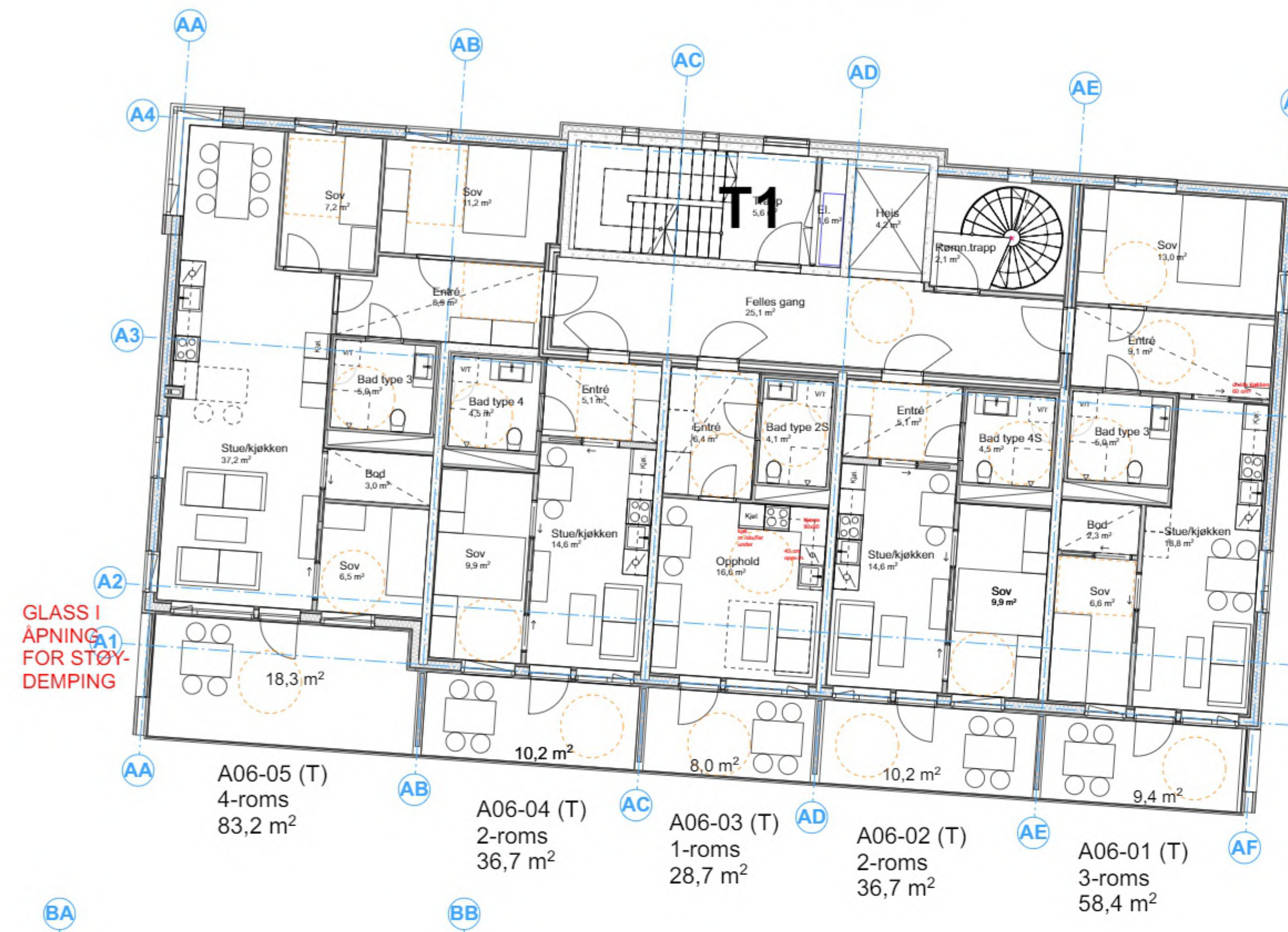
Tegningsnummer: LO--001		Revisjon: F-01																	
HENVISNINGER: Kantplan se LO 002 Detaljer se LJ 001 og LJ 002																			
BESTEMMELSER: Alle mål og høyder skal kontrolleres på stedet. Tilpasninger må påregnes.																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> </table>																			
F-01 Forprosjekt		07.10.22 RAH AD																	
Rev: Revisjon gjelder		Rev: dato: Utv: Utv: Utv:																	
Falkenborgvegen 35																			
Oppdragsgiver: Skanska		Oppdragsleder: osplan viak																	
FORPROSJEKT																			
Dato: 07.20.2022	Oppdragsnr: 638734-01	Koordinatsystem: NTM10	Høydereferanse: NN2000																
Utarbeidet av: RAH	Kontrollert av: AD	Godkjent av: AD	Målestokk: 1:200																
Landskapsplan		Format: A1																	
Tegningsnummer: LO 001		Revisjon: F-01																	
Fag: Type: El: Løst:																			



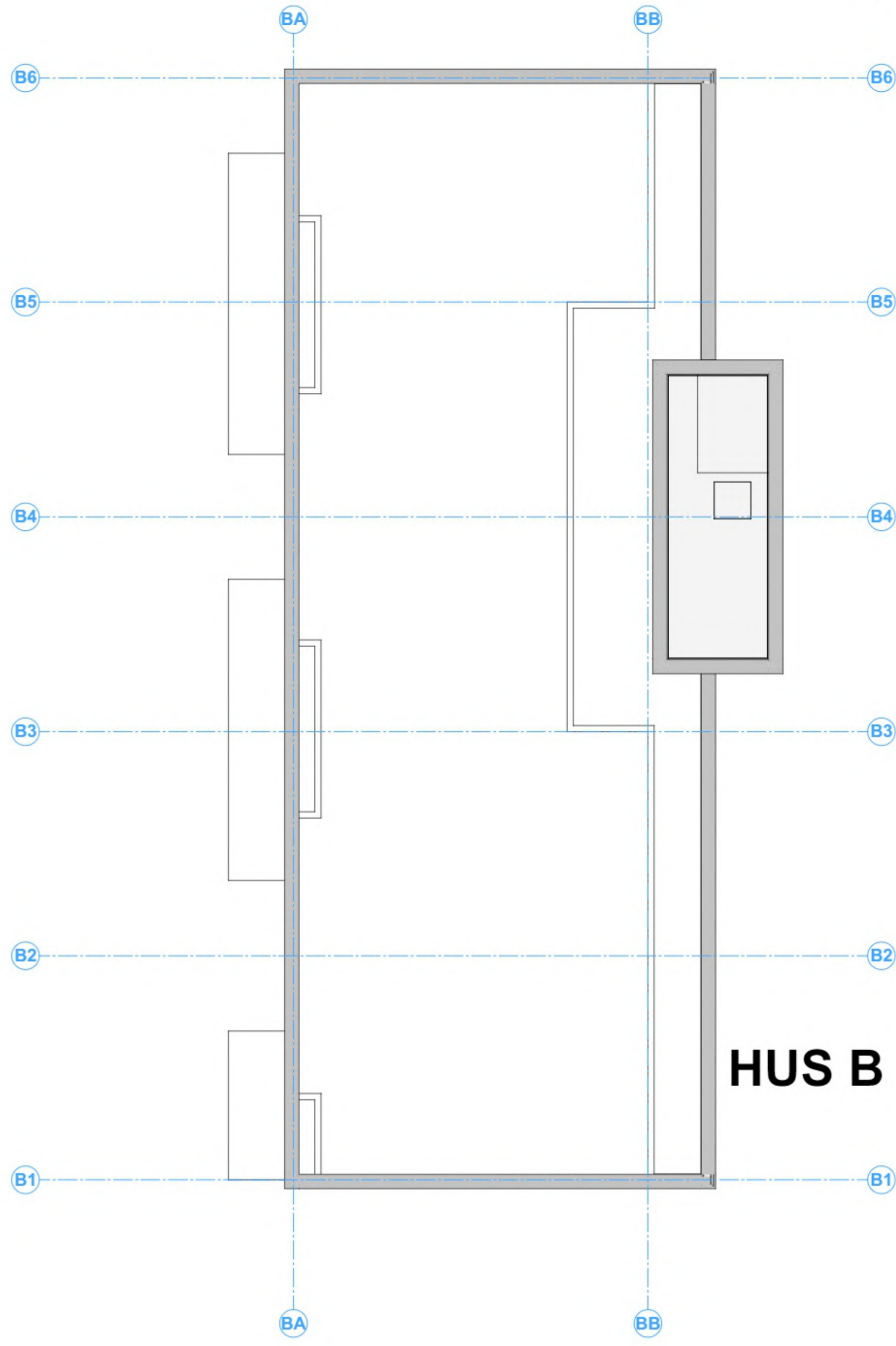
FALKENBORGVEN 35 - BOLIGDEL

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

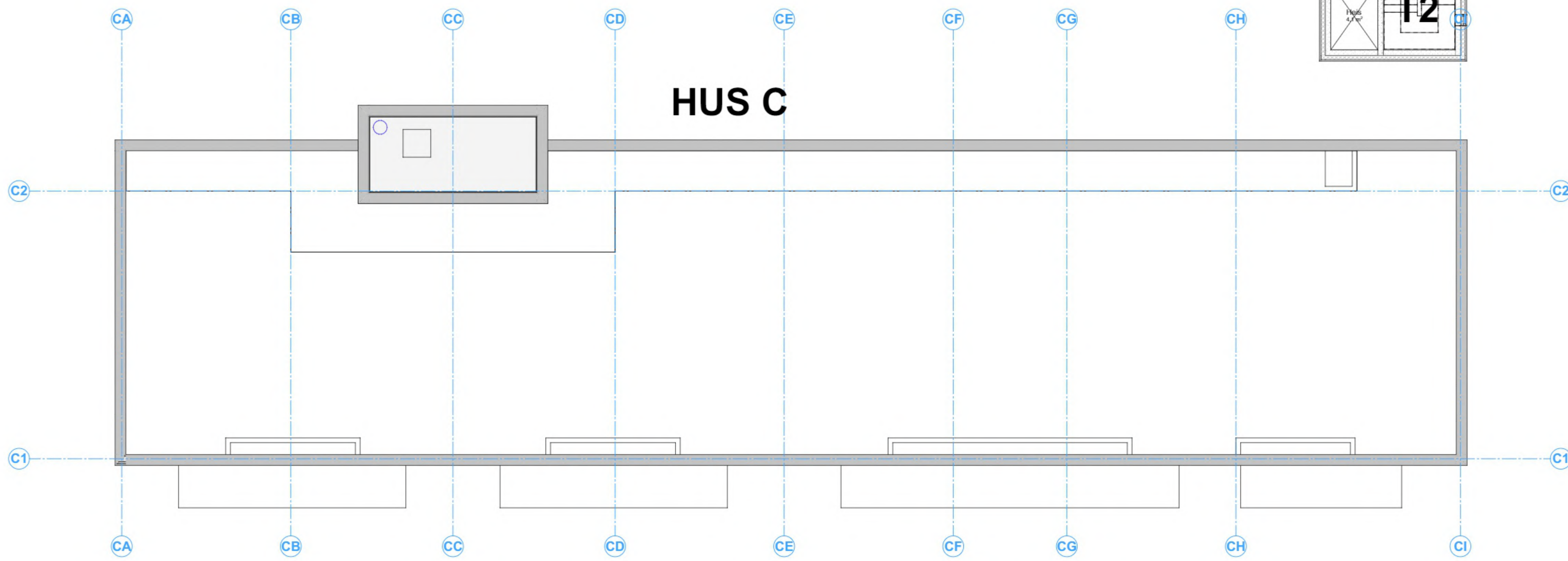
HUS A



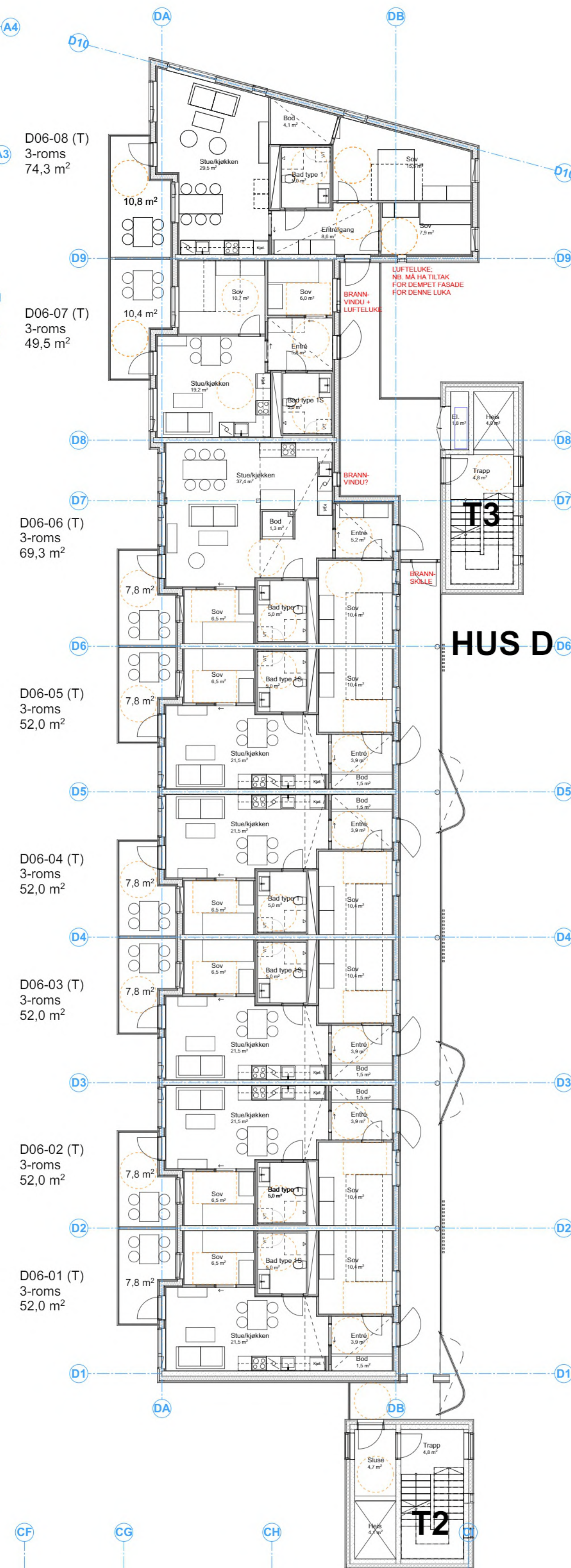
HUS B



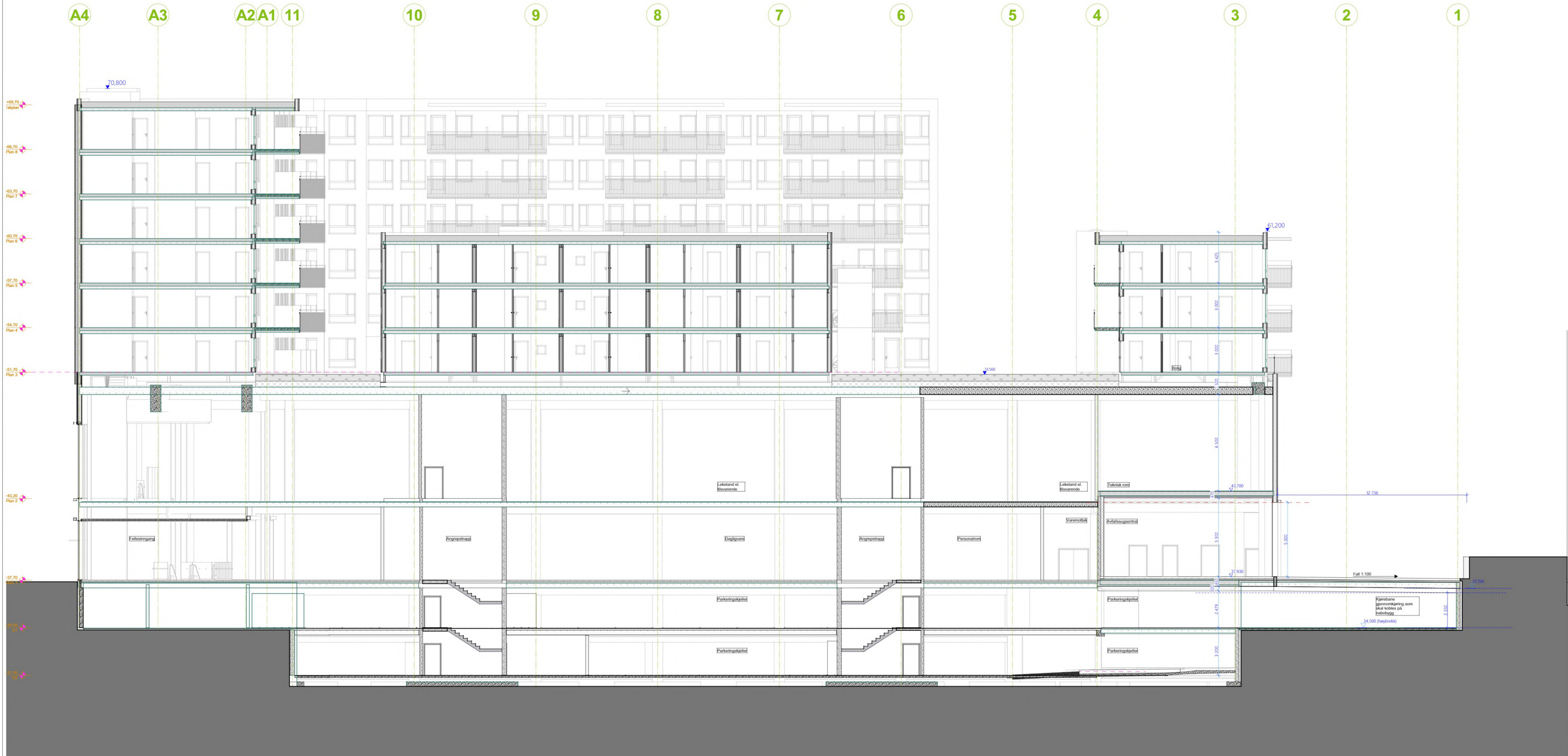
HUS C



HUS D



NO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



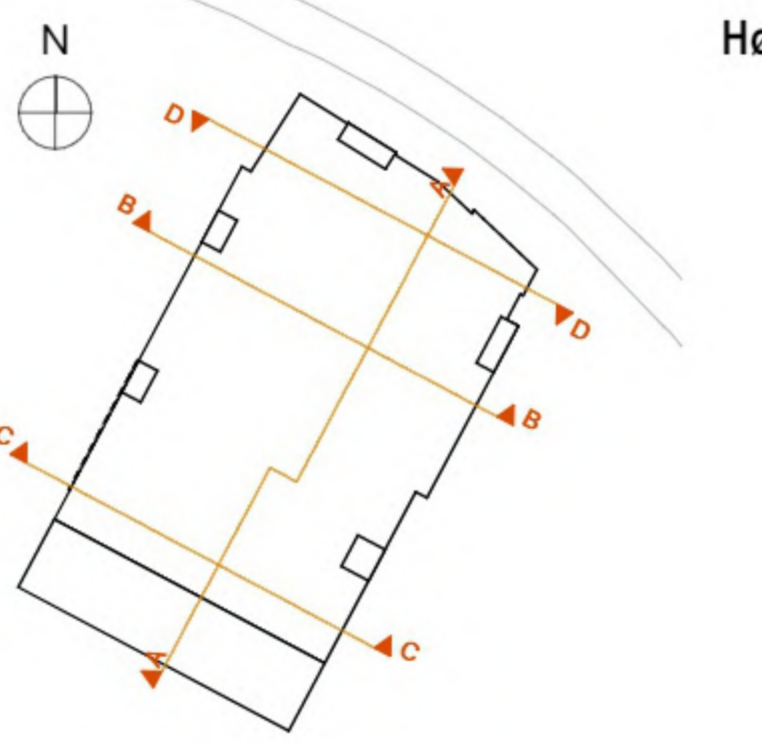
Adresse: Falkenbergveien 35, 7044 Trondheim
G.nr/B.nr: 12/121

Snitt
Snitt E-E AL-42-05

Rammesøknad
Tilskjriver
Falkenbergveien 35 Eiendom AS

Entreprenør
Skanska Norge AS
Prosjektnummer / Prosjekt navn
Falkenbergvegen 35

Høydeangivelse: NN200

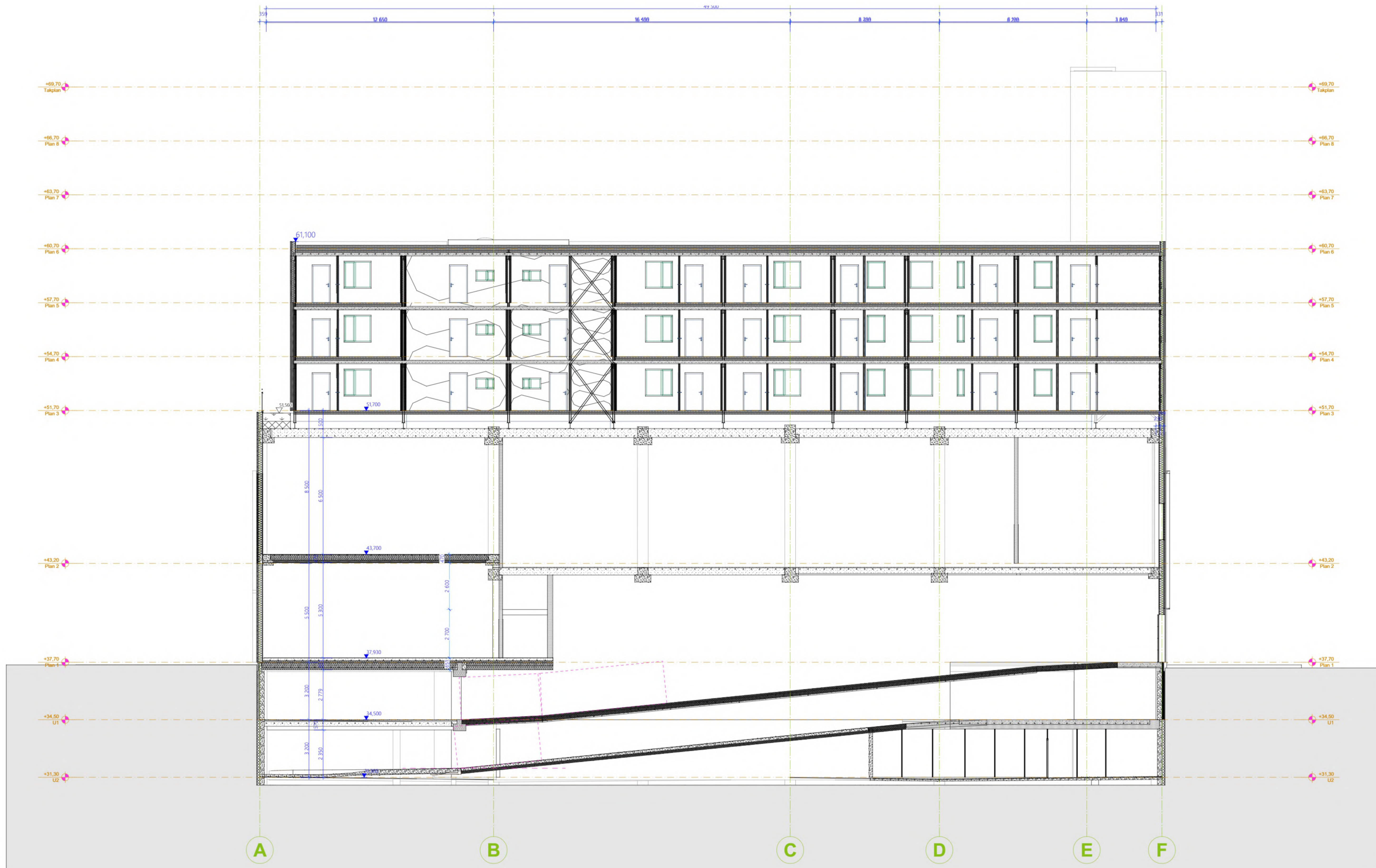


Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Team Trondheim
Fjellgata 11
7010 Trondheim
Telefon: +47 73 80 01 30
E-post: trondheim@linkarkitektur.no
Org.nr.: 97899726

Snitt
Snitt E-E

Mål: 1:100, 1:50
Dato: 19.12.22
Godkj.: BLW
Ansv.: GN
Tegn.nr.: **AL-42-05**
Indeks



Adresse: Falkenbergveien 35, 7044 Trondheim
G.nr/B.nr: 12/121

Snitt
Snitt C-C AL-42-03

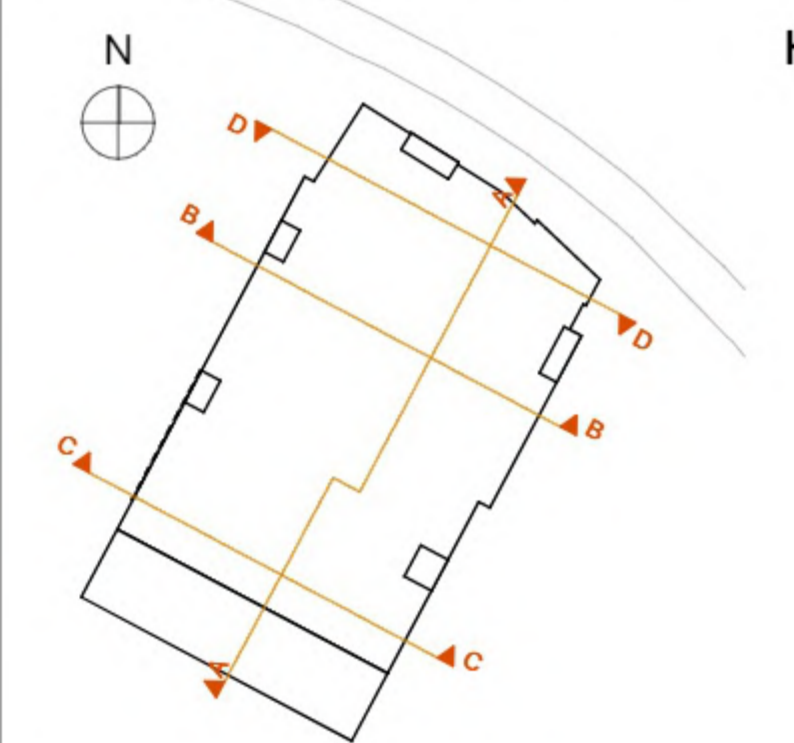
Rammesøknad

Tilbehøret
Falkenbergveien 35 Eiendom AS

Entreprenør
Skanska Norge AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
Falkenbergveien 35

Høydeangivelse: NN2000



Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Team Trondheim
Fjordgata 11
7010 Trondheim
Telefon: +47 73 80 01 30
E-post: trondheim@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Snitt
Snitt C-C

Mål: 1:100, 1:50
Dato: 19.12.22

Godkj.: BLW
Ansv.: GN

Tegn.nr.:
AL-42-03



Adresse: Falkenbergveien 35, 7044 Trondheim
G.nr/B.nr: 12/121

Snitt
Snitt D-D AL-42-04

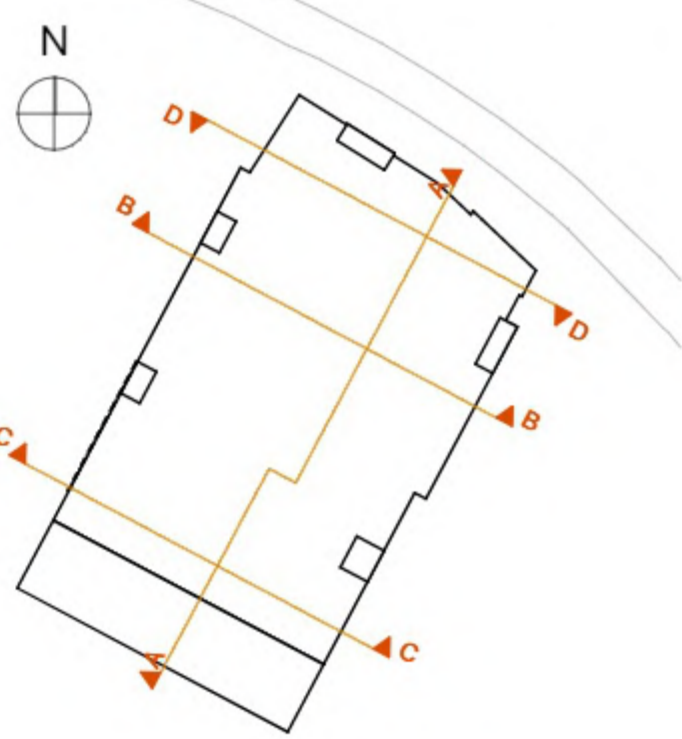
Rammesøknad

Tilbakshaver
Falkenbergveien 35 Eiendom AS

Entreprenør
Skanska Norge AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
Falkenbergvegen 35

Høydeangivelse: NN2000

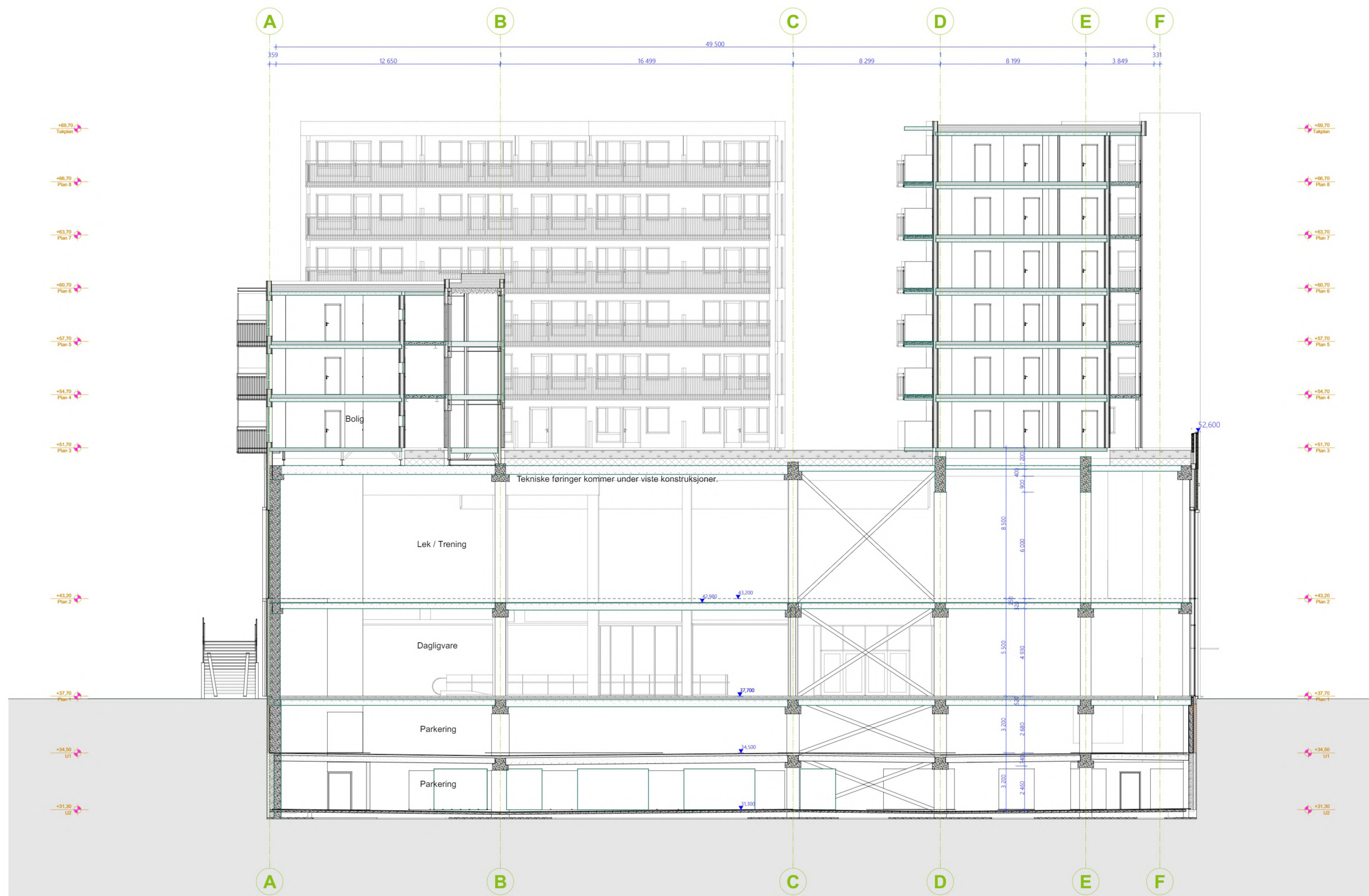


Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Team Trondheim
Fjordgata 11
7010 Trondheim
Telefon: +47 73 80 01 30
E-post: trondheim@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Snitt
Snitt D-D

Mål: 1:100, 1:50
Dato: 19.12.22
Godkj.: BLW
Ansv.: GN
Tegn.nr.: AL-42-04
Indeks



Adresse: Falkenbergveien 35, 7044 Trondheim
G.nr/B.nr: 12/121

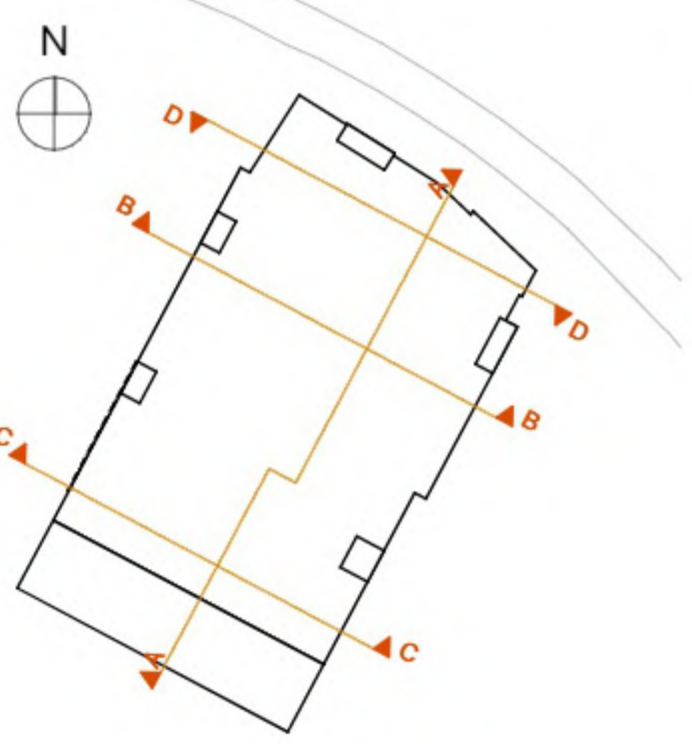
Snitt Snitt B-B AL-42-02

Rammesøknad
Tilskjriver
Falkenbergveien 35 Eiendom AS

Entreprenør
Skanska Norge AS

Prosjektnummer / Prosjekt navn
Falkenbergveien 35

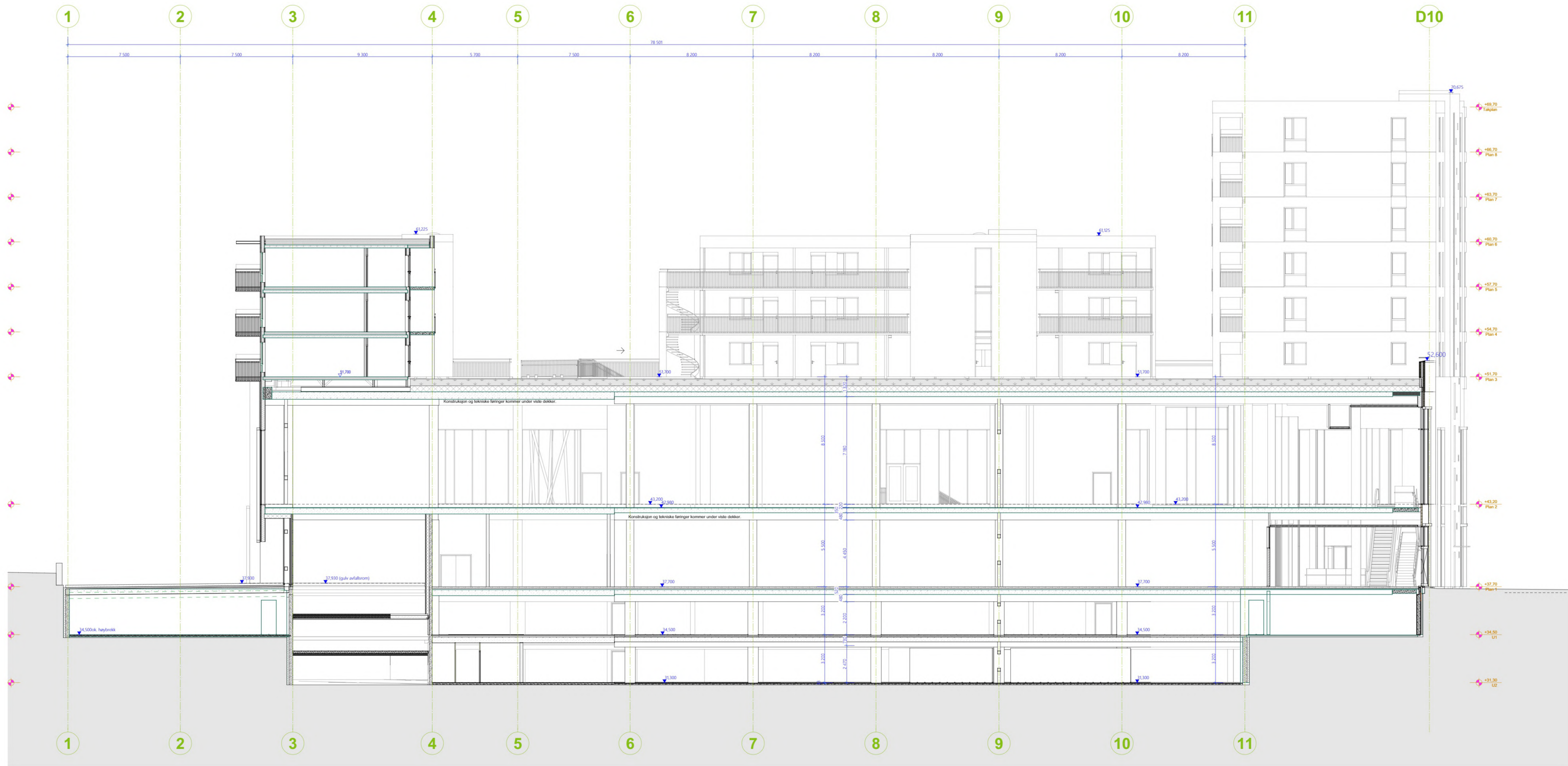
Høydeangivelse: NN2000



Grunnlagstegning / Indeks:
LINK ARKITEKTUR Team Trondheim
Fjordgata 11 7010 Trondheim
Telefon: +47 73 80 01 30
E-post: trondheim@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Snitt Snitt B-B

Mål: 1:100, 1:50
Dato: 19.12.22
Godkj.: BLW
Ansv.: GN
Tegn.nr.: AL-42-02
Indeks

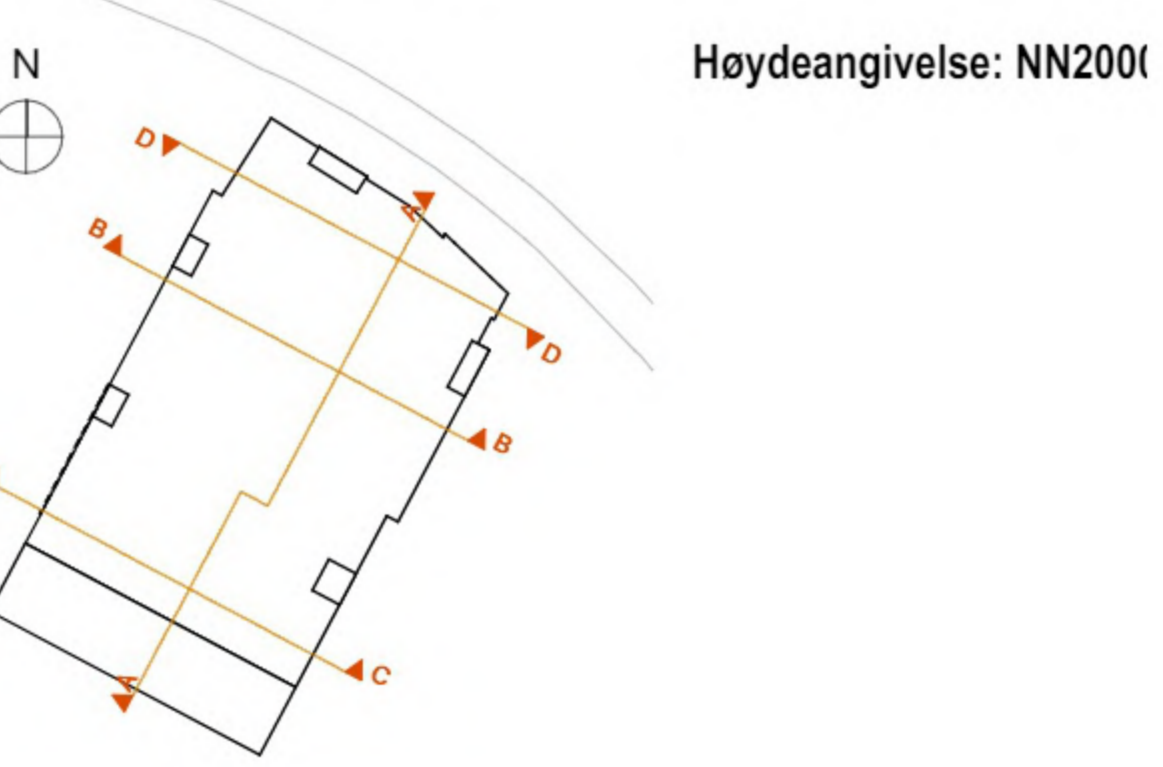


Adresse: Falkenbergveien 35, 7044 Trondheim
G.nr/B.nr: 12/121

Snitt
Snitt A-A AL-42-01

Rammesøknad
Tilskøtelse
Falkenbergveien 35 Eiendom AS

Entreprenør
Skanska Norge AS
Prosjektnummer / Prosjektavn
Falkenbergvegen 35



Høydeangivelse: NN200

Grunnlagstegning / Indeks:

LINKARKITEKTUR Team Trondheim
Fjordgata 11
7010 Trondheim Telefon: +47 73 80 01 30
E-post: trondheim@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Snitt
Snitt A-A

Mål: 1:100, 1:50
Dato: 19.12.22 Godkj.: BLW
Ansv.: GN Tegn.nr.:
AL-42-01

Komplett planforslag Svenskjordet



Saksbehandler: Kristine Tønnesen (partner: Hanne Nordgård)
ESA 21/135



Planforslag

E6



Fredet bolig, hage:
Villa Kvernbakken

E6

I dag:
ferdigplen-produksjon



Kort om planområdet og planen

- Plankonsulent: Norconsult AS
- Forslagsstiller: Mala utvikling AS
- Hensikten med planen: regulere til **næringsbebyggesle**, samt adkomst til området.
- Planområdet: 35,5 daa
- Planlagt prosjekt: Grad av utnyttning er maksimum **36000 m2 BRA** næringsbebyggesle, inkludert parkering på terreng og tak.
- Planfase: Komplet
- Historikk: **Fastsatt planprogram**, godkjent i bygningsrådmøte 07.09.2021
- Spesielle forhold: Trafikkutfordringer, fjern-og nærvirkning, skrånende terreng, nært E6, nært kulturminne Villa Kvernbakken, kulturlandskap



Rådet for byarkitektur bes spesielt om å uttale seg til utredningstema “*kvalitet, natur og landskap*” fra planprogrammet:

Arkitektonisk utforming, visuelle virkninger. Naturmangfold og tilpasning kulturminne.

Mål	Planforslagets tiltak skal i utforming tilpasses omkringliggende landskap og hensynta fredet bebyggelse i øst (Villa Kvernbakken) og boligbebyggelse sør for Kochhaugvegen. Utforming skal ivareta god orienterbarhet både internt i bygningsmassen og utendørs. Omkringliggende uterom skal oppleves trygg og lett tilgjengelig for myke trafikanter. Virkninger for naturmangfold skal avdekkes.
Utredningsbehov/ premisser	Hvordan forholder nytt tiltak seg til omkringliggende bebyggelsesstruktur og kulturminner? Hvordan kan planen sikre en varig arkitektur? Hvilke byggehøyder er akseptable? Hvilken visuell virkning har nytt tiltak fra viktige standpunkt i landskapet? Hvilken visuell virkning har nytt tiltak mtp siktlinjer og utsikt for omkringliggende naboer? Vil planforslaget gi virkninger på naturmangfold i området?

Dagens situasjon



I dag brukes Svenskjordets areal til ferdigplenproduksjon. Flyfoto fra sørvest



Flyfoto fra sørøst



Flyfoto fra øst



Flyfoto fra øst



Flyfoto fra nordøst



Flyfoto fra vest

KPA



- Området er avsatt til “framtidig næringsvirksomhet” i KPA. Planforslaget er i samsvar med formålet.
- Det konkrete tiltaket er ikke vurdert i KPA (bygg over 15 000 m² BRA) = Derfor krav om konsekvensutredning og planprogram. **Planprogram ble fastsatt 07.09.2021.**



Næringsformål

Næringsformål (BN):

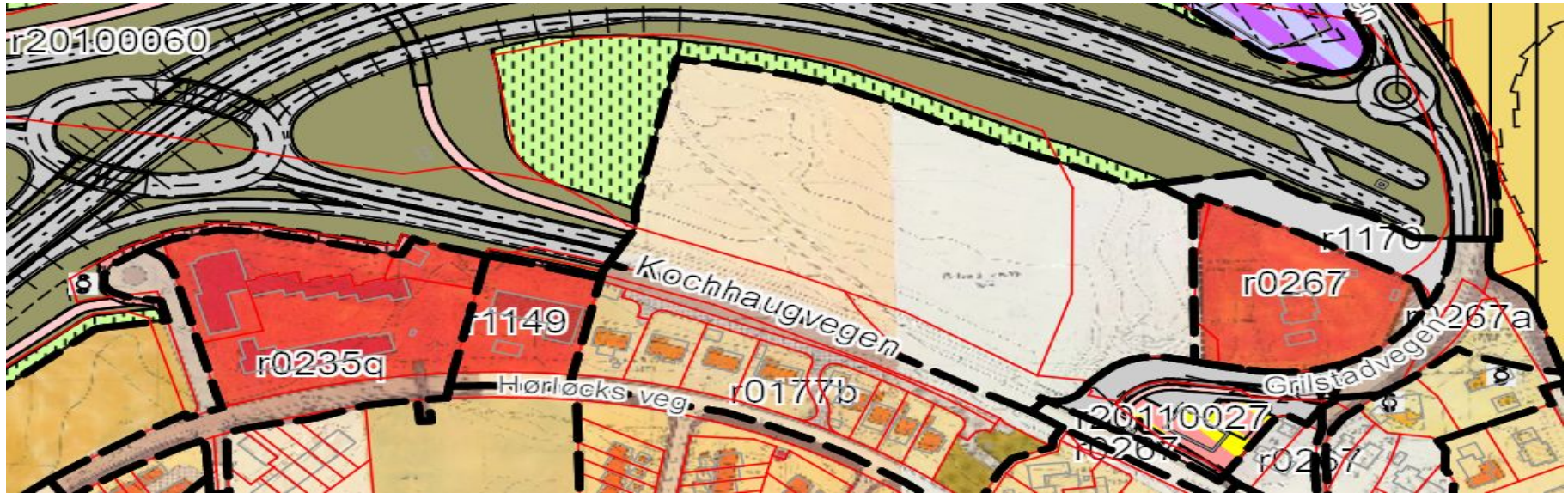
I forbindelse med detaljreguleringen av Svenskjordet øst ønsker forslagsstiller Mala Utvikling å utvikle eiendommen i samsvar med formålet i KPA samt prinsippet om rett virksomhet på rett plass. Det er ønskelig å legge til rette for næringsbebyggelse for virksomheter som omfatter lager/logistikk, industri, håndverk og lokalservice, herunder blant annet bygg- og anleggsvirksomheter, verksted og servicefunksjon, agentur/engros.

Det forventes noe kontor / administrasjonslokale tilknyttet den næringsvirksomhet som etableres. Det tillates ikke forretning/handel, kjøpesenter, hotell, bevertning eller privat tjenesteyting.

Næringsbedrifter innenfor planområdet kan ha direktesalg, showroom / utstilling og lignende med vareutvalg begrenset til bedriftens virksomhetsområde.

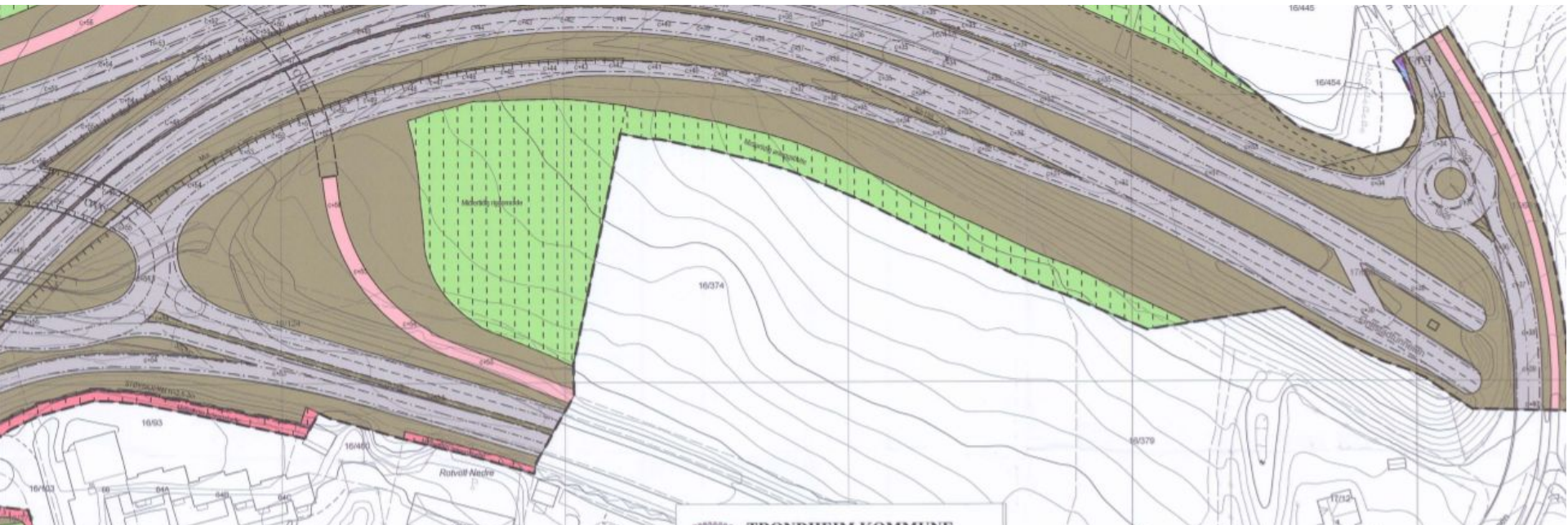
Dagens reguleringsplaner

- Deler av planområdet går inn på r20100060 - Riksveg Gildheim - Grillstad, fra 27.1.2011.
- Der er det regulert til **LNF - jordbruk (5111)**, og til **bestemmelsesområde - midlertidig riggområde/anleggsbelte**. (KPA § 2.1)
- Plan r0267 (1987) viser området med hus som “**bevaringsområder**” (rødt felt). (KPA §2.2)
- Veien hvor **adkomsten** er tenkt ligger i plan r 20110027, fra 2013. (KPA § 2.3)

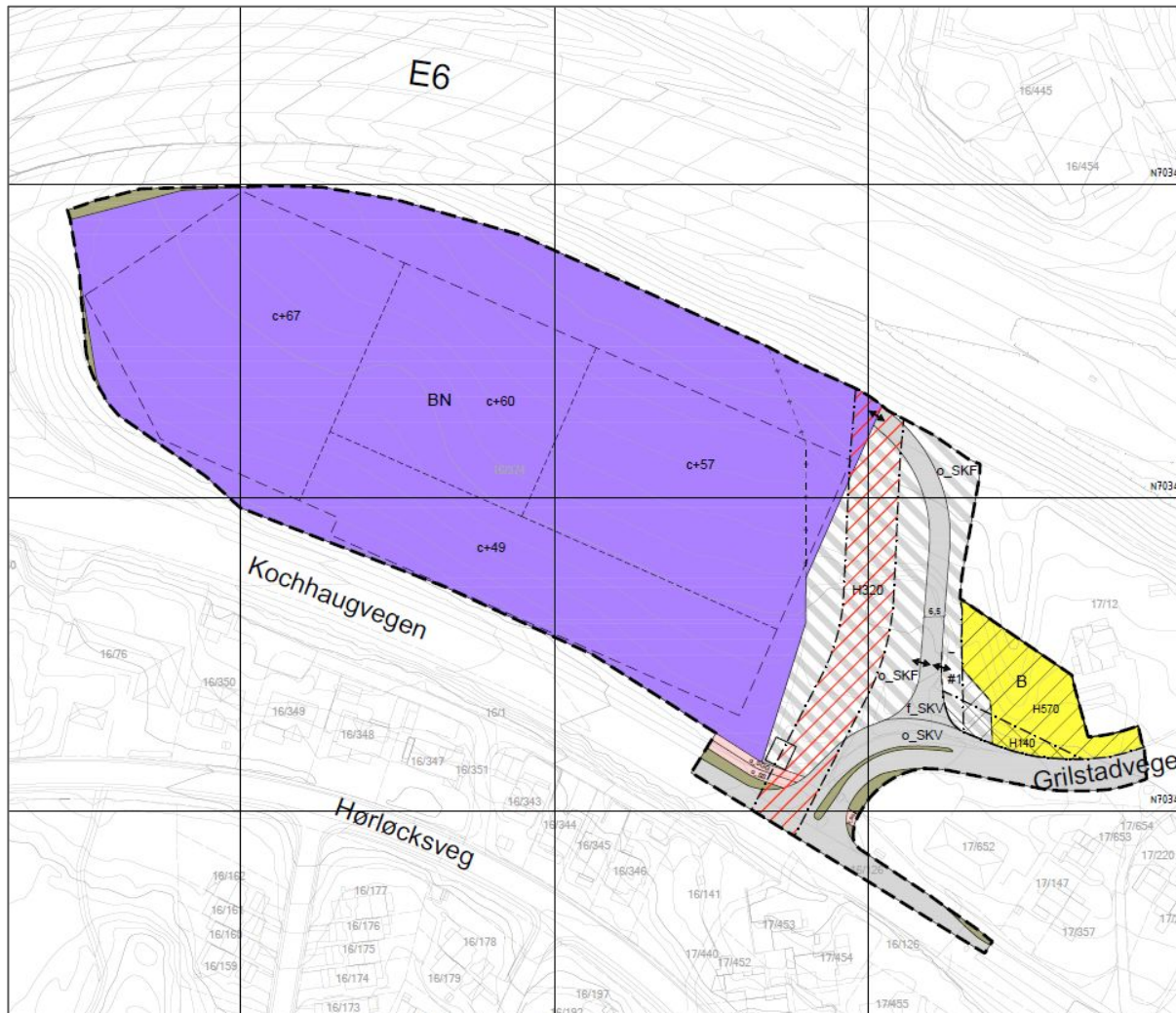


Reguleringsplan (2011)

- Avvik fra gjeldende regulering:
Deler av planområdet går inn på r20100060 - Riksveg Gildheim - Grillstad, fra 27.1.2011. Der er det regulert til **LNF - jordbruk (5111)**, og til *bestemmelsesområde - midlertidig riggområde/anleggsbelte*. Her gjelder reguleringsplanen foran KPA (jfr. KPA § 2.1).



Plankart



TEGNFORKLARING

§ 12-5, AREALFORMÅL (kode Rp)

- Boligbebyggelse (1110)
- Næringsbebyggelse (1300)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Gang- /sykkelveg (2015)
- Gangveg (2016)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kombineret formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800)

§ 12-6, HENSYNSSONER

- Sikringsone friskt (140)
- Florenfare (120)
- Bevaring kulturmiljø (570)

§ 12-7, BESTEMMELSESMÅL

- Adkomstveg #1

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålgrense
- Bygggrense
- Grense for hensynssone
- Grense for bestemmellesområde
- Endomsgrense som oppheves
- Linje for regulert høyde
- Bebyggelse som inngår i planen

ANDRE SYMBOLER

- Avigsel - både inn og utkjøring
- Regulert maksimum byggehøyde
- Måle- og avstandslinje

Koordinatstypen: UTM zone 32 Eurof 89 Evidensnøy 1 m
 Reguleringsplan: Trondheim 10.2020 0201 av grunnet (2020): 14.01.2022



TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av
 Svenskjordet, gnr/bnr 16/374 og del
 av 16/418



MÅLESTOKK:
 1:1000 (A2)

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Revidert etter teknisk kontroll	21.12.2022	WW			
Endret adkomst fra Grilstadvegen	12.01.2023	WW			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kluringjaring vedrørende reguleringsarbeidet	19.04.2021	WW

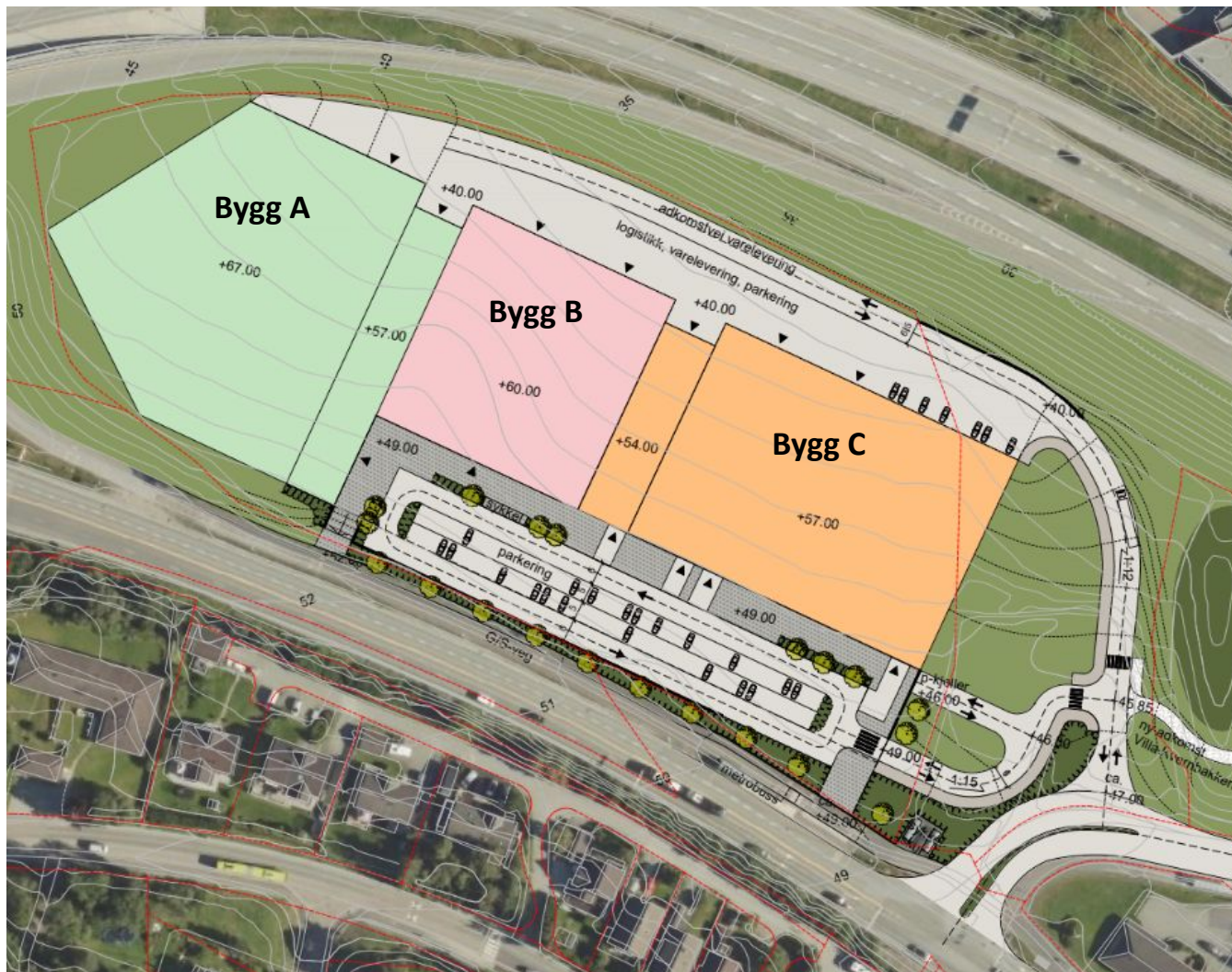
Forstapostiller:
 Maja Løviking AS
 Plankonsulent:
 Norconsult AS, avdeling Plan og Arkitektur

Reguleringsplan nr.:
 20210012
 kommunens saksnr.:
 21/135

DATO: 14.12.2022

21/135

Situasjonsplan



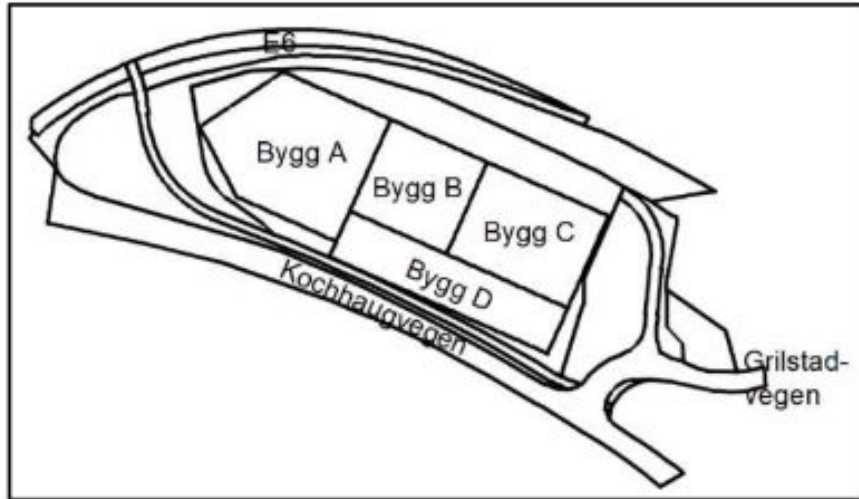
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Nye bygninger
- - - Omriss underetasje
- ▶ Inngang
- Eksisterende koter
- ⋯ Nye koter
- +52.00 Nye punkthøyder
- 1:12 Fallpil
- Støttemur
- ▭ Trapp
- Kant
- - - Senterlinje vei
- Asfalt, kjørbart areal
- Asfalt, fortau
- Grus
- Belegg
- Gress
- Busker
- Trær

Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen innen næringsarealet er utformet slik at den tilpasses adkomst fra Grilstadvegen og kjørevegens høyde i terrenget. Byggehøyden avtrappes trinnvis østover og er nedskalert mot øst blant annet for å gi redusert påvirkning på eksisterende bebyggelse innen Villa Kvenbakken og slik at det følger høydene langs Kochhaugvegen. Utarbeidede illustrasjoner viser en bebyggelse med to hovedplan, samt plan for innvendig parkering.

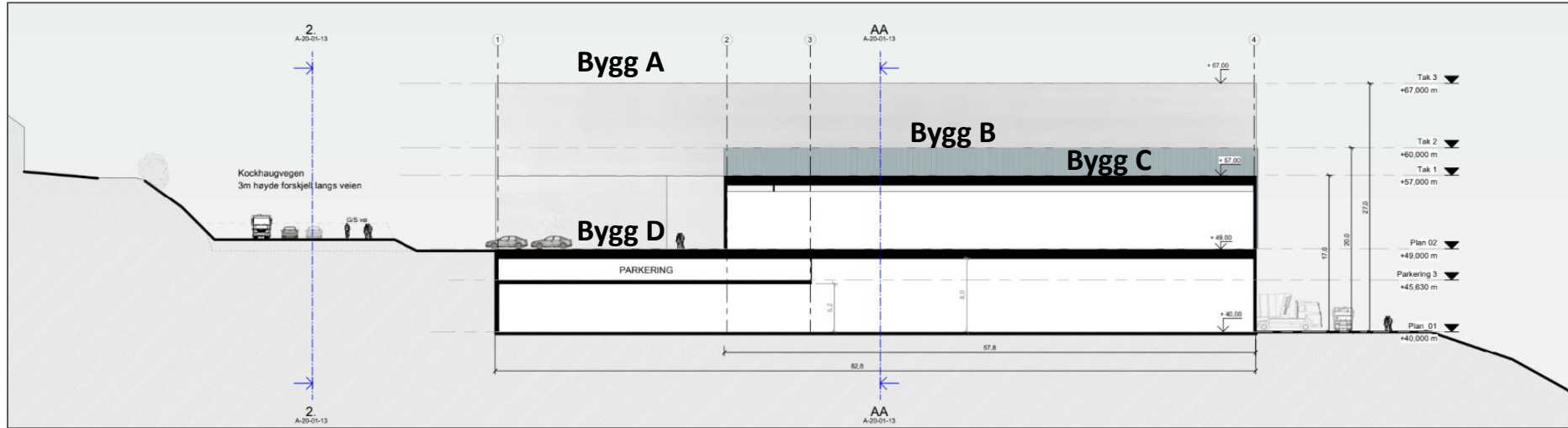
Planlagt bebyggelse kan deles opp i fire deler, benevnt som bygg A-D, jamfør figur 7. Terrenget øst og nord for bygget vil være på ca. cote +40.



Regulert kotehøyder på bebyggelsen er:
Byggdel A; maks. høyde +67.
Byggdel B; maks. høyde +60.
Byggdel C; maks. høyde +57.
Byggdel D; maks. høyde +49.

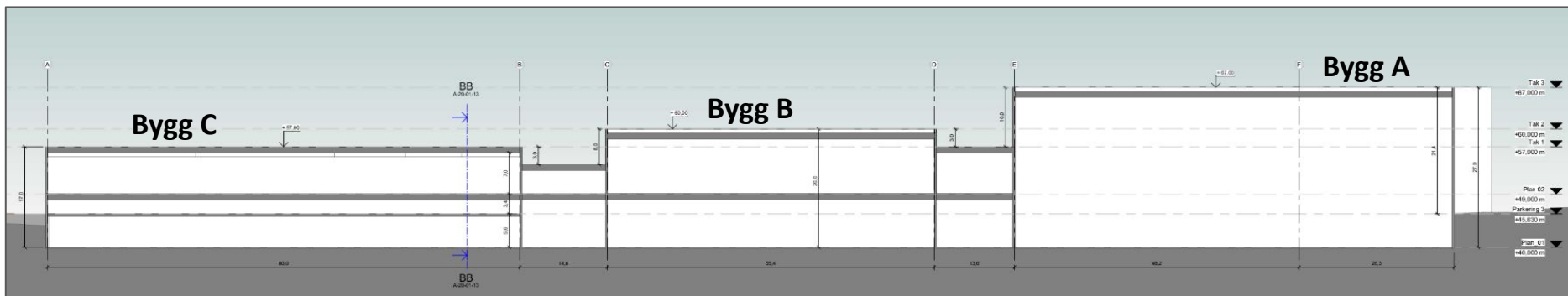
Figur 7: Mulig bebyggelse, med bokstavert bebyggelse.

Bebyggelsens plassering og utforming

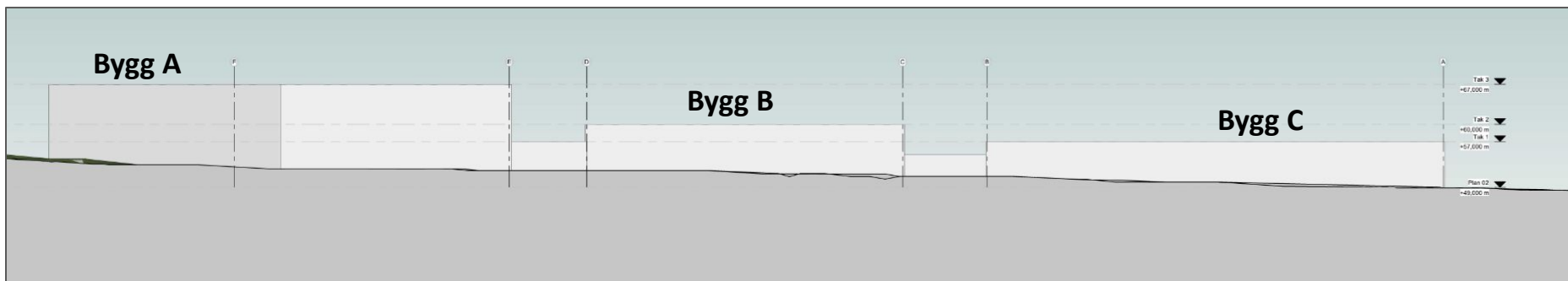


Figur 8. Snitt med mulig bebyggelse, sett fra øst. Kochhaugvegen til venstre, og E6 til høyre.

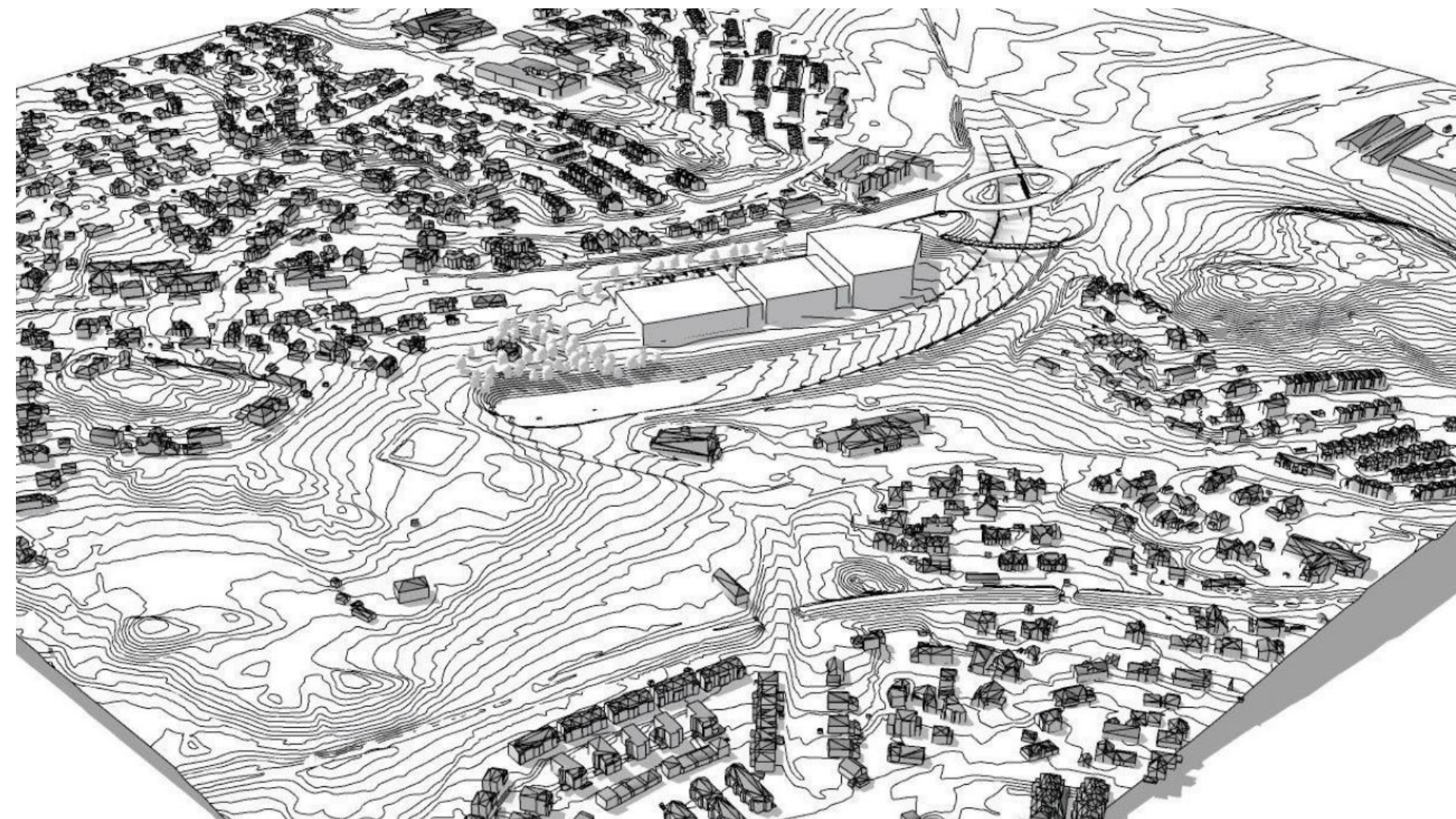
Bebyggelsens plassering og utforming



Snitt av mulig bebyggelse sett fra nord



Oppriss av mulig bebyggelse sett fra sør



4.2.1 Utforming og plassering (Utdrag)

Bebyggelsen skal ha variasjon i volum og materialbruk. Mellom bygningsdeler som i plankartet har forskjellig byggehøyde skal taket være senket i nord-sørgående retning minimum 3 meter med bredde 10 meter. I fasaden mot nord skal det arkitektoniske uttrykket varieres ved sprang i fasadelivet der lange, monotone fasader skal unngås.

Bebyggelsen skal ha flate tak. Solceller tillates etablert på tak og fasader. På tak tillates etablering av beplantning og dyrking, herunder etablering av drivhus innenfor regulerte byggegrenser og byggehøyder.

Byggehøyder skal ikke overstige koter vist i plankartet. Utgang til tak, oppbygg for heis og tekniske installasjoner kan overstige angitte kotehøyder med inntil 2,5 meter. Takoppbygget skal ha et areal på maksimum 5 % av takflaten og ha minst 2 meters avstand fra gesims. På adkomstarealet / parkeringsarealet med kotehøyde 49,0 nærmest Kochhaugvegen kan boder og overbygg for sykkeloppbevaring overstige angitte kotehøyder med inntil 2,5 meter.

Ståsted visualiseringer



STÅSTEDER

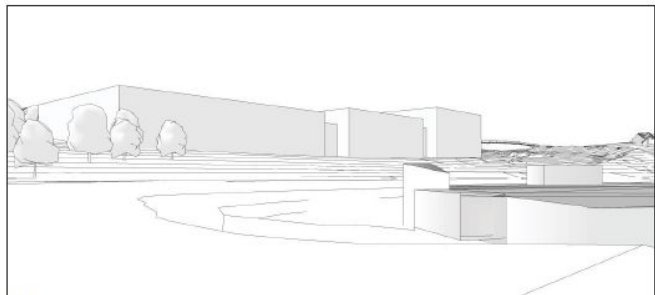
1. Oversikts 3d av ny bebyggelse
2. Gristadvegen ved KIWI
3. Villa Kvernbakken (hagen.)
4. Haugen over Eventyrvegen
5. Kockhaugvegen mot nordvest
6. Haugen parallel med Roosevelts veg
7. Mellom Horlocks veg 70B og 70C i hagen.
8. Balkong 2 etasje - alle hus i rekke har stue/balkong 2 etasje.

9. Kockhaugvegen mot sørøst
10. Fra Øvre Rotvoll gård hagen utenfor
11. Fra gangbru ved Kockhaugvegen

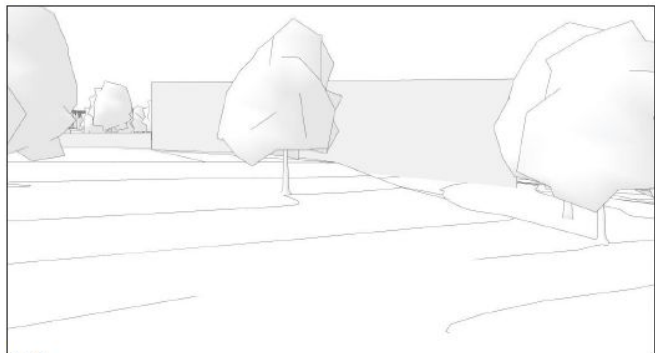
07.01.2022	01	01	01
Mala Utvikling AS			
Svenskjordet øst			
Illustrasjon - 3d ståsted			
Norconsult	5208917	A-90-00-01	01



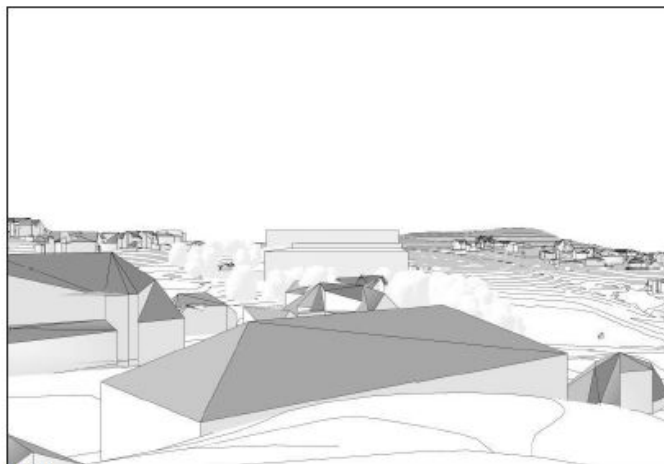
Nr. 1. Oversikt 3d av ny bebyggelse



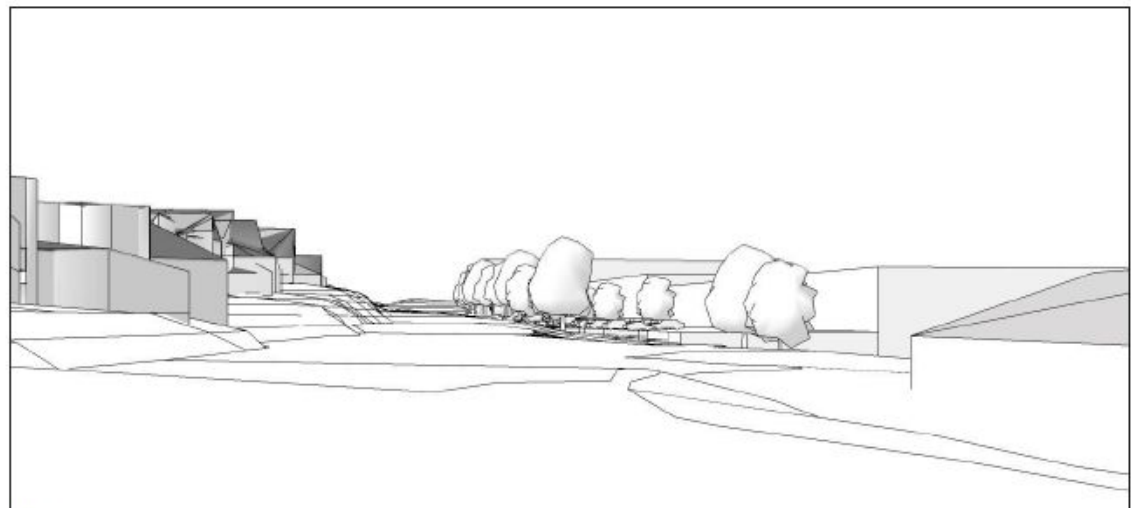
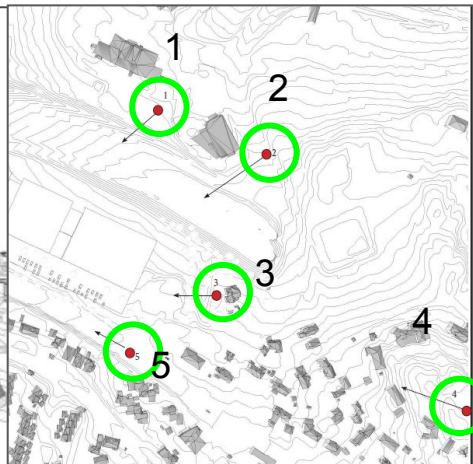
Nr. 2.



Nr. 3.



Nr. 4.



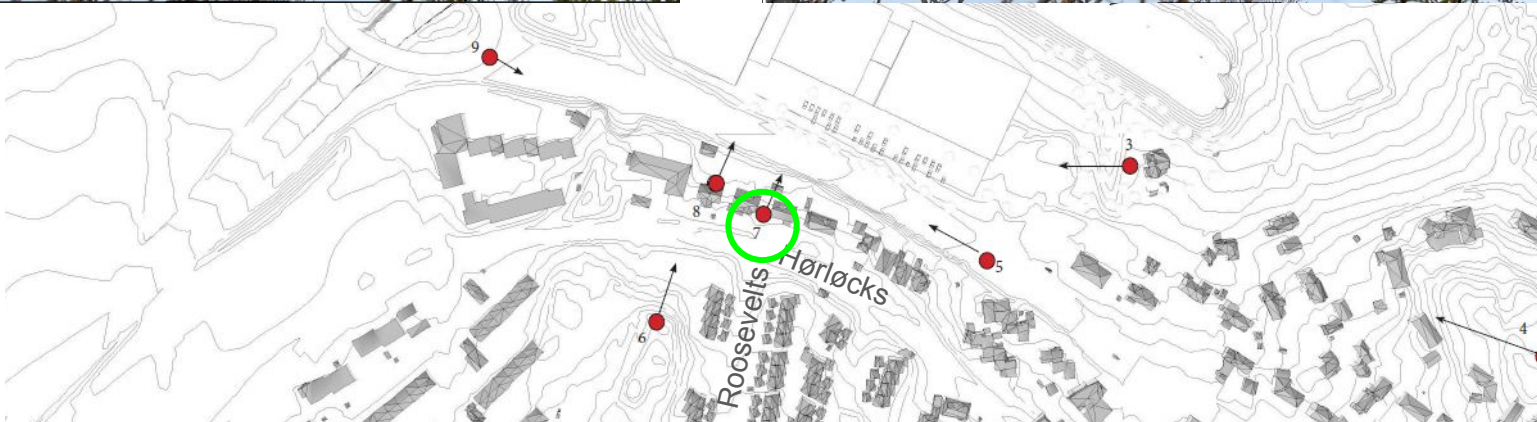
Nr. 5.

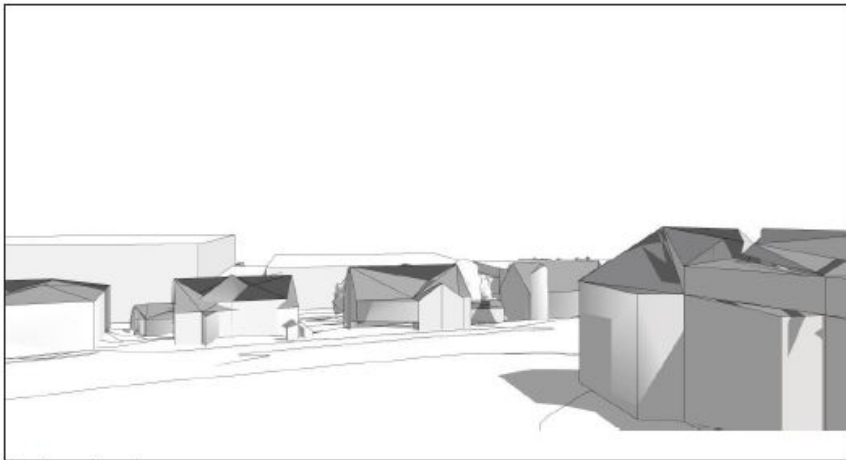




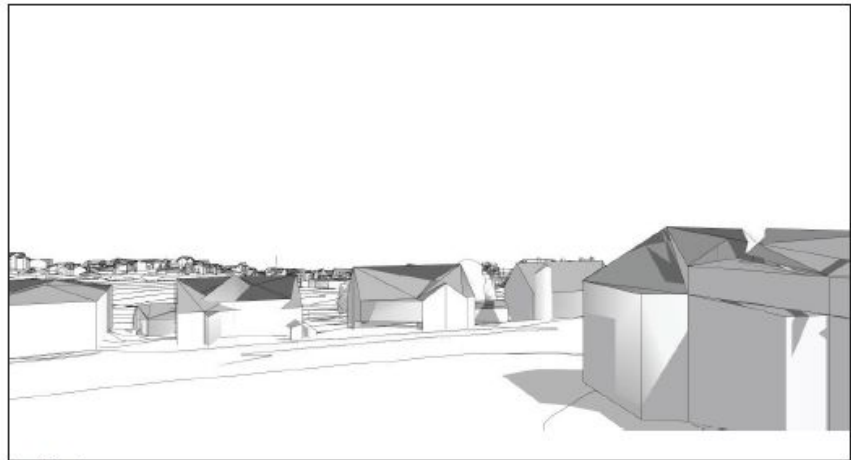
Før

Etter

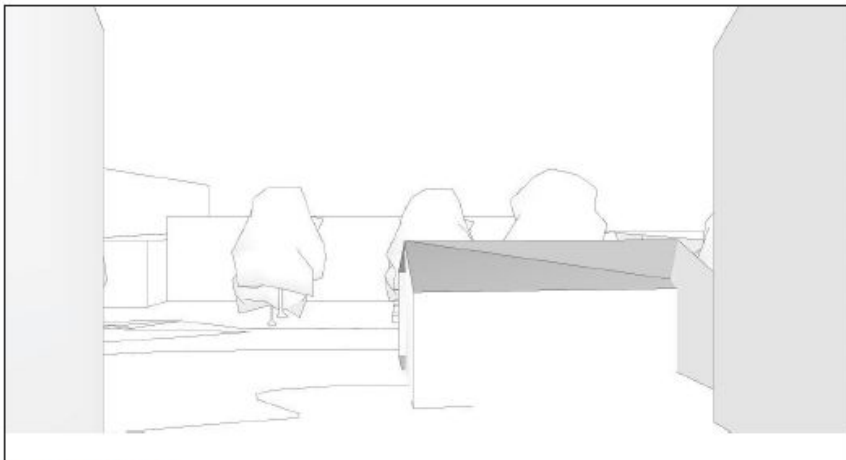




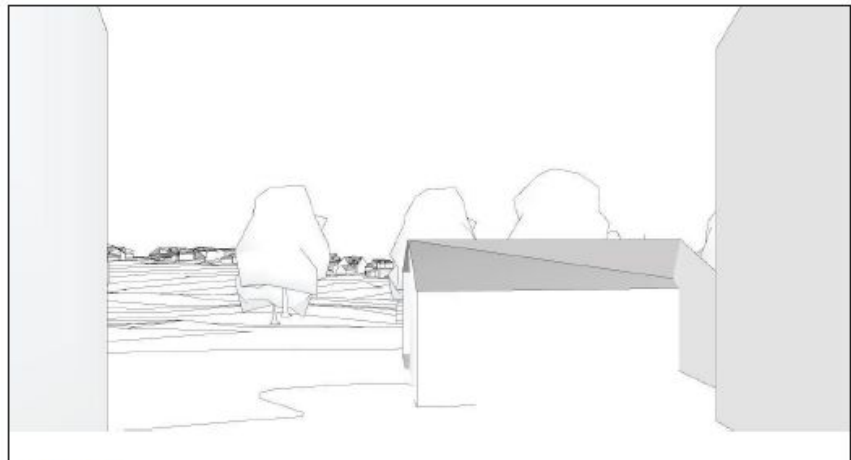
Nr. 6. med nybygg



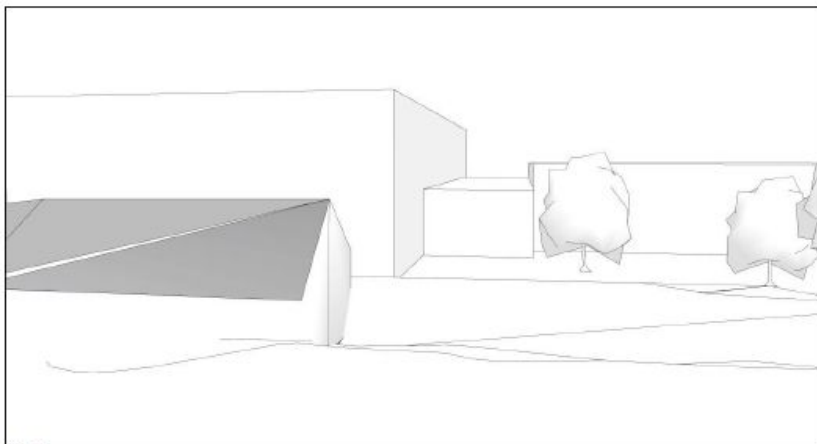
Nr. 6. uten.



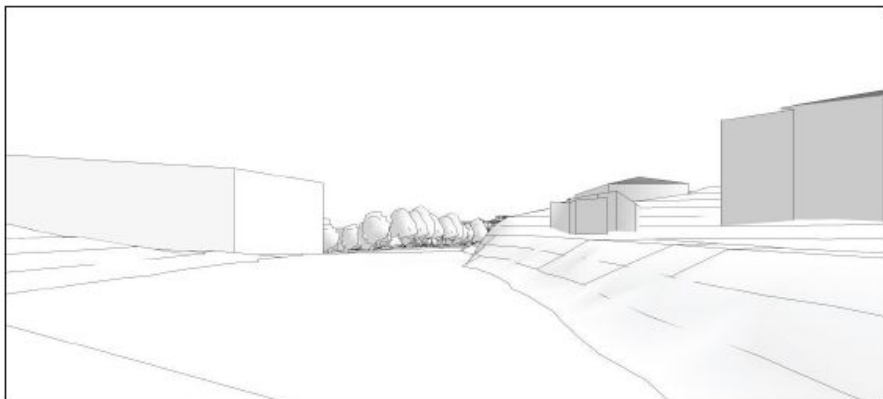
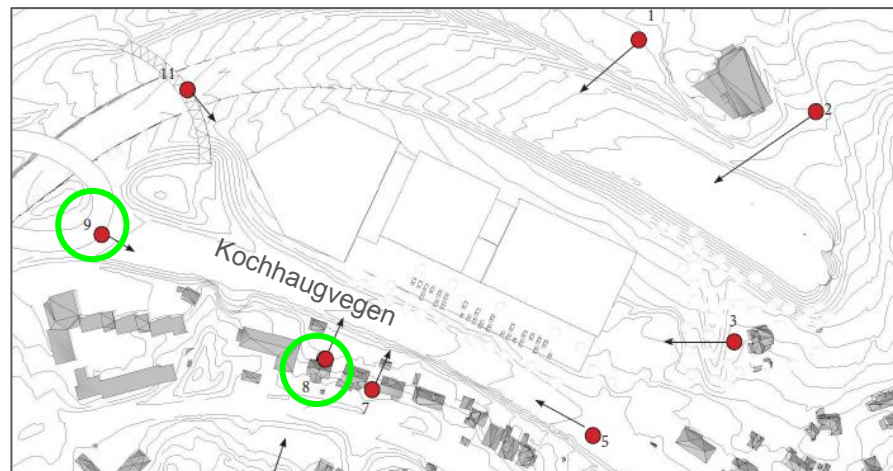
Nr. 7. med nybygg



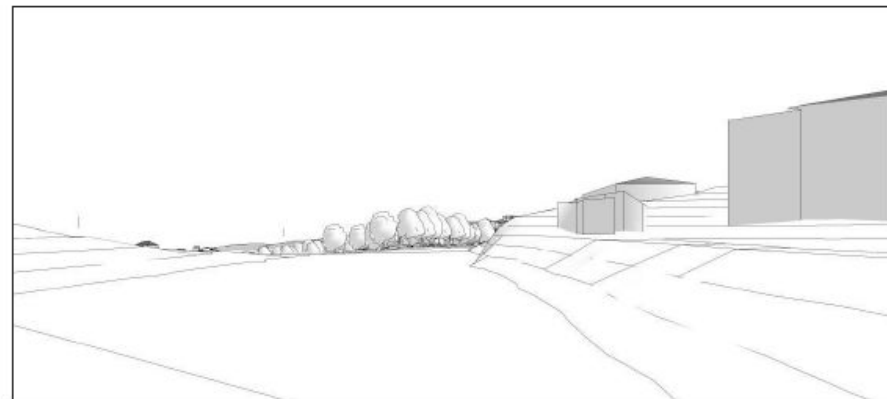
Nr. 7. uten.



Nr. 8.

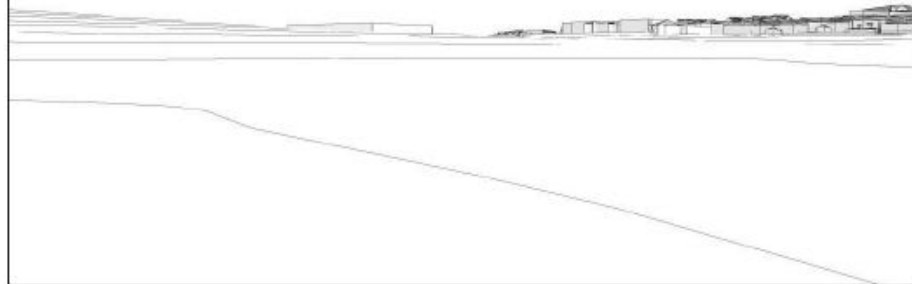


Nr. 9. med nybygg

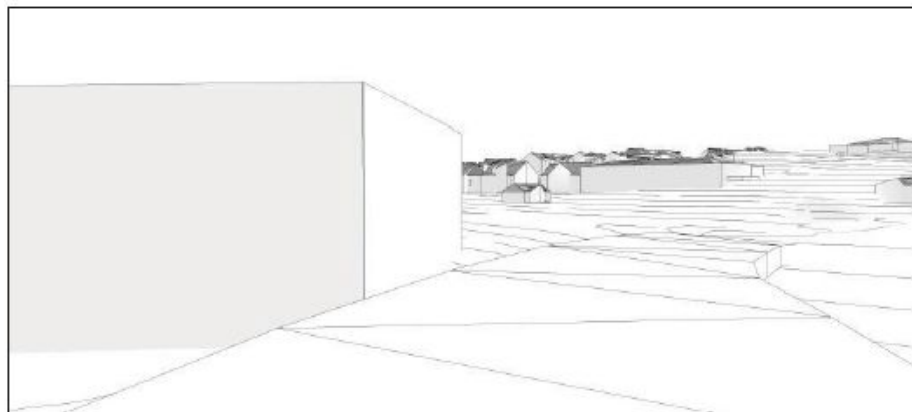
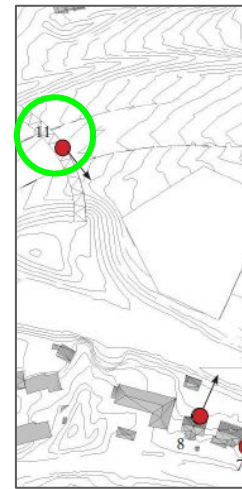
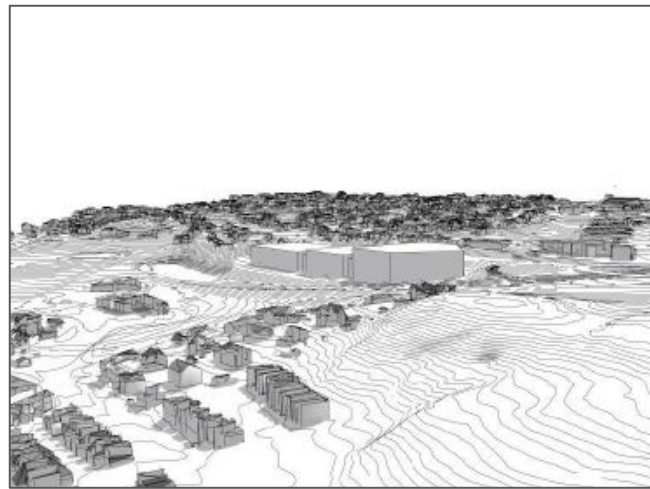


Nr. 9. uten.

Fra Øvre Rotvoll gård



Nr. 10.



Nr. 11. med nybygg



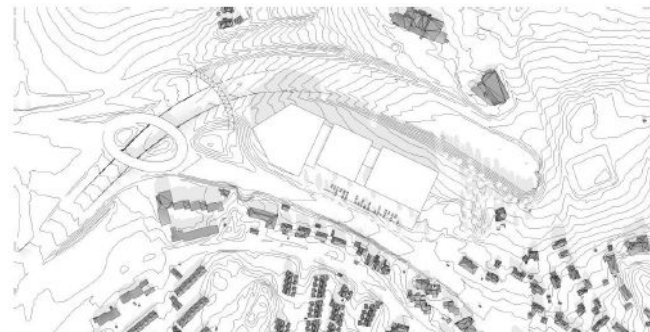
Nr. 11. uten.

Sol/skygge

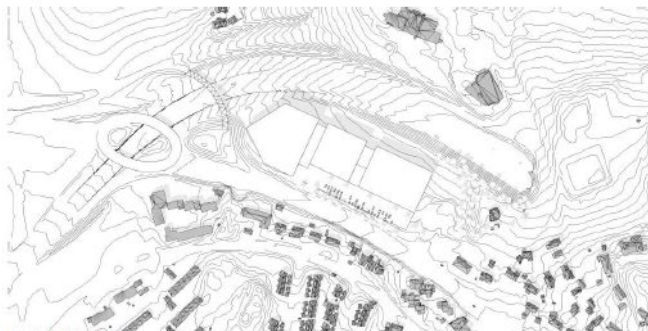
Skyggelegger eget p-areal
og E6 i nord.



23. Juni kl. 12:00



21. Mars kl. 12:00



23. Juni kl. 15:00



21. Mars kl. 15:00



23. Juni kl. 18:00

Kulturminner (fra stedsanalyse)



-  Svenskjordet
-  Hensynssone i kommuneplanens arealdel
-  Bevaringsområde i reguleringsplan
-  Høy antikvarisk verdi
-  Svært høy antikvarisk verdi
-  Fredet bygning



Aktsomhetskart kulturminner

- SVÆRT HØY ANTIKVARISK VERDI, OG BEVARINGSOMRÅDE I REGULERINGSPLAN
- Enebolig i bruk, Villa Kvernbakken (sefrakminne)
Vernestatus: vedtaksfredet.
Enkeltminnearter: Bolig,Uthus-skjul,Dukkestue-lekestue,Områdefredning
- Se reguleringsplan r0267 for bestemmelser om vern



Villa Kvernbakken
Fredet sommerhus
og hage fra 1902



6.2 Bevaring kulturmiljø


Bygninger og hageanlegg skal bevares slik anlegget framstår i dag eller slik antikvarisk myndighet måtte bestemme det. Vestre del av området skal være tilplantet og ha en parkmessig opparbeidelse. Det tillates etablert adkomstveg for gnr. 17, bnr. 12 gjennom området.

I forbindelse med etablering av endret vegføring i Grilstadvegen tillates det mindre endringer i terrenget innenfor hensynssonen. Etter endt anleggsarbeid skal arealet i hensynssonen tilplantes med stedegen vegetasjon.



Mobilitet (fra stedsanalyse)



-  Svenskjordet
-  Kjøreveg E6
-  Kjøreveg 706
-  Kockhaugvegen
-  Jernbane
-  Gang- og sykkelveier
-  Bussholdeplass



Viktige grøntområder (fra stedsanalyse)



Barnehager og skoler (fra stedsanalyse)



-  Svenskjordet
-  Barnehage
-  Barneskole
-  Ungdomsskole
-  Videregående skole
-  Fagskole
-  Universitet
-  Viktige barnetråkk, skoleveger



Rådet for byarkitektur bes spesielt om å uttale seg til utredningstema “*kvalitet, natur og landskap*” fra planprogrammet:

Arkitektonisk utforming, visuelle virkninger. Naturmangfold og tilpasning kulturminne.

Mål	Planforslagets tiltak skal i utforming tilpasses omkringliggende landskap og hensynta fredet bebyggelse i øst (Villa Kvernbakken) og boligbebyggelse sør for Kochhaugvegen. Utforming skal ivareta god orienterbarhet både internt i bygningsmassen og utendørs. Omkringliggende uterom skal oppleves trygg og lett tilgjengelig for myke trafikanter. Virkninger for naturmangfold skal avdekkes.
Utredningsbehov/ premisser	Hvordan forholder nytt tiltak seg til omkringliggende bebyggelsesstruktur og kulturminner? Hvordan kan planen sikre en varig arkitektur? Hvilke byggehøyder er akseptable? Hvilken visuell virkning har nytt tiltak fra viktige standpunkt i landskapet? Hvilken visuell virkning har nytt tiltak mtp siktlinjer og utsikt for omkringliggende naboer? Vil planforslaget gi virkninger på naturmangfold i området?

