

VEDLEGG 4A  
Detaljregulering Sluppenvegen 3, 5, 6, 7, 9 og Leirfossvegen 5

**DEL 1: Bakgrunn**  
**DEL 2: Overordnet plankonsept**  
**DEL 3: Formingsveileder**

SISTE REV. 30.06.2026

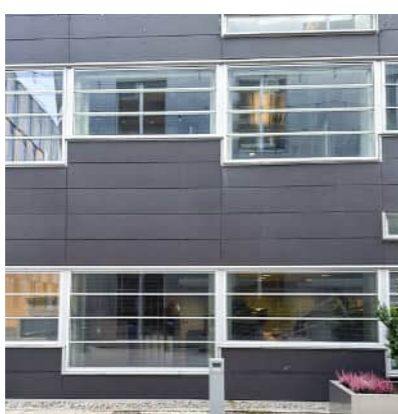
# INNLEDNING

Dette dokumentet er et vedlegg til detaljreguleringsplan r20240013 for Sluppenvegen 3, 5, 6, 7, 9, og Leirfossvegen 5, og beskriver overordnet plankonsept og prinsipp for utforming av bebyggelse, veggsoner, gater og by- og uterom. Dokumentet er delt i 3 hoveddeler: del 1 gir bakgrunnsinformasjon om historisk utvikling og eksisterende situasjon, del 2 presenterer overordnet plankonsept for sentrale tema, mens del 3 er satt opp som en formingsveileder. Veilederen beskriver sentrale grep i planen og ambisjoner for utforming ved hjelp av prinsipp. For enkelte tema er utformingsprinsipp gjort juridisk bindende gjennom henvisning i reguleringsbestemmelse.

**Planområdet** ligger på Sluppen i Trondheim kommune, og er ca. 95 daa. Området er svært sentralt plassert i kommunen, både i forhold til andre bydeler og viktige mobilitetsårer. Området omkranses av viktige strukturer som E6 i vest og nord, Bratsbergvegen i øst, Leirfossvegen i sørøst og grøntområdene Smidalen og Nidelvkorridoren i sør og sørvest. Sluppen utgjør et knutepunkt mellom bydelene i sør, vest, nord og øst, med enkel tilkomst via eksisterende og framtidige mobilitetsårer. Torvet i Trondheim sentrum ligger ca. 3,6 km nord for planområdet. Sluppen har et unikt utviklingspotensial i enden av Kunnskapsaksen gjennom nærhet til NTNU Bycampus, nærhet til metrobuss, og med store sentrumsnære arealreserver. Det er ca. 2,2 km fra Sluppen til NTNU Gløshaugen og 2,6 km til St. Olavs Hospital.

**Hensikten med reguleringsplanen** er å legge til rette for videre byutvikling med boliger, kontor, handel og publikumsrettet virksomhet, i tråd med Kommunedelplan for Sluppen. Planområdet består i hovedsak av eiendommer eid av R. Kjeldsberg. I tillegg er Sluppenvegen inkludert i reguleringsplanområdet, etter anmodning fra Trondheim kommune.

Planområdet omfatter ca. 480 boliger fordelt i fire kvartal. Øvrige delfelt og kvartal i reguleringsplanen består av kontor og ulik utadrettet nærings-, service-, og handelsvirksomhet. Planen åpner også opp for etablering av hotell. Deler av eksisterende bebyggelse integreres i plankonsept, gjennom f.eks. mulig sammenkobling med nye næringsbygg som for Sluppenvegen 25. Planen omfatter også eksisterende, kontorbebyggelse i Sluppenvegen 6 (E-verket), som ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø. Planen sikrer og bygger videre opp under eksisterende parkområde, samt åpner opp for muligheten til å etablere en 8 avdelings barnehage. Sentralt gjennom planområdet reguleres et offentlig grøntdrag som forbinder Smidalen i sør med framtidig grøntdrag som omfatter gjenåpning av Fredlybekken i nord

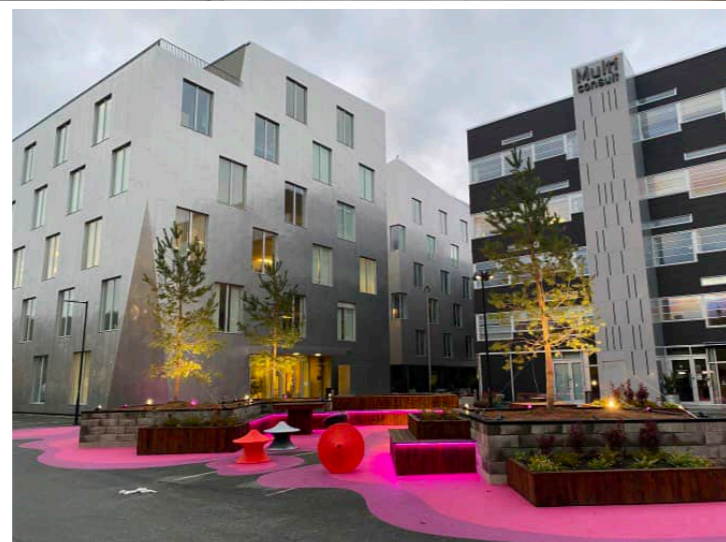


# DEL 1 // BAKGRUNN

## INNHold

- Dagens steds karakter og historikk ..... 1
- Historisk utvikling ..... 2
- Planområdet ..... 3
- Dagens arealbruk ..... 4
- Kulturmiljø, landskap og blå-grønnstruktur - rammer og eksisterende kvaliteter ..... 5
- Funksjoner og byliv - eksisterende kvaliteter ..... 6
- Den historiske ryggraden ..... 7
- Hvordan kan historiske spor og eksisterende kvaliteter representeres i nye byrom? ..... 8
- Workshop barn og unge og annen medvirkning ..... 9

# DAGENS STEDSKARAKTER OG HISTORIKK



Sluppen har vært under en stor utvikling fra da det var et **produktivt jordbruksareal** sør for det historiske Trondheim, til det det er i dag.

Hovedbygningen til Sluppen gård lå der Siemens ligger i dag. Denne ble kjøpt av Trondheim kommune i 1917. Gården omfattet da 965 daa dyrket mark. Den gang så kommunepolitikerne for seg industriutvikling, en boligby, og en forlengelse av trikkelinjene til Sluppen. Det ble imidlertid ikke helt som tenkt, og området ble bl.a. i stedet brukt som **anlegg og søppelfylling for Trondheim Renholdsverk** fra 1925. Etter krigen var det opprinnelig planlagt å bygge hageby på Sluppen med plass til 5000 mennesker, men området ble i stedet regulert til industriformål i løpet av 1960-årene. Sluppen gård ble revet i 1961, og Siemens etablerte seg på stedet hvor gården hadde stått i 1962.

R. Kjeldsberg kjøpte i 1967 sin første eiendom på Sluppen og flyttet sin grossistvirksomhet fra Kjøpmannsgata til Sluppen i 1969. Sluppen utviklet seg utover de neste tiårene til å bli et stadig mer utpreget **nærings- og industriområde** med store asfalterte parkeringsflater, og fikk bl.a. tilnavnet «**Bilbyen**».

Utover på 2000-tallet dreide fokuset mer over på å etablere en «**næringspark**», noe nyere **kontorbebyggelse** som Stålgården, Lysgården, og sist Alo, er et eksempel på. Det er en stor andel **teknologibedrifter** som har etablert seg i området, og NTNU har leid lokaler for å avvikle eksamen i den gamle postterminalen (sør for planområdet). Dette understreker områdets status som søndre del av **Trondheims kunnskapsakse**. Området har også etablert seg som et populært sted for **fritidsaktiviteter, mat- og kulturarrangement**. Lager 11 er et eksempel på et gammelt lagerbygg fra 70-tallet som har fått nytt innhold som et møtested for mat, kultur og underholdning på nordsiden av Sluppenvegen. Her ligger også buldresenter Grip, etablert i 2019, i tillegg til nyetablerte service- og kafevirksomheter i Sluppenvegen 15, 23 (Alo) og 25. På sørsiden av Sluppenvegen, i Sluppenvegen 10, ligger Austmann, et bryggeri med servering. Det ligger også et treningssenter og en privat barnehage sør for planområdet, inn mot grønnstrukturen i Smidalen.

Det er ingen boligbebyggelse innenfor planområdet i dag. Nærmeste boligbebyggelse ligger på andre siden av Leirfossvegen, sørøst for planområdet. **Etablering av boliger og ytterligere bymessig og framtidsrettet arealbruk er neste steg** i den videre transformasjonen av Sluppen som en inspirerende og spennende bydel med mangfold, høy tetthet, urbane kvaliteter og byrom som skaper trivsel og folkehelse.

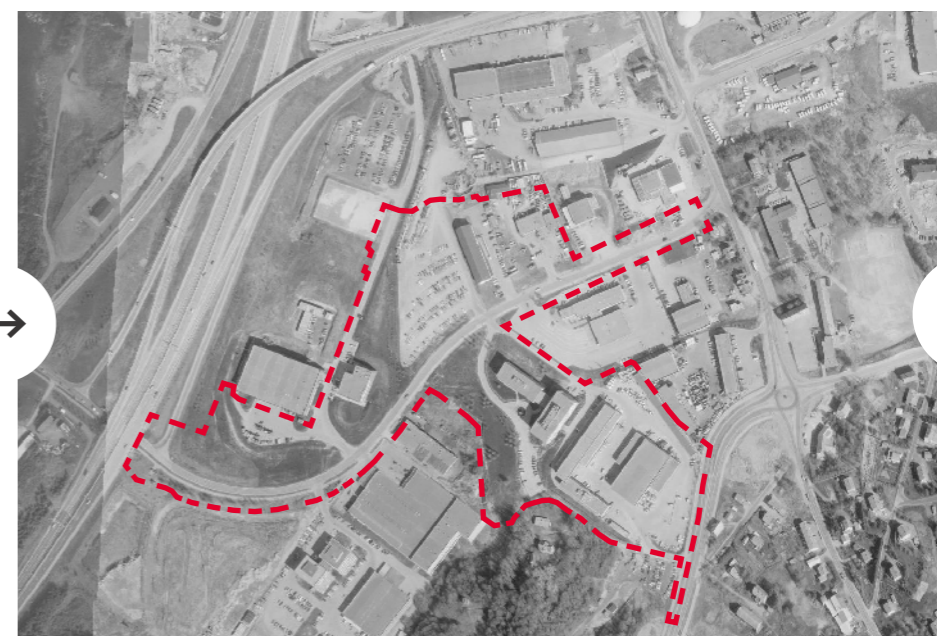
# HISTORISK UTVIKLING



1937

1969

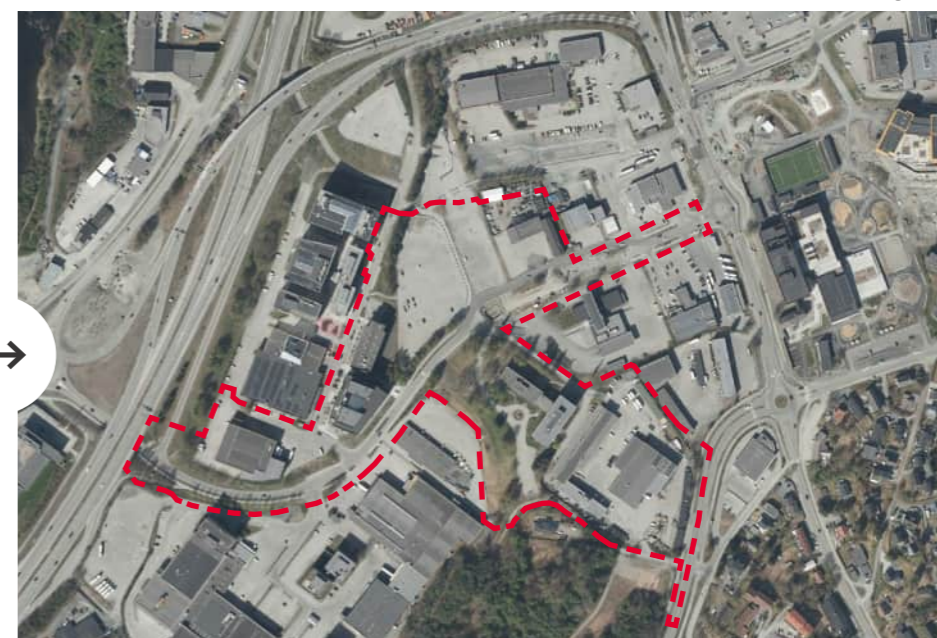
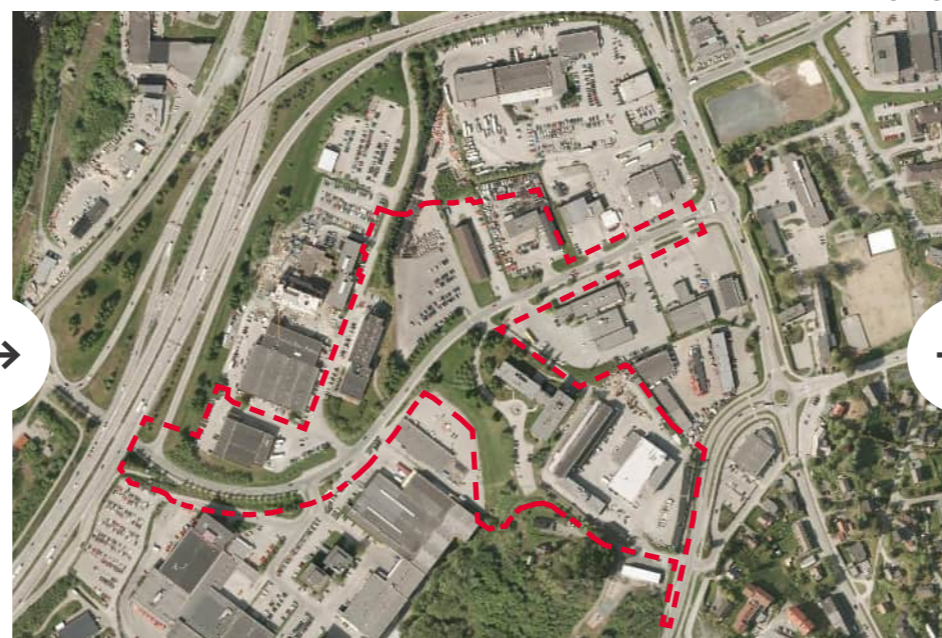
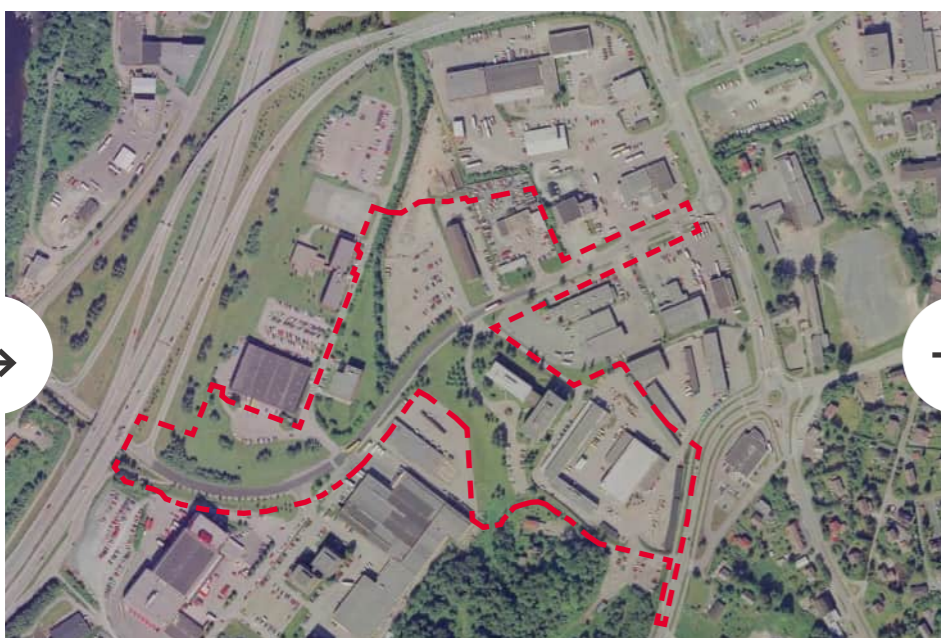
1984



1999

2010

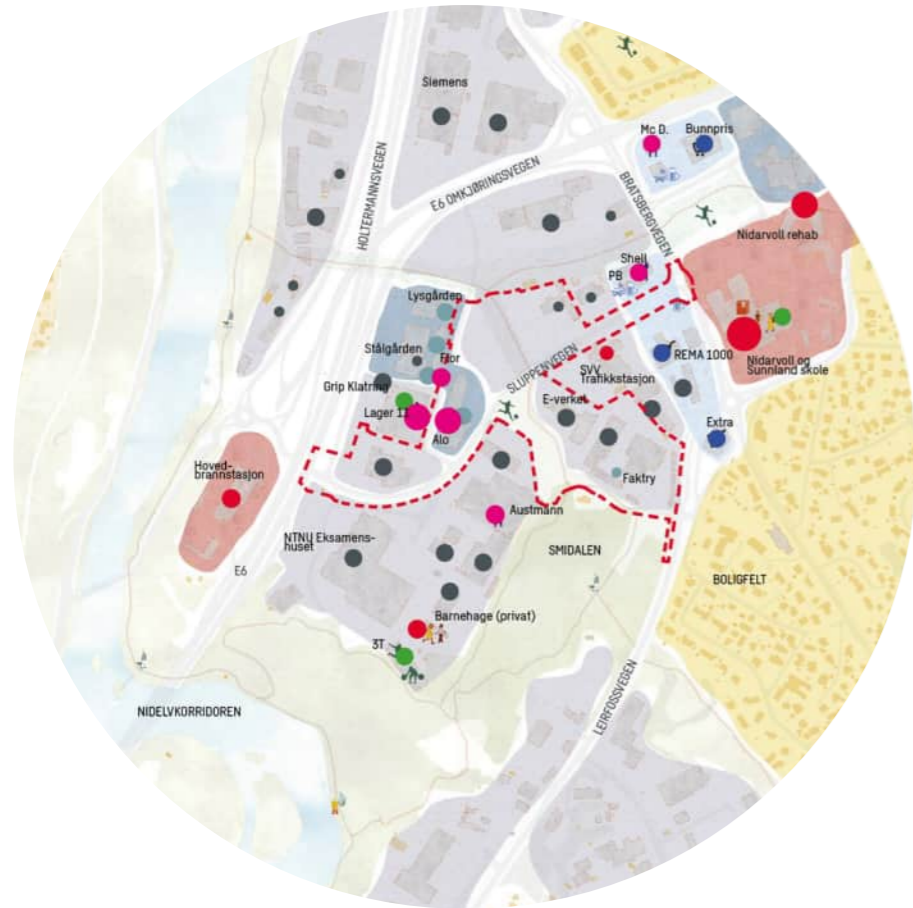
2024



# PLANOMRÅDET



# DAGENS AREALBRUK



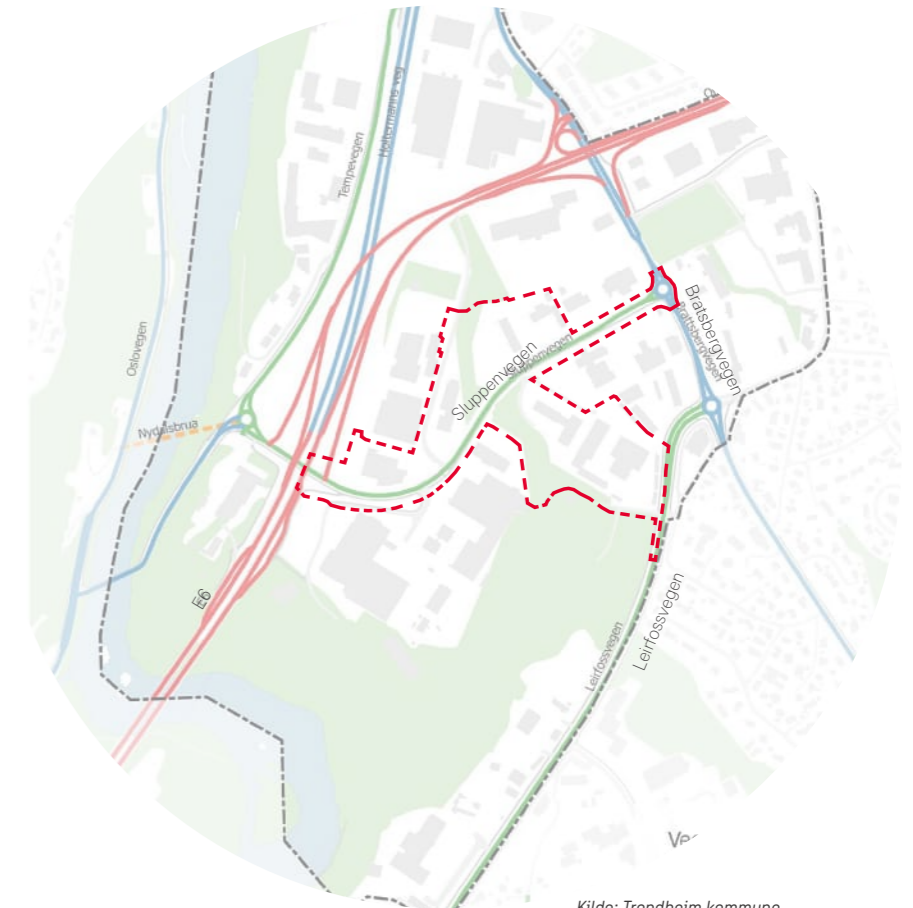
- Eldre kontor- og næringsbygg, logistikk og lager
- Nyere kontorbygg
- Privat tjenesteyting, kultur/bevertning og handel
- Dagligvareforretning
- Idrett, treningstilbud
- Offentlig tjenesteyting, sosial infrastruktur
- Eksisterende boligområder

Planområdet er i dag preget av en blanding av nærings- og lagerbygg, kontorbebyggelse og mer publikumsrettet virksomhet med servering, kulturarrangement, fritidsaktiviteter og annen tjenesteyting. Arealbruken er i stor grad tilpasset tilgjengeligheten til bilvegnettet («bilbyen»), og preges av store parkeringsplasser og asfalterte flater. Det er ingen boligbebyggelse innenfor planområdet i dag. Nærmeste boligbebyggelse ligger på andre siden av Leirfossvegen, sørøst for planområdet.



- Eks. turveg
- Framtidig. turveg KDP/KPA
- Eks. naturpreget grønnstruktur
- Eks. grønnstruktur, parkpreg
- Framtidig grønnstruktur, KDP
- Framtidig blågrønnstruktur, Fredlybekken
- Nidelva

Landskapet på Sluppen er preget av en variert topografi som kombinerer urbane og naturlige elementer. Det bebygde Sluppen oppleves som et eget landskapsplatå, rammet inn av Nidelvkorridoren med sine bratte skråninger i vest og sør, og grøntdraget Smidalen i sør og øst. Smidalen med sine tette, skogkleddes åsrygger, er et tydelig landskapselement i området. De frodige og grønne områdene utgjør en tydelig kontrast til de store grå, flatene med asfalt og næringsbebyggelsen som ellers preger bildet av området. Her er tidligere tiders ravinrygger og ravinadaler henholdsvis planert og fylt opp. Langs Nidelva og i Smidalen er det etablert stinett, med kobling bl.a. ned til pilgrimsleden/Nidelvstien. Planområdet ligger sentralt plassert som en del av dette systemet. Og det vil i framtidig situasjon ved etablering av bl.a. Fredlybekken utgjøre en sammenhengende rundløype av offentlig grønnstruktur med turvegssystem og ulike opplevelseskvaliteter.



- Fjernnett
- Hovednett
- Samlenett

Kilde: Trondheim kommune

Planområdet ligger plassert nært de store hovedvegene i Trondheim kommune. E6 og Omkjøringsveien passerer vest og nord for planområdet, med avkjøring til området via Brattsbergveien/Sluppenvegen. E6 utgjør i dag en stor fysisk og opplevd barriere mot nord. I framtidig situasjon, gitt krav i KDP for Sluppen, planlegges denne delen av E6 lagt i tunnel, men det er knyttet usikkerhet til realiseringen av dette. Gjennomgangstrafikk i dagens situasjon går i hovedsak på E6 og Omkjøringsveien. Sentrumsrettet trafikk fortsetter langs Holtermanns veg, inn mot sentrum. Biltrafikken i Sluppenvegen består i hovedsak av arbeidsreiser til kontorarbeidsplassene og til lager- og industribedriftene i området, samt noe gjennomgangstrafikk. Nydalsbrua er nylig oppført og erstatter tidligere Sluppen bru. Byåstunnelen er per i dag under planlegging, og vil gi en kobling for biltrafikk mellom Byåsen og E6 Omkjøringsveien.

# KULTURMILJØ, LANDSKAP OG BLÅ-GRØNNSTRUKTUR - RAMMER OG EKSISTERENDE KVALITETER



## Intensjon: Utnytte Sluppens særegne muligheter og kvaliteter i eksisterende landskap og grønnstruktur.

- Ivareta naturmiljø og økologiske funksjoner
- Overvannshåndtering
- Ivareta siktlinjer og viktige landemerker
- Hensynta terreng og landskapsformer av verdi
- Tilrettelegge for rekreasjon og folkehelse
- Forsterke sammenhengende strukturer og bevegelseslinjer



Nidelvkorridoren - landskapsrom



Pilgrimsleden



Smidalen - koller og åsrygger



Fredlybekken - planlagt blågrønnstruktur



Eksisterende E-verket parkområde - landemerke



Smidalen - naturverdier og eksisterende stisystem



Eksisterende E-verket parkområde - akebakke, frilek



Eksisterende E-verket parkområde, store trær - landskapselement



Eksisterende Tuffepark - folkehelse, rekreasjon



Eksisterende grønne byrom -park ved Alo

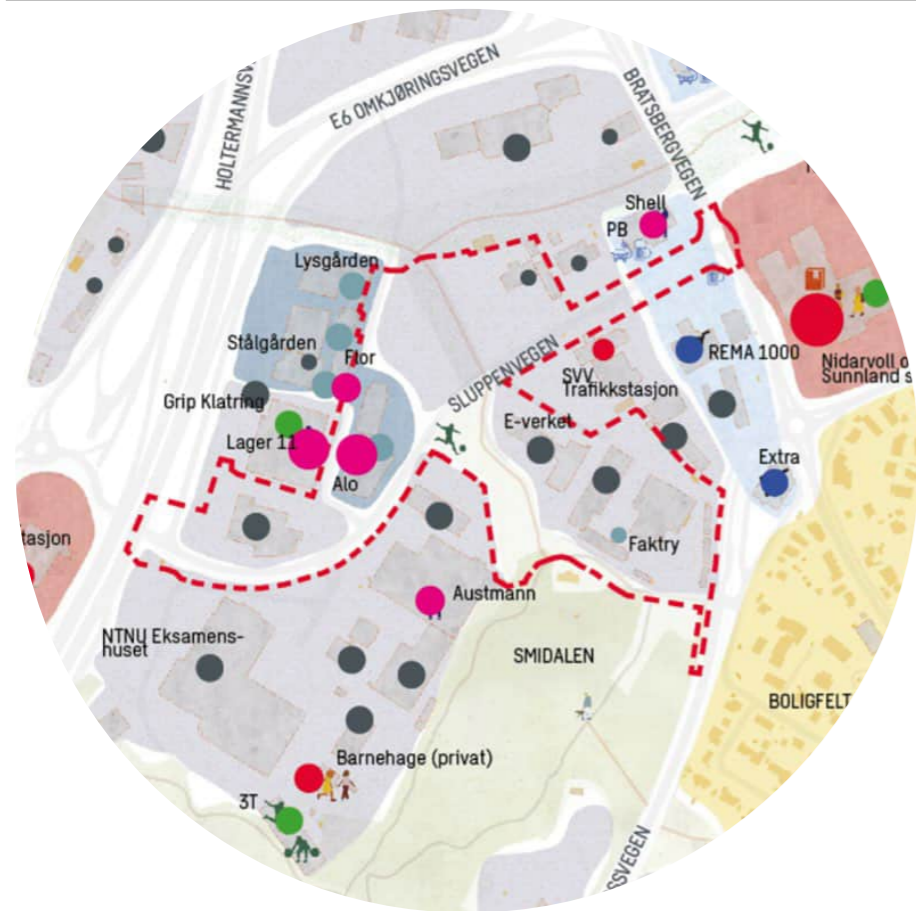


Eksisterende E-verket parkområde - klatretrær, frilek



Eksisterende grønne byrom -park ved Alo

# FUNKSJONER OG BYLIV - EKSISTERENDE KVALITETER



- |   |   |
|---|---|
| ● Eldre kontor- og næringsbygg, logistikk og lager  | ● Idrett, treningstilbud                        |
| ● Nyere kontorbygg                                  | ● Offentlig tjenesteyting, sosial infrastruktur |
| ● Privat tjenesteyting, kultur/bevartning og handel | ● Eksisterende boligområder                     |
| ● Dagligvareforretning                              |   |

## Intensjon: Utnytte Sluppens særegne muligheter og kvaliteter i eksisterende funksjoner og tilbud.

- Bygge videre på eksisterende klynge av kontorbygg med publikumsrettet virksomhet i 1. etasje mot gata "Lille Sluppenveg" og eksisterende torg. Lager 11 og Grip klatring som populær attraksjon og bylivsgenerator.



Alo og Lager 11



Byutvikling



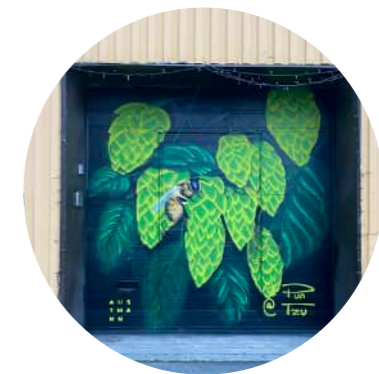
Torg og byliv



Torg og byliv



Aktive fasader



Identitet - gatekunst



"Faktry" - innovasjon og identitet - gatekunst



Lager 11 - byliv og attraksjon



Identitet og byliv



Torg - byliv, identitet



Kontor og identitet



Aktive fasader, forbindelser og byliv

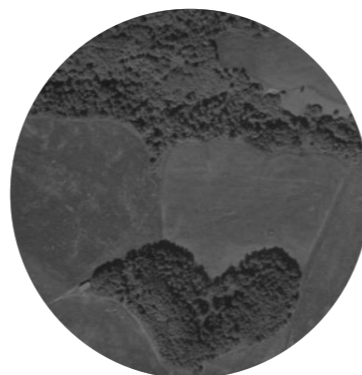
# DEN HISTORISKE RYGGGRADEN



## Intensjon: Utnytte Sluppens historiske egenkarakter, særegne muligheter og kvaliteter i visjon for helhetlig utforming og konsept for transformasjon.

Sluppen er et område med en variert historie, og nettopp denne evnen til å romme flere historier og funksjoner, og transformere seg fra noe til noe annet, er typisk for Sluppen. Ved å legge spor av denne historien i de allment tilgjengelige og offentlige byrommene, gjøres den synlig og tilgjengelig for alle.

- Sluppens tidlige tiders **ravinerygger og bekkeraviner** er planert og fylt igjen.
- Store jordbruksareal og kulturlandskap med spor etter **gårdsbruk, hager, brenneri, møllebruk og melkeproduksjon**, er visket bort.
- Vegnett dominerer landskapet som gjennomgående årer og barrierer, og har vært et viktig strukturelt element siden 1960-tallet da **industrivirksomhet** for alvor overtok.
- Det gamle kontoret til Trondheim Energiverk, **"E-verket"**, fra 1970-tallet, ligger plassert på en godt synlig høyde i landskapet med et åpent parkpreget landskapsrom rundt - og er en representant for sin tid.
- Utviklingen har gått fra industri og over i en retning som er preget av mer **kunnskaps- og innovasjonsrettet** virksomhet. Tjenesteyting og kulturtilbud har i dag blitt en viktig del av Sluppen og byutvikling og det å utvikle gode nabolag står i fokus.



Ravinedal og kulturlandskap



Kulturlandskap og næring



Næring og industri



Sluppen gård



Landbruk og matproduksjon



Smidalen



Frukt-og bærlund



Beiteeng



E-verket, Kraftbygget



Rekreasjon

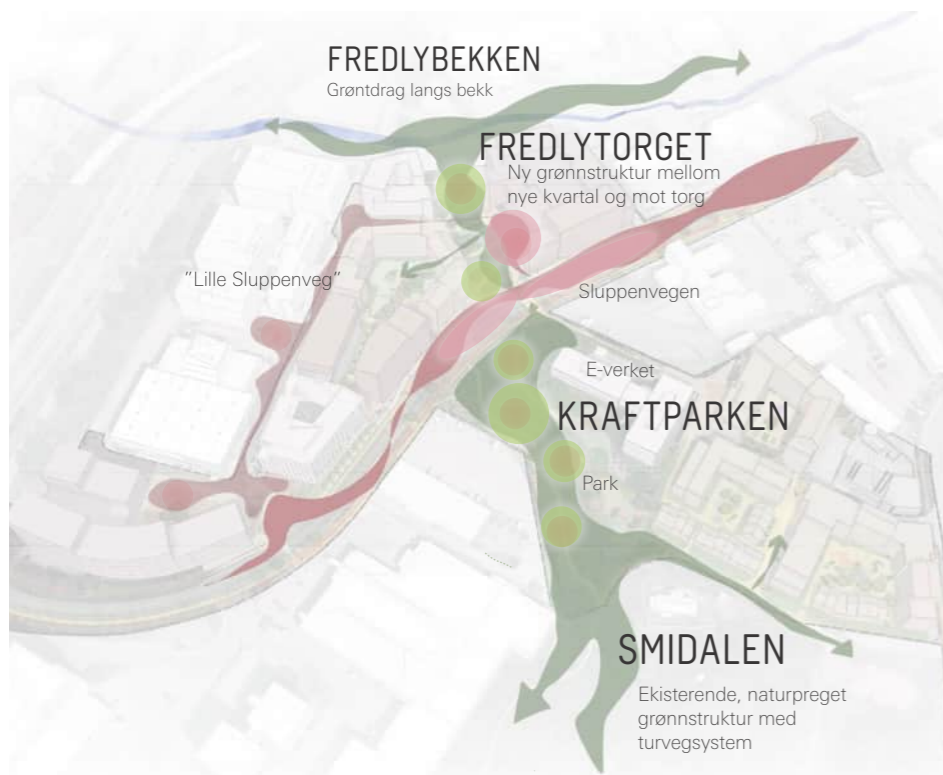


Håndverk, verksted og kontor



Kunnskap, innovasjon og byutvikling

# HVORDAN KAN HISTORISKE SPOR OG EKSISTERENDE KVALITETER REPRESENTERES I NYE BYROM?



## Intensjon: Å fortelle en historie gjennom navn, rom og elementer

- Smidalens eksisterende særpreg forsterkes gjennom en utvidelse av grønnstrukturen som forbinder Smidalen med Fredlybekken. Frodig og naturlig rekreasjonsareal med rom for opphold, lek og aktivitet.
- Kraftparken med navn som henviser til Krafbygget/E-verket som tidligere industri i området. Ordet "kraft" dekker assosiasjoner som ressurs, vann, energi, dyrkning, styrke i nabolag og samhold, innovasjon og fremtid.
- Gater og bylivsgater som Energigata, styrken i nabolaget med funksjonsblanding
- Bakgårder med egenkarakter og navn som for eksempel Eplehagen eller Bryggerigården,
- Spor fra Sluppen gård og tidligere jordbruksareal og beiteeng kan vises i skulpturelle innslag som sauer, kyr og mølleverk. Bevisst valg av vegetasjon som frukttrær, bærbusker og urbane landbruk kan forsterke minnet om landbruks- og kulturlandskap.
- Sluppenvegen utvikles som en del av byrommene og kobles sammen med aktive førsteetasjer som henvender seg til mindre plasser og torg.
- Fredlytorget som bylivsgenerator og med innslag av f.eks. energikuber/lyskunst/kunst.
- Åpning av Fredlybekken som et konkret klimatilpasningstiltak og som en del av et nettverk av blågrønne strukturer og tiltak.



Hint til "bekkeraviner og kulturlandskap"



Hint til "Kulturlandskap"



Hint til "Kulturlandskap"



Frukt- og bærlund



Landbruk og matproduksjon



Hint til "dyrehold og beiteeng" i utomhuselement



Bevare trær eksisterende E-verket parkområde frilek



Hint til industrihistorien E-verket, energi og ressurs Krafta i nabolaget og menneskene



Eksisterende Tuffepark - folkehelse, rekreasjon



Ta igjen eksisterende formspråk i nye byrom



Samspill nye byrom og utadrettet virksomhet



Ta igjen eksisterende formspråk i nye byrom

# INPUT: WORKSHOP BARN OG UNGE OG ANNEN MEDVIRKNING

**Intensjon: Å forankre utforming av nye byrom i behov og ønsker hos de som skal oppholde seg i området, spesielt barn og unge i nærmiljøet**

- Åpne møter - medvirkning Lunsjmøte Lager 11 10.03.2023
- Åpne møter - medvirkning Lunsjmøte Lager 11 14.06.2024
- Workshop barn og unge park og nærmiljøanlegg - medvirkning 23.09.2024
- Åpent informasjonsmøte på Nidarvoll skole 29.01.2025



ÅPTENT LUNSMØTE LAGER 11



## WORKSHOP BARN OG UNGE

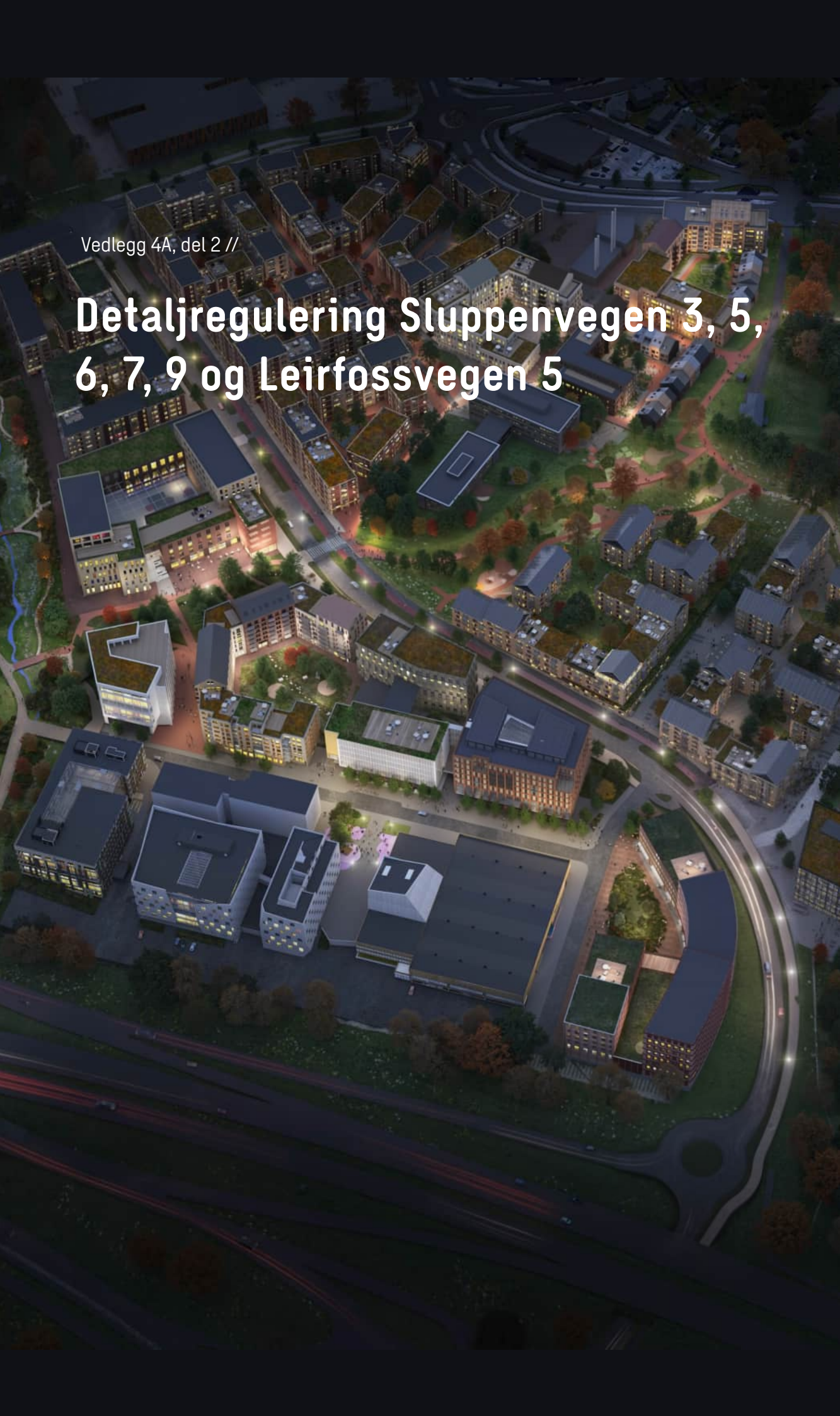
Deltakere: Nidarvoll skole, elevråd med vararepresentanter, totalt 14 deltakere

R.Kjeldsberg, Barnas representant i Trondheim Kommune, samt landskapsarkitekt, planleggere og arkitekter fra Sweco Architects.

Se eget vedlegg for mer utdypende informasjon fra workshop.

Individuell oppgave, gruppeoppgaver, befarings og til slutt en hovedoppgave kalt "Sluppen-spillet"

- hva savner de i nærområdet?
- hva er de opptatt av?
- hvordan benytter de området i dag, bevegelsesmønster i nærområdet?
- mulig programmering av park og byrom



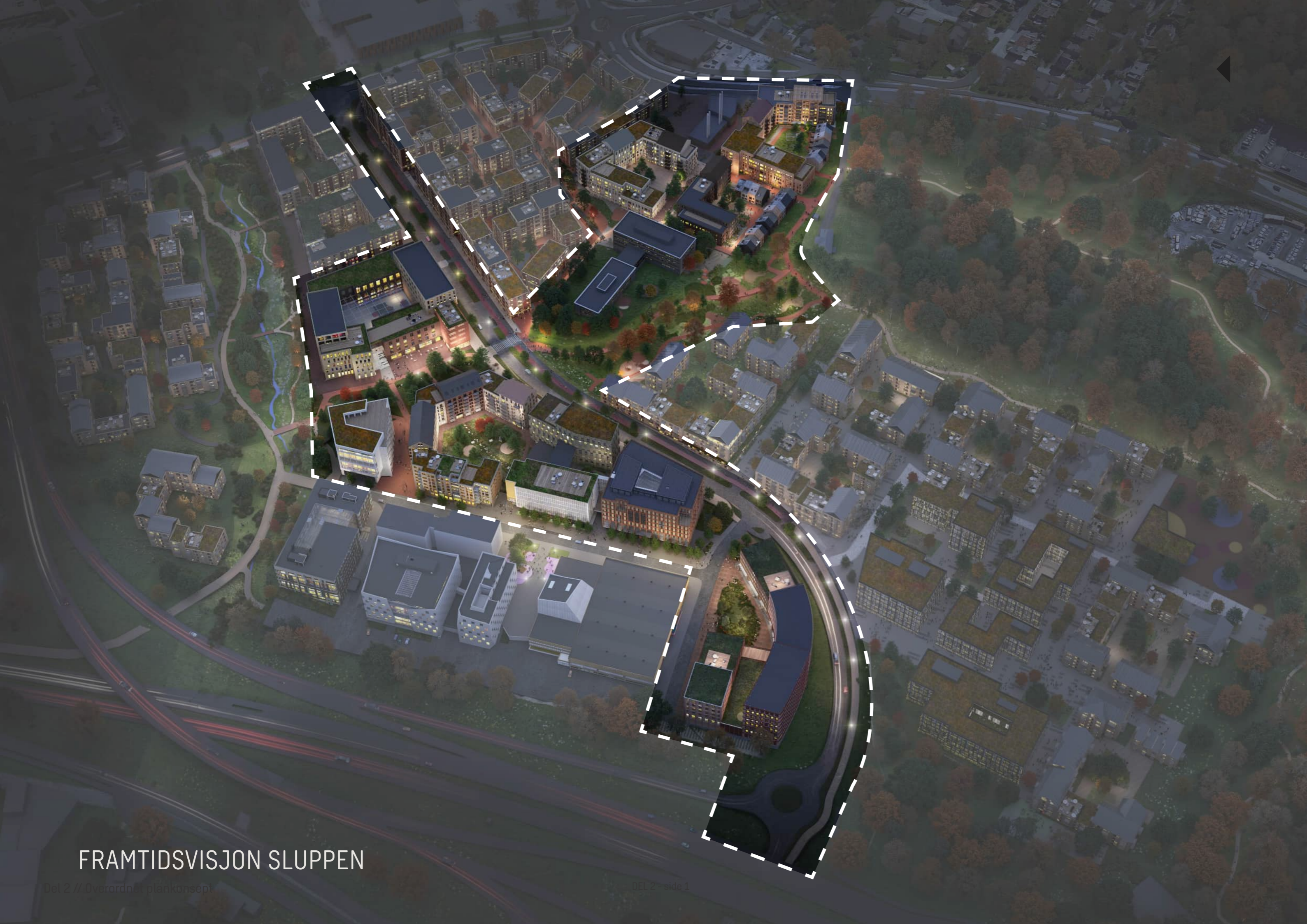
Vedlegg 4A, del 2 //

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

## DEL 2 // OVERORDNET PLANKONSEPT

### INNHold

Framtidsvisjon Sluppen .....	1
Overordnet plankonsept - grep .....	2
Overordnet plankonsept - parkliv og byliv .....	4
Overordnet plankonsept - bakgårdsliv .....	5
Overordnet plankonsept - torg og plasser.....	6
Overordnet plankonsept - funksjoner og ”bylivsgeneratorer” .....	7
Overordnet plankonsept - utnyttelsesgrad områder .....	8
Overordnet plankonsept mobilitet - nettverk gående og syklende.....	9
Overordnet plankonsept mobilitet - kollektivdekning.....	11
Overordnet plankonsept mobilitet - parkering og mobilitetsanlegg.....	12
Overordnet plankonsept mobilitet - nyttetransport, varelevering/næringsavfall.....	13
Overordnet plankonsept mobilitet - brann og redning.....	14
Overordnet plankonsept lokalklima - vindanalyse komfort og retning .....	15



# FRAMTIDSVISJON SLUPPEN

# OVERORDNET PLANKONSEPT - GREP



# OVERORDNET PLANKONSEPT - GREP

Bebyggelses- og gatestrukturen organiseres som kvartalsstruktur. Kvartalsstrukturen gir et skille mellom offentlig og halv-private soner i bakgården, og gir på denne måten en god ramme for å skape områder hvor nye beboere på Sluppen kan trekke seg tilbake, og ha et eget mer privat område i "sine" bakgårder. Kvartalsstrukturen bidrar også til å gi tydelige gateforløp, og skjerming av uteareal for støy og støv, samt bedre mikroklima.

Der byliv (Sluppenveien) og parkliv (Smidalen og Fredlydalen) møtes, skapes den urbane grøntaksen.

Torget plasseres mot grøntaksen, og er med på å skape et naturlig midtpunkt i området. Denne plasseringen gjør at torget ligger nært den pulserende aksen, men likevel skjermet. I tillegg til torget danner gatetun og bebyggelsesstrukturen en rekke mindre plasser og byrom. Snarveger og forbindelser på tvers knytter eksisterende byliv ("Lille Sluppenveg" med Lager 11, Alo, Flor, m.fl.) sammen med det nye og danner en sterk kjerne/ryggrad i planområdet.



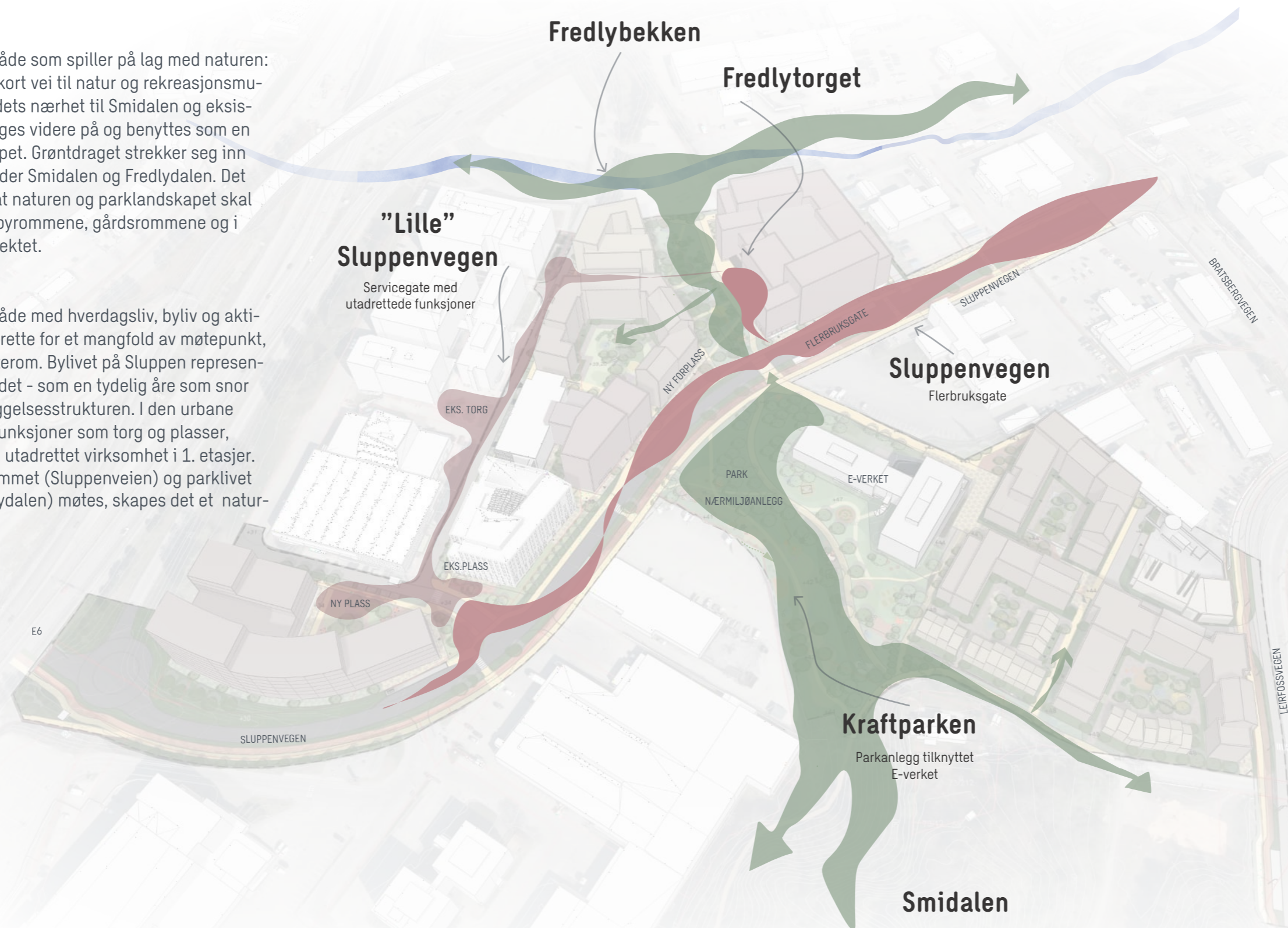
# OVERORDNET PLANKONSEPT - PARKLIV OG BYLIV

## Parkliv

Sluppen blir et område som spiller på lag med naturen: Et sted hvor det er kort vei til natur og rekreasjonsmuligheter. Planområdet nærhet til Smidalen og eksisterende stinett bygges videre på og benyttes som en integrert del av grepet. Grøntdraget strekker seg inn i området og forbinder Smidalen og Fredlydalen. Det legges til rette for at naturen og parklandskapet skal få sin plass også i byrommene, gårdsrommene og i arkitekturen i prosjektet.

## Byliv

Sluppen blir et område med hverdagsliv, byliv og aktivitet. Det legges til rette for et mangfold av møtepunkt, torg, plasser og gaterom. Bylivet på Sluppen representerer pulsen i området - som en tydelig åre som snor seg gjennom bebyggelsesstrukturen. I den urbane pulsen er det lagt funksjoner som torg og plasser, fellesfunksjoner og utadrettet virksomhet i 1. etasjer. Der bylivet i gaterommet (Sluppenveien) og parklivet (Smidalen og Fredlydalen) møtes, skapes det et naturlig midtpunkt.



# OVERORDNET PLANKONSEPT - BAKGÅRDSLIV

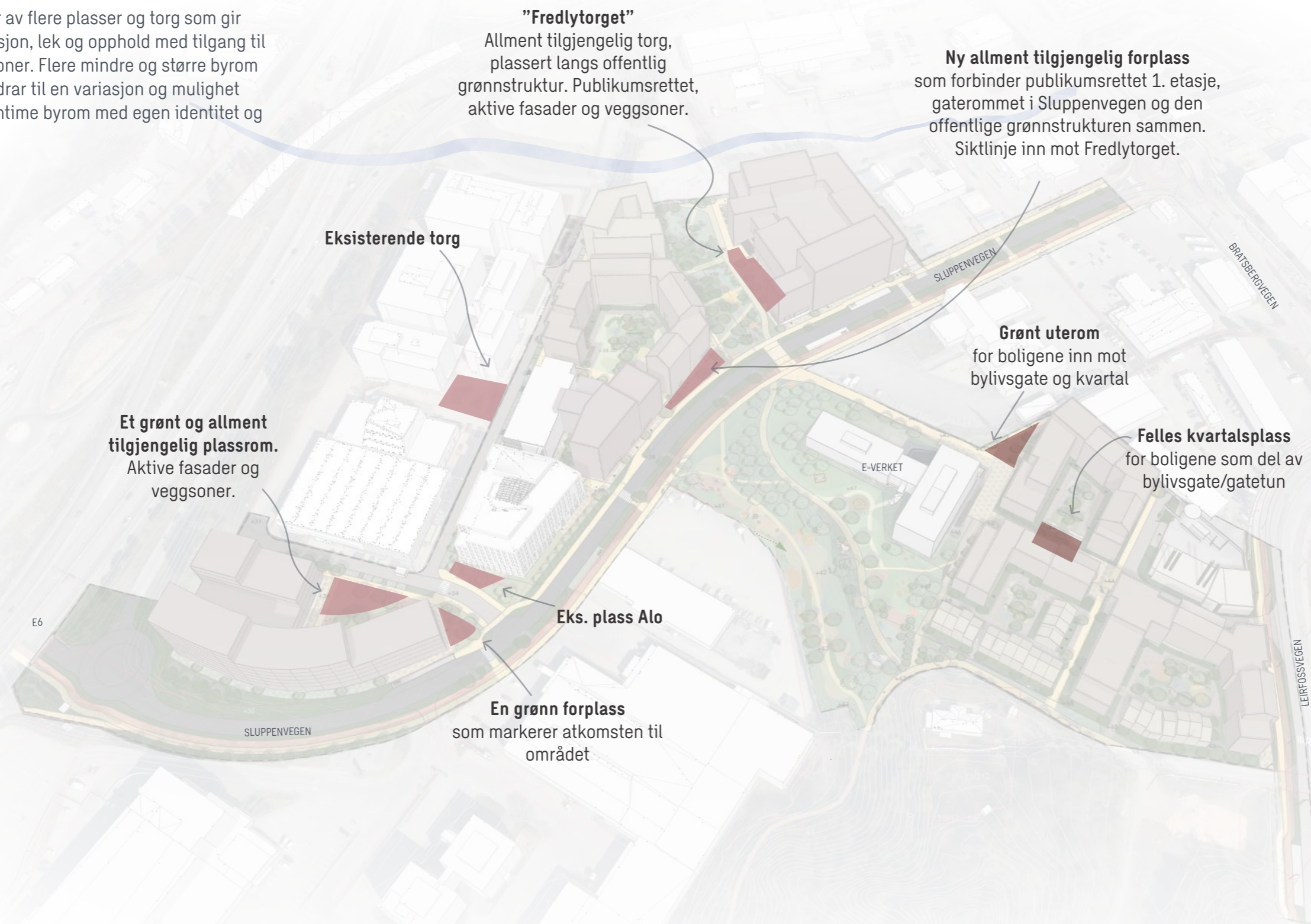
## Bakgårdsliv

Sluppen blir også et område med steder hvor man kan trekke seg tilbake, være mer privat, og hvor områdene er mer oversiktlige og sosial kontroll ivaretas gjennom nabolaget i bakgårdene. Det legges opp til sosiale soner som innbyr til de uformelle møtene. De ulike bakgårdene danner hvert sitt fellesskap som består av ulike boliger, både når det gjelder løsning, boformer og størrelser. Dette vil sikre mangfold i befolkning og at man kan bo i det samme området gjennom et livsløp.

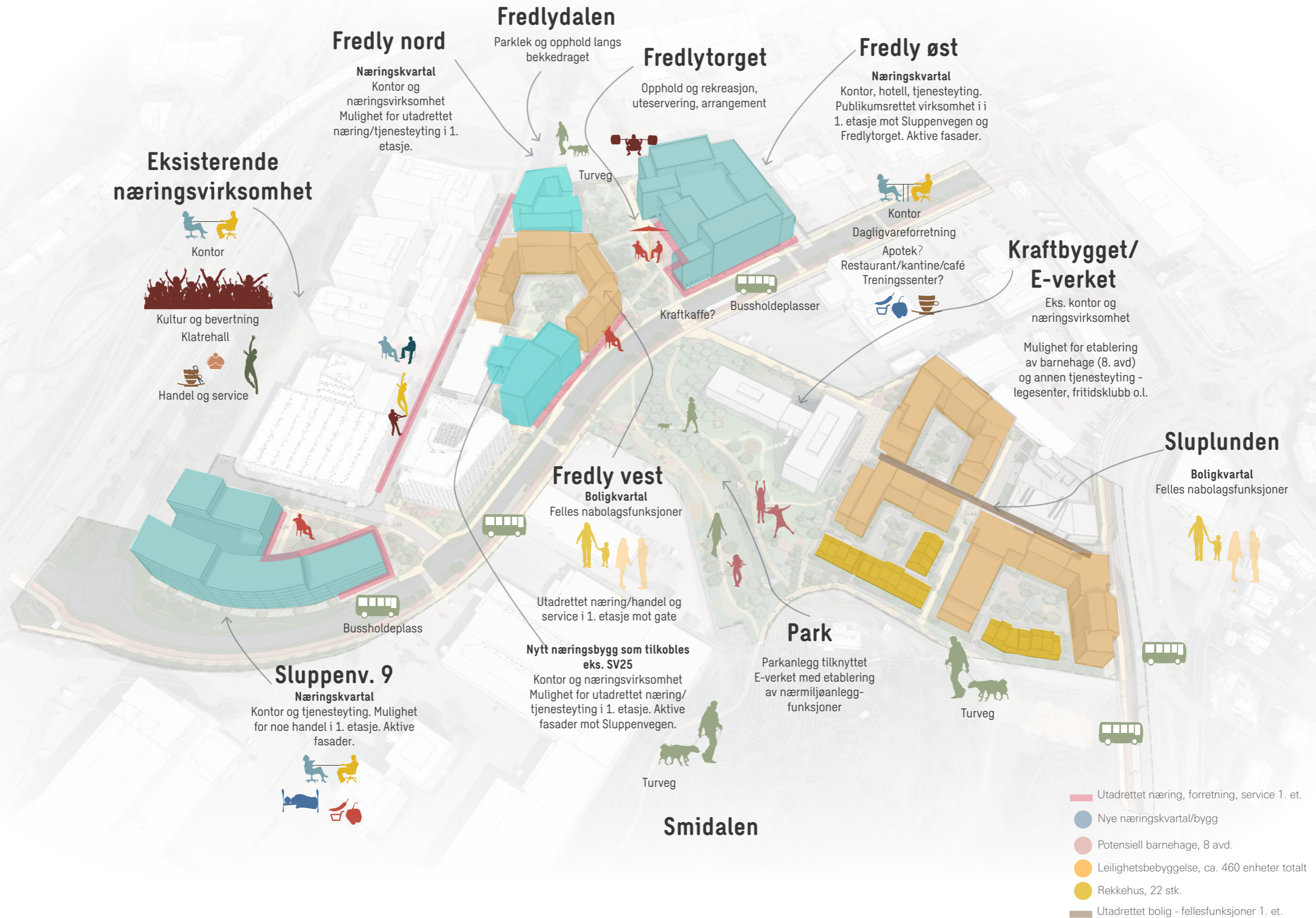


# OVERORDNET PLANKONSEPT - TORG OG PLASSER

Planområdet består av flere plasser og torg som gir mulighet for rekreasjon, lek og opphold med tilgang til ulike servicefunksjoner. Flere mindre og større byrom spredt i området bidrar til en variasjon og mulighet for å etablere mer intime byrom med egen identitet og karakter.



# OVERORDNET PLANKONSEPT - FUNKSJONER OG "BYLIVSGENERATORER"



# OVERORDNET PLANKONSEPT - UTNYTTELSESGRAD OMRÅDER

## PLANOMRÅDET NY BEBYGGELSE

**111 400** kvm BRA totalt, regulert ny bebyggelse på grunnen (BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB6, B1 og B2)

**24 400** kvm BRA totalt, skissert ny bebyggelse under grunnen (BAA1, BAA2, BAA3, BAA4)

**44 850** ca. kvm BRA bolig, inkl. saltak, balkong, fellesareal, boder og tilleggsfunksjoner i kjeller o.l. (BKB3, B1, B2.)

**484** ca. antall boliger totalt (kan endre seg da områdene kun er skissemessig vurdert og ikke detaljprosjektert)

**59 550** ca. kvm BRA, skissert samlet ny næringsvirksomhet, herunder formål kontor, hotell, forretning og tjenesteyting (BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BAA2, BKB6)

**5 000** ca. kvm BRA, lager, annen næring, energianlegg-/sentral, teknisk o.l. (i kjeller, BAA4)

**25 600** ca. kvm BRA - samlet skissert parkerings- og mobilitetsanlegg, inkl. teknisk/ boder, heis-/ trapperom o.l. 1. et. og kjeller

**800** kvm BRA, Renovasjonsanlegg/ energianlegg og/eller tekniske anlegg (ABA1)

*Det presiseres at det er knyttet usikkerhet til tall, og fordeling mellom ulike formål innenfor totalt tillatt utnyttelsesgrad må tolkes som omtrentlige så lenge de ulike delområdene ikke er tegnet ut. Det er også formål der det i bestemmelsene er gitt en fleksibilitet mellom ulike formål, noe som kan gi en annen fordeling enn antatt her.*

### Felt BKB3, på grunnen "Fredly vest" nytt boligkvartal

**14 300** kvm BRA totalt BKB3  
**13 850** ca. kvm BRA bolig, inkl. saltak og balkonger  
**162** ca. antall boliger (foreløpig skissert)  
**450** ca. kvm BRA, tjenesteyting / forretning (maks 300 kvm BRA)

### Felt BKB2, på grunnen "Fredly nord" nytt næringsbygg

**6 300** kvm BRA totalt BKB2  
**5 500** ca. kvm BRA, kontor/bevertning  
**800** ca. kvm BRA - sykkelparkering / teknisk rom o.l.

### Felt BKB1, på grunnen "Fredly øst" nytt næringskvartal

**25 700** kvm BRA totalt BKB1  
**21 200** ca. kvm BRA, kontor/ hotell (maks 9 000 kvm BRA)  
**1 500** ca. kvm BRA tjenesteyting/ forretning (maks 300 kvm BRA)  
**3 000** ca. kvm BRA - mobilitetsfunksjoner

### Felt BAA2, under grunnen

**13 000** kvm BRA totalt BAA2 (2 plan, U1 og U2)  
**2 800** ca. kvm BRA, forretning, tjenesteyting, dagligvare, tilleggsfunksjoner kontor  
**1 200** ca. kvm BRA, tilleggsfunksjoner bolig (bod, innganger o.l.)  
**9 000** ca. kvm BRA - parkering / mobilitet / teknisk rom o.l.

### Felt BAA4, under grunnen

**5 000** kvm BRA - lager, annen næring, energianlegg-/sentral eller andre tekniske anlegg i kjeller

### Felt B2, på grunnen "Sluplunden nord" nytt boligkvartal

**11 000** ca. kvm BRA bolig, inkl. saltak og balkonger  
**120** ca. antall boliger (foreløpig skissert)

### Felt BAA1, under grunnen

**2 600** ca. kvm BRA -sykkelparkering / mobilitet / boder og fellesfunksjoner bolig o.l. (1 plan, U1)

### Felt ABA1 på grunnen Varmesentral, avfallsterminal

**800** ca. kvm BRA totalt, inkl. eks. areal benyttet til Nidarvoll varmesentral

### Felt BKB4, på grunnen "Fredly vest" nytt næringsbygg, inkl. mellombygg mot eks. SV25

**7 300** kvm BRA totalt BKB4  
**5 800** ca. kvm BRA, kontor  
**1 500** ca. kvm BRA, tjenesteyting / forretning (maks 200 kvm BRA)

### Felt BKB6, på grunnen Sluppenvegen 9, nytt næringskvartal

**20 800** kvm BRA, samlet kontor, tjenesteyting, forretning (maks 150 kvm BRA)

### Felt BAA3, under grunnen

**3 800** kvm BRA - parkering / mobilitet tilleggsfunksjoner kontor (1 plan, U1)

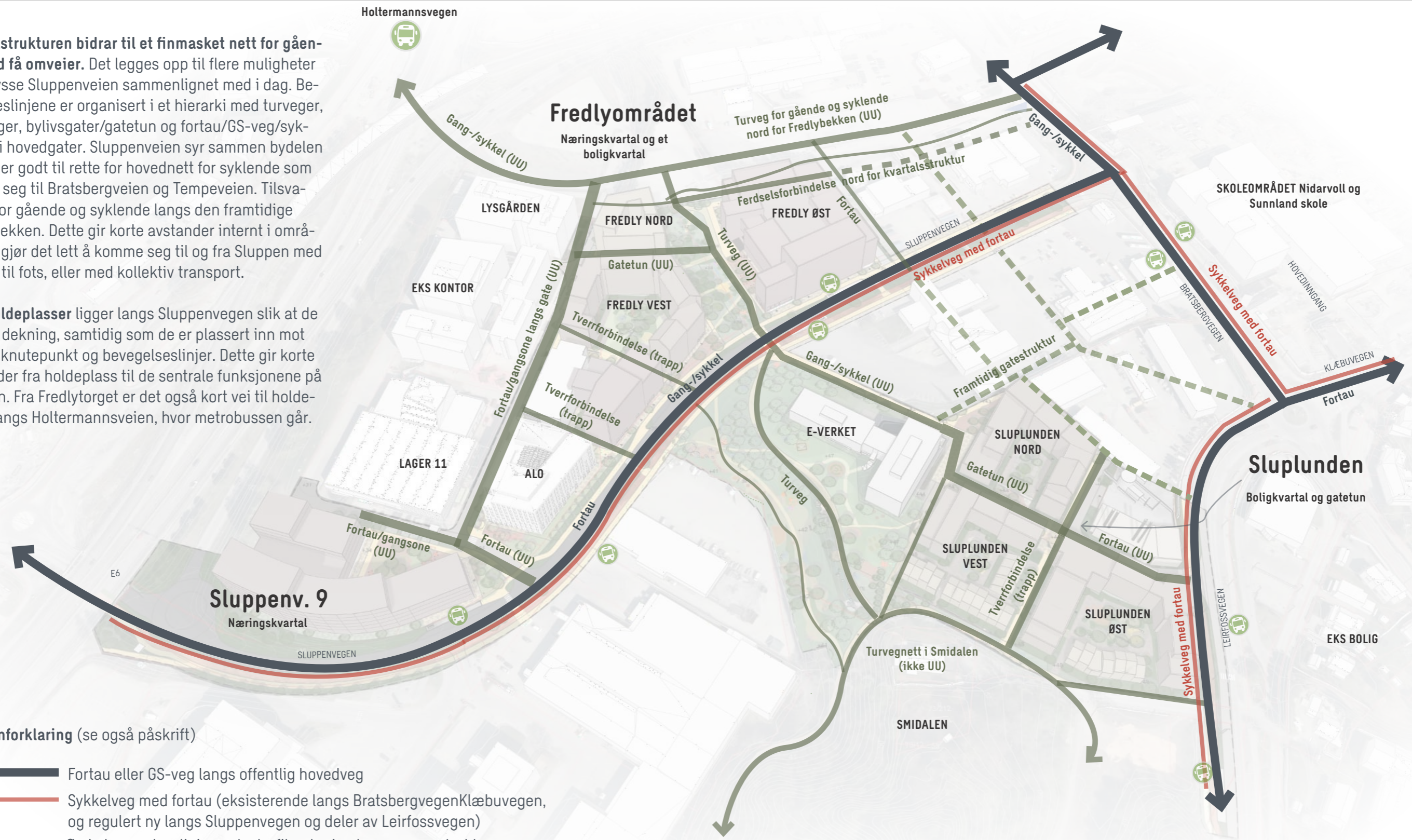
### Felt B1, på grunnen "Sluplunden vest og øst" nye boligkvartal

**25 200** kvm BRA totalt  
**18 200** ca. kvm BRA bolig, inkl. fellesareal, saltak, balkonger o.l.  
**202** ca. antall boliger, inkl. 22 rekkehus (foreløpig skissert)  
**7 000** ca. kvm BRA - parkerings- og mobilitetsfunksjoner

# OVERORDNET PLANKONSEPT MOBILITET - NETTVERK GÅENDE OG SYKLENDE

**Kvartalsstrukturen bidrar til et finmasket nett for gående, med få omveier.** Det legges opp til flere muligheter til å krysse Sluppenveien sammenlignet med i dag. Bevegelseslinjene er organisert i et hierarki med turveger, snarveger, bylivsgater/gatetun og fortau/GS-veg/sykkelveg i hovedgater. Sluppenveien syr sammen bydelen og legger godt til rette for hovednett for syklende som knytter seg til Bratsbergveien og Tempeveien. Tilsvarende for gående og syklende langs den framtidige Fredlybekken. Dette gir korte avstander internt i området, og gjør det lett å komme seg til og fra Sluppen med sykkel, til fots, eller med kollektiv transport.

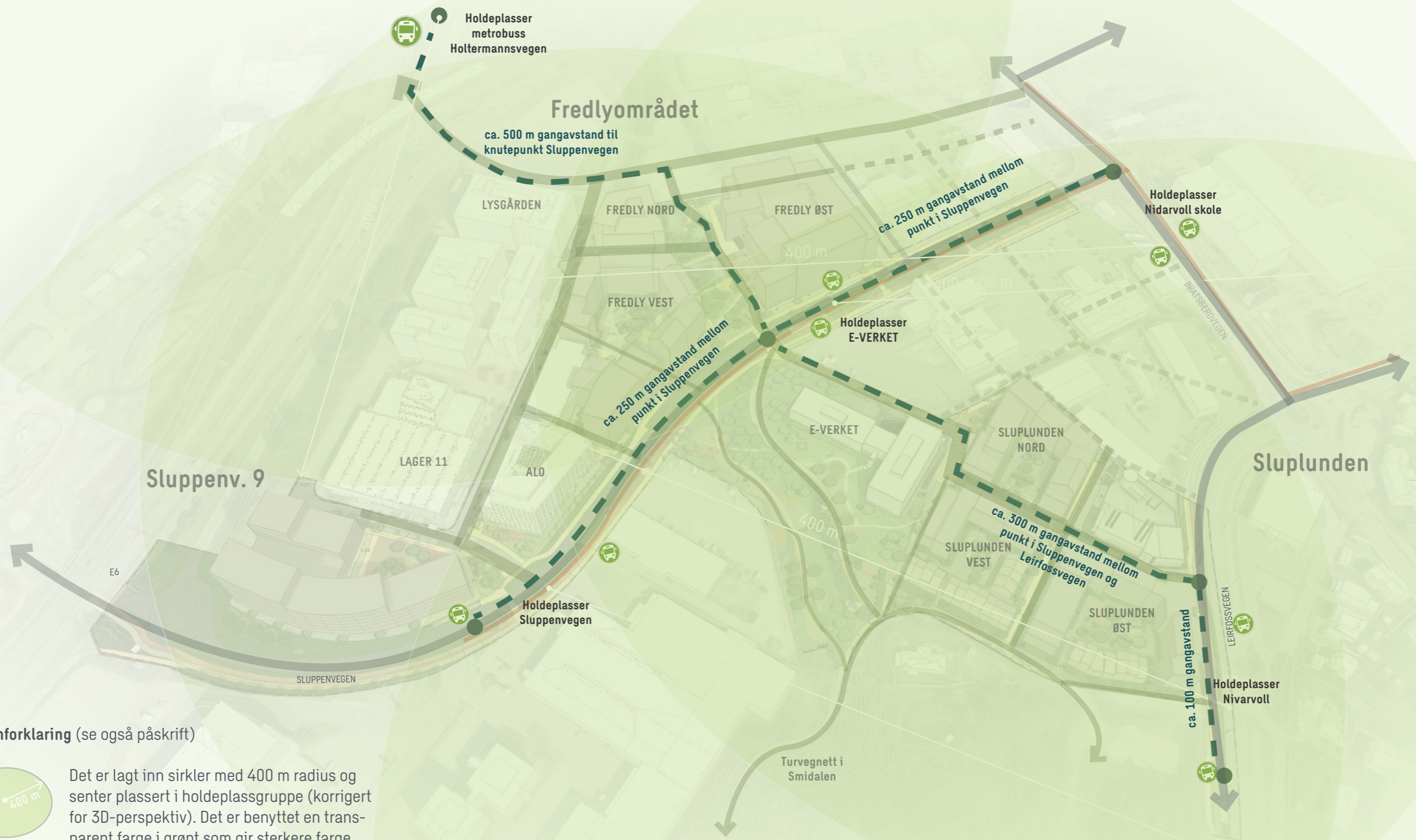
**Bussholdeplasser** ligger langs Sluppenvegen slik at de gir god dekning, samtidig som de er plassert inn mot viktige knutepunkt og bevegelseslinjer. Dette gir korte avstander fra holdeplass til de sentrale funksjonene på Sluppen. Fra Fredlytorget er det også kort vei til holdeplass langs Holtermannsveien, hvor metrobussen går.



## Tegnforklaring (se også påskrift)

- Fortau eller GS-veg langs offentlig hovedveg
- Sykkelveg med fortau (eksisterende langs Bratsbergvegen/Klæbuvegen, og regulert ny langs Sluppenvegen og deler av Leirfossvegen)
- Øvrig bevegelseslinjer myke trafikanter i gater og grønnstruktur  
Tykkelse indikerer en antakelse om viktighet i gjennomgående akser/bruk i et helhetlig områdehierarki
- Forutsatt framtidig kvartalsstruktur med bevegelseslinjer myke trafikanter
- Bussholdeplass (både videreføring eksisterende og regulert ny plassering)

# OVERORDNET PLANKONSEPT MOBILITET - KOLLEKTIVDEKKNING



## Tegnforklaring (se også påskrift)



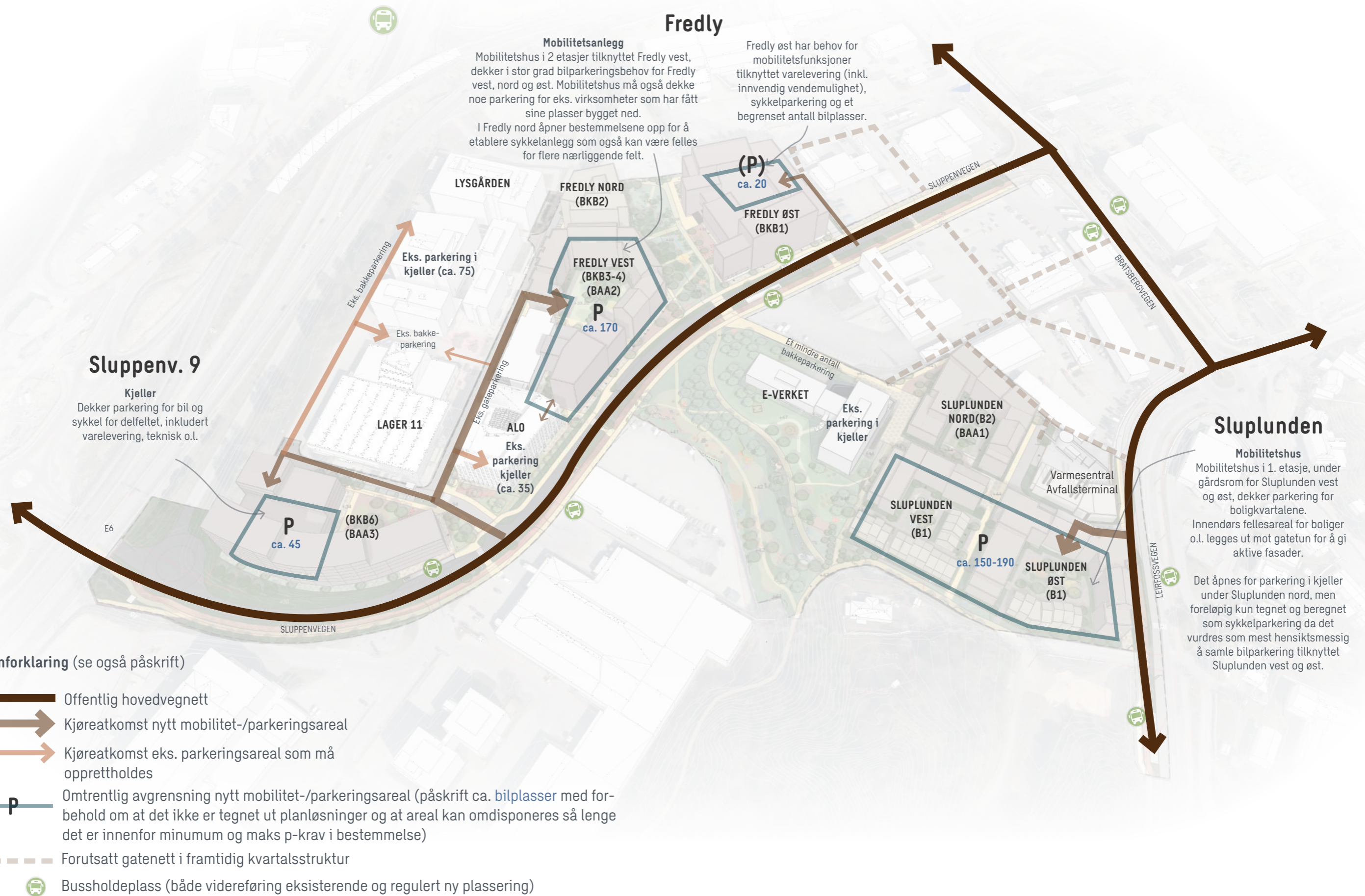
Det er lagt inn sirkler med 400 m radius og senter plassert i holdeplassgruppe (korrigert for 3D-perspektiv). Det er benyttet en transparent farge i grønt som gir sterkere farge ved overlapp.



Bussholdeplass (både videreføring eksisterende og regulert ny plassering)

● — Gangavstand mellom sentrale punkt

# OVERORDNET PLANKONSEPT MOBILITET - PARKERING OG MOBILITETANLEGG



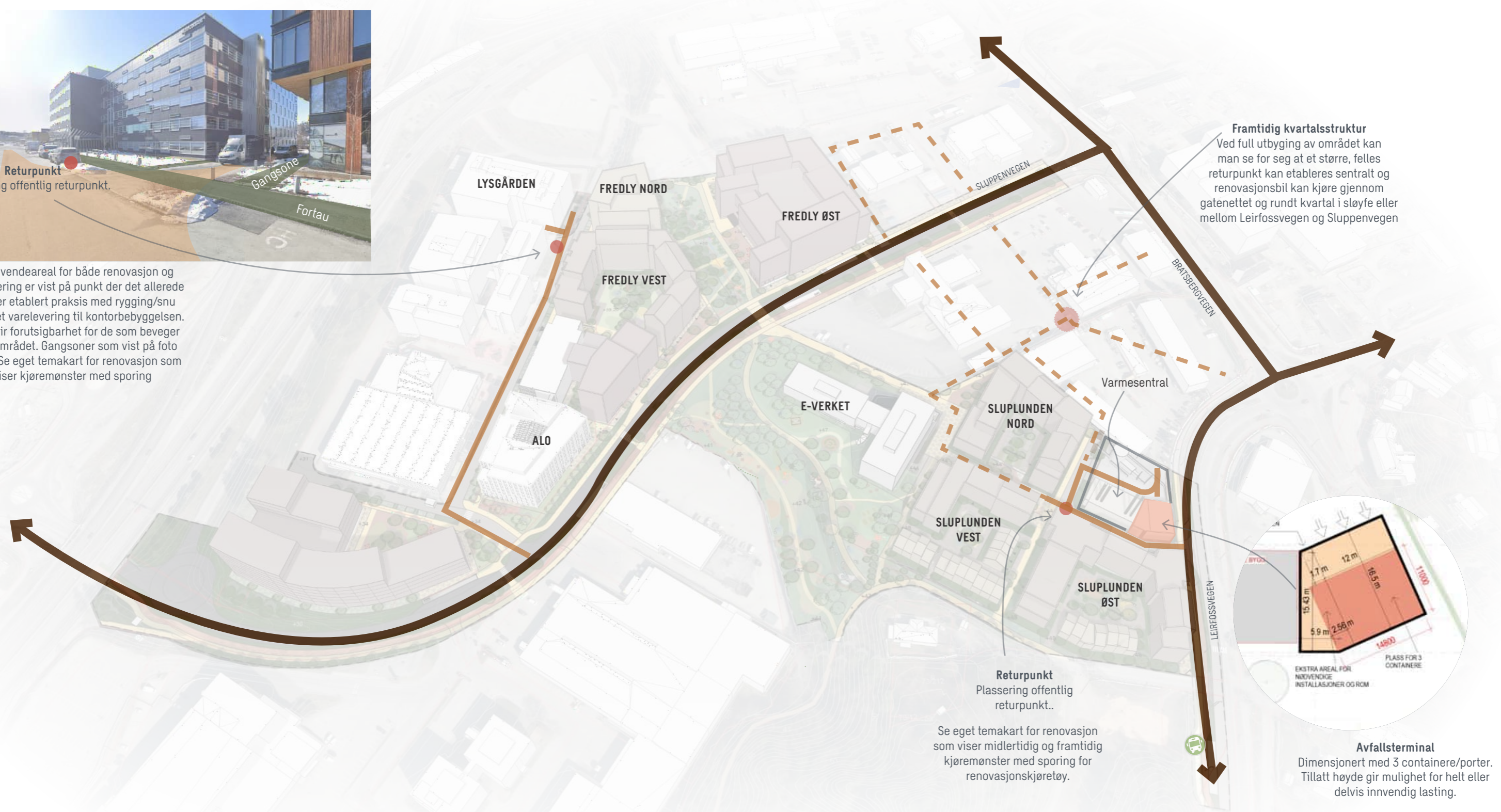
# OVERORDNET PLANKONSEPT MOBILITET - KJØREMØNSTER OFFENTLIG RENOVASJON



**Returpunkt**  
Plassering offentlig returpunkt.

Mulig vendeareal for både renovasjon og varelevering er vist på punkt der det allerede i dag er etablert praksis med rygging/snu tilknyttet varelevering til kontorbebyggelsen. Dette gir forutsigbarhet for de som beveger seg i området. Gangsoner som vist på foto under. Se eget temakart for renovasjon som viser kjøremønster med sporing

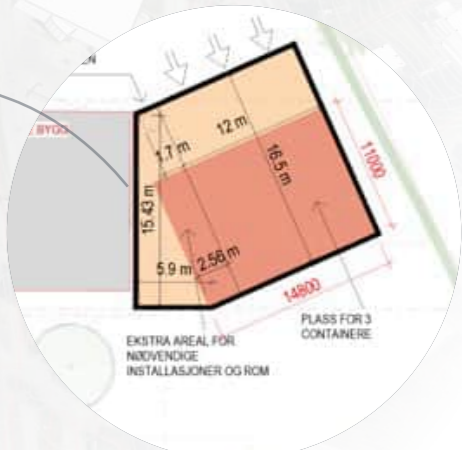
● Eks. returpunkt Nidarvoll



**Framtidig kvartalsstruktur**  
Ved full utbygging av området kan man se for seg at et større, felles returpunkt kan etableres sentralt og renovasjonsbil kan kjøre gjennom gatenettet og rundt kvartal i sløyfe eller mellom Leirfossvegen og Sluppenvegen

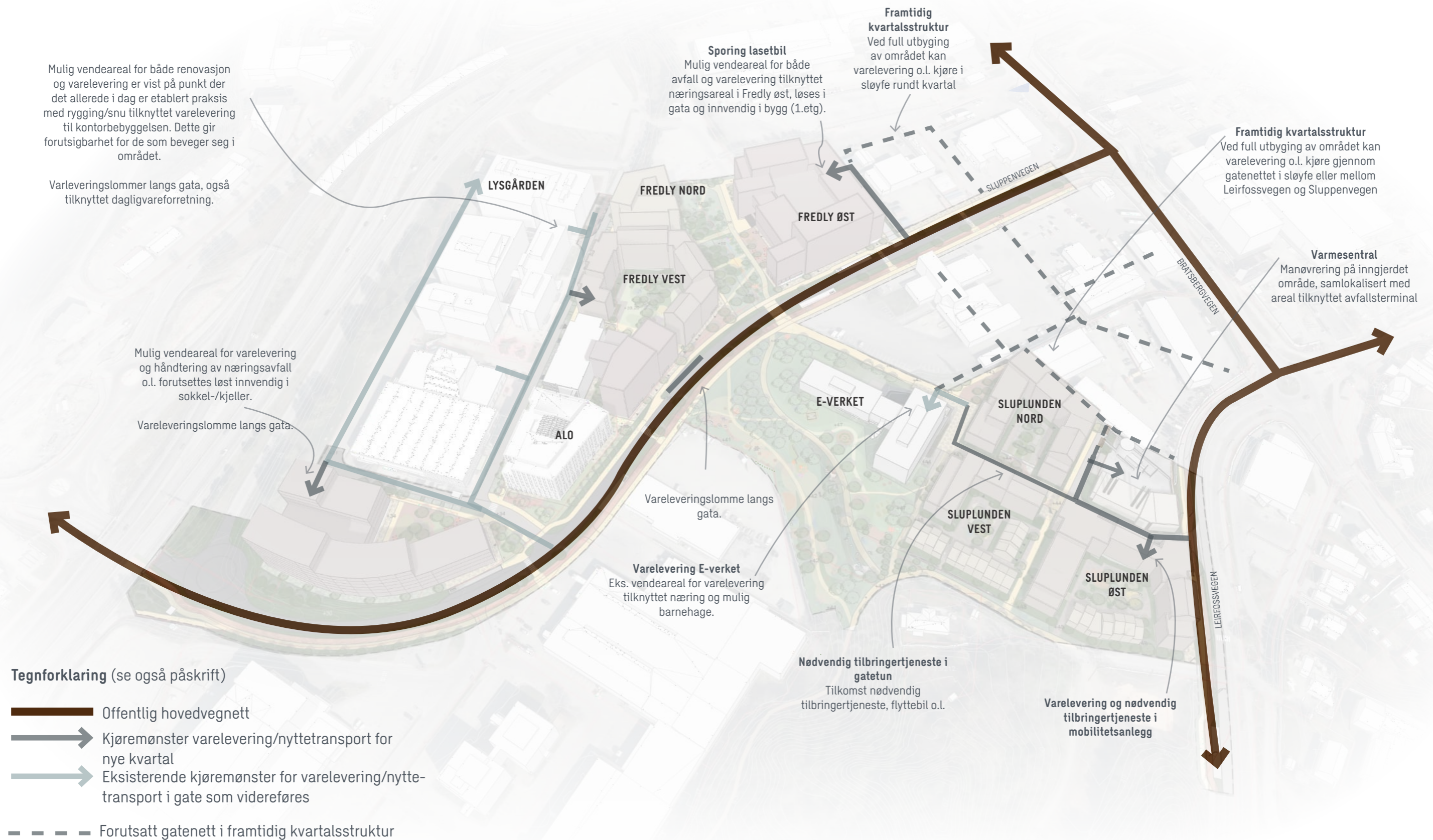
**Returpunkt**  
Plassering offentlig returpunkt..

Se eget temakart for renovasjon som viser midlertidig og framtidig kjøremønster med sporing for renovasjonskjøretøy.



**Avfallsterminal**  
Dimensjonert med 3 containere/porter. Tillatt høyde gir mulighet for helt eller delvis innvendig lasting.

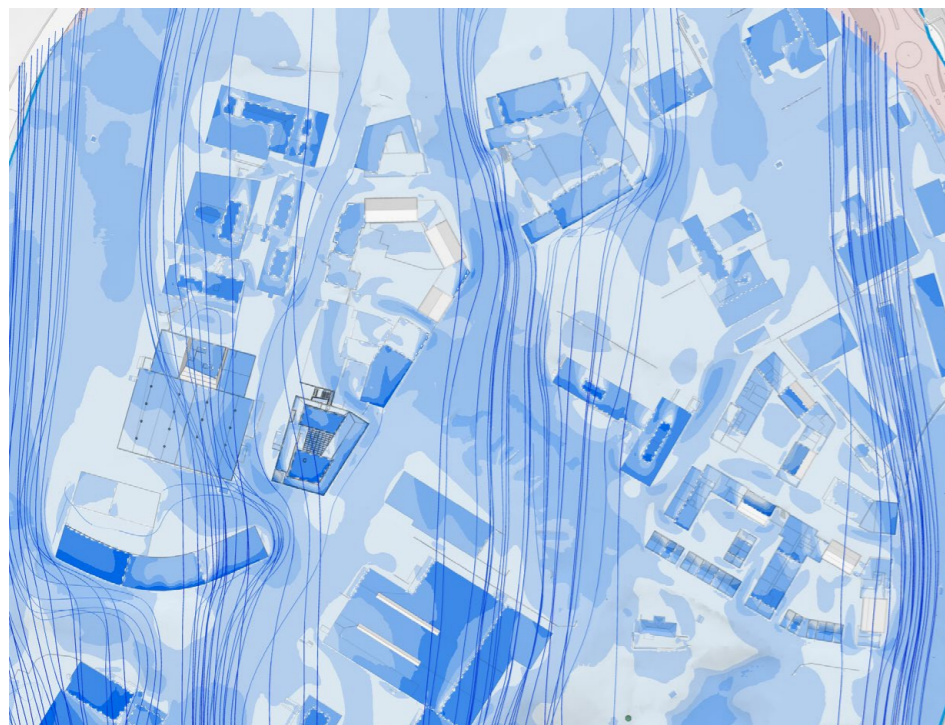
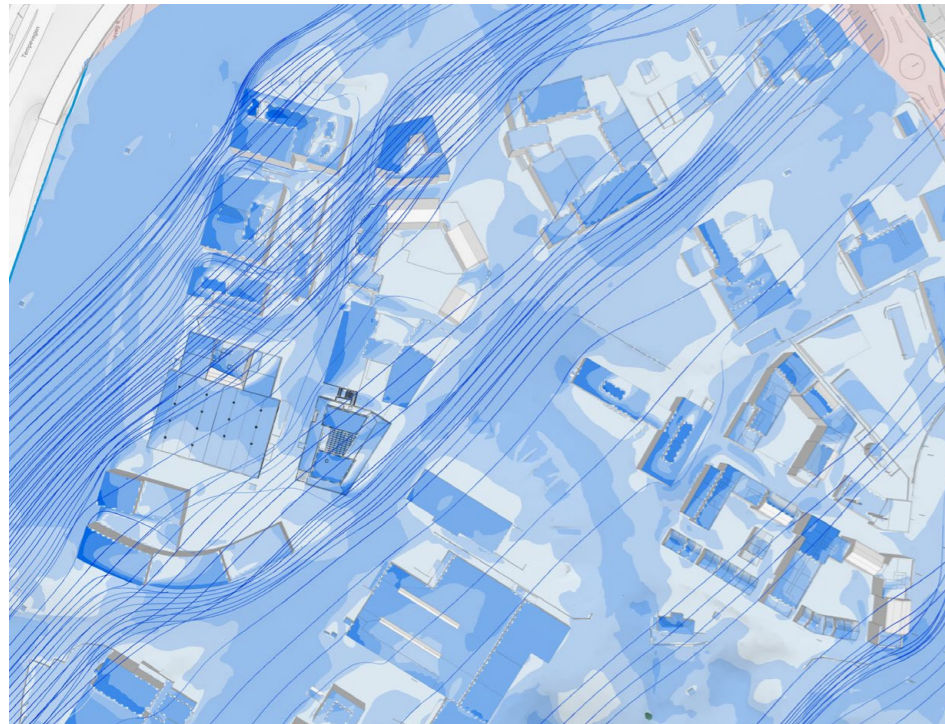
# OVERORDNET PLANKONSEPT MOBILITET - KJØREMØNSTER NYTTETRANSPORT - VARELEVERING/NÆRINGSAVFALL



# OVERORDNET PLANKONSEPT MOBILITET - KJØREMØNSTER BRANN OG REDNING



# OVERORDNET PLANKONSEPT LOKALKLIMA - VINDANALYSE KOMFORT OG RETNING



Vindretning fra sørvest og sør  
Analyser i Forma Autodesk



- Vindanalysen viser situasjon gitt framherskende vindretning fra sørvest og sør. Den viser at bebyggelsen skjermer godt for disse vindretningene og gir lune uterom og byrom (torg).



Opplevd komfort

Analyser i Forma Autodesk



- Analysen av opplevd komfort viser hvordan indre gårdsrom og sentrale torg og plasser har gode og skjermede oppholdsareal.
- Analysen omfatter kun terreng og bebyggelse, og områder rundt park o\_PA1 (E-verket), Smidalen, samt grønnstruktur o\_BG1 og torg og gatetun antas å ha ytterligere skjerming i form av trær og vegetasjon.

Vedlegg 4A, del 3 //

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

23.01.2026



## DEL 3 // FORMINGSVEILEDER

Formingsveilederen beskriver sentrale grep i planen og ambisjoner for utforming ved hjelp av overordnede prinsipp. Hensikten med formingsveilederen er å sikre at ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet i reguleringsplanen videreføres i senere faser. Formingsveileder må sees i sammenheng med juridisk plankart og reguleringsbestemmelser.

**For enkelte tema er utformingsprinsipp gjort juridisk bindende gjennom henvisning i reguleringsbestemmelse. Utover dette må formingsveilederen tolkes som retningsgivende for utforming av bebyggelse og byrom.**

# DEL 3 //

# FORMINGSVEILEDER

## INNHold

Overordnet bebyggelses- og byromsstruktur .....	1
Prinsippdiagram for byrom og veggsoner .....	2
Volum og fasadeinndeling.....	3
Sokkelsituasjoner.....	4
Aktive fasader/publikumsrettede førsteetasjer - veggsoner.....	5
Bolig førsteetasjer - veggsoner.....	6
Bolig uterom: "Bakgårdsliv".....	7
Balkonger.....	8
Svalganger.....	9
Bolig bylivsgate: "Sluplunden" .....	10
Bolig atkomstgate: "Sluplunden" .....	11
Atkomstgater "Fredlyområdet" .....	12
Offentlig park og tilgjengelig uterom E-verket: "Kraftparken" .....	13
Offentlig park og tilgjengelig uterom E-verket: Mulig barnehage .....	14
Offentlig blå-grønnstruktur: "Fredlydraget" .....	15
Offentlig blå-grønnstruktur: "Fredlydraget" og grensesnitt Fredlybekken .....	16
Allmenne byrom: "Fredlytorget" .....	17
Offentlige og allmenne byrom: Sluppenvegen og "Fredlytorget" .....	18
Allmenne byrom: Sluppenvegen 9 .....	20
Bolig uterom: Bakgårdsliv "Fredly vest" .....	21
Bolig uterom: Bakgårdsliv og bylivsgate "Sluplunden".....	22
Bolig uterom: Bakgårdsliv "Sluplunden" .....	23

# PLANKONSEPT - OVERORDNET BEBYGGELSE- OG BYROMSSTRUKTUR



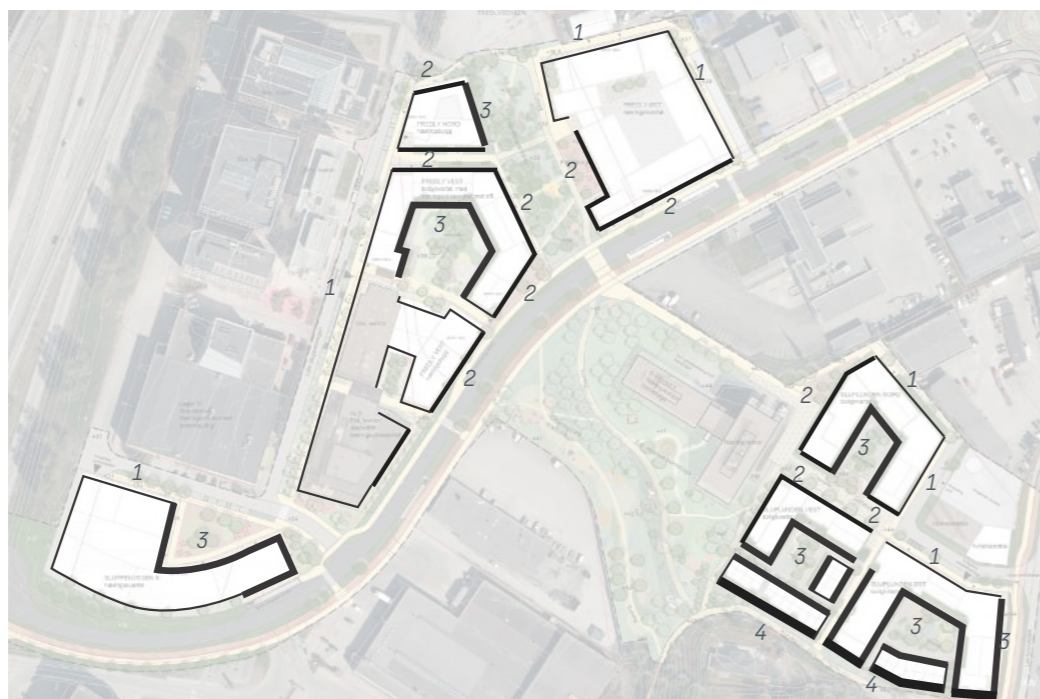
Prinsipiell illustrasjonsplan for reguleringsplanområdet



Overordnet situasjonsplan  
Utarbeidet i samråd med Byplankontoret i tråd med bestemmelse i KDP Sluppen.

- Atkomstgate/tilpasset boliggate
- Bylivsgate
- Andre bevegelsestlinjer/veggsoner
- Off. fortau/GS-veg/overganger off. veg
- Sykkelveg
- Torg og plasser
- Grønne uterom, gårds- og kvartalsrom
- Offentlig blågrønn struktur

# PRINSIPDIAGRAM FOR BYROM OG VEGGSONER



**Diagram 1: VEGGSONEBREDDE**

Veggsonen utgjør overgangen mellom bygg og byrom, og vil i bredde, utforming og innhold preges av både funksjon i byggets 1. etasje og byrommet bygget ligger inn mot. Eventuell gangsoner inngår ikke som del av veggsonen, med mindre det er spesifikt nevnt.

- Min. 1 m veggsoner
- Min. 2 m veggsoner
- Min. 3 m veggsoner
- Min. 4 m veggsoner.

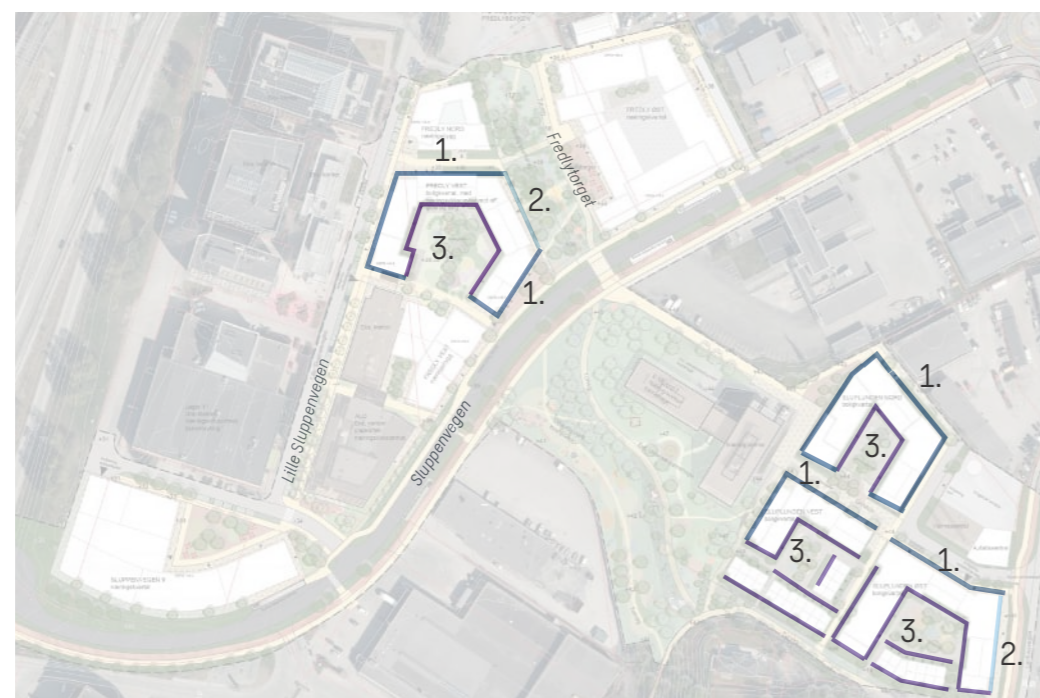


**Diagram 2: 1. ETASJER FUNKSJON/KARAKTER**

Se s. 5 og 6 for utdypende prinsippbeskrivelse.

Plankartets fleksibilitet gjør at bygg kan få en annen utforming enn vist i diagrammene, og derfor skal diagrammene tolkes skjematisk.

- Aktiv fasade (kan også være publikumsrettet)
- Publikumsrettet fasade
- Leiligheter mot gate/torg
- Boligfasade mot felles gårdsrom
- Rekkehus mot off. grøntdrag



**Diagram 4: BALKONGER**

Se s. 8 for utdypende prinsippbeskrivelse for tillatte balkongdybder og frihøyder.

- 1. Balkong mot gaterom
- 2. Balkong mot offentlig grøntdrag og Leifossvegen
- 3. Balkong mot bakgård og balkong rekkehus



**Diagram 3: SOKKELSITUASJONER**

På grunn av terrengevariasjon vil det i møte mellom bygg og tilstøtende byrom i enkelte situasjoner bli sokler. Se s. 4 for utdypende prinsippbeskrivelse.

- Potensielle sokkelsituasjoner pga. terreng

# VOLUM OG FASADEINNDELING



## Intensjon

Motvirke monotoni og skape et variert uttrykk og rytme mot de ulike byrommene. Sluppen skal oppleves som et variert, men helhetlig utformet område med sine egne identitetsmarkører. Utforming av volum og fasader er avgjørende for å skape gode byrom, bymiljø og møteplasser der folk skal ønske å oppholde seg.

## PRINSIPP FOR UTFORMING

Lange fasader/bygningsrekker langs gater og byrom skal brytes opp visuelt, slik at det skapes et variert uttrykk og rytme. Det skal være et skifte/brudd minimum etter 40 m fasadelengde. Dette kan være med hjelp av et eller flere grep som:

- sprang i gesismhøyder
- variasjon i takform, grønne tak/takhager
- forskyvning i byggelinje/fasadeliv horisontalt/vertikalt
- inndeling av fasade horisontalt med ekstra kvalitet i øyehøyde
- vertikal feltinndeling av fasade
- variasjon/kontrast i farge- og materialbruk og artikulering av fasade ved bruk av relieff- og dybdevariasjon
- variasjon i utforming av fasadelement som vinduer/dører/åpninger/balkonger/karnapp o.l.

Det skal være en arkitektonisk helhetstankegang i utformingen og ved valg av arkitektoniske grep.

## RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.1.1 Plassering av bebyggelse
- § 5.1.2 Byggehøyder



Fasade av Hille Melbye Arkitekter



Carlsberg Forskerboliger, København, av Praksis Arkitekter. (Foto: København 2024)

- Ved å dele opp bygningsvolumene visuelt kan man gi inntrykk av mindre bygningsmasse, som oppleves mer intim og menneskelig i skala.
- Horisontal tredeling av fasadene er et klassisk grep for å strukturere fasaden: Base/sokkel gis ekstra oppmerksomhet i utforming/artikulering. Midtpartiet utgjør hoveddelen av bygningskroppen, på toppen ligger takflaten/kronen.
- Tredelingen kan suppleres med vertikale feltinndelinger for å skape rytme, og det bidrar til at lange fasader ikke oppleves som monotone.
- Det estetiske uttrykket må balansere mellom orden og variasjon. Omgivelser preget av for mye orden eller for mange like elementer oppleves monotone og kjedelige, mens omgivelser med for stor variasjon og mange ulike elementer kan oppleves rotete og masete.
- Dagens Sluppen har flere detaljerte veggflater med kunstnerisk utforming, som er viktige for å gi området den karakteren det har idag. Dette innslaget kan videreføres i nye byrom ved å gi utvalgte vegger rom for kunstnerisk utsmykning i stort format.



Gateløp som snor seg med en sammenhengende byggelinje, og relativt like gesismhøyder. Endring i fasadens relieff og dybdevariasjon, vindusutforming, bidrar imidlertid til variasjon. (Foto: Carlsbergbyen, København.)



Variasjon i volum og fasader. (Kilde: Semrén & Månsson/Lijewall. Hovås Park, Göteborg, ©Diakrit)



Variasjon i volum og fasade langs gate. Detaljering base. (Kilde: Jane street, Chipperfield.)

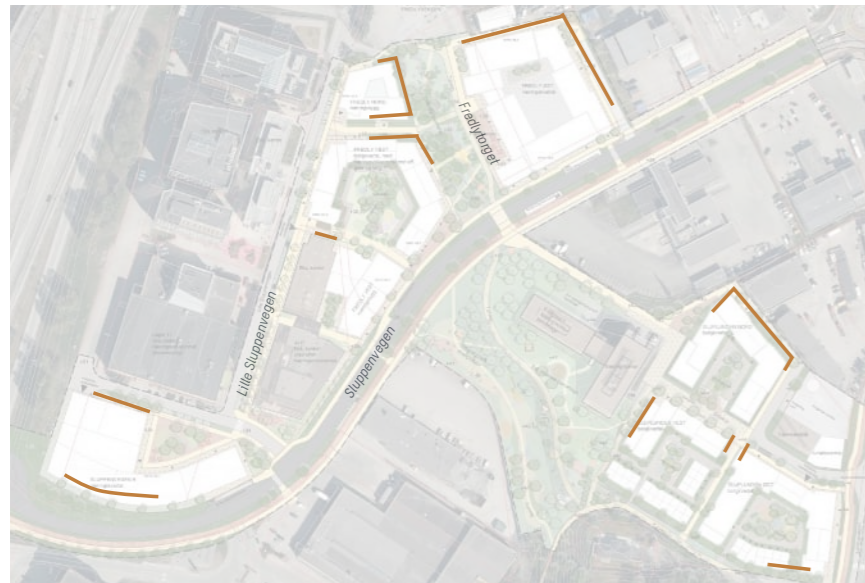


Variasjon i volum og fasade langs gate. (Kilde: Neptune Wharf.)



Vertikal og horisontal feltinndeling. Inntrukket etasje. "Six degrés" Eco-Campus i Gentilly. (Kilde: ©Schnepp Renou ©Nicolas Trouillar.)

# SOKKELSITUASJONER



— Potensielle sokkelsituasjoner

Fleksibilitet i plankart gjør at bygg kan få en noe annen utforming enn vist i diagrammet, og derfor må også diagrammet tolkes skjematisk.

## Intensjon

For å sikre at sokkelsituasjoner ikke ender opp som "døde" fasader og avvisende vegger, er det foreslått et sett av ulike tiltak som er med på å sikre opplevelseskvaliteten langs sokkel.

## PRINSIPP FOR UTFORMING

I situasjoner som gir sokler i bebyggelsen pga. skrånende terreng, skal det gjøres tiltak som bidrar til å sikre kvalitet i fasade og opplevelseskvaliteter langs sokkel. Behov og type tiltak må vurderes i forhold til type areal (funksjon, synlighet) som sokkelsituasjonen grenser inn mot. Utforming er særlig viktig i sentrumskjernen (#3 KDP Sluppen) og mot offentlig grønnstruktur.

Aktuelle tiltak i fasade/bygning:

- Artikulering av fasade, f.eks. ved bruk av relieff- og dybdevariasjon, åpninger/vindu, trapper, innslag av kunst, belysning, vertikal beplantning o.l.
- Materialbruk med robust og varig kvalitet i fasade og dekker
- Vurder muligheten for en ekstra høy 1. etasje, eller opphøyd 1. etasje i tilfeller der det er boliger i 1. etasje

Tiltak i veggsoner:

- Terrengebearbeiding som minimerer opplevde sokler
- Beplantning
- Møbleringselement som skaper nivå/terrassering som både skjuler sokler og har en funksjon for opphold, lek, estetisk eller opplevelseskvalitet.

## RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

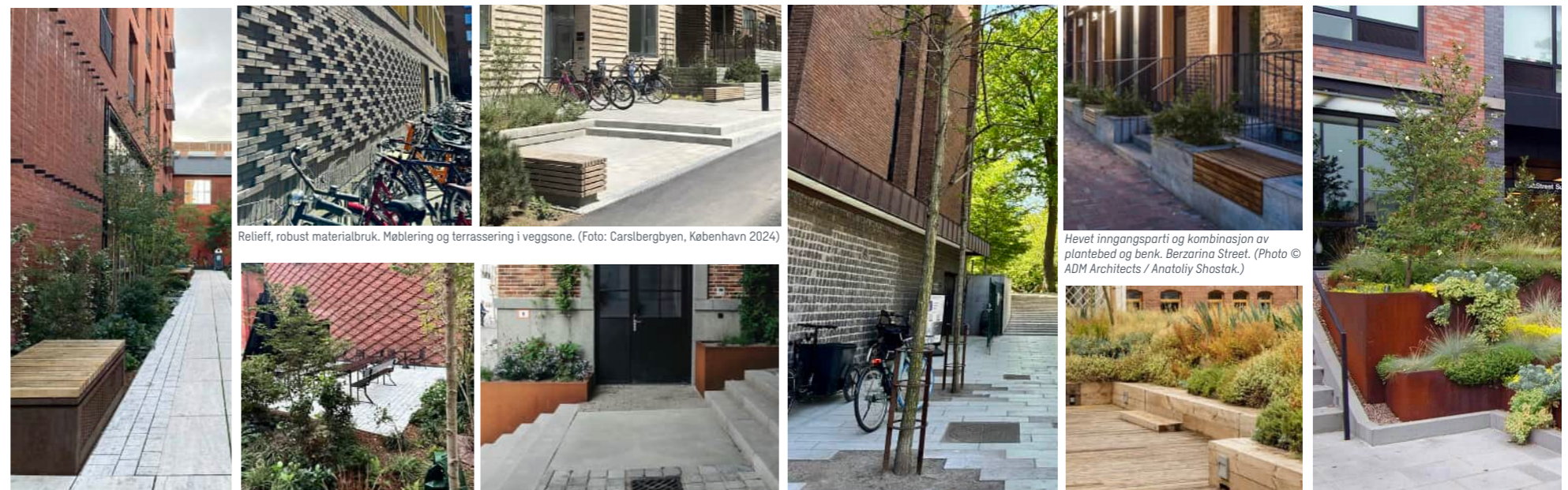
- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.1. Bebyggelse og anlegg



Hille Melbye Arkitekter, Sweco Architects

### Prinsipp: Sokkelsituasjon mot byrom

Sokkelfasaden/veggsoner får en arkitektonisk bearbejdet karakter som ivaretar funksjonalitet og gir et helhetlig uttrykk mot gate/byrom.



Beplantning/ relieff/ materiale/ opphold/ møblering. (Foto: Carsbergbyen, København 2024/25)

Relieff, robust materialbruk. Møblering og terrassering i veggsoner. (Foto: Carsbergbyen, København 2024)

En potensiell sokkelsituasjon som er løst med en kombinasjon av trapp, plantekasser og inngangsparti. (Kilde: Little C, Juurink en Geluk, Rotterdam.)

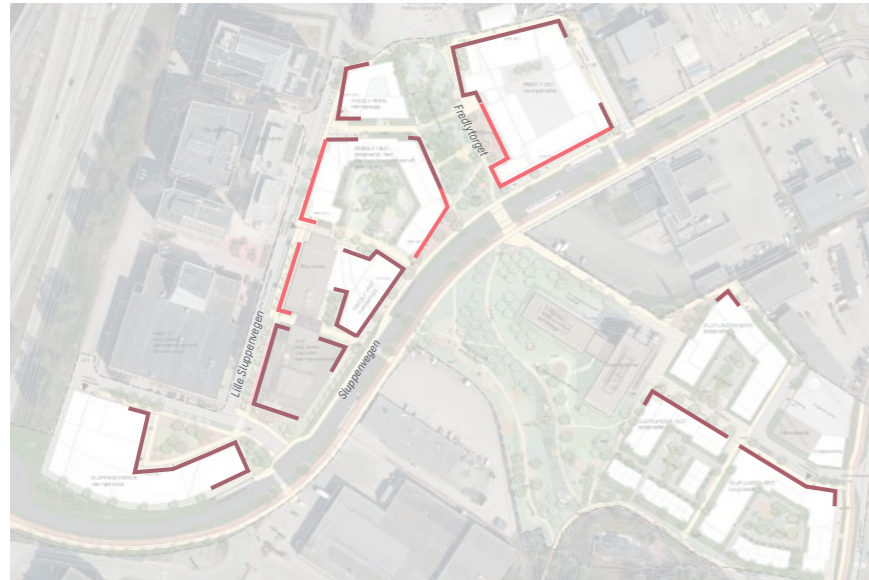
Robust materialbruk. Møblering og beplantning i veggsoner. (Foto: Carsbergbyen, København 2024)

Hevet inngangsparti og kombinasjon av plantebed og benk. Berzarina Street. (Foto © ADM Architects / Anatolij Shostak.)

Bruk av møbler, oppbygde bed med benker etc. (Foto: Oriol Gomez, KNEM office, Barcelona.)

(Kilde: www.rooftilesail.com. Brooklyn, New York.)

# AKTIVE FASADER/PUBLIKUMSRETTEDE FØRSTEETASJER - VEGGSONER



- Publikumsrettet 1. etasje mot byrom
- Aktiv/ publikumsrettet 1. etasje mot byrom

Fleksibilitet i plankart gjør at bygg kan få en noe annen utforming enn vist i diagrammet, og derfor må også diagrammet tolkes skjematisk.

## Intensjon

Stimulere til aktiv bruk av gater og byrom. Øke opplevelseskvaliteten i øyehøyde. Gi byrom ulik funksjon og karakter. Håndtere overgang mellom offentlig, felles og private areal.

## PRINSIPP FOR UTFORMING

Fasader for ny bebyggelse definert som aktive/publikumsrettede i diagram over skal ha en utforming i 1. etasje med god kontakt i øyehøyde med tilgrenset byrom, herunder et åpent/transparent preg med minst 60% vindusflater/åpninger/portrom/inngangsparti e.l. Andre virkemidler kan også være relieff- og dybdevariasjon i fasade, belysning o.l. Vinduer tillates ikke dekket med folie e.l.

Definerte fasader skal ha en brutto gjennomsnittshøyde på minimum 4 meter. I særtilfeller tillates lavere høyde der tilkobling til eksisterende bebyggelse gir føringer for etasjehøyde.

Veggsonen skal gis en minimumsbredde tilsvarende diagram 1 på s. 2. Veggsonen skal markere inngangsparti, ha møblering/beplantning/dekke som bidrar til å forsterke den aktive fasaden.

Gulv i 1. etasje langs gater skal som hovedregel ligge på samme nivå som tilstøtende gateplan. I særtilfeller skal som minimum hovedinngang ligge på høydenivå med tilstøtende gangareal på terreng. Eventuelle høydeforskjeller med etasjegulv skal da løses innvendig i bygning.

Hovedatkomst for publikumsrettet virksomhet skal plasseres ut mot gate eller annet allment tilgjengelig byrom og gis en markert og inviterende utforming.

Innendørs fellesareal for bolig skal ligge med tilgang fra bakkeplan, ha direkte kontakt med gaterom/byrom eller ha direkte kontakt med felles uterom/gårdsrom/torg.

## RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.1. Bebyggelse og anlegg



### Prinssnitt: Publikumsrettet/aktiv 1. etasje mot byrom

Veggsonebredde i tråd med diagram 1 på s. 2, men minimum 1 m

Slik det er definert i Trondheim kommunes arkitekturstrategi (2025) er en fasade aktiv/utdrettet når overgangen mellom bygg og byrom byr på positive og varierte sanseinntrykk, eller inviterer til interaksjon med de forbigående. Aktive fasader er ofte forstått som vinduer i øyehøyde som synliggjør aktiviteten innenfor, men dette er bare et av mange virkemidler. Fasader som brytes opp med dører, portrom, trapper og tiltalende inngangspartier bidrar også positivt. Relieff og dybdevariasjon i fasaden har også effekt. Aktive fasader handler samtidig mye om hva som skjer utenfor bygget. Attraktive forplasser, sitteplasser, beplantning og dekkematerialer har stor betydning.

En publikumsrettet fasade er implisitt aktiv, men har i tillegg et 1. etasjeinnhold som inviterer til besøk fra publikum, f.eks. en forretning, bevertning eller annen tjenesteyting.

### Prinssnitt: Aktiv fasade og mobilitetsanlegg

I områder med parkerings- og mobilitetsanlegg for bil, skal disse "pakkes inn" av areal som kan utformes med en aktiv fasade i 1. etasje, som markert på diagram på denne siden.

### Prinssnitt: Fellesfunksjoner bolig 1. etasje mot byrom

Veggsonebredde i tråd med diagram 1 på s. 2, men minimum 1 m

Aktive fasader forbindes gjerne med utdrettet næringsliv som kafeer og butikker, men en boligfasade kan også ha aktive fasader, for eksempel ved å legge innendørs fellesareal (forsamlingsrom, treningsrom, sykkelparkering/-verksted, o.l.), inngangsparti o.l. henvendt mot gate.



Belysning, detaljering og skilting gjør byrommet spennende og er med på å skape trygghet og stemning. (Kilde: Wessel kvartalet, Asker. Vignæs+Kosberg++ Arkitekter © Nils Petter Dale)



En nisje i fasaden skaper et sittemøbel. (Foto: Munch Brygge, Oslo.)



Markert utforming av inngangsparti. (Kilde: 19 Cornwall Street London. Associated architects.)



Inviterende inngangsparti og transparente fasader. Aktivisert og møblert veggsoner. (Kilde: The Caxton, St. James's Park, Westminster, London. Arkitekt: Fletcher Priest)



Eksisterende kantsone med arkade/pergola, møblering og beplantning mot forretning og tjenesteyting i Sluppenvegen 25. (Foto: Sluppen, Trondheim)



Utdrettet 1. etasje bolig, i København. (Foto: København)



Eksisterende åpning/gangforbindelse gjennom bebyggelsen. ALO Sluppen. HUS Arkitekter for R. Kjeldsberg. (Foto: Sluppen, Trondheim)



Utdrettet 1. etasje bolig. Dybdevariasjon og relieff i fasade. (Kilde: Royal Albert Wharf)

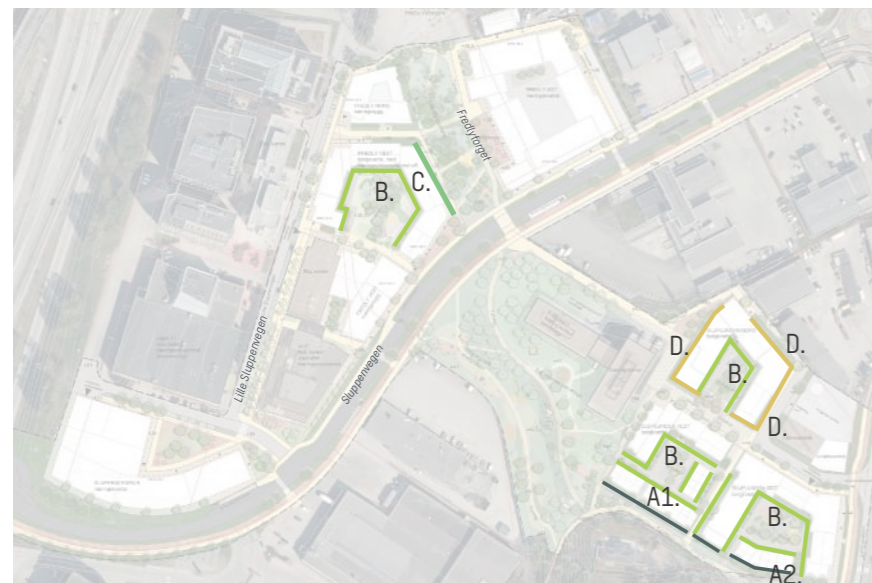


Markiser og beplantning gir godt mikroklima og byrommet som grenser til veggsonen åpner for utvidelse av bruk og gir en høy grad av fleksibilitet. (Foto: Carlsbergbyen, København).



Eksisterende kantsone med møblering, beplantning og markert inngangsparti. ALO Sluppen. HUS Arkitekter for R. Kjeldsberg. (Foto: Sluppen, Trondheim)

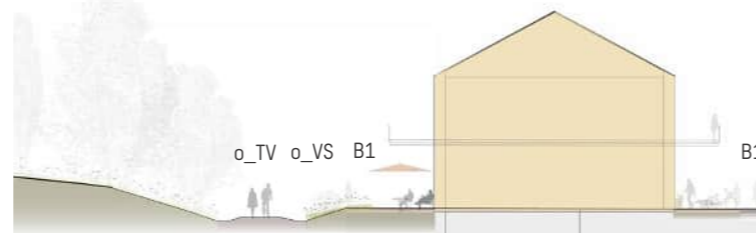
# BOLIG FØRSTEETASJER - VEGGSONER MOT GÅRDSROM-GRØNNSTRUKTUR-GATE



- Leiligheter mot gate/torg
- Boligfasade mot felles gårdsrom
- Rekkehus mot offentlig grøntdrag
- Leiligheter mot offentlig grøntdrag

Fleksibilitet i plankart gjør at bygg kan få en noe annen utforming enn vist i diagrammet, og derfor må også diagrammet tolkes skjematisk.

A1. Rekkehus mot off. grøntdrag og gårdsrom



A2. Rekkehus mot off. grøntdrag og gårdsrom



**Prinsippsnitt: Rekkehus mot grønnstruktur og indre gårdsrom**

Inngangsparti og forhage med dybde min. 3 m mot felles gårdsrom.

Min. 4 m dype bakhager mot sør og til dels offentlig grønnstruktur.

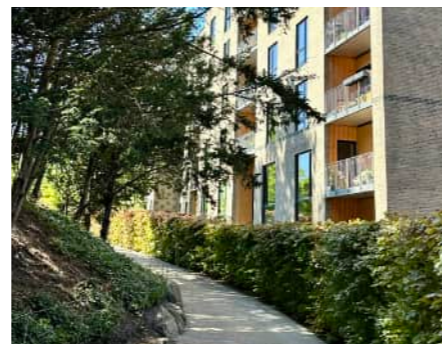
Det skal være et tydelig skille mellom privat hage og offentlig turveg/grøntdrag, f.eks. ved beplantning, gjerde, eller høydeforskjell for å unngå privatisering av offentlig areal. Sideareal mellom turveg/ atkomstveg og privat areal langs sørsiden av rekkehusene, skal utformes som en buffersone med omtanke for brukere av forbindelsen.



Markterrasse og beplantet skråning mot gangsoner gir tydelig skille mellom private soner og allment tilgjengelig areal. (Kilde: home.dk København, Carlsbergbyen.)



Markert utforming av inngangsparti. (De Molenwiek Dalton, Haarlem Nederland. Korthielens arkitekter)



Beplantning skaper en buffersone mellom 1. etasje bolig og turveg og grønnstruktur (Foto: København, Carlsbergbyen)



En dypere veggsoner gir god plass til inngangsparti med beplantning, møblering og sykkelparkering. (Foto: København)



Frodige forhager kan bidra til lokal overvannshåndtering, biologisk mangfold, estetikk og hyggelige inngangsparti. (Foto: København)

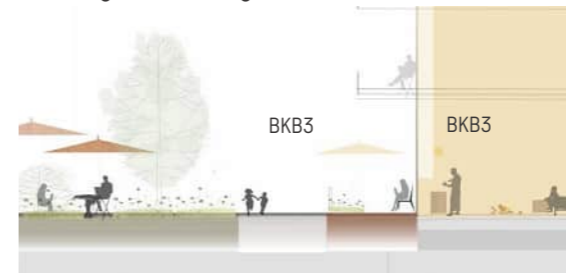


Møblert veggsoner inn mot frodig, felles gårdsrom. 1. etasje er framhevet med ekstra detaljering i fasade (Foto: København)



Beplantning skaper en buffersone mellom opphøyet 1. etasje bolig og fortau og gaterom. (Foto: København, Carlsbergbyen)

B. Boligfasade mot gårdsrom



**Prinsippsnitt: 1. etasje bolig mot indre gårdsrom**

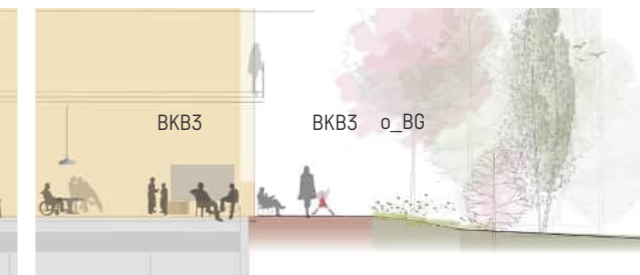
Min. 3 m veggsoner mot felles gårdsrom.

Innhold i 1. etasje er leiligheter, men kan også være fellesareal bolig, og inngangsparti. Utforming og bruk av veggsoner sees i sammenheng med fasade og innhold i 1. etasje boligbygg:

- Markert inngangssone med møblerings- og beplantningssoner
- Privat hage/markterrasse
- Utvidelse av fellesareal i 1. etasje med møblerings- og beplantningssoner

Det skal være tydelig, definerte overganger mellom private og fellesprivate soner i gårdsrom, f.eks. ved hjelp av gangveger, beplantning o.l.

C. Boligfasade mot off. grøntdrag



**Prinsippsnitt: 1. etasje bolig mot offentlig grøntdrag**

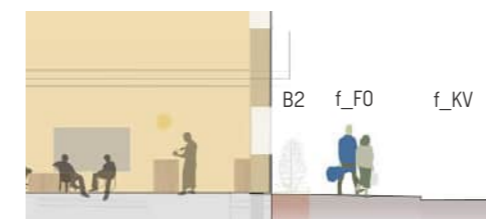
Min. 4 m avstand til off. grønnstruktur sikret med byggegrense, hvor av 1 m er avsatt som veggsoner.

Innhold i 1. etasje kan variere fra privat leilighet, fellesareal bolig, inngangsparti, portrom/gjennomgang til gårdsrom o.l. Utforming og bruk av veggsoner sees i sammenheng med fasade og innhold i 1. etasje boligbygg:

- Gangsoner
- Utvidelse av fellesareal i 1. etasje
- Møbleringsoner; sykkelparkering, opphold-/sitteplasser
- Overgang/skjerming mot fasade privat leilighet min 1 m

Det skal være tydelig, definerte overganger mellom private, fellesprivate og offentlige soner.

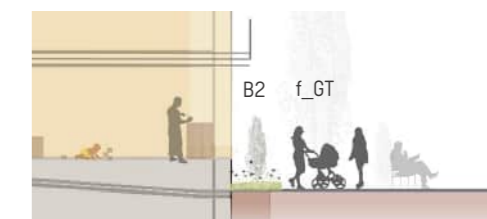
D. Boligfasade mot gate



**Prinsippsnitt: Boligetasje mot byrom/felles areal**

Veggsoner i tråd med diagram 1 på s. 2. Veggsoner skal utformes på en måte som skjermer privat boligareal, f.eks. ved bruk av vegetasjon e.l. som skaper en buffer mellom gangsoner/felles opphold og fasade.

D. Boligfasade mot gate (oppøyd)



**Prinsippsnitt: Opphøyd boligetasje mot byrom/felles areal**

Opphøyet 1. etasje for boliger kan i kombinasjon med veggsoner bidra til skjerming mot innsyn og tydeligere skille mellom private leiligheter og byrom.

## Intensjon

Øke opplevelseskvaliteten i øyehøyde. Gi gate- og uterom ulik funksjon og karakter. Gi økt lesbarhet og håndtere overgang mellom offentlig, felles og private areal.

## PRINSIPP FOR UTFORMING

Veggsonen skal gis en minimumsbredde tilsvarende diagram 1, på s. 2.

Utforming og bruk av veggsoner sees i sammenheng med fasade, innhold i 1. etasje boligbygg, og tilgrenset uterom.

Det skal være tydelig, definerte overganger mellom private, fellesprivate, og offentlige areal.

Hovedinnganger til bolig plasseres mot gate eller felles gårdsrom, og gis en markert utforming.

Gulv i 1. etasje langs gater bør ligge på samme nivå som tilstøtende gateplan, men som minimum skal hovedinngang ligge på høydenivå med tilstøtende gangareal på terreng. Opphøyet 1. etasje for boligenheter kan i kombinasjon med et godt utformet veggsoner bidra til skjerming mot innsyn og tydeligere skille mellom private leiligheter og byrom.

## RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.1.9 Felt BKB3
- § 5.1.17 Felt B1
- § 5.1.18 Felt B2

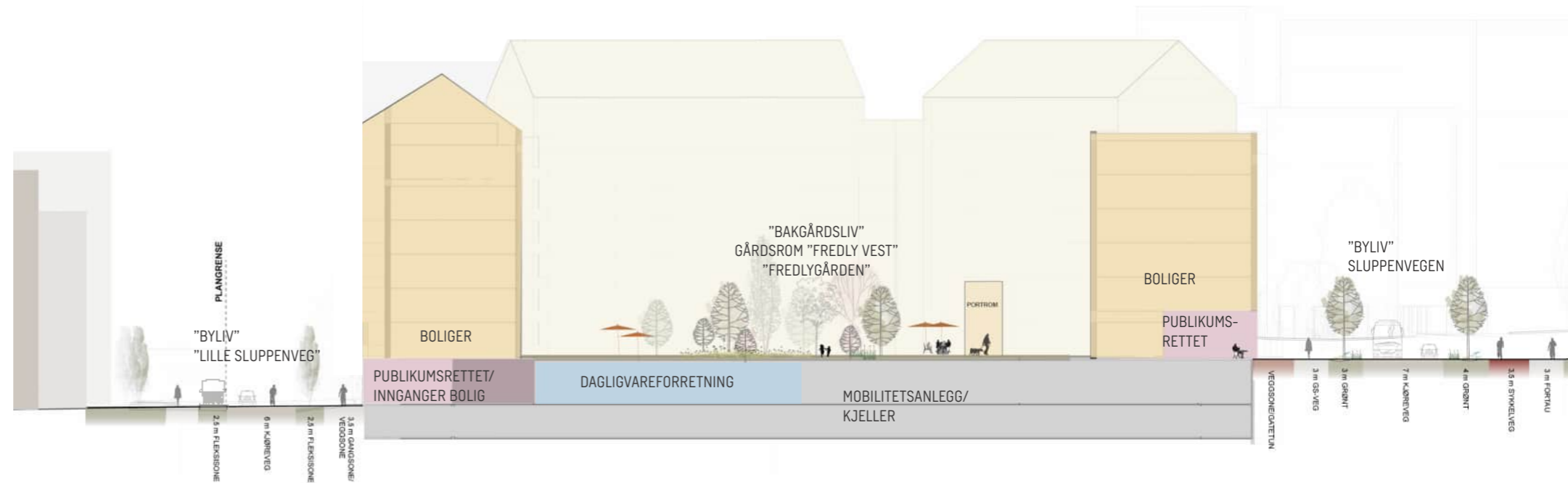
# BOLIG UTEROM: "BAKGÅRDSLIV"



Uterom i bakgårdene: private hager, inngangsparti og felles lek og opphold

## Intensjon

Sikre gode bokvaliteter og bakgårds liv med egen identitet som bygger på Sluppens historie. Sikre høy kvalitet i materialbruk, innhold, funksjon og uttrykk. Sikre robusthet og bærekraftige løsninger for framtida.



## PRINSIPP FOR UTFORMING

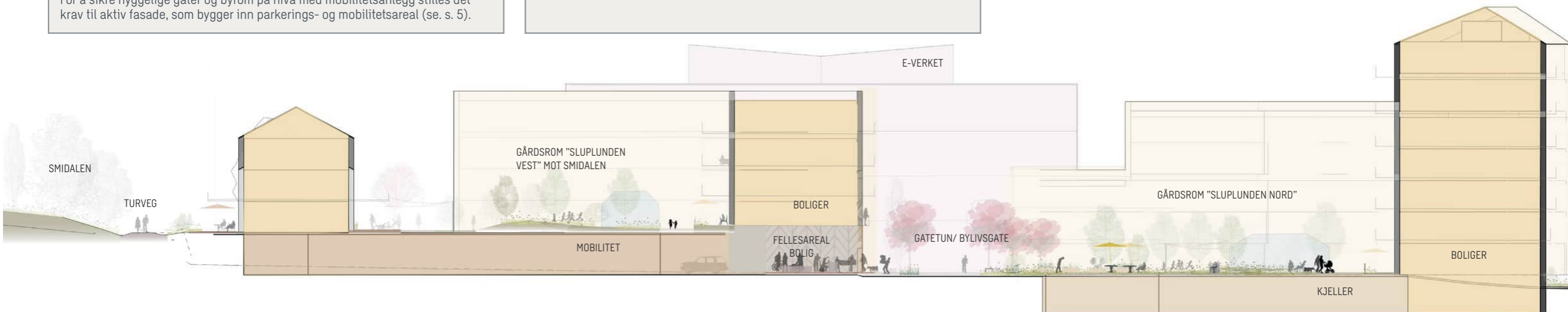
For både "Fredly vest" og "Sluplunden vest-øst" benyttes eksisterende terrengforskjeller i utforming av kvartal og gårdsrom. Terrengforskjellen utgjør ca. en etasje, og dette brukes til å plassere mobilitetsanlegg slik at man:

1. får bilatkomst direkte inn fra gate (unggår p-ramper)
2. "drar" terreng i omliggende byrom og grønnstruktur inn i det som utgjør boligenes gårdsrom.

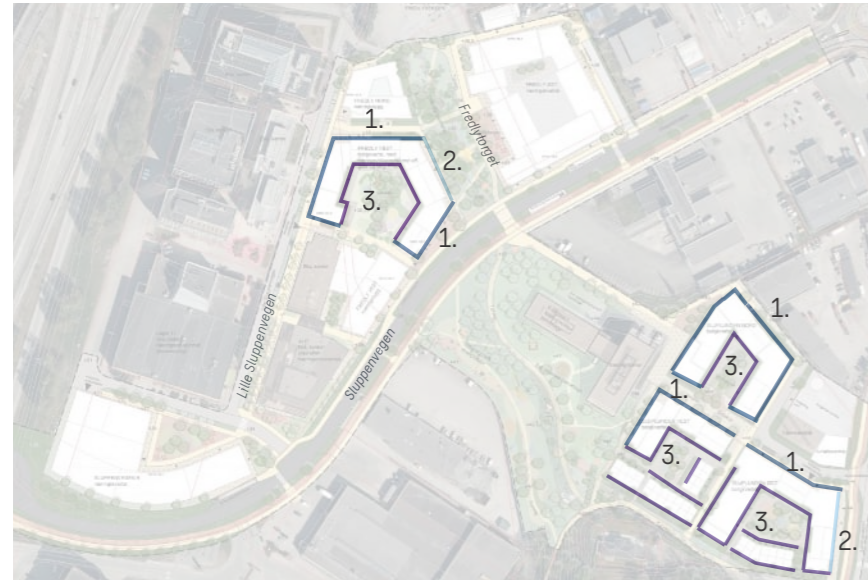
For å sikre hyggelige gater og byrom på nivå med mobilitetsanlegg stilles det krav til aktiv fasade, som bygger inn parkerings- og mobilitetsareal (se. s. 5).

## RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.8 Uteoppholdsareal bolig
- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.1.9 Felt BKB3
- § 5.1.11 Felt BAA2
- § 5.1.17 Felt B1
- § 5.1.18 Felt B2
- § 5.1.26 Krav til mobilitetsanlegg



# BALKONGER



- Balkong mot gaterom
- Balkong mot offentlig grøntdrag og Leirfossvegen
- Balkong mot bakgård og balkong rekkehus

Fleksibilitet i plankart gjør at bygg kan få en noe annen utforming enn vist i diagrammet, og derfor må også diagrammet tolkes skjematisk.

## Intensjon

Sikre gode arkitektoniske kvaliteter, bokvalitet og oppholdskvalitet i uterom.

## PRINSIPP FOR UTFORMING

Fasadelementer som balkonger, karnapper o.l. utgjør en stor del av det visuelle uttrykket på en fasade, og må utformes som del av en arkitektonisk helhet og en integrert del av bygningskroppen. Slike elementer kan bidra til å aktivere fasaden og gi relieff- og dybdevariasjon.

Det legges opp til 3 prinsipper for balkongutforming jmf. temakart og prinsippssnitt. Balkonger skal ikke ha større utkraging eller mindre frihøyde over bakken enn hva som framgår av illustrerte prinsipper for definerte fasadestrekker.

Bredden på den enkelte balkong skal ta hensyn til fasadens oppbygging. Sammenhengende balkonger kan vurderes dersom det gir bedre visuelle kvaliteter og større brukbarhet enn en løsning med punktvis plassering.

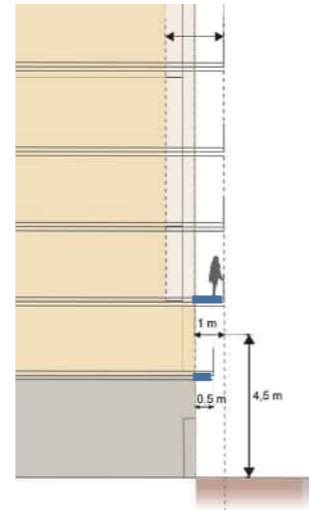
Innglassing av balkong er kun tillatt der det er nødvendig på grunn av behov for dempet fasade iht. egen støybepbestemmelse.

Fasadelement som karnapp og lignende tillates utkraget inntil 1,0 meter utover vegglinje.

Fasadelement som balkonger, karnapp o.l. skal ligge innenfor byggets veggsoner, og ikke ha utkraging over gateformål, torg og offentlig grønnstruktur.

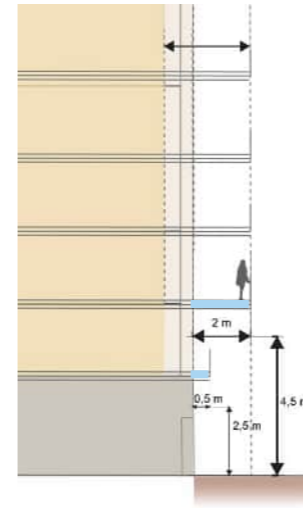
## RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.1.1 Plassering av bebyggelse



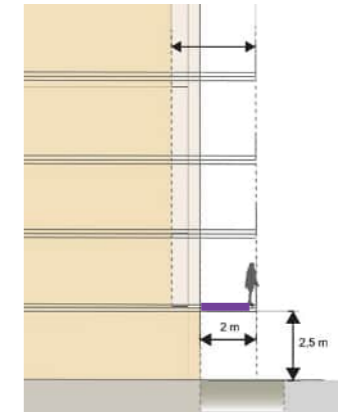
### Prinsippssnitt 1:

- Mot gate/ plass-torg/ hensynssone E-verket:
- For etasjeplan som gir min. 4,5 m frihøyde over bakken, tillates balkong som krager ut inntil 1 m utover vegglinje.
- For etasjeplan som gir mellom 2,5 m og 4,5 m frihøyde, tillates fransk balkong som krager ut opp til 50 cm.



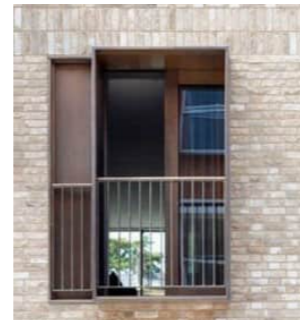
### Prinsippssnitt 2:

- Mot grønnstruktur (o\_BG1) og mot veg (Leirfossvegen):
- For etasjeplan som gir min. 4,5 m frihøyde over bakken tillates, balkong som krager ut inntil 2 m utover vegglinje.
- For etasjeplan som gir mellom 2,5 m og 4,5 m frihøyde, tillates fransk balkong som krager ut opp til 50 cm.



### Prinsippssnitt 3:

- Mot indre gårdsrom:
- For balkonger henvendt inn mot gårdsrom kan disse krage inntil 2,0 m utover vegglinje. I situasjoner med kort avstand (under 8 m) mellom bygninger skal balkongens dybde tilpasses, og være inntil 1,5 m utover vegglinje.
- Min. 2,5 m frihøyde over bakken.



Fransk balkong. Arkitekter: TDO. London. Foto: Ben Blossom, Echlin.



Balkonger mot uterom. (Kilde: Deutscher Architekturpreis 2021: Projekt „Zusammen Wohnen“ in Hannover, SMAQ Architektur und Stadt (Berlin))



Balkonger i gaterom. Carlsbergbyen, København. (Kilde: Vilhelm Lauritzen Arkitekter)



Visualisering Skullerudbyen, Oslo. Balkonger i gaterom. Rodeo Arkitekter.



Karnapp i gaterom. Carlsbergbyen, København. (Kilde: Vilhelm Lauritzen Arkitekter)



Dype, og delvis inntrukne balkonger mot gårdsrom. (Kilde: Wohnüberbauung Ametsbergstrasse, Gossau, Zita Cotti Architekten)



Balkonger i gaterom. Carlsbergbyen, København. (Foto: København 2024)



Fargerike balkonger med varierende dybde. Westerpark West, Amsterdam. (Kilde: MVRDV Architects)



Balkonger, delvis inntrukne. Saksvik, Malvik, Sweco Architects. (Foto: KØBE)

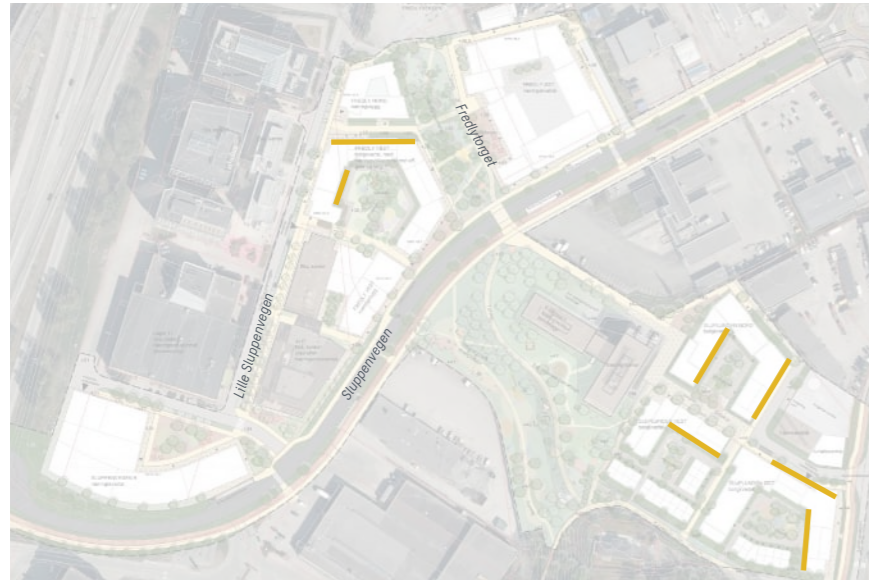


Balkonger over privat forhage. Brentford Lock West Housing, Mae Architects (Kilde: Archdaily.com)



Balkonger mot uterom. Krydderhagen, Oslo. Dyrvik Arkitekter (Kilde: Grindaker landskapsarkitekter)

# SVALGANGER

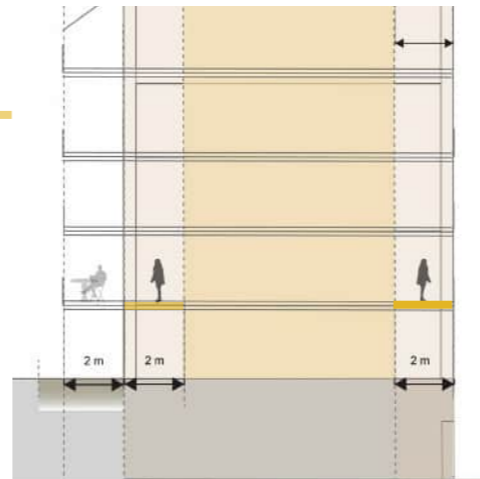


— Mulig plassering av svalgang

Fleksibilitet i plankart gjør at bygg kan få en noe annen utforming enn vist i diagrammet, og derfor må også diagrammet tolkes skjematisk.

## Prinsippnitt:

Svalgang mot felles gårdsrom



## Prinsippnitt:

Svalgang mot gaterom

## Intensjon

I tillegg der hensynet til orientering og miljøforhold som støy, dagslys/sol, gjør det hensiktsmessig med svalgangsløsning, skal disse utformes på en måte som sikrer gode arkitektoniske kvaliteter i fasade og bokvalitet.

## PRINSIPP FOR UTFORMING

Det er ikke tillatt med svalgang på fasader henvendt mot offentlig gate eller andre offentlige byrom og grønstruktur.

I tillegg der orientering og miljøforhold som støy, dagslys/sol gjør svalgangsløsninger hensiktsmessig for å f.eks. oppnå gjennomgående/gjennomlyste leiligheter, tillates dette etablert for fasader markert i diagram over.

Fasadelementer som svalganger utgjør en stor del av det visuelle uttrykket på en fasade. Eventuelle svalgangsløsninger skal derfor utformes som del av en arkitektonisk helhet av høy kvalitet, og som en integrert del av bygningskroppen og fasade.

Det vises til prinsipp og utforming i eksempelbilder til høyre.

## RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.1.1 Plassering av bebyggelse



Fellesboliger - konkurranse, Lille, Rives de Haute-Deule. Arkitekt: Bourbouze & Graindorge, Paris.



Mulig fasade med svalgang, skisse av Hille Melbye Arkitekter



Saint-Mandé Dwellings, Paris, Paris XII Apartements (Kilde: MARS Architects.)



Massy Vilmorin i Massy, Frankrike. Avenier Cornejo architectes (Kilde: <https://www.avenier-cornejo.com/projet/massy-vilmorin/>)



(Kilde: <https://www.haworthtompkins.com/news/silchester-in-deck-access-housing-design-guide>)



(Kilde: [https://www.ksw-architekten.com/projekte/p35\\_wohnen-amklagesmarkt/#pc5](https://www.ksw-architekten.com/projekte/p35_wohnen-amklagesmarkt/#pc5))



Svalgang i kombinasjon med balkong mot felles gårdsrom. Saksvik, Malvik. Sweco Architects. (Foto: Stian Magnus Hatting)

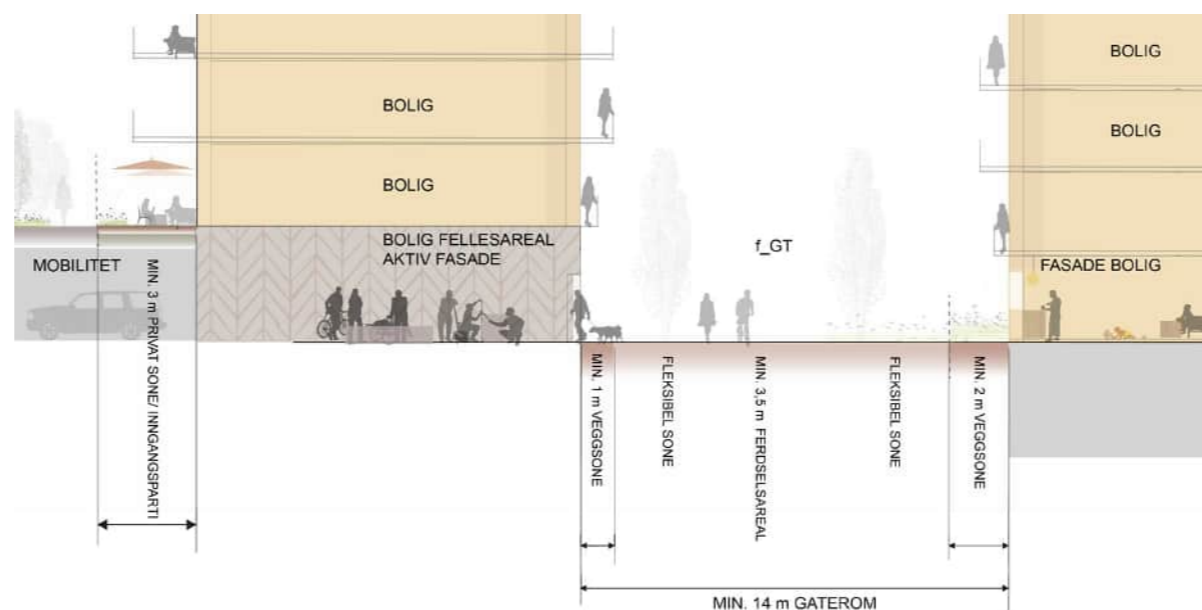
Svalgangene skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet og integreres i et helhetlig formspråk.

- De ligger innenfor fasadens bygningsliv, og boligenhetene skal rammes inn med vertikale, solide søyler og vegger.
- Ambisjon om at svalganger oppleves som inntrukne balkonger som er en naturlig del av fasadeuttrykket.
- Komposisjon og konstruksjon skal samtidig legge til rette for beplantning, og det indre sjiktet av fasaden skal kles med materialer av høy kvalitet, varighet og fargebruk som bidrar til å skape et trivelig oppholdsmiljø.

# BOLIG BYLIVSGATE: "SLUPLUNDEN"



- Atkomstgate/tilpasset boliggate
- Bylivsgate
- Andre bevegelseslinjer/veggsone



## B1. Bylivsgate

- Minimum 14 m gatetun/bylivsgate
- Minimum 1 m veggzone mot innendørs fellesareal bolig/inngangsparti o.l.
- Minimum 2 m veggzone mot 1. etasje leilighet

Gatetun inngår i et større nettverk av forbindelser og bevegelseslinjer, og er felles for B1, B2 og BKB7. De skal tilrettelegges som levende byrom og møteplasser for alle alders- og brukergrupper. Gatetun skal romme varierte funksjoner og oppholdssoner med møblering og beplantning. Innhold og utforming skal ses i sammenheng med bruk og arkitektonisk utforming i tiliggende areal og bebyggelse, og skal ha høy kvalitet i valg av materialer.

Innhold i 1. etasje varierer fra privat leilighet, fellesareal bolig, inngangsparti, portrom/gjennomgang til gårdsrom o.l. Utforming og bruk av veggzone sees i sammenheng med fasade og innhold i 1. etasje boligbygg:

- Gangsone
- Inngangsparti
- Utvidelse av fellesareal i 1. etasje
- Møbleringsoner; sykkelparkering, opphold-/sitteplasser
- Renovasjonsløsning (nedkast for søppelsug)
- Nyttkjøring/ ferdselsareal på min. 3,5 m.
- Sikret gatetrær i bestemmelsene
- Buffer, overgang/skjerming mot fasade privat leilighet
- Ingen utkraging av balkong e.l. over fortau

Det skal være tydelig, definerte overganger mellom private, fellesprivate og offentlige soner.

## Intensjon

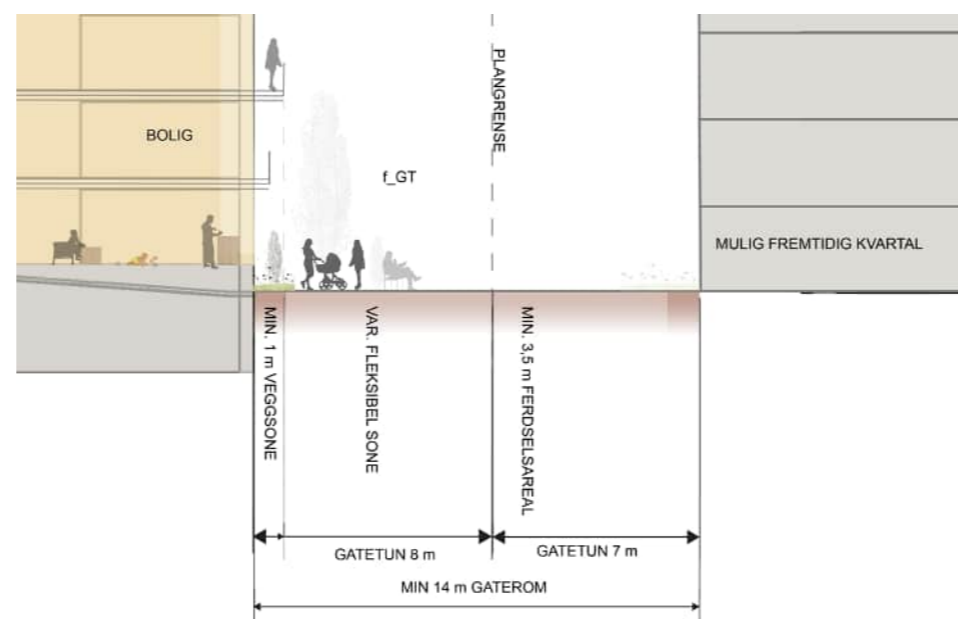
Sikre gode og funksjonelle gater som ivaretar mobilitetshensyn, så vel som hensyn til arkitektonisk utforming.

## PRINSIPP FOR UTFORMING

Gatetun eller bylivsgatene inngår i et større nettverk av forbindelser og bevegelseslinjer for mange trafikanter. Det skal være allment tilgjengelige ferdselssoner på min. 3,5 m. Det skal tilrettelegges for ulike aldersgrupper, med varierte funksjoner og oppholdssoner med møblering og beplantning. Innhold og utforming skal ses i sammenheng med bruk/funksjon og arkitektonisk utforming i tiliggende areal/bebyggelse, og skal ha høy kvalitet i valg av materialer.

## RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur



## B2. Tilpasset bylivsgate

- Minimum 14 m gatetun/bylivsgate (hvorav 8 m innenfor plangrense)
- Minimum 1 m veggzone mot innendørs fellesareal bolig/inngangsparti o.l.

Ved utbygging av B2 og tilgrensende naboeiendom, inngår gaterommet som en del av en større gatestruktur i tråd med veiledende overordnet situasjonsplan, og nyttkjøring i forbindelse med renovasjon og nødvendig tilbringertjeneste som taxi, flyttebil, er tillatt. Innhold i 1. etasje varierer fra fellesareal bolig, inngangsparti, portrom/gjennomgang til gårdsrom o.l. Utforming og bruk av veggzone sees i sammenheng med fasade og innhold i 1. etasje boligbygg:

- Gangsone
- Inngangsparti
- Utvidelse av fellesareal i 1. etasje
- Møbleringsoner; sykkelparkering, opphold-/sitteplasser
- Nyttkjøring
- Sikret gatetrær i bestemmelsene
- Buffer, overgang/skjerming mot fasade
- Ingen utkraging av balkong e.l. over fortau

Det skal være tydelig, definerte overganger mellom private, fellesprivate og offentlige soner.

# BOLIG ATKOMSTGATE: "SLUPLUNDEN"



- Atkomstgate/tilpasset boliggate
- Bylivsgate
- Andre bevegelseslinjer/veggsoner

## Intensjon

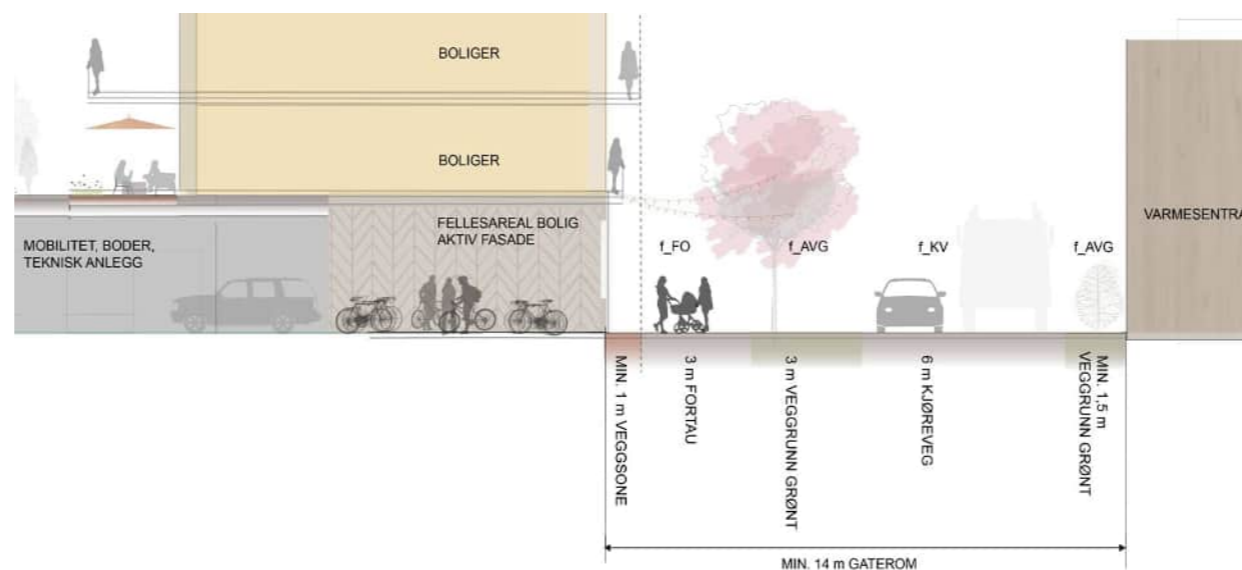
Sikre gode og funksjonelle gater som ivaretar mobilitetshensyn, så vel som hensyn til arkitektonisk utforming.

## PRINSIPP FOR UTFORMING

Atkomstgate eller boliggate skal gi atkomst inn i de enkelte delområdene, og tidlig avvikle trafikk til mobilitets- og parkeringsareal. Bakkeplanet skal prioriteres til folk og byrom. Møbleringssoner skal benyttes til grøntrabatt med overvannshåndtering, belysning og gatemøblering, og eventuelt gateparkering for servicebiler, varelevering eller renovasjon der bestemmelsene åpner opp for det. Lav kjørehastighet, syklistene kan bruke kjørearealet for rask fremkommelighet. Rause fortau (3 m + min. 1 m veggsoner). Arealbruk i 1.etg. langs gata er førende for bruk av veggsoner. Veggsonen er min. 1 m inn mot fasade og innganger, og større ved inntrekking av 1. etg fasade, innganger, etablering av forhager, osv.

## RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur



## C3. Tilpasset atkomstgate/boliggate

- Minimum 14 m atkomstgate/boliggate
- Minimum 1 m veggsoner mot innendørs fellesareal bolig/innganger

Atkomstgaten inngår som en del av en større gatestruktur i tråd med veiledende overordnet, situasjonsplan (23.01.26).

Min. 1 m veggsoner er sikret i bebyggelsesformål, og sammen med fortau og annen veggrunn grøntareal, sikres en romslig sone på min. 7 m mellom fasade og kjøreareal.

Innhold i 1. etasje kan variere fra fellesareal bolig, inngangsparti, portrom/gjennomgang til gårdsrom, innkjøring til mobilitetsareal inne i B1 o.l. Utforming og bruk av veggsoner sees i sammenheng med bruk/funksjon og arkitektonisk utforming i tilliggende bebyggelse/fasade og innhold i 1. etasje (bolig) og skal ha høy kvalitet i valg av materialer:

- Veggsoner; åpninger/ samspill mellom inne og ute
- Gangsoner
- Separert kjøreareal
- Inngangsparti
- Utvidelse av fellesareal i 1. etasje
- Möbleringsoner; sykkelparkering, opphold-/sitteplasser, renovasjon
- Langsgående lomme for hente/bringe
- Buffer, overgang/skjerming mot fasade
- Ingen utkraging av balkong e.l. over fortau

Det skal være tydelig, definerte overganger mellom private, fellesprivate og offentlige soner.

## C4. Tilpasset atkomstgate/boliggate

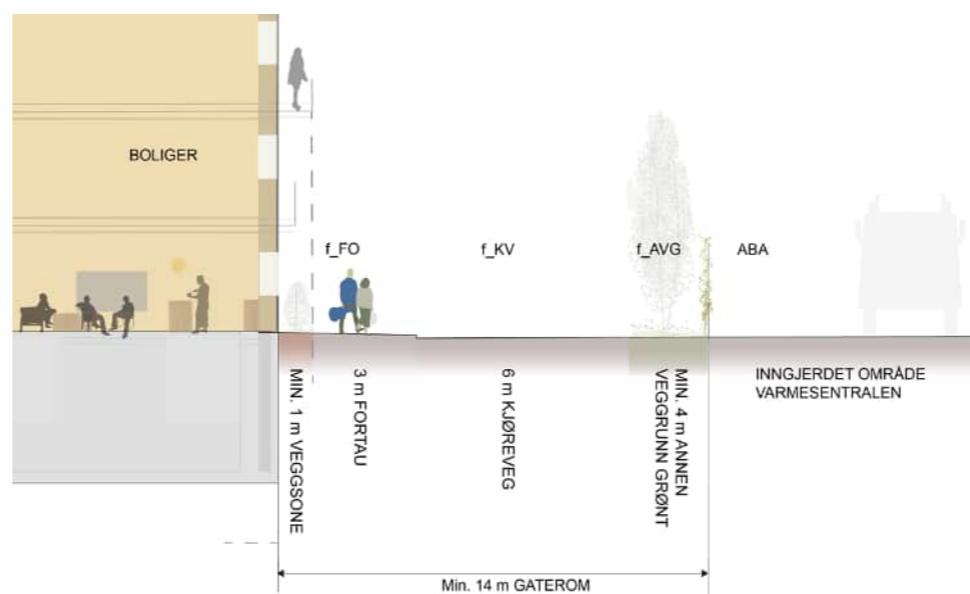
- Minimum 14 m atkomstgate/boliggate
- Minimum 1 m veggsoner mot innendørs boligetasjer

Atkomstgaten inngår som en del av en større gatestruktur i tråd med veiledende overordnet, situasjonsplan (23.01.26). Min. 1 m veggsoner er sikret i bebyggelsesformål, og sammen med fortau sikres en kantsone på min. 4 m mellom fasade og kjøreareal. En grønn buffersone på 4 m sikres mot varmesentralens inngjerdede område.

Innhold i 1. etasje er boligeiligheter og opphøyde boligetasjer. Utforming og bruk av veggsoner sees i sammenheng med boligetasjene og arkitektonisk utforming i fasade og skal ha høy kvalitet i valg av materialer:

- Veggsoner; buffersone mot 1. etasje boliger
- Gangsoner
- Separert kjøreareal
- Vegetasjonsskjerm mot inngjerdet område
- Ingen utkraging av balkong e.l. over fortau

Det skal være tydelig, definerte overganger mellom private, fellesprivate og offentlige soner.



# ATKOMSTGATER "FREDLYOMRÅDET"



- Atkomstgate/tilpasset boliggate
- Bylivsgate
- Andre bevegelseslinjer/veggsoner

## Intensjon

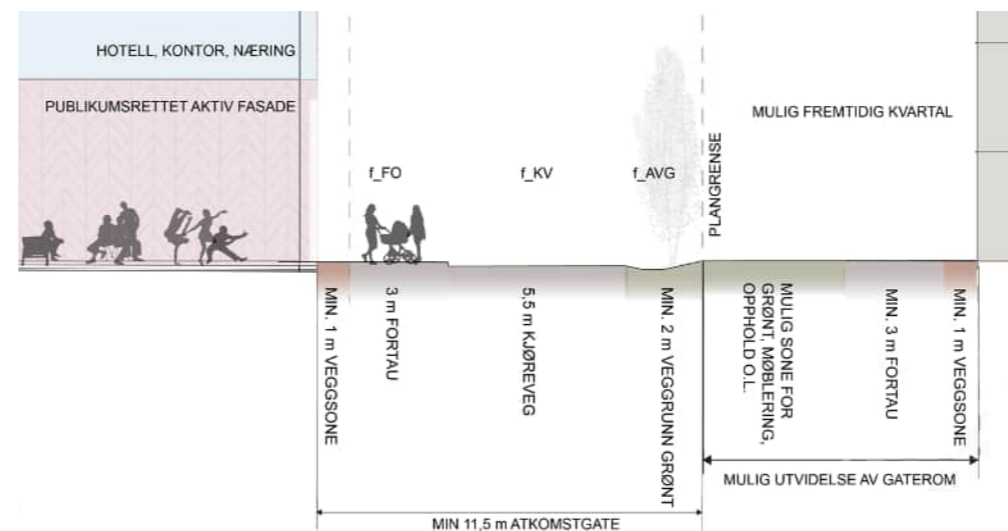
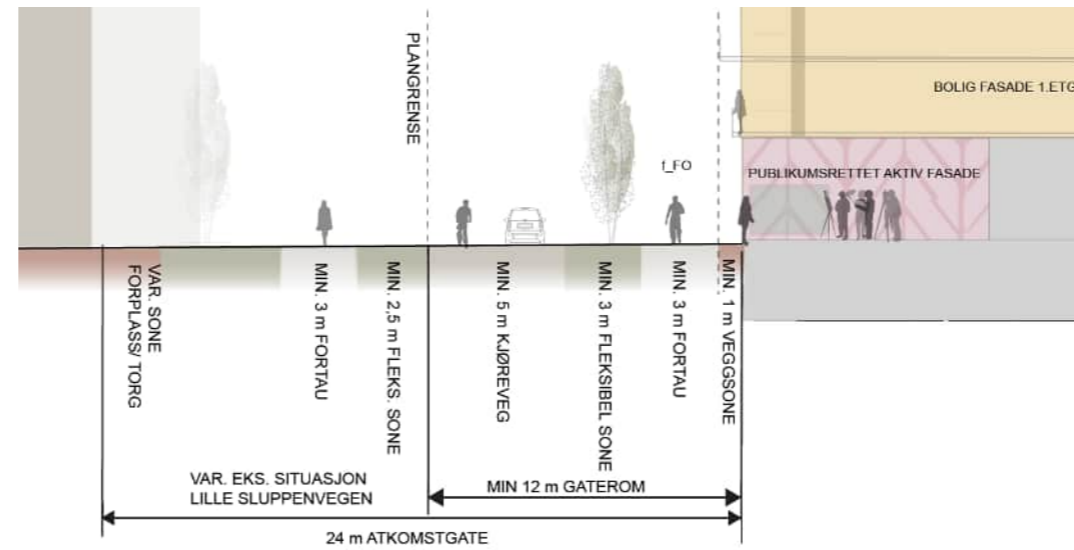
Sikre gode og funksjonelle gater som ivaretar mobilitetshensyn, så vel som hensyn til arkitektonisk utforming.

## PRINSIPP FOR UTFORMING

Atkomstgate eller boliggate skal gi atkomst inn i de enkelte delområdene, og tidlig avvike trafikk til mobilitets- og parkeringsareal. Bakkeplanet skal prioriteres til folk og byrom. Møbleringssonen skal benyttes til grøntabatt med overvannshåndtering, belysning og gatemøblering. Gateparkering for servicebiler, varelevering eller renovasjon der bestemmelsene åpner opp for det. Lav kjørehastighet, syklistene kan bruke kjørearealet for rask fremkommelighet. Rause fortau (3 m + min. 1 m veggsoner). Arealbruk i 1.etg. langs gata er førende for bruk av veggsoner... Veggsonen er min.1 m inn mot fasade og innganger, og større ved inntrukking av 1. etg fasade, innganger, etablering av forhager, osv.

## RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur



## C1. Tilpasset atkomstgate/boliggate

- Bredden på atkomstgate/boliggate varierer fra 18 m til 30 m på grunn av plassering av eksisterende bebyggelse og vegg- og kantsoner utenfor planområdet.
- Minimum 1 m veggsoner mot fasade i 1. etasje (gatenivå)
- Min. 1 m veggsoner er sikret i bebyggelsesformål, og sammen med fortau og fleksibel sone sikres en romslig sone på min. 7 m mellom fasade og kjøreareal.

Innhold i 1. etasje varierer fra aktiv fasade mot forretninger/næring/ inngangsparti bolig, til innkjøring til mobilitetsareal inne i BAA2. Utforming og bruk av veggsoner sees i sammenheng med bruk/ funksjon og arkitektonisk utforming i tillegg til bebyggelse/ fasade og innhold i 1. etasje (tjenesteyting/forretning/kontorbygg/ fellesareal bolig) og skal ha høy kvalitet i valg av materialer.

Veggsoner/buffersone, min 1 m:

- Møblering, beplantning, utsmykning
- Markerte inngangsparti
- Utvidelse av funksjon i 1. etasje, samspill ute og inne

Gangsoner på min. 3 m

- Ingen utkraging av balkong e.l. over fortau

Separert kjøreareal på 5-6 m

**Fleksibel sone, min 3 m:**

- Langsgående parkering, varelevering, renovasjon
- Beplantning og gatetrær, inkl. lokal overvannshåndtering
- Sykkelparkering

## C2. Tilpasset atkomstgate/boliggate

Minimum 11,5 m bred atkomstgate til reguleringsplangrense. Atkomstgaten inngår imidlertid som en del av en større gatestruktur i tråd med veiledende overordnet, situasjonsplan (23.01.26), og det forutsettes en utvidelse av gaterom når nabotomt utbygges i tråd med KDP Sluppen og situasjonsplan.

Innhold i 1. etasje varierer fra aktiv fasade med inngang til kontor/hotell/tjenesteyting/forretning til inngang til et mindre mobilitetsareal i bebyggelseskjernen

Min. 1 m veggsoner er sikret i bebyggelsesformål, og sammen med fortau sikres en sone på min. 4 m mellom fasade og kjøreareal. 2 m grønt er sikret mot naboeiendom for å kunne håndtere overvann, snøopplag og terrengtilpasninger o.l. Denne bør utvides til en bredere grøntabatt ved framtidig utvidelse av gaterom.

Der manøvrering eller løsninger for logistikkavvikling som renovasjon, varelevering, samt trygge gangsoner, o.l. krever mer areal, skal fasadelivet i 1. etg. trekkes inn for å oppnå tilstrekkelig veggsoner. Utforming og bruk av veggsoner sees i sammenheng med fasade og innhold i 1. etasje.

Veggsoner/buffersone, min 1 m:

- Møblering, beplantning, utsmykning
- Markerte inngangsparti
- Utvidelse av funksjon i 1. etasje, samspill ute og inne

Gangsoner på min. 3 m

Separert kjøreareal, tilpasset bruk/krav til logistikk

- Beplantning og gatetrær, inkl. lokal overvannshåndtering

# OFFENTLIG PARK OG TILGJENGELIG UTEROM E-VERKET: "KRAFTPARKEN"



## Intensjon

Sikre eksisterende kvaliteter og styrke stedsidentitet og funksjon som landemerke. Sikre allment tilgjengelige områder, høy kvalitet i materialbruk, innhold, funksjon og uttrykk. Sikre robusthet og bærekraftige løsninger for framtida.

## PRINSIPP FOR UTFORMING

Området opparbeides som park eller med parkmessig opparbeidelse, der eksisterende trær i størst mulig grad skal bevares. Behov for felling av trær skal vurderes i samråd med ansatte i Trondheim kommune med relevant grøntfaglig kompetanse. Parken skal tilrettelegges for alle, med gode rekreasjons- og oppholdskvaliteter og variert tilrettelegging for fri lek og uorganisert aktivitet. Anlegget skal inneholde elementer som bidrar til en tydelig stedsidentitet, og framstå som integrert del av miljøet rundt E-verket. Tilføre innhold som bygger opp under eksisterende stedsidentitet, "den historiske ryggraden", og med bakgrunn i medvirkning fra barn og unge:

- Terrengvariasjoner og soneinndeling
- Frukttrær og bærbusker, naturlek - klatretrær og åpne gressareal
- Hinderløype, trampoline, akebakke, skiløyper
- Belysning som stemningsskaper, E-verket historiefortelling i elementer, lys og energi
- Plass til å samles og være i le, hengekøyer, ulike sittedeblær
- Taggevegg, scene?

## RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

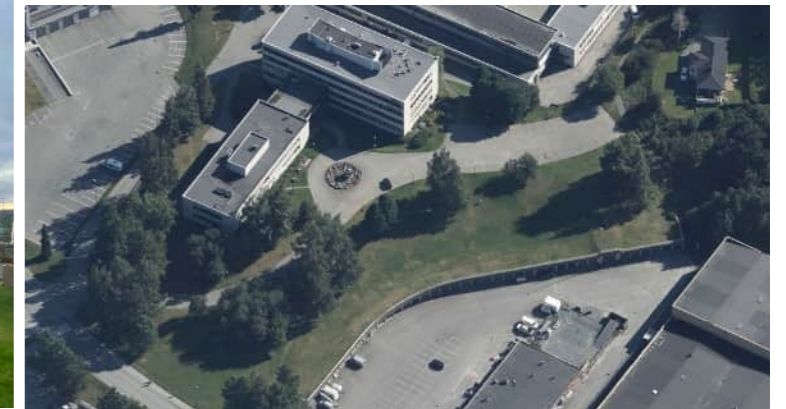
- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 4.10. Blågrønn faktor
- § 4.11. Vekstlag/jordoverdekning
- § 4.12 og §8.3 Belysning
- § 5.1.16 Felt UTE1
- § 5.3.2 Turveg o\_TV2
- § 5.3.3 Park o\_PA1\_1-2
- § 6.4 Bevaring kulturmiljø (H570\_1)
- § 8.1 Overordnet landskapsplan
- § 8.4 Detaljert landskapsplan og teknisk plangodkjenning
- § 9.4.2, §9.5 Rekkefølgekrav opparbeiding



God balanse mellom åpne, gressletter og treklynger, flate parti og bakker



Åpent landskapsrom - utsyn

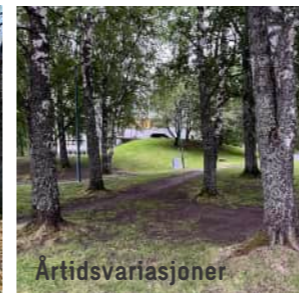


Åpent landskapsrom - utsyn



E-verket - Landemerke og identitetsskaper

Frilek vinter - akebakke, ski og basing i snøen



Årtidsvariasjoner



Gammel kraftturbin som skulptur-historieforteller og identitetsskaper



Lek og undring



Samlingsplasser, sittedeblær, stemningsskaper



Bærbusker og frukttrær



Sittedeblær



For avslapning og lek



Aktivitet

# OFFENTLIG PARK OG TILGJENGELIG UTEROM E-VERKET: MULIG BARNEHAGE



Bestemmelsesområde #7 Tilhørende leke- og uteoppholdsareal ved mulig barnehage

## Intensjon

Sikre eksisterende kvaliteter og styrke stedsidentitet og funksjon som landemerke. Sikre mulighet for etablering av barnehage med tilhørende uteoppholdsareal i samspill med offentlig park, med høy kvalitet i materialbruk, innhold, funksjon og uttrykk. Sikre robusthet og bærekraftige løsninger for framtida.

## PRINSIPP FOR UTFORMING

Området opparbeides som park tilrettelagt for frilek og rekreasjon, der eksisterende trær i størst mulig grad skal bevares. Ved etablering av barnehage, skal tilhørende uteoppholdsareal opparbeides i harmoni med parken og eksisterende kvaliteter. Anlegget skal inneholde elementer som bidrar til en tydelig stedsidentitet, og tilføre innhold som bygger opp under eksisterende stedsidentitet, "den historiske ryggraden", og med bakgrunn i medvirkning og føringer fra gjeldende veileder for utforming av barnehagens utearealer:

- Klatretrær og gressareal
- Terrengvariasjoner og soneinndeling
- Lekemiljø i naturen, frukttrær og bærbusker, kjøkkenhage
- Insektshotell, åpen lokal overvannshåndtering (merverdi -lek, pedagogikk, estetikk)
- Samlingsplasser (eventyrstund), sittemøbel for alle brukergrupper, i le, i skygge og i sol
- E-verket historiefortelling i elementer, lys og energi

## RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 4.10. Blågrønn faktor
- § 4.11. Vekstlag/jordoverdekning
- § 4.12 og §8.3 Belysning
- § 5.1.16 Felt UTE1
- § 5.3.2 Turveg o\_TV2
- § 5.3.3 Park o\_PA1\_1-2
- § 6.4 Bevaring kulturmiljø (H570\_1)
- § 7.5 Bestemmelsesområde #7 Uteoppholdsareal barnehage
- § 8.1 Overordnet landskapsplan
- § 8.4 Detaljert landskapsplan og teknisk plangodkjenning
- § 9.4.2, §9.5 Rekkefølgekrav opparbeiding

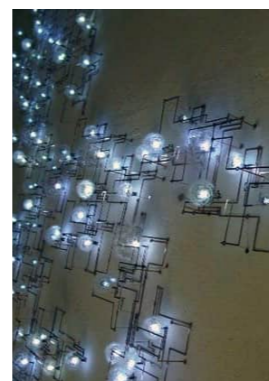
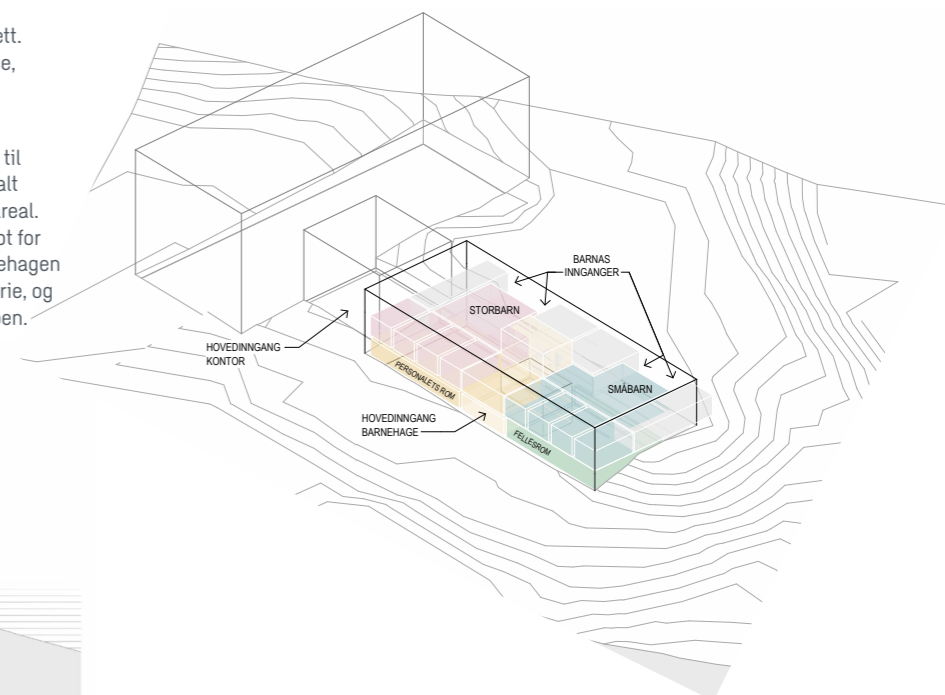
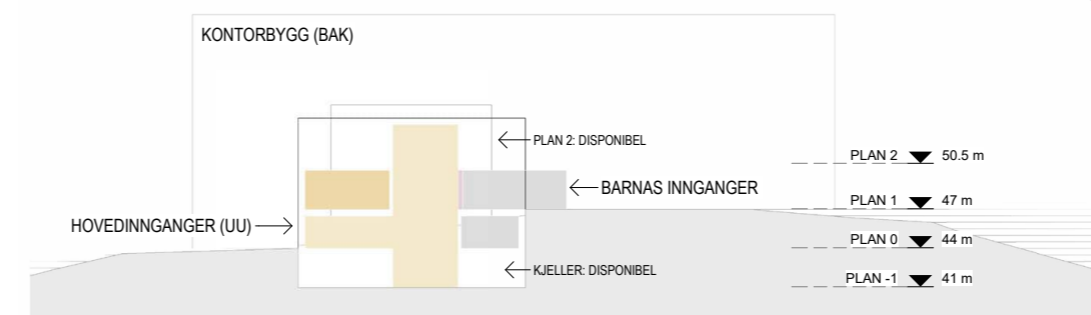
## Offentlig park, uterom E-verket og mulig barnehage

E-verket og tilhørende uteområde ligger i en hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Alle tiltak som berører bygningens eksteriør og utomhusområde innenfor denne hensynssonen, skal utføres i samråd med byantikvaren. Ved etablering av barnehage i eksisterende bebyggelse E-verket, tillates areal innenfor bestemmelsesområde #7 etablert som tilhørende leke- og uteoppholdsareal i tråd med Trondheim kommunes normer. Areal og krav til uteoppholdsareal for en 8 avdelings barnehage (3 264 m<sup>2</sup> med gode solforhold og innenfor støykrav) er sikret i plankart og i bestemmelser.

Utearealet har en fantastisk beliggenhet og eksisterende miljø med store trær og parkpreg gir uterommet kvaliteter som ellers kun tid kan gi.

Nærheten til eksisterende park og grønnstruktur, gir svært gunstige koblinger til bevegelseslinjer og stinett. Innhold og funksjon i uteareal tilknyttet en barnehage, vil tilrettelegge for møteplasser, sambruk, liv og aktivitet i hverdagen såvel som i helg og andre tider.

Ved en transformering av deler av eksisterende bygg til E-verket barnehage, kan det bidra til å gjøre et sentralt bygg enda mer synlig gjennom bruk og sambruk av areal. Det vil også ligge pedagogiske muligheter i at konsept for barnehagen kan benyttes som historieforteller. Barnehagen kan styrke formidlingen av byggets arkitektur og historie, og vil på denne måten kunne styrke identiteten til Sluppen.



E-verket og en historie om energi og lys. (Kilde: "Fragile Future" av Lonke Gordijn)



Kjøkkenhage, plantekasser. Mulighet for læring og lek. (Foto: Moholt studentbarnehage, Trondheim)



Insektshotell

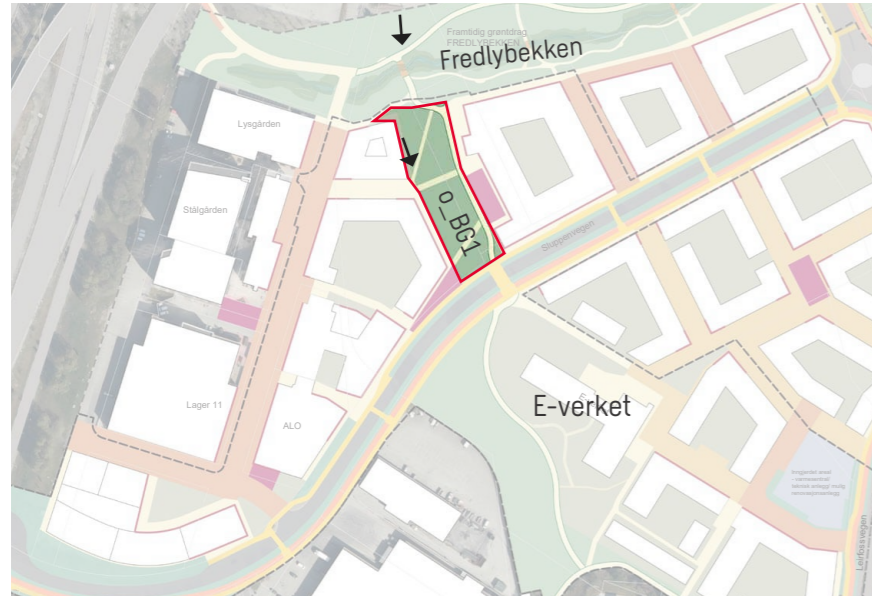


Åpen lokal overvannshåndtering med merverdi. Lek, positivt for biodiversitet, læring, robusthet mht klimaforandringer, vakkert. Ulike måter å bruke regnvann på, som en ressurs og som et grep i uttrykk/utforming og funksjon. (Foto: Mikkel Eie. Gårdhaven ved Straussvej København)



Kunst og uttrykk i samspill med naturen og eksisterende kvaliteter.

# OFFENTLIG BLÅ-GRØNNSTRUKTUR: "FREDLYDRAGET"



## Intensjon

Sikre en sammenhengende kobling mellom eksisterende grønnstruktur i Smidalen og framtidig grønnstruktur langs Fredlybekken. Funksjon som økologisk korridor, samt rekreasjon og ferdselsåre.

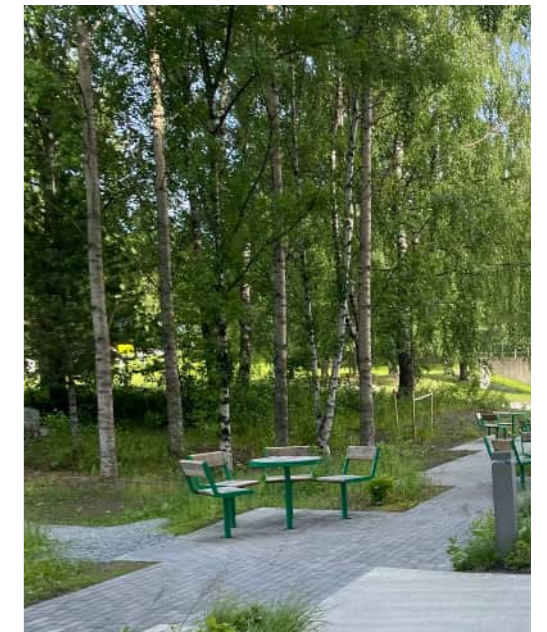
## PRINSIPP FOR UTFORMING

Viktig akse i området, som tilsluttes eksisterende og framtidig grønnstruktur. Sktlinje mot E-verket ivaretas. Området skal opparbeides parkmessig for opphold og egenorganisert aktivitet. Viktig samspill med tilgrensede kvartal og torg med aktive fasader og veggsoner. Variert og flersjiktet beplantning og større trær. Tiltak tilknyttet deponi: oksidasjonsbed og tettesjikt. For å sikre en tilstrekkelig rotvolum i henhold til Trondheim kommunes normtegninger, skal terreng bygges opp i tilstrekkelig høyde over tettesjikt. Vegetasjonen skal etableres med formål å sikre naturmangfoldet. Plantearter som er naturlige for området skal fortrinnsvis velges. Gode overganger og forbindelser i grensesnitt mot grønnstruktur i "Fredlybekken, nedre del" (plan ID R20230007) skal ivaretas.

- 30 m bredt
- Turveg, snarveger/ forbindelser på tvers, maks 3 stk. 1,2-2 m bredde. Permeabelt dekke.
- Flersjiktet og variert beplantning, stedegen prioriteres. Min. 30 trær
- Lokale overvannstiltak og tiltak i tråd med deponitiltak
- Soneinndeling, gode overgangssoner
- Møbleringsoner; opphold-/sitteplasser

## RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 4.10. Blågrønn faktor
- § 4.11. Vekstlag/jordoverdekning
- § 4.12 og §8.3 Belysning
- § 5.3.1. Blå/grønnstruktur (o\_BG1\_1-3)
- § 5.3.2 Turveg (o\_TV3-4)
- § 8.1 Overordnet landskapsplan
- § 8.4 Detaljert landskapsplan og teknisk godkjenning
- § 8.19 Fredlydalen avfallsdeponi
- §9.4.1 Rekkefølgekrav opparbeidelse (o\_BG1\_1-3)



Stedsidentitet og naturmangfold: eksisterende trær, beplantning og møblering ved Alo, Sluppen. (Foto: Sluppen, Trondheim, 2025)



Naturmangfold og økologiske funksjoner, tilføire elementer og vegetasjon som legger til rette for biodiversitet og skaper rom for frilek. (Kilde: Ladywell Fields, London, UK, BDP, © David Barbour)

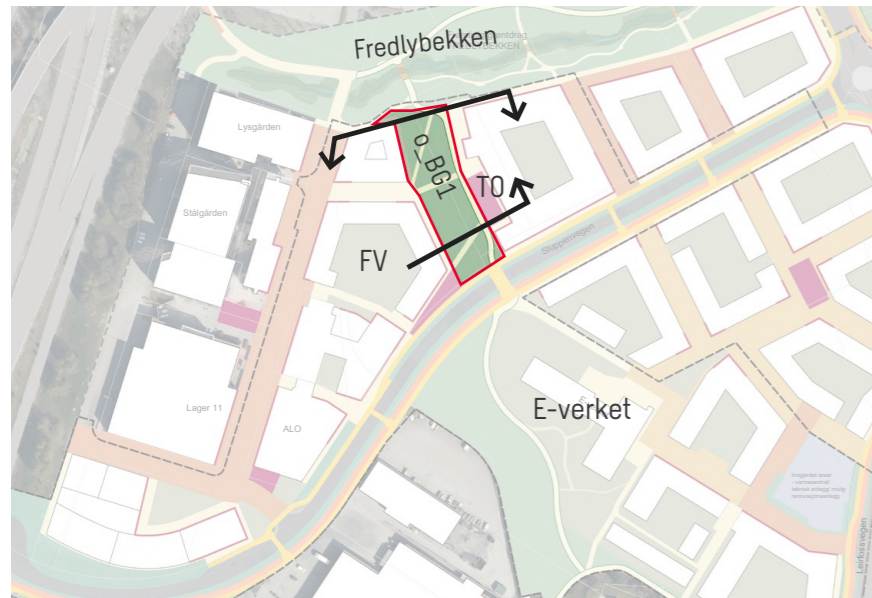


"Den historiske ryggraden" - tilføire elementer som henter om Sluppens tidligere kulturlandskap, industri/krafthistorie og dagens innovasjonsmiljø - "skaperkraft". (Kilde: Vanke Cloud City, Lab D+H, in Guangzhou, China. Rock sheep art: <https://www.galeriedrentscheaa.nl/stenen-schaap-2/>)



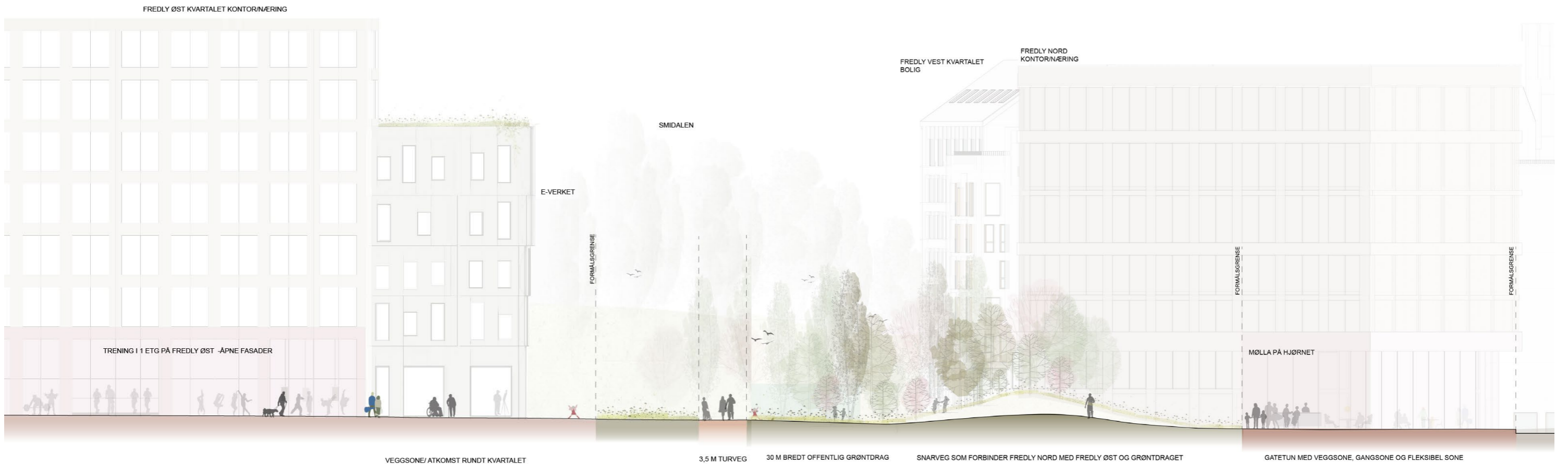
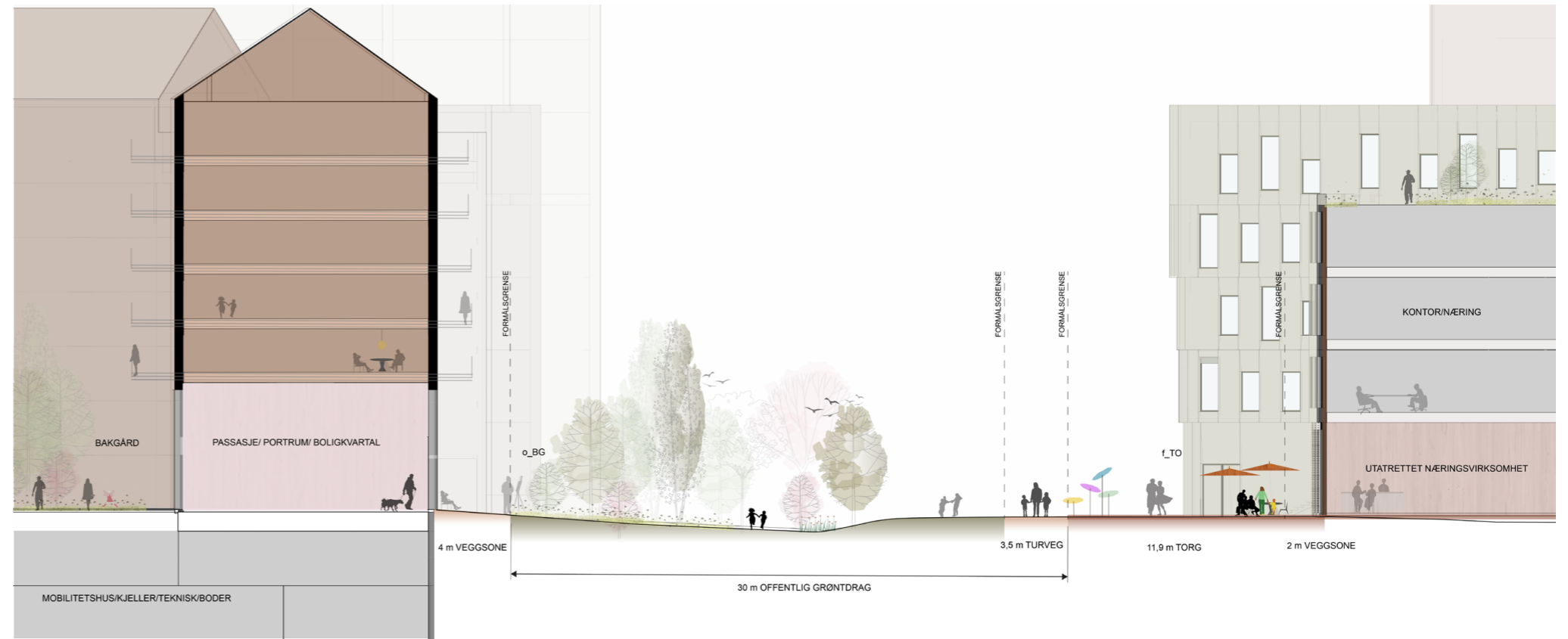
Stedsidentitet og naturmangfold: eksisterende beplantning ved Alo, Sluppen. (Foto: Sluppen, Trondheim, 2025)

# OFFENTLIG BLÅ-GRØNNSTRUKTUR: "FREDLYDRAGET" OG GRENSESNIITT FREDLYBEKKEN



## Intensjon

Sikre en sammenhengende kobling mellom eksisterende grønnstruktur i Smidalen og framtidig grønnstruktur langs Fredlybekken. Funksjon som økologisk korridor, samt rekreasjon og ferdselsåre.



# ALLMENNE BYROM: "FREDLYTORGET"



## Intensjon

Sikre et byromsnettverk av varierte uteoppholdsareal - torg og plasser.

## PRINSIPP FOR UTFORMING

Fredlytorget skal være allment tilgjengelig og tilrettelegges som et levende byrom og møteplass for ulike aldersgrupper, med mulighet for varierte funksjoner og opphold. Torget er plassert slik at det har gode solforhold, siktlinjer som gir kontakt mot andre sentrale by- og gaterom, samtidig som det er skjermet for vind og trafikk i Sluppenvegen.

Torget skal utformes med en tydelig stedsidentitet som spiller på Sluppens historie og særtrekk. "Café Mølla" eller "Kraftkaffe"? Innslag av kunst og møblering med "Sluppensk vri"?

Torget er delvis rammet inn av publikumsrettede og aktive 1. etasjer og veggsoner. Det skal være fysiske og visuelle koblinger mellom ute og inne; utvidelse av førsteetasjen ved at uteservering, aktiviteter og handel kan trekkes ut i torgrommet.

Utforming og materialer på dekker, møblering/installasjoner o.l. skal være av høy kvalitet. Det skal være permeable dekker, og minimum 4 trær. Torget skal ha gode overganger og utformes helhetlig med tilliggende turveg og grønnstruktur.

## RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 4.10. Blågrønn faktor
- § 4.11. Vekstlag/jordoverdekning
- § 4.12 og §8.3 Belysning
- § 5.2.6 Torg f\_T01
- § 8.1 Utomhusplan
- §8.19 Fredlydalen avfallsdeponi (tettesjikt overvann)
- §9.4.1 Rekkefølgekrav opparbeidelse



Mulighet for opphold og beplantning i trapp/amfi. (Kilde: Ohlone College Academic Core Buildings / CannonDesign + Anderson Brule Architects, © Christopher Barrett)



Kunst og lekne innslag som spiller på eksisterende stedsidentitet og historie. (Kilde: Station Park Green, Corner of Concar & Station Park Cir. San Mateo, CA, Miroslaw Struzik.<http://www.streetartutopia.com>)



Vannlek. Torget i Åndalsnes. (Foto: Åndalsnes avis). Landskapsarkitekter: Selberg Arkitekter.



Byliv og aktive fasader. Stemningselementer, belysning, uteservering/sittemuligheter. Nygaardsplassen, Fredrikstad. (Foto: Kyrre Sundal)

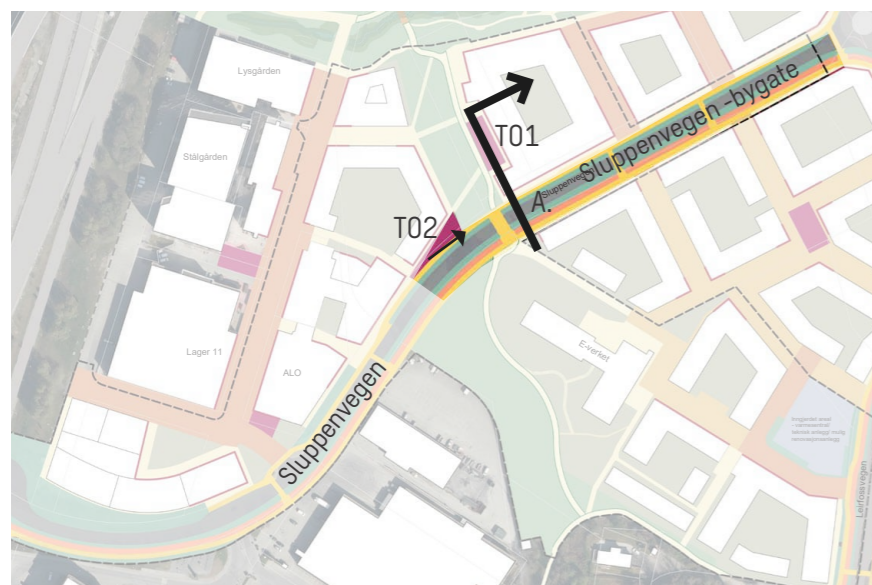


Aktive fasader og glidende overgang mellom inne og ute. (Kilde: David Baker Architects, Spoonbar, Healdsburg. Image credit: Bruce Damonte)



Byliv og aktive fasader og veggsoner. Stemningselementer, beplantning, uteservering/sittemuligheter. (Kilde: <https://hitsa.dk/produkter/plateau-picnic-street-bordbaenkesaet/>)

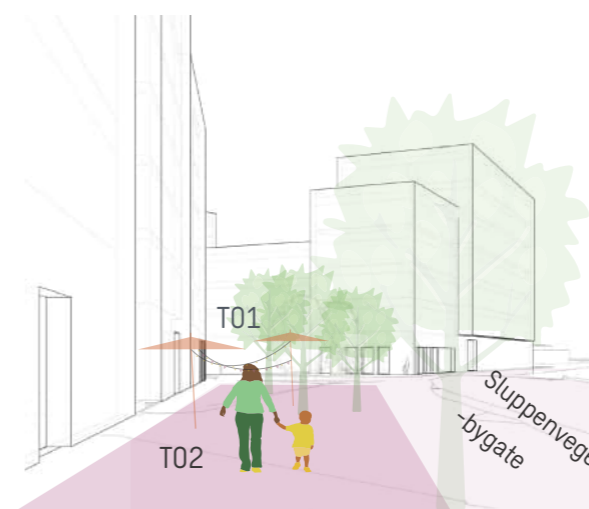
# OFFENTLIGE OG ALLMENNE BYROM: SLUPPENVEGEN OG FREDLYTORGET



## Intensjon

Sikre attraktive og lesbare byrom og forbindelser i og på kryss av Sluppenvegen. Sluppenvegen skal oppleves som et byrom der mindre plasser og volum- og dybdevariasjoner i kvartalsbebyggelsen gir variert og god opplevelseskvalitet. Kryssingen av Sluppenvegen fra Fredlytorget og Fredlykorridoren, til Kraftparken og Smidalen, skal fremheves.

## SLUPPENVEGEN MOT NORDØST



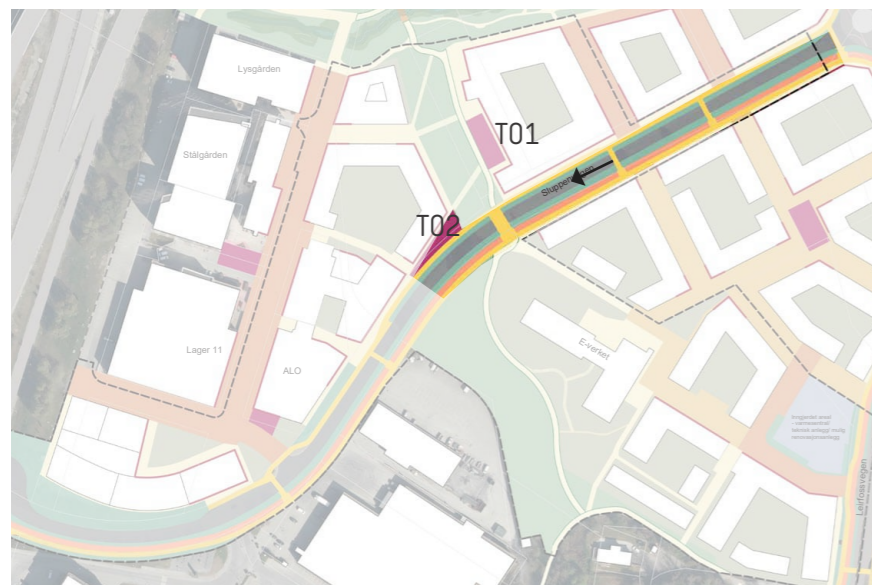
## A. Flerbruksgate Sluppenvegen

Sluppenvegen skal opparbeides som flerbruksgate der gaterommet er viktige byrom, samtidig som gaten har en rolle i hoved- og samlevegnettet til Trondheim. Sluppenvegen er en del av sentrumskjernen og byliv skal prioriteres høyt. I påvente av utbygging av tilgrensede eiendommer langs Sluppenvegen, i tråd med KDP, tillates midlertidige løsninger for gående og syklende, så lenge løsningene tilfredsstillende trafiksikkerhet og fremkommelighet.

- Levende byrom og møteplass
- Myke trafikanter skal prioriteres
- Tilrettelegges for sykkel
- Romslige kantsoner med god plass til fotgjengere og møbleringssoner
- Vareleveringslomme og kantstopp for buss
- Gatetrær og beplantning samt lokale overvannstiltak
- For øvre del av Sluppenvegen (sentrumskjernen) er det sikret et gaterom på 29,6 m med byggegrenser.



# OFFENTLIGE OG ALLMENNE BYROM: SLUPPENVEGEN



## Intensjon

Sikre attraktive og lesbare byrom og forbindelser i og på tvers av Sluppenvegen. Sluppenvegen skal oppleves som et byrom der mindre plasser og volum- og dybdevariasjoner i kvartalsbebyggelsen gir variert og god opplevelseskvalitet. Kryssingen av Sluppenvegen fra Fredlytorget og Fredlykorridoren, til Kraftparken og Smidalen, skal fremheves.

## PRINSIPP FOR UTFORMING

Opparbeidelsen skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Det skal etableres attraktive fotgjengeroverganger i Sluppenvegen som ivaretar korte og trafikksikre krysningsforbindelser til viktige målpunkt/bevegelseslinjer. Fotgjengerkryssing som forbinder offentlig grønnstruktur med offentlig park, skal utformes med min. 6 m bredde og være opphøyd med belegningsstein. Innhold og utforming av torg/plasser skal ses i sammenheng med bruk og arkitektonisk utforming i tiliggende areal og bebyggelse. Torg/ plasser skal ha høy kvalitet i valg av materialer og beplantning og fungere som en del av gaterommet i Sluppenvegen.

- Sluppenvegen opparbeides iht krav og normtegnninger fra Trondheim kommune
- Tilrettelegges for ulike aldersgrupper/brukergrupper med varierte funksjoner og opphold
- Permeabelt dekke på torg/plasser
- Møblerings- og beplantningssoner
- Gatetrær i Sluppenvegen
- Min. 3 trær på torg/forplass (f\_T02)
- Lokale overvannstiltak i gate og torg/plass

## RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 4.10. Blågrønn faktor
- § 4.11. Vekstlag/jordoverdekning
- § 5.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- § 5.2.6 Torg f\_T02
- § 8.5 Byggeplan teknisk plangodkjenning



Opphold, møblerings- og beplantningssoner i gaterommet. (Kilde: Vester Voldgade, København, Dansk arkitekturcenter, Photo: Rasmus Hjortshøj)



Gaterom med variert og god opplevelseskvalitet. (Kilde: Chez Antoinette, London. Foto: Bispekilen kvartal, Oslo.)



Blågrønne åpne overvannsløsninger (Kilde: Kanalvegen)



Opphøyde fotgjengerkryssing, OBS punkt, noe som markerer sekvensskift og forbindelse mellom offentlig grøntdrag og offentlig park. (Kilde: Wesselkvarialet, Vigsnes + Kosberg arkitekter)



Byliv og aktive fasader og veggsoner. (Kilde: Hello Robin, Seattle, Graham Baba Architects)

# ALLMENNE BYROM: SLUPPENVEGEN 9



## Intensjon

Sikre et byromsnettverk av varierte uteoppholdsareal - torg og plasser.

## PRINSIPP FOR UTFORMING

Ny bebyggelse i Sluppenvegen 9 lager et skjermet plassrom, som også utgjør et fondmotiv i sørlig ende av "Lille Sluppenveg".

Byrommet rammes delvis inn av aktive 1. etasjer og veggsoner. Arealet skal være et allment tilgjengelig uterom, og materialer på dekker, møblering/installasjoner o.l. skal være av høy kvalitet. Det skal være permeable dekker, og variert beplantning som gir arealet en grønn framtoning. Det skal etableres minimum 6 trær i varierende størrelse.

Utforming av plassrommet sees i sammenheng med nærliggende bylivsfunksjoner som Lager 11, eksisterende torg/park ved Alo, og ny plass på hjørnet av ny bebyggelse henvendt mot atkomst og Sluppenvegen.

## RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 4.10. Blågrønn faktor
- § 4.11. Vekstlag/jordoverdekning
- § 4.12 og §8.3 Belysning
- § 5.2.6 Torg f\_T03-5
- § 5.1.14 BKB6, arealbruk og utnyttelsesgrad
- § 8.1 Utomhusplan
- §9.2.5 Rekkfølgekrav opparbeidelse



Eksisterende park ved Alo med trær, blomstereng, tulipaner, store steiner og innsektshus. (Foto: Sluppen, Trondheim, 2025)



Eksisterende park/torg ved Alo med trær, staubed, sittegrupper og belegningsstein. (Foto: Sluppen, Trondheim, 2024)



Frodig uterom med trær, beplantning og oppholdssoner. (Kilde: Gillespies Landscape Architects, Television Centre, London.)



Byliv og aktive fasader og veggsoner. Stemningselementer, beplantning, uteservering/sittemuligheter. (Kilde: David Baker Architects, Spoonbar, Healdsburg. Image credit: Bruce Damonte)

# BOLIG UTEROM: BAKGÅRDSLIV "FREDLY VEST" (FREDLYGÅRDEN)



Uterom i bakgårdene: private hager, inngangsparti og felles lek og opphold

## Intensjon

Sikre gode bokvaliteter og bakgårdsliv med egen identitet som bygger på Sluppens historie. Sikre høy kvalitet i materialbruk, innhold, funksjon og uttrykk. Sikre robusthet og bærekraftige løsninger for framtida.

## PRINSIPP FOR UTFORMING

Kvartalsbebyggelse med kombinert formål av boliger, tjenesteyting og forretning, danner definerte skjermede uterom i gårdsrommet. Gårdsrommet består av både private hager og fellesprivate leke- og oppholdsareal. Hver bakgård har sin unike karakter og er koblet på det finmaskede gangnettet i kvartalsstrukturen. I Fredlygården skal det opparbeides et portrom/åpning i kvartalsbebyggelsen som forbereder bakgården med den offentlige grønnstrukturen og Fredlytorget. I tillegg er det sikret en forbindelse mellom "Lille Sluppenveg" og Sluppenvegen via Fredlygården.

- Privat og fellesprivat frodig bakgård
- Variert sjiktbeplantning og trær
- Småbarnslekeplass
- Blågrønne løsninger og lokal overvannshåndtering
- Tydelig stedsidentitet i konsept og utforming
- Veggsoner på min. 3 meter mot felles bakgård (private hager, inngangsparti)
- Soneinndeling, gode overgangssoner
- Høy kvalitet i materialer og arkitektonisk uttrykk

## RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.8. Uteoppholdsareal bolig
- § 4.10. Blågrønn faktor
- § 4.11. Vekstlag/jordoverdekning
- § 4.12. Belysning
- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.1. Bebyggelse og anlegg



Variert sjiktbeplantning legger godt til rette for økt biodiversitet og med det økt opplevelsesverdi i bakgården. (Kilde: Adolpfo Harrison Landscape studio, Highgate Studios, North London.)



Flerbruksmøbler og lune samlingssteder. Gårdsrom med ro og fredelige plasser med mulighet for å samles i større grupper, å sitte alene eller i par. Valgmulighet gjør rommet mer robust og attraktivt for alle brukergrupper. (Kilde: Parklet Participativo Zoom Urbanismo | São Paulo | Foto Sissy Eiko)



Plass til lek og undring, trygghet. En småbarnslekeplass som er vakker å se på, og håndterer regnvann i tillegg til å tilføre karakter til gårdsrommet. (Kilde: www.stoneforest.com/products/421-pebble-seats)



Belysning som hensyntar natur og insekt, og skaper lun og god stemning. Bomangfold. (Kilde: <https://adventuresincooking.com/secret-supper-portland-july/>)



Terrengforming og vegetasjon som minner om tidligere tiders bekeraviner. (Kilde: Auftraggeber: Landesgartenschau Gießen 2014 GmbH (Wechselflor), Büro Geskes und Hack Landschaftsarchitekten (Stauden), Mitarbeit: Björn Scheffler)

# BOLIG UTEROM: BAKGÅRDSLIV OG BYLIVSGATE "SLUPLUNDEN" (KRAFTGÅRDEN OG ENERGIGATA)



Uterom i bakgårdene: private hager, inngangsparti og felles lek og opphold

## Intensjon

Sikre gode bokvaliteter og bakgårdsliv med egen identitet som bygger på Sluppens historie. Sikre høy kvalitet i materialbruk, innhold, funksjon og uttrykk. Sikre robusthet og bærekraftige løsninger for framtida.

## PRINSIPP FOR UTFORMING

### Bakgårdsliv

Kvartalsbebyggelse med formål av boliger danner definerte skjermede uterom i gårdsrommet. Gårdsrommet består av både private hager og fellesprivate leke- og oppholdsareal. Hver bakgård har sin unike karakter og er koblet på det finmaskede gangnettet i kvartalsstrukturen. I Kraftgården blir gatetunet en naturlig del av gårdsrommet og bakgården har flere koblinger til offentlig park ("Kraftparken") og Smidalen.

- Privat og fellesprivat frodig bakgård
- Variert sjiktbeplantning og trær
- Småbarnslekeplass
- Blågrønne løsninger og lokal overvannshåndtering
- Tydelig stedsidentitet i konsept og utforming
- Veggsoner på min. 3 meter mot felles bakgård (private hager, inngangsparti)
- Soneinndeling, gode overgangssoner
- Høy kvalitet i materialer og arkitektonisk uttrykk

## RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

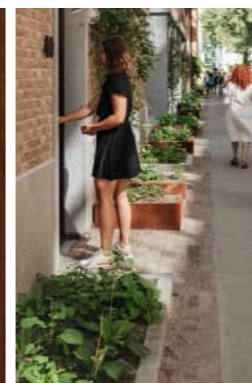
- § 4.8. Uteoppholdsareal bolig
- § 4.10. Blågrønn faktor
- § 4.11. Vekstlag/jordoverdekning
- § 4.12. Belysning
- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.1. Bebyggelse og anlegg



Urban dyrkning i bakgården kan bidra til å styrke gode naboskap og gi glede og økt livs- og bokvalitet. (Kilde: Vestre Habitats: <https://vestre.com/no/aktuelt/vestre-habitats>)



Lek, opphold og innslag av elementer som minner om det tidligere E-verket og industrien i området. (Kilde: <https://kidspace.com.au/product/maze-grid-panel/>)



Veggsoner som møbleres og inngangssoner som forgrønnes med vertikal beplantning og plantekasser. (Kilde: Little C, Rotterdam, CULD + Juurtink (+) Geluk)



Lokal overvannshåndtering som synlige grep i gårdsrommet; vann som ressurs og flerbrukeelement, og krafta i å spille på lag med naturen. (Kilde: The Eastbourne Town Centre Movement and Access Package, East Sussex County m.m)



Fellesfunksjoner mot bylivsgata er med på å skape en visuell og fysisk kontakt mellom inne og ute, og bidrar til puls og trygghet i uterommet. Ved å tilrettelegge for tilfeldige møter mellom naboer, og gi delmuligheter, kan også fellesskapet og boidentiteten styrkes. (Kilde: Foto København, 2025. Foto til høyre: Frans Halsstraat, Amsterdam. © Thomas Schlijper)



# BOLIG UTEROM: BAKGÅRDSLIV SLUPLUNDEN (“EPELELUNDEN”)



Uterom i bakgårdene: private hager, inngangsparti og felles lek og opphold

## Intensjon

Sikre gode bokvaliteter og bakgårdsliv med egen identitet som bygger på Sluppens historie. Sikre høy kvalitet i materialbruk, innhold, funksjon og uttrykk. Sikre robusthet og bærekraftige løsninger for framtida.

## PRINSIPP FOR UTFORMING

Kvartalsbebyggelse med formål av boliger danner definerte skjermede uterom i gårdsrommet. Gårdsrommet består av både private hager og fellesprivate leke- og oppholdsareal. Hver bakgård har sin unike karakter og er koblet på det finmaskede gangnettet i kvartalsstrukturen. Gårdsrommene her kobler seg på eksisterende terreng og grønnstrukturen i Smidalen, og rekkehusene mot Smidalen gir en myk overgang til grønnstrukturen. Bakgårdene har flere koblinger til både offentlig park (“Kraftparken”) og Smidalen.

- Privat og fellesprivat frodig bakgård med felles hagehus/drivhus
- Variert sjiktbeplantning og trær
- Småbarnslekeplass
- Blågrønne løsninger og lokal overvannshåndtering
- Tydelig stedsidentitet i konsept og utforming
- Veggsoner på min. 3 meter mot felles bakgård (private hager, inngangsparti)
- Soneinndeling, gode overgangssoner
- Høy kvalitet i materialer og arkitektonisk uttrykk

## RELEVANTE PLANBESTEMMELSER

- § 4.8. Uteoppholdsareal bolig
- § 4.10. Blågrønn faktor
- § 4.11. Vekstlag/jordoverdekning
- § 4.12. Belysning
- § 4.13 Arkitektonisk kvalitet og utforming
- § 5.1. Bebyggelse og anlegg



Romskapende sjiktvegetasjon og beplantning som kan være med på å fortelle en historie eller skape en stemning. Lune og trygge oppholdsplasser med varierte sittemøbler til alle brukergrupper er viktig for å ivareta mangfoldet. (Kilde: bd-landscape-architects-Glassfields-Bristol-016)

Insektsvennlig belysning med fokus på hvordan belysningen kan gi ulike opplevelser og variert bruk. (Kilde: <https://adventuresincooking.com/secret-supper-portland-july/>)

Frukttrær og beplantning som varierer gjennom årstidene. Beplantning som forunder, smaker og dufter, forsinker regnvann og danner nakne skulpturer og snøskulpturer. (Kilde: Television Centre, London, Gillespies landscape architecture)

Element som kan benyttes til lek og gi karakter til uterommet, kan også minne om Sluppens historie som tidligere gårdsbruk og beitelandskap. Denne historien kan forsterkes ved å gi uterommet et konsept som tar med seg elementer som drivhus, bærbusker, fruktuller og dyrkningskasser, og gi navn til ulike soner. Eplelunden, Enga, Mølla, osv. (Kilde: Apple Art: artist unknown. Rock sheep art: <https://www.galeriedrentscheaa.nl/stenen-schaap-2/>)



Detaljregulering Sluppenvegen 3, 5, 6, 7, 9 og Leirfossvegen 5  
SISTE REV. 30.06.2026