

TETTHET I TRONDHEIM

Tolv eksempler på tetthet i bebyggelse

TRONDHEIM KOMMUNE

November 2018

INNHOLD

3	Forord
4	De tolv eksempelområdene
6	Avgrensinger og nøkkeltall
8	Ilsvika
12	Nordøstre kvadrant i Midtbyen
16	Møllenberg
20	Dyre Halses gate
24	Lademoen
28	Nobøtomta
32	Lade allé
36	Småhusområde på Øya
40	Elgeseter gate
44	Ranheimsfjæra
48	Selsbakkhøgda borettslag
52	Risvollan Borettslag
56	Ordliste
57	Referanser

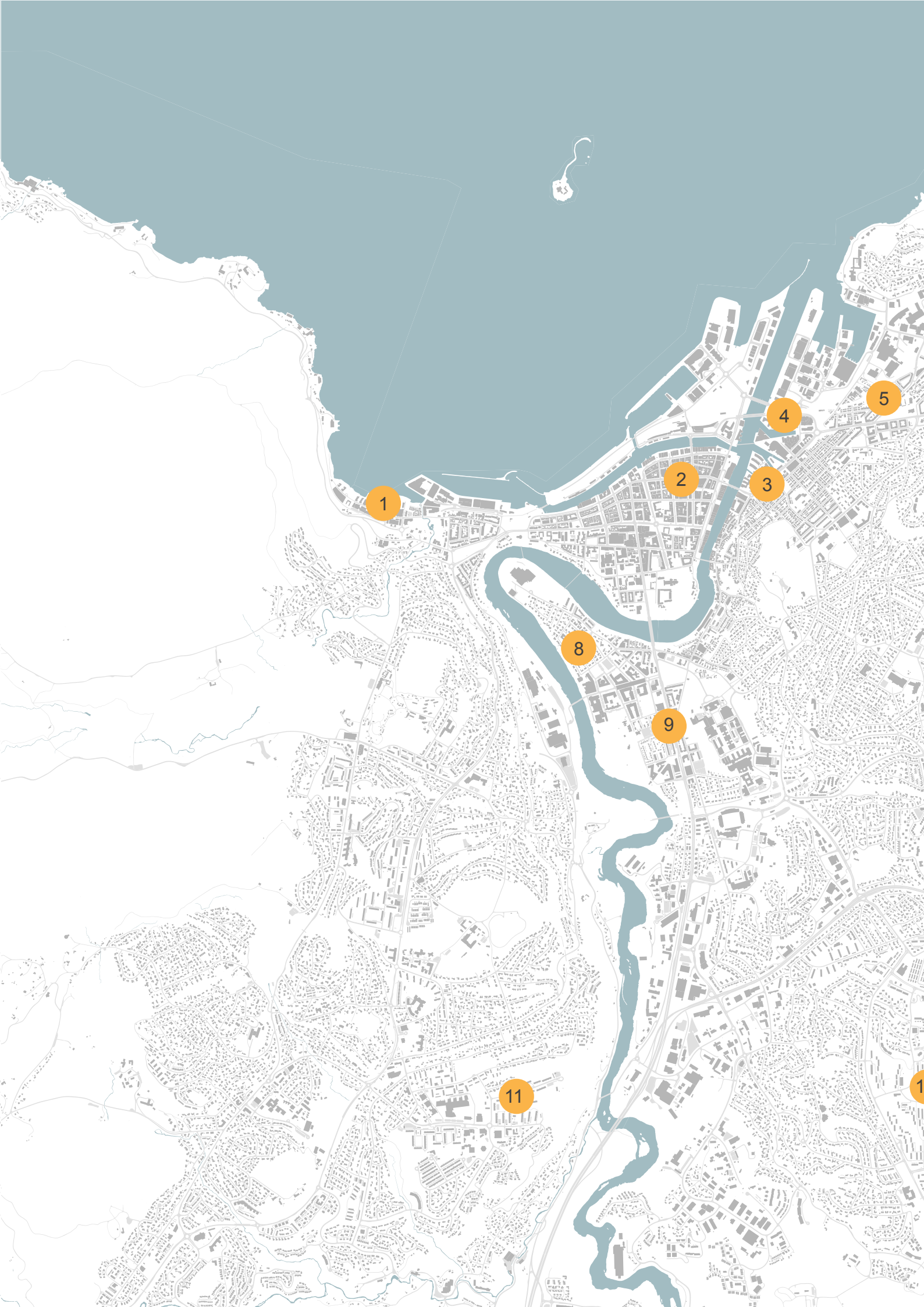
FORORD

Trondheim får stadig flere innbyggere, og fortetting er et virkemiddel for å nå målene om en attraktiv og klimavennlig byutvikling.

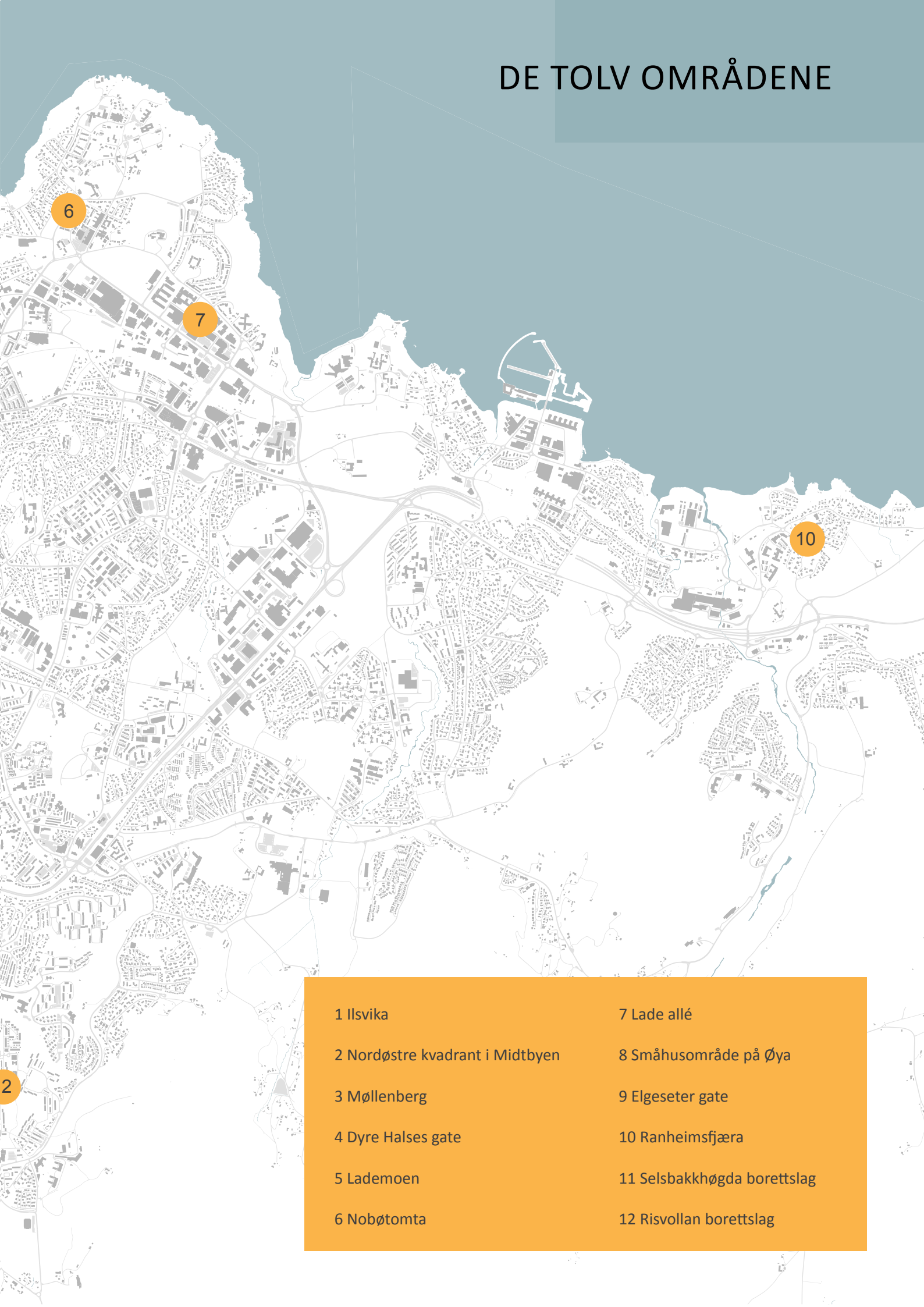
Deler av Trondheim har høyere tetthet enn andre deler. Denne samlingen av eksempler viser områder med ulik tetthet i Trondheim og gir et bilde på hva for eksempel 100 prosent BRA eller 15 boliger per dekar kan se ut som. Her vises eksempler innenfor et bredt spenn - fra lav tetthet i eneboligstrøket på Øya til høy tetthet på Møllenberg og i Dyre Halses gate.

Eksempelsamlingen er et ledd i arbeidet med byutviklingsstrategi, kommunedelplan for lokale sentra og plan for sentrumsutvikling. Prosjektlederne Tove Hellem, Merete Wist og Grete Hennissen har stått for planlegging og organisering av arbeidet. Student ved NTNU, Kristin Bostrøm, har innhentet materialet og stått for den grafiske utformingen.

Byplankontoret i Trondheim kommune
November 2018


1
2
3
4
5
8
9
11

DE TOLV OMRÅDENE



1 Ilsvika

2 Nordøstre kvadrant i Midtbyen

3 Møllenberg

4 Dyre Halses gate

5 Lademoen

6 Nobøtomta

7 Lade allé

8 Småhusområde på Øya

9 Elgeseter gate

10 Ranheimsfjæra

11 Selsbakkhøgda borettslag

12 Risvollan borettslag

AVGRENSING OG NØKKELTALL

% BYA = Andel bebygd areal av en tomt % BRA = Andel bruksareal i bebyggelse på en tomt

1 ILSVIKA



39 % BYA

120 % BRA

2 NORDØSTRE KVADRANT I MIDTBYEN



48 % BYA

195 % BRA

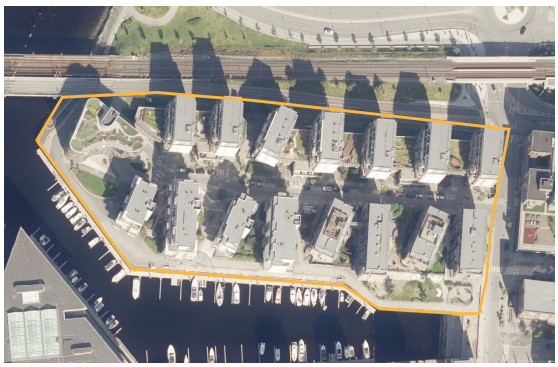
3 MØLLENBERG



46 % BYA

104 % BRA

4 DYRE HALSES GATE



37 % BYA

216 % BRA

5 LADEMOEN



35 % BYA

131 % BRA

6 NOBØTOMTA



25 % BYA

43 % BRA

7 LADE ALLÉ



52 % BYA

102 % BRA

8 SMÅHUSOMRÅDE PÅ ØYA



19 % BYA

38 % BRA

9 ELGESETER GATE



35 % BYA

171 % BRA

10 RANHEIMSFJÆRA



47 % BYA

100 % BRA

11 SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG



15 % BYA

50 % BRA

12 RISVOLLAN BORETTSLAG



10 % BYA

32 % BRA



1 ILSVIKA

Info	Ilsvika er den vestligste delen av bydelen Ila og grenser mot både Bymarka og Trondheimsfjorden. Foruten tre høyblokker fra slutten av 1950-tallet og trehusklyngen Ilsvikøra, ble det fra begynnelsen av 2000-tallet oppført en rekke blokker på området.

Avgrensing av område	Trondheimsfjorden - Ilsvikveien - Ilsvikøra

Type bygninger	Blokkbebyggelse på fem etasjer fra begynnelsen av 2000-tallet

Andre funksjoner	3T, Vestkanten barnehager, bussholdeplass, Sjøsiden legesenter, EasyFit, Rema 1000, Ilsvika Restaurant, Coop Prix og Ilsviken gård
Tilbud i fem min gangavstand	Iladalen park og Norsk Fotofagskole

Privat uterom	Balkonger, uterom mellom blokkene, lekeplass i forbindelse med barnehage
Offentlig uterom	Sti langs Trondheimsfjorden med lekestativ og benker, to parker med blant annet sitteplasser, sandvolleybane og eplehage

Sykkelparkering	Gatelangs og mellom blokkene
Bilparkering	Gatelangs og i parkeringshus

% BRA total	**120**
Boliger per daa	**10,2**
BYA	**29 129 m^2**
% BYA	39
BRA bolig	56 713 m^2
BRA annet enn bolig	32 031 m^2
BRA total	88 744 m^2
% BRA bolig	76
% BRA annet enn bolig	43
Antall boliger	756
Areal	74,2 daa



Kart over Ilsvika 1:4000



Gatene er beplantet med trær, og det finnes både bilparkering og sykkelparkering her.



Ved inngangspartiene og mellom blokkene er det lagt til rette for sykkelparkering.



Vest i området er det en større park med betongelementer, sitteplasser og rennende vann.



Langs gatene ligger det flere næringslokaler på gateplan, og i etasjene over er det boliger. Fasadene fremstår som aktive.



Blokkene ligger nær fjorden. Mellom blokkene og fjæra går det en offentlig gangsti som gir tilgang til strender og brygger med fiskemuligheter.



Langs gangstien er det små lekeplasser med benker og beplantning.



2 NORDØSTRE KVADRANT I MIDTBYEN

Info	Midtbyen er den tusen år gamle bykjernen i Trondheim. Bydelen er avgrenset av Nidelva mot øst, sør og sørvest, Ila og Skansen mot vest og Kanalen mot nord.

Avgrensing av område	Kanalen - Prinsens gate - Erling Skakkes gate - Nidelva

Type bygninger	Bryggehus, toetasjes trehusgårder, bygårder, hotell og kirke

Andre funksjoner	Sparebank 1, Hovedbiblioteket, Vitensenteret, Vår Frue Kirke, Trondheim torg, Stiftsgården, Stiftsgårdsparken, Byhaven, Ravnkloa, Nova kino, Olavskvartalet, Trondheim Sjøfartsmuseum, Royal Garden hotell, utesteder, spisesteder, butikker, bussholdeplasser, bysykler, Torvet og Mercursenteret.
Tilbud i fem min gangavstand	Solsiden, Bakklandet, Nidarosdomen, Sentralstasjonen, Trøndelag teater, Lysholmbygget, Vitenskapsmuseet og St Olav Menighet.

Privat uterom	I bakgårder
Offentlig uterom	Utenfor Vår Frue kirke, Krigsseilerplassen, byrom ved Bybrua og Kongens gates allmenning

Sykkelparkering	Gatelangs og i bakgårder
Bilparkering	Gatelangs og i parkeringshus

% BRA total	**195**
Boliger per daa	**3,8**
BYA	**193 192 m²**
% BYA	48
BRA bolig	116 486 m²
BRA annet enn bolig	667 047 m²
BRA total	783 533 m²
% BRA bolig	29
% BRA annet enn bolig	166
Antall boliger	1 524
Areal	401,0 daa



Kart over Midtbyen 1:8000



I Fjordgata er det flere eldre trehusgårder med næringslokaler på gateplan. I bakgården har det kommet opp en boligblokk av nyere dato.



Carl Johans gate har flere butikker og puber på gateplan. På begge sider av gata er det bilparkering.



Ved Vår Frue kirke er det en park med benker og gamle trær. Like ved ligger et minnested for 22. juli.



Bryggerekka langs Nidelva er en turistattraksjon. Her ligger det flere næringslokaler og kontorer.



Olav Tryggvasons gate fikk sommeren 2018 ekstra brede fortau med planter og benker. I gata er det sykkelfelt og god kollektivdekning.



Trondheim kommune fikk våren 2018 nye bysykler med 29 stasjoner plassert rundt omkring i bykjernen.



3

MØLLENBERG

Info	Møllenberg er en bydel øst i Trondheim med karakteristisk trehusbebyggelse. Tidligere var dette et arbeiderstrøk. I dag er mange av gårdene omgjort til studenthybler.

Avgrensing av område	Kirkegata - Nedre Møllenberg gate - Bakkegata - Nonnegata

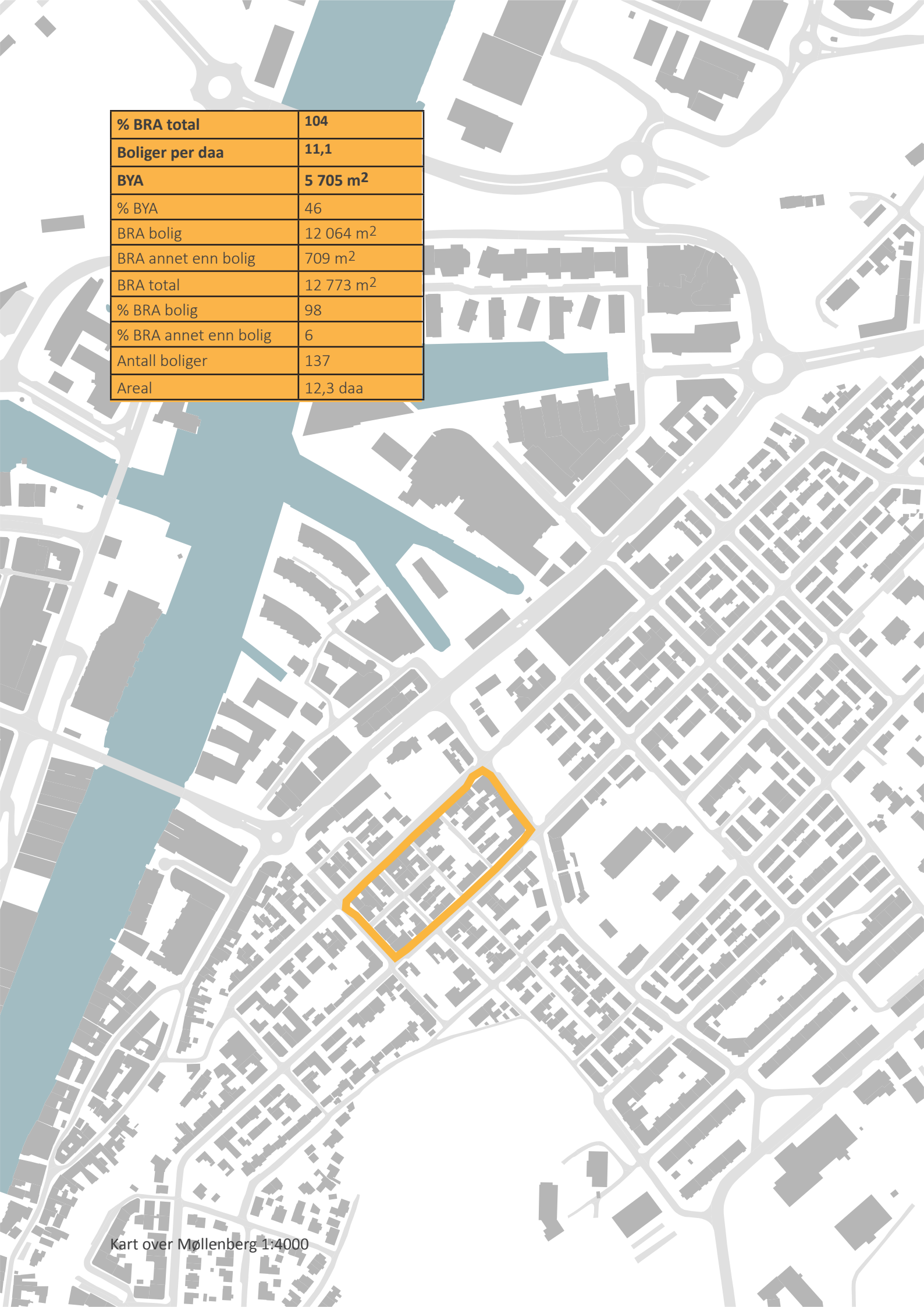
Type bygninger	Toetasjes trehusgårder fra 1880-1890-årene

Andre funksjoner	Bakkefestivalen som har blitt holdt i Bakkegata de siste to årene
Tilbud i fem min gangavstand	Isaes Kitchen, Jaco musikk, Mythos Tatoo, Oska Pizzeria, Bunnpris, Mat fra Hagen, Rema 1000, Zenit Yoga, Royal Haircut, Strå, Værness elektrisk, Sushi bar, Cafe Løkka, Fretex, Aleris sykehus, Bakke bydelshus, kirke, park, bysykler, bussholdeplass, Bispehaugen skole og barnehage

Privat uterom	Enkelte forhager, felles bakgårder, en lekeplass mellom bygningene
Offentlig uterom	Ingen

Sykkelparkering	I bakgårder og ved inngangsdører
Bilparkering	Langs gatene både rundt og inne i kvartalet

% BRA total	**104**
Boliger per daa	**11,1**
BYA	**5 705 m^2**
% BYA	46
BRA bolig	12 064 m^2
BRA annet enn bolig	709 m^2
BRA total	12 773 m^2
% BRA bolig	98
% BRA annet enn bolig	6
Antall boliger	137
Areal	12,3 daa



Kart over Møllenberg 1:4000



Inne i kvartalet er det en felles lekeplass med benker, lekeapperater og beplanting.



Enkelte hus har egen hage med prydplanter. Disse ligger gjerne bak gjerde og port.



Det finnes flere bakgårder i kvartalet som er felles for flere boenheter. Her er det ofte sykkelparkering og søppelhåndtering.



Det går grusbelagte sidegater gjennom kvartalet. Her blir bilene parkert. Ellers er postkassene gjerne plassert her.



Thornæsparken ligger like ved kvartalet. Her er det lekestativ, grillplass og benker.



Kirkegata med sine fargerike husfasader. Her er det bilparkering på begge sider av veien.



4

DYRE HALSES GATE

Info	Dyre Halses gate er det siste utbyggingsprosjektet på Nedre Elvehavn. Det er en blindgate med 15 boligblokker. I nord går det en større vei og jernbane.

Avgrensing av område	Dyre Halses gate

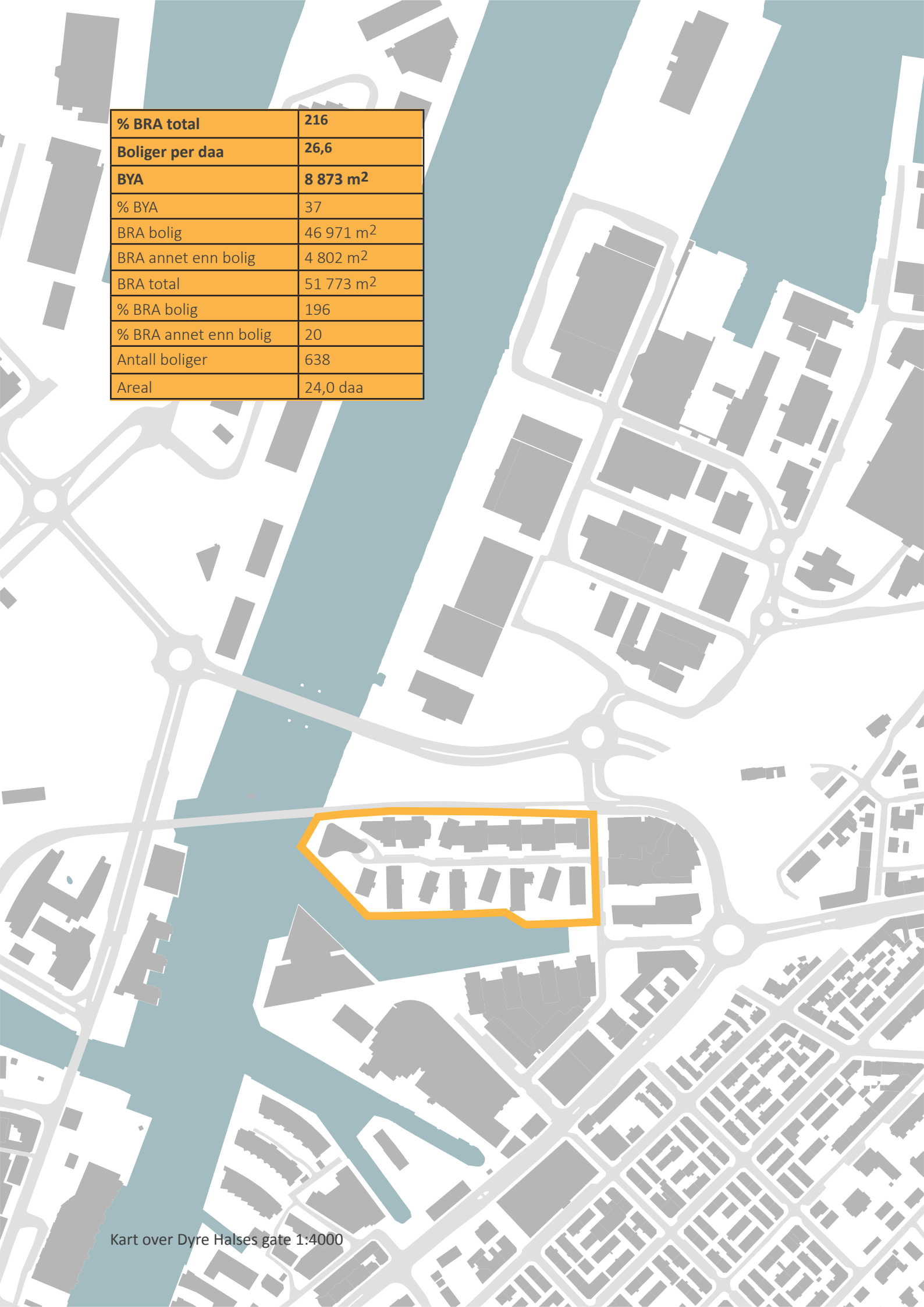
Type bygninger	Blokker på 6-9 etasjer fra begynnelsen av 2000-tallet

Andre funksjoner	Nedre Elvehavn barnehage, Premiesenteret og kontorlokaler
Tilbud i fem min gangavstand	Portalen kjøpesenter med 3T, SiT trening, Rema 1000 og Hank sport, Lademoen stasjon, basketballbane, skatepark, gresslette, møbelbutikk, Meny Solsiden, Solsiden kjøpesenter, legekontor, restaurant, bussholdeplass, bysykler, kunstmuseet TKM Gråmølna, kontorer, banker og skomaker

Privat uterom	Balkonger, takterasse, felleshager mellom blokkene, lekeplass i tilknytning til barnehage
Offentlig uterom	Gangsti langs Rosenborgbassenget med tilgang til flytebrygger med båtplasser

Sykkelparkering	Gatelangs og i egne boder ved gata
Bilparkering	Parkeringskjeller og gatelangs

% BRA total	**216**
Boliger per daa	**26,6**
BYA	**8 873 m²**
% BYA	37
BRA bolig	46 971 m²
BRA annet enn bolig	4 802 m²
BRA total	51 773 m²
% BRA bolig	196
% BRA annet enn bolig	20
Antall boliger	638
Areal	24,0 daa



Kart over Dyre Halses gate 1:4000



Blokkene ligger ved Rosenborgbassenget. Langs bassenget går det en offentlig gangsti som gir tilgang til sitteplasser og båtplasser.



Det er sykkelparkering foran inngangspartiene og i egne portrom i tilknytning til disse.



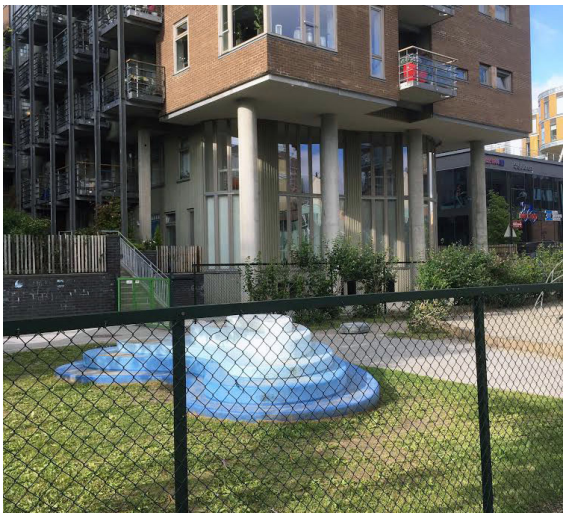
Mellom blokkene er det private uterom bak gjerde. Leilighetene har balkonger.



Inngangsparti til en av boligblokkene.



Langs gata er det enkelte næringslokaler på gateplan. I gata er det trær, søppelhåndtering, bilparkering og sykkelparkering.



I tilknytning til barnehagen er det en lekeplass som kan benyttes utenom åpningstider.



5

LADEMOEN

Info	Lademoen er en bydel som ligger øst for sentrum. De fleste bygårdene rommer leiligheter samt enkelte forretninger. Lademoen var tidligere et arbeiderklassestrøk.

Avgrensing av område	Mellomveien - Jernbanen - Biskop Sigurds gate

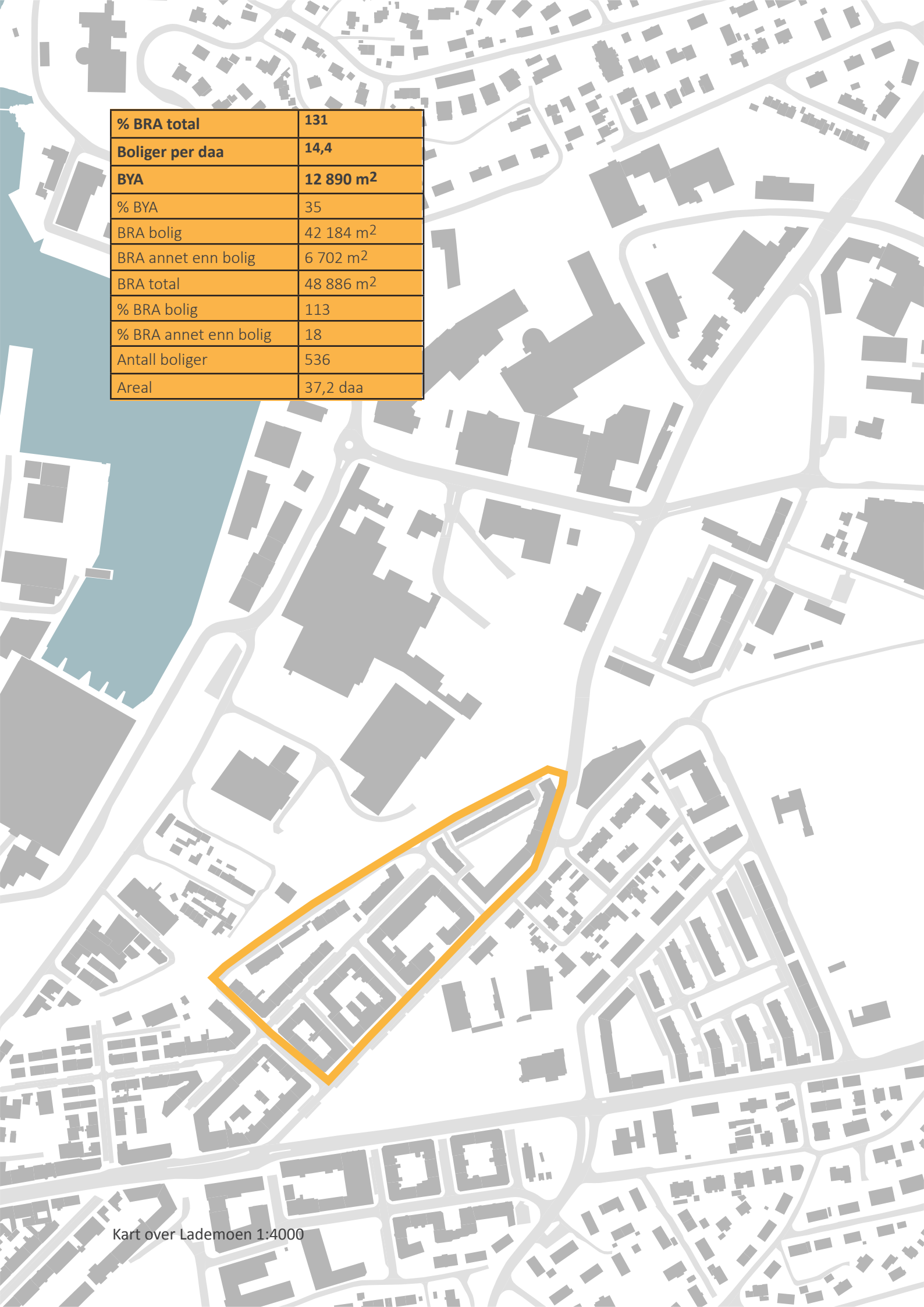
Type bygninger	Gamle bygårder i mur i tre-fire etasjer bygd på slutten av 1800-tallet og tidlig på 1900-tallet

Andre funksjoner	Trikkestallen, serveringsstedene Kudos og Mellomveien, mikrogartneri, Piercing, Pokalen arbeidsfellesskap, bussholdeplass og klesbutikken Kamelon
Tilbud i fem min gangavstand	Lamoparken, Bunnpris, Sima dagligvare og grønnsaker, tannlege, bussholdeplasser, Lilleby skole, Lademoen kulturverksted, Strandveiparken og flere spisesteder - blant annet Ladejarlen, Ramp og E. C. Dahls pub & kjøkken

Privat uterom	Balkonger og bakgårder
Offentlig uterom	Ingen

Sykkelparkering	Gatelangs og i bakgårder
Bilparkering	Gatelangs, i garasjer og i bakgårder

% BRA total	**131**
Boliger per daa	**14,4**
BYA	**12 890 m^2**
% BYA	35
BRA bolig	42 184 m^2
BRA annet enn bolig	6 702 m^2
BRA total	48 886 m^2
% BRA bolig	113
% BRA annet enn bolig	18
Antall boliger	536
Areal	37,2 daa



Kart over Lademoen 1:4000



Inne i kvartalene er det grøntområder med beplantning, sitteplasser og lekestativ.



Ulstadløkkveien har trær og bilparkering på begge sider av gata.



I Mellomveien ligger det flere næringslokaler, spisestedet Mellomveien er ett av dem.



Mellomveien grenser til Lademoen park.



I bakgårdene er det sykkelparkering. Enkelte av boligene har også balkonger ut mot bakgården.



I bakgårdene er det egne parkeringsplasser for biler.



6 NOBØTOMTA

Info	Fra 1928 til 1992 hadde Nobø Fabrikker AS lokaler her. På slutten av 1990-tallet ble området utbygd til boligformål.

Avgrensing av område	*Olav Engelbrektsons allé - bebyggelse som hører til Ingemann Torps veg*

Type bygninger	Rekkehus med fem-sju leiligheter, og lavblokker/lameller på to-tre etasjer

Andre funksjoner	Ingen
Tilbud i fem min gangavstand	Ringvebanen, barnehage, Lade pizza og grill, Lade skole, Lade hundepark, Ladetorget, Hageland, bussholdeplass, Rema 1000, Sparebank 1, Byggern, Klinikk for alle, Lade Gaard og Lade kirke

Privat uterom	Balkonger, bakhager, grøntareal, enkelte små lekeplasser med lekestativ, benker og beplanting
Offentlig uterom	Ingen

Sykkelparkering	Utenfor de enkelte leilighetene
Bilparkering	Felles parkeringsområder og parkeringskjeller, i tillegg til mulighet for å parkere utenfor rekkehusleilghet

% BRA total	**43**
Boliger per daa	**4,5**
BYA	**6 346 m²**
% BYA	25
BRA bolig	10 991 m²
BRA annet enn bolig	0 m²
BRA total	10 991 m²
% BRA bolig	43
% BRA annet enn bolig	0
Antall boliger	113
Areal	25,4 daa



Kart over Nabøtomta 1:4000



Ved enkelte av rekkehusene ligger små plasser med felles lekestativ og benker.



Inne på området er det en parkeringsplass og nedkjørsel til parkeringskjeller.



Inngangspartiene til de rekkehusleilighetene.



Inngangspartiet til flermannsboligene. Det går en utendørs trapp opp til leiilighetene i andre og tredje etasje.



Rekkehusleilighetene har private bakhager.



Flermannsboligene på området har balkonger og et felles plenområde.



7

LADE ALLÉ

Info	Lade allé er et nytt boligområde som ble påbegynt i 2015. Det er ikke ferdig utbygd slik at tallmaterialet som er presentert her må oppdateres. Området ligger nær Haakon VIIs gate samtidig er det kort vei til Ladestien. Det er tegnet av Pir II.

Avgrensing av område	Mellom Julianus Holms veg 10-72 og Lade allé

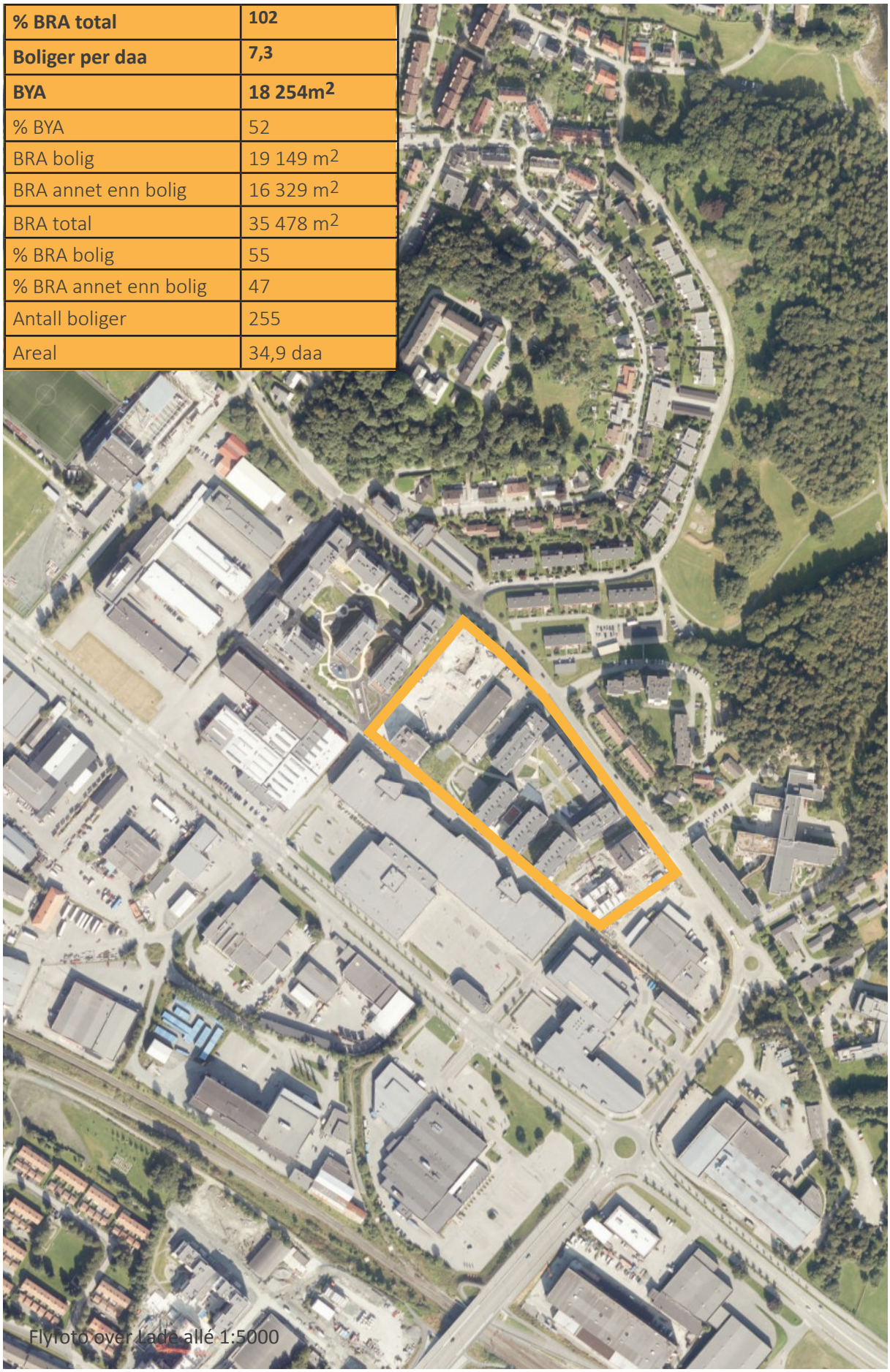
Type bygninger	Høyblokker på fem etasjer

Andre funksjoner	Ingen
Tilbud i fem min gangavstand	XXL sportsbutikk, Lade Arena, Byggevareforhandler, bussholdeplass, Obs City Lade, Ørn Arena, Ladestien, Ringve musikkmuseum og Ringve botaniske hage

Privat uterom	Balkonger, veranda, takterasser og fellesområde med lekeplass, benker og beplantning
Offentlig uterom	Ingen

Sykkelparkering	På egne plasser ved innganger og utenfor verandaer
Bilparkering	Parkeringskjeller

% BRA total	**102**
Boliger per daa	**7,3**
BYA	**18 254m^2**
% BYA	52
BRA bolig	19 149 m^2
BRA annet enn bolig	16 329 m^2
BRA total	35 478 m^2
% BRA bolig	55
% BRA annet enn bolig	47
Antall boliger	255
Areal	34,9 daa



Flyfoto over Lade allé 1:5000



Mellom blokkene ligger et større fellesområde med gressmatter, lekestativ, sitteplasser og beplantning.



Leilighetene har private balkonger og takhager.



I Haakon VIIs gate ligger mange store næringsbygg. Fra boligområdet synes enkelte av disse byggene bak nyplantede trær.



Parkeringskjelleren er tilgjengelig fra Julianus Holms veg. Inne på fellesområdet mellom blokkene er det ingen tilgang for privatbiler.



Utenfor leilighetene i første etasjene er det private verandaer som grenser mot fellesområdene.



Foran enkelte av de private verandaene er det egne områder for sykkelparkering.



8 SMÅHUSOMRÅDE PÅ ØYA

Info	Øya er en bydel vest i Trondheim som ligger på en halvøy dannet av Nidelva. Bydelen er knyttet til Midtbyen via Elgeseter bru og gangbruene ved Øya Stadion og Nidarøhallen.

Avgrensing av område	Klostergata - Ragnhilds gate - Margretes gate - Nidelva

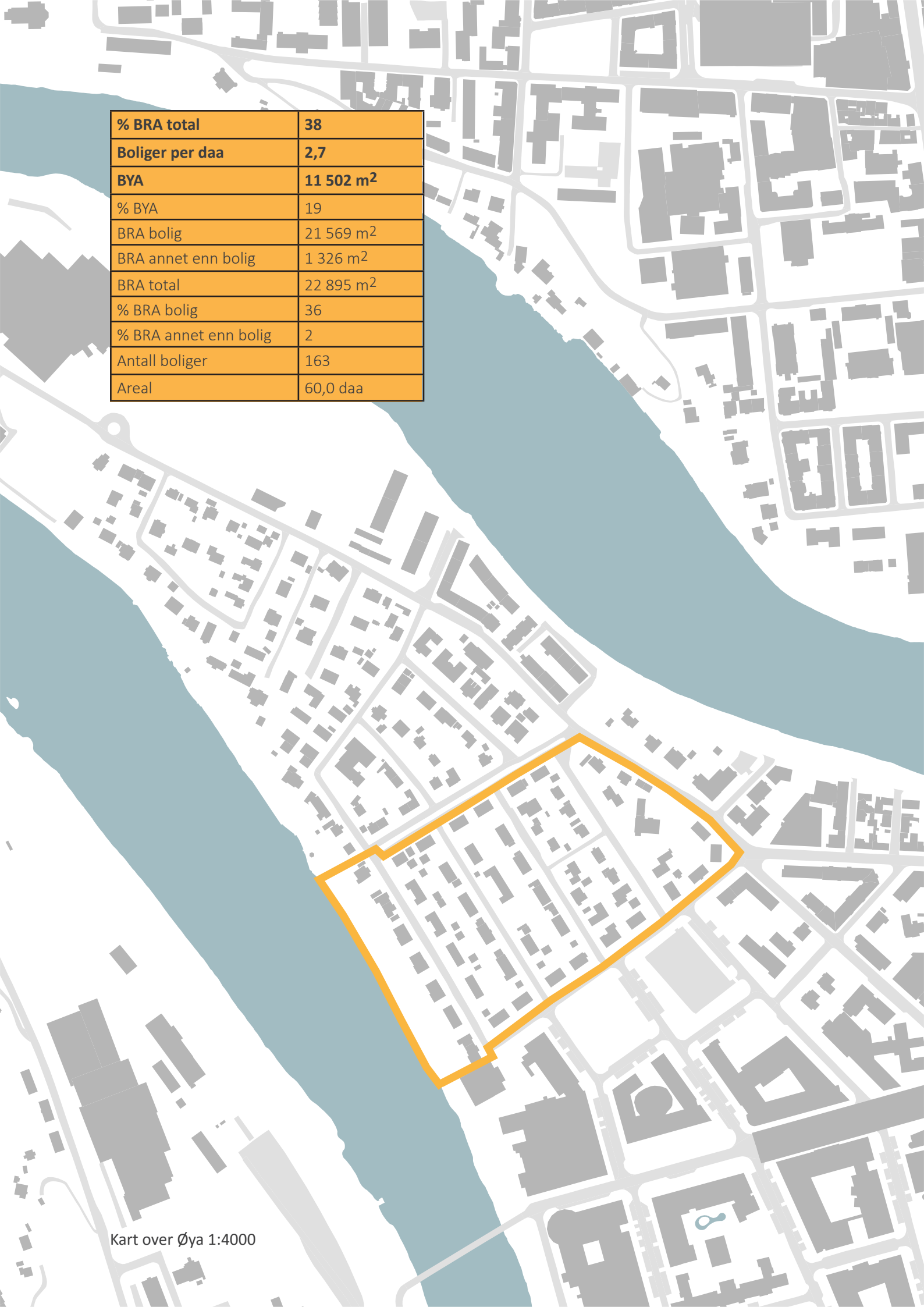
Type bygninger	To-firemannsboliger, rekkehus, enebolig. De eldste bygningene er fra 1930-årene.

Andre funksjoner	Barnehage
Tilbud i fem min gangavstand	St.Olavs hospital, frisør, Coop Prix, studentboliger, Samfundet, bussholdeplass, kirke, FysMed-klinikken, Øya Stadion, Nidarøhallen og Øya tennishall

Privat uterom	På balkonger, i hager og på lekeplass i forbindelse med barnehage
Offentlig uterom	Ingen

Sykkelparkering	I innkjørslene
Bilparkering	Egne parkeringsplasser utenfor boligene og i garasjer

% BRA total	**38**
Boliger per daa	**2,7**
BYA	**11 502 m^2**
% BYA	19
BRA bolig	21 569 m^2
BRA annet enn bolig	1 326 m^2
BRA total	22 895 m^2
% BRA bolig	36
% BRA annet enn bolig	2
Antall boliger	163
Areal	60,0 daa



Kart over Øya 1:4000



I boligstrøket ligger det en barnehage. Her er det en lekeplass med lekeapparat, benker og beplantning.



Inngangsdøra til et hus med flere boenheter. Boligen har forhage med prydplanter og sykkelparkering.



Rekkehusbebyggelse med garasje, parkeringsplass og forhage. Utenfor er det fortau.



En større parkeringsplass utenfor hus med flere boenheter.



Fra Gautes gate med St Olavs hospital i bakkant.



Gateløpene er rette og har fortau. Inntil disse ligger private forhager, gjerne bak et gjerde eller en hekk. Det er i tillegg egne innkjørsler for bil fra gata.



9 ELGESETER GATE

Info	Elgeseter er en del av Lerkendal bydel. E6 går gjennom Elgeseter og er innfartsåren til Trondheim. Like vest for gata ligger Høyskoleparken og i øst ligger Nidelva.

Avgrensing av område	Elgeseter gate - Udbyes gt - Magnus den Godes gate - Abels gate - Klæbuveien

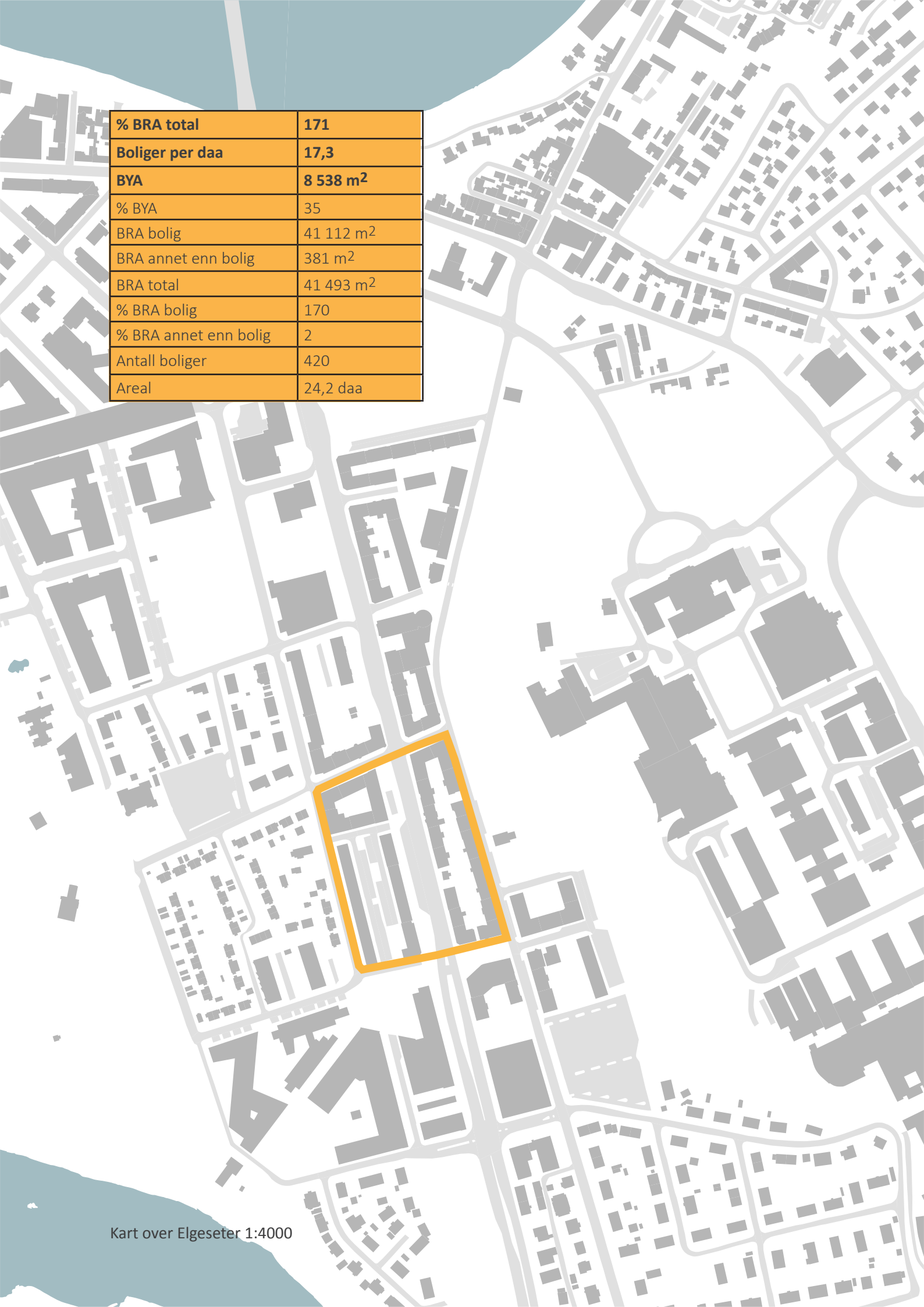
Type bygninger	Blokkbebyggelse, bygårder. De eldste bygnignene er fra slutten av 1800-tallet og de nyeste fra 1990-tallet.

Andre funksjoner	Elgeseter Hårdesign, bussholdeplass og Møbeltapetserer Antonio Arenas
Tilbud i fem min gangavstand	Rema 1000, NTNU Handelshøyskolen i Trondheim, CopyCat, barnehage, Bunnpris, Thairestaurant Lille Thailand, Parkeringshus, Bildeler, Høyskoleparken og Døvekirken

Privat uterom	I bakgårder og på balkonger
Offentlig uterom	Ingen

Sykkelparkering	Gatelangs og i bakgård og fellesområde
Bilparkering	Gatelangs og i bakgård og fellesområde

% BRA total	**171**
Boliger per daa	**17,3**
BYA	**8 538 m^2**
% BYA	35
BRA bolig	41 112 m^2
BRA annet enn bolig	381 m^2
BRA total	41 493 m^2
% BRA bolig	170
% BRA annet enn bolig	2
Antall boliger	420
Areal	24,2 daa



Kart over Elgeseter 1:4000



Leilighetene i Klæbuveien har utsyn til Høgskoleparken.



Bakgårdene til bygårdene i Elgesetergate og Klæbuveien består av parkering for både bil og sykkel.



Fellesområdet for blokkene i Elgeseter gate og Udbyes gate består hovedsakling av parkering for bil og sykkel.



En oppgang med sykkelparkering til blokka i Udbyes gate. Denne ligger inntil fellesområdet.



Leilighetene i Udbyes gate har alle balkong ut mot gata.



Elgeseter gate har fire kjørefelt og mye trafikk. Gata er derfor både støy- og støvutsatt.



Info	Ranheimsfjæra er et boligområde som ble utbygd i perioden 2011-2017. Det er tegnet av TAG arkitekter.

Avgrensing av område	Ranheimsfjæra - elva - turvei langs Trondheimsfjorden - Ranheim skole

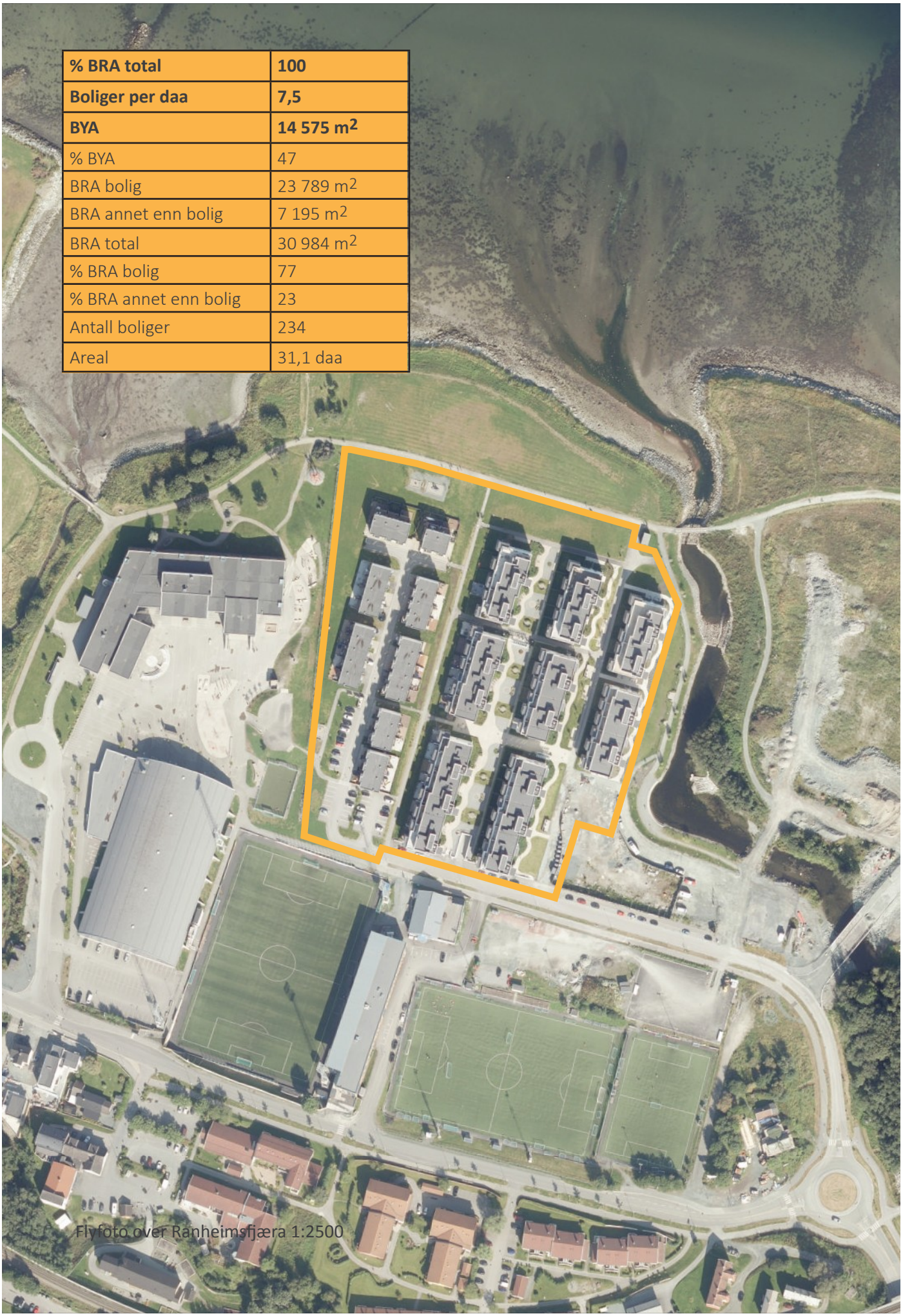
Type bygninger	Rekkehus på tre etasjer og lavblokker på fire etasjer

Andre funksjoner	Ingen
Tilbud i fem min gangavstand	Ranheim skole, Ranheim friidrettshall, Ranheim IL fotball, treningssenteret 3T, bussholdeplass, Ranheim tannklinikk, Sjøskogbekken barnehage, Stiftelsen Folkets hus Ranheim og Ranheim sykehjem

Privat uterom	Balkonger, takterasse og veranda
Offentlig uterom	Ingen

Sykkelparkering	På egne plasser ved leilighetene
Bilparkering	I parkeringskjeller og i carport utenfor rekkehusleilighetene

% BRA total	**100**
Boliger per daa	**7,5**
BYA	**14 575 m^2**
% BYA	47
BRA bolig	23 789 m^2
BRA annet enn bolig	7 195 m^2
BRA total	30 984 m^2
% BRA bolig	77
% BRA annet enn bolig	23
Antall boliger	234
Areal	31,1 daa



Flyfoto over Ranheimsfjæra 1:2500



Boliger i første etasje har veranda på bakkeplan.



Inngangspartier på leilighetsbyggene ligger mot øst.



Alle bygg er orientert på rekker i retning nord-sør, slik at alle uterom har sikt mot fjorden



Mot vest grenser boligområdet mot skolegården på Ranheim barneskole.



Opparbeidet uterom mellom to av leilighetsbyggene.



I rekkehusene har alle enheter carport i tilknytning til sin inngang



11

SELSBAKKHØGDA BORETTSSLAG

Info	Selsbakkhøgda borettslag ble stiftet i 1965 og ligger på Hallset. Fra 1995 til 1999 ble borettslaget rehabilitert.

Avgrensing av område	Selsbakkhøgda borettslags eiendom

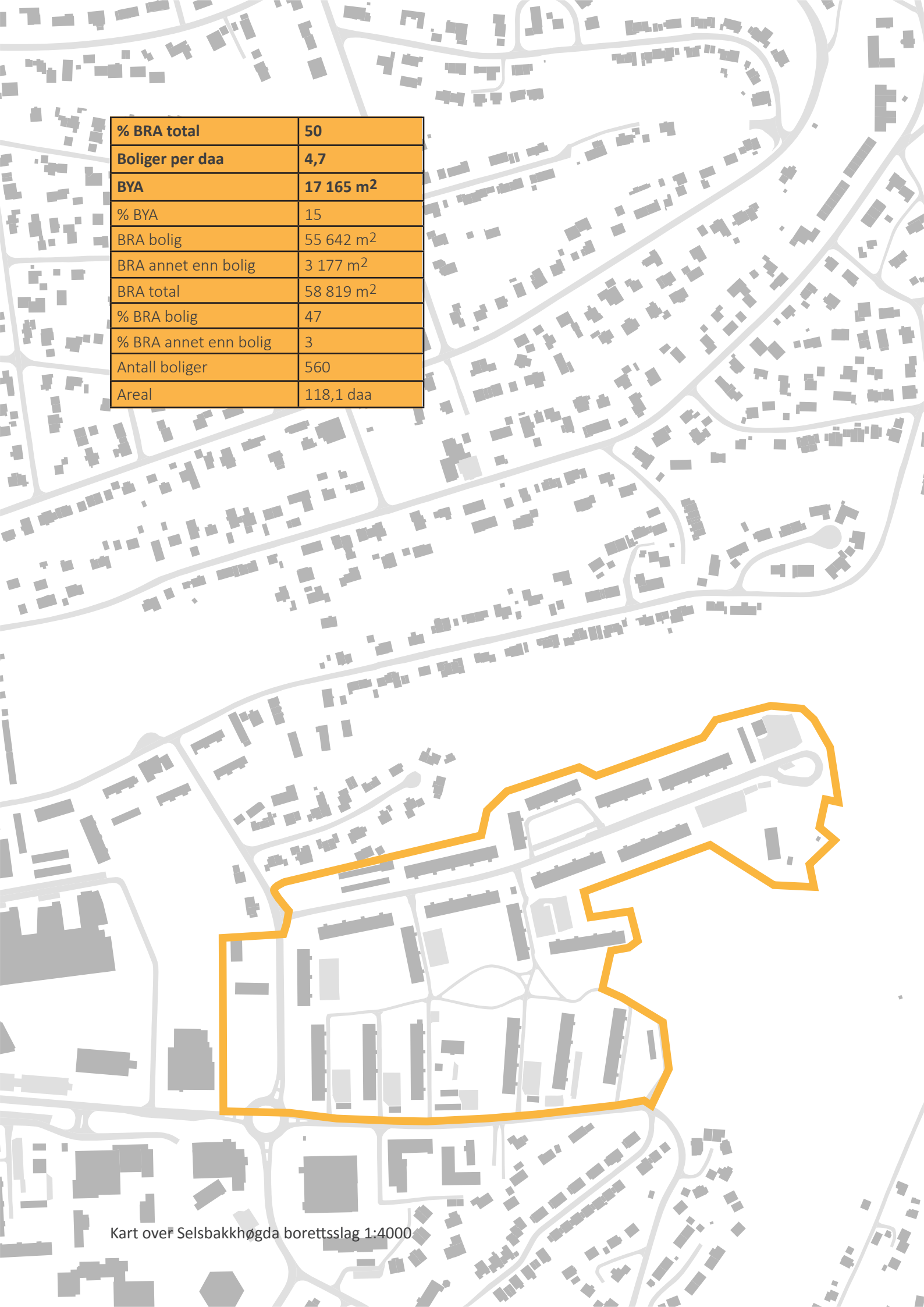
Type bygninger	Lavblokker på fire etasjer

Andre funksjoner	Barnehage, grendehus og skog
Tilbud i fem min gangavstand	Migosenteret, Restaurant Da Vinci, barnehage, Byåsen kirke, Selsbakk skole, Hallset skole, Hallset kunstgressbane, treningssenteret 3T-Byåsen, bussholdeplass, Trondheim folkebibliotek, Byåsen videregående skole, Trondheim fagskole og Byåsen bilverksted

Privat uterom	På balkonger, takterrasser og grøntarealer rundt blokkene
Offentlig uterom	Ingen

Sykkelparkering	På egne plasser ved oppgangene
Bilparkering	På felles parkeringsplasser ved boligene og i garasjer

% BRA total	**50**
Boliger per daa	**4,7**
BYA	**17 165 m^2**
% BYA	15
BRA bolig	55 642 m^2
BRA annet enn bolig	3 177 m^2
BRA total	58 819 m^2
% BRA bolig	47
% BRA annet enn bolig	3
Antall boliger	560
Areal	118,1 daa



Kart over Selsbakkhøgda borettsslag 1:4000



Ved oppgangene til boligene er det felles sykkelparkering.



Gjennom borettslagets område er det gangstier og sykkelstier.



Borettslaget har et eget grendehus. De har også et fiskevald ved Nidelva.



Det er parkeringsplasser for bil i ytterkant av området til borettslaget. Her er også enkelte garasjer.



Boligene har private balkonger og store felles gressletter.



Mellom blokkene er det plasser med lekestativ, sitteplasser og beplantning.



12

RISVOLLAN BORETTSLAG

Info	Risvollan borettslag ble etablert i 1970 og er Norges største borettslag. Fra 1993 til 1998 ble borettslaget rehabilitert.

Avgrensing av område	Utleirvegen - Blaklivegen - mot nord: nyere bebyggelse/Hoeggen kirke/ studentby

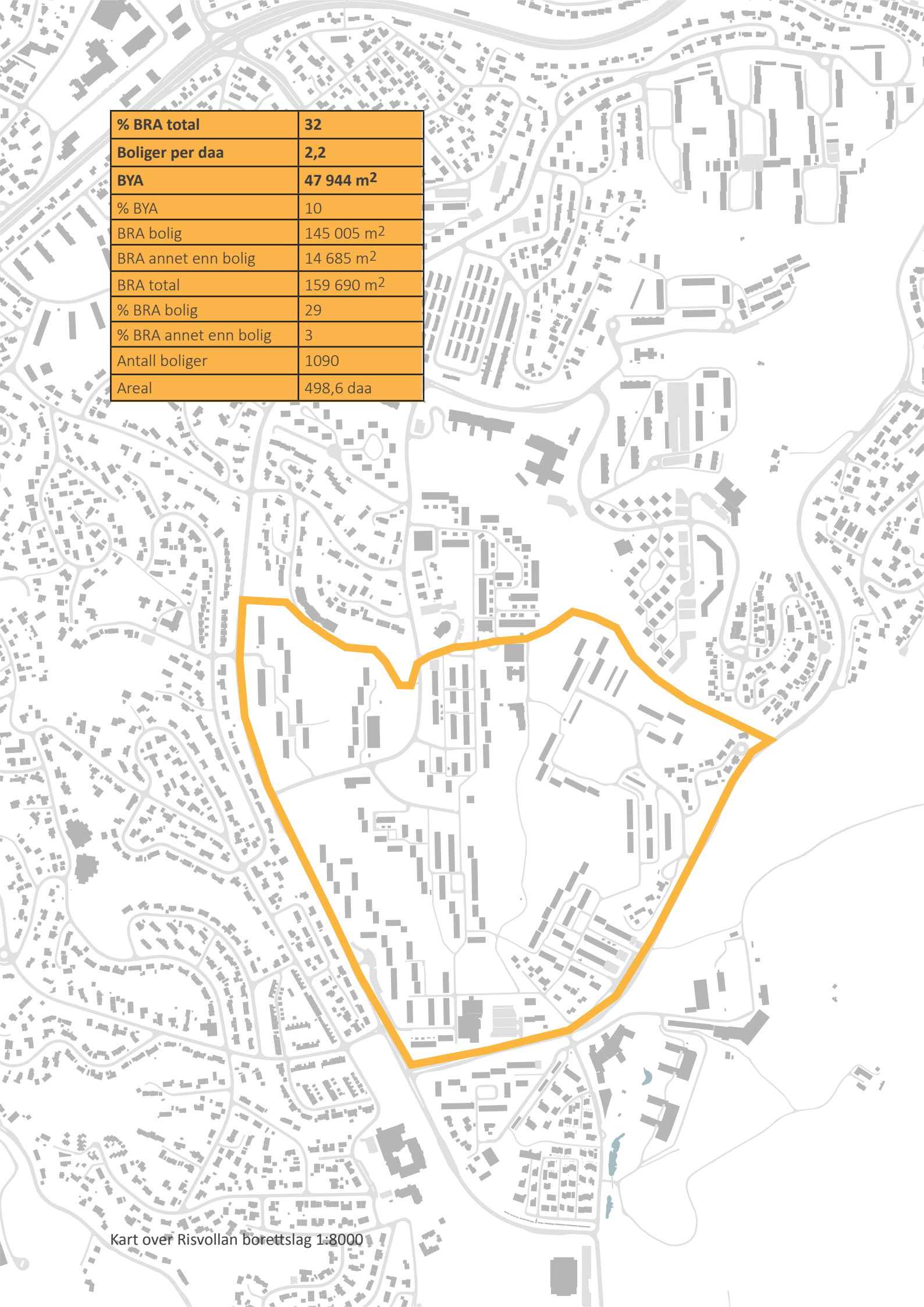
Type bygninger	Bebyggelsen er oppdelt i åtte boligområder med rekkehus, lavblokker, og høyblokker, i tillegg til enkelte næringsbygg

Andre funksjoner	Risvollan administrasjonsbygg, Risvollan senter, Extra, Blakli barnehage, bussholdeplasser, fotballbane, tennisbane, ballbinge, Ristunet aktivitetshus og lekeplass
Tilbud i fem min gangavstand	Utleira skole, barnehager, Estenstadmarka og Hoeggen kirke

Privat uterom	I hager, på balkonger, verandaer og grøntareal mellom bygningene
Offentlig uterom	Ingen

Sykkelparkering	Ved inngangene til boligene
Bilparkering	På felles parkeringsplasser og i garasjer

% BRA total	**32**
Boliger per daa	**2,2**
BYA	**47 944 m²**
% BYA	10
BRA bolig	145 005 m²
BRA annet enn bolig	14 685 m²
BRA total	159 690 m²
% BRA bolig	29
% BRA annet enn bolig	3
Antall boliger	1090
Areal	498,6 daa



Kart over Risvollan borettslag 1:8000



Et inngangsparti til en bolig med privat bod, blomsterbed, veranda og balkong.



Gjennom området er det gangstier og sykkelstier.



Boligene har private bakhager med grense til felles grøntområde.



Mellom rekkehusene er det lekestativ, sitteplasser og beplantning.



Bilene parkeres på felles plasser i ytterkant av bebyggelsen.



Borettslaget fikk i 2015 et administrasjonsbygg som inneholder kontorer, fellesskapsfunksjoner, drift- og verkstedsfasiliteter.

ORDLISTE

BRA: Bruksareal inne i bebyggelsen, alle etasjer.

% BRA: Prosent bruksareal, angir forholdet mellom bruksareal i bebyggelsen og størrelsen på tomtearealet.

BYA: Bebygd areal på en tomt.

% BYA: Prosent bebygd areal, angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet.

AKTIV FASADE: Fasade på en bygning som har innganger og stor andel åpninger/vinduer som viser hva som skjer innenfor.

BALKONG: Privat område utenfor bolig i andre etasje og oppover.

DEKAR: 1 daa = 1 000 m2

GATE: Ferdselsåre i by eller tettbygd strøk. I motsetning til en veg inneholder en gate også alltid arealer for fotgjengere og syklister, og bebyggelsen ligger som regel nærmere og mer strukturert langs sidene.

GRØNTOMRÅDE: Område med trær/busker/eng/plen/andre vekster, som er opparbeidet eller naturlig/selvgrodd.

HØYBLOKK: Bygning med flere enn fire etasjer.

KVARTAL: En gruppe bygninger som begrenses av gater.

LAVBLOKK: Bygning med inntil fire etasjer.

OFFENTLIG UTEROM: Område som er eid av det offentlige (kommune, fylke eller stat) og er tilgjengelig for alle. For eksempel en park, et torg eller et naturområde.

PARK: Område med mye trær, busker, eng, plen og/eller andre vekster, som er opparbeidet og krever vedlikehold.

PRIVAT UTEROM: Hage eller uteoppholdsareal som tilhører én bolig eller flere i et sameie.

REKKEHUS: Bygning med tre eller flere boenheter i kjede. Hver boenhet har egen inngang.

SMÅHUS: Bygning med en etasjehøyde under tre fulle etasjer.

UTEOMRÅDE: Område som ikke benyttes til bebyggelse, parkering eller gate, slik som parker, torg, naturområder, bakgårder og hager.

VERANDA: Område utenfor bolig på bakkeplan.

REFERANSER

Byggeteknisk forskrift (TEK10) https://dibk.no/byggeregler/tek/

Spacescape (2016, 11) Mäta Stad. En guide till forskningsdriven stadsbyggna



TRONDHEIM KOMMUNE