

Stedsanalyse

Johan Bojers vei 14 og 16
Byåsen, Trondheim kommune

sist revidert 4. februar 2025



Innledning

I forbindelse med utarbeidelse av planinitiativ for Johan Bojers vei 14 og 16 er det utarbeidet en stedsanalyse. I nylig vedtatt ny kommuneplanens arealdel stilles det krav om stedsanalyser ved regulering, men en veileder for stedsanalyser i Trondheim kommune er ikke utarbeidet enda. Det er derfor tatt utgangspunkt i Bergen kommunes veileder ved utarbeiding av denne stedsanalysen. Anbefalingskartet er oppdatert i forbindelse med innsending av komplett planforslag.

Det er gjennomført et medvirkningsmøte med naboer som har gitt nyttig kunnskap om eiendommen og nærområdet, og det er derfor lagt til et hovedtema for stedsanalysen som vi har kalt ”medvirkning og innsikt”.

Stedsanalysen består av en grunnleggende kartlegging av premissbærende strukturer for bruken og utviklingen av den aktuelle eiendommen og områdene rundt. Stedsanalysen avsluttes med en anbefaling til tiltak og utforming av disse. Stedsanalysen skal være en overordnet og konsentrert avklaring av sammenhengen mellom et prosjekt og omgivelsene. Analysen skal synliggjøre stedets situasjon og muligheter, og bidra til at nye prosjekter tar hensyn til og utvikler stedets potensial. Denne skal inngå i en dialog mellom kommune og tiltakshaver tidlig i prosessen, og skal bidra til tidlige og tydelige signaler.

Innledende stedsanalyse skal være overordnet og prinsipiell. Ytterligere utredninger og avklaringer må inngå som del av den ordinære plan- eller byggesaksprosessen. Analysen må likevel formidle viktige forventninger til prosjektet. Den innledende stedsanalysen skal begrenses til forhold som er beslutningsrelevante for hovedgrepet i plan- eller byggesløsningen.

Analysen skal bestå av fem hovedtema som leder frem til en anbefaling med føringer for prosjektet:

1. Oversikt
2. Landskap og historie
3. Kommunikasjon og målpunkt
4. Bebyggelse
5. Bo- og bymiljøutfordringer
6. Innsikt - medvirkning
7. Anbefaling

En stedsanalyse tidlig i planprosessen skal sikre at man løfter blikket i startfasen av planleggingen:

1. Hvordan står denne tomten i forhold til en helhetlig sammenheng for byområdet det inngår i?
2. Hvordan forholder prosjektet seg til historisk bystruktur, bebyggelse, landskap, målpunkt og møtesteder for eksisterende og fremtidige innbyggere?
3. Hvilke forbindelser er og kan bli viktige, og hvilke vil man etablere eller forsterke gjennom prosjektet?
4. Hvilke bo- og bymiljøutfordringer finnes i området?
5. Hvordan kan prosjektet forbedre livskvaliteten der det innpasses?



Oversikt



Johan Bojers vei 14 og 16 ligger i et etablert boligområde på Byåsen i Trondheim, nærmere bestemt mellom Nyborg i sørvest, Sverresborg i nordvest og Havstein mot øst.

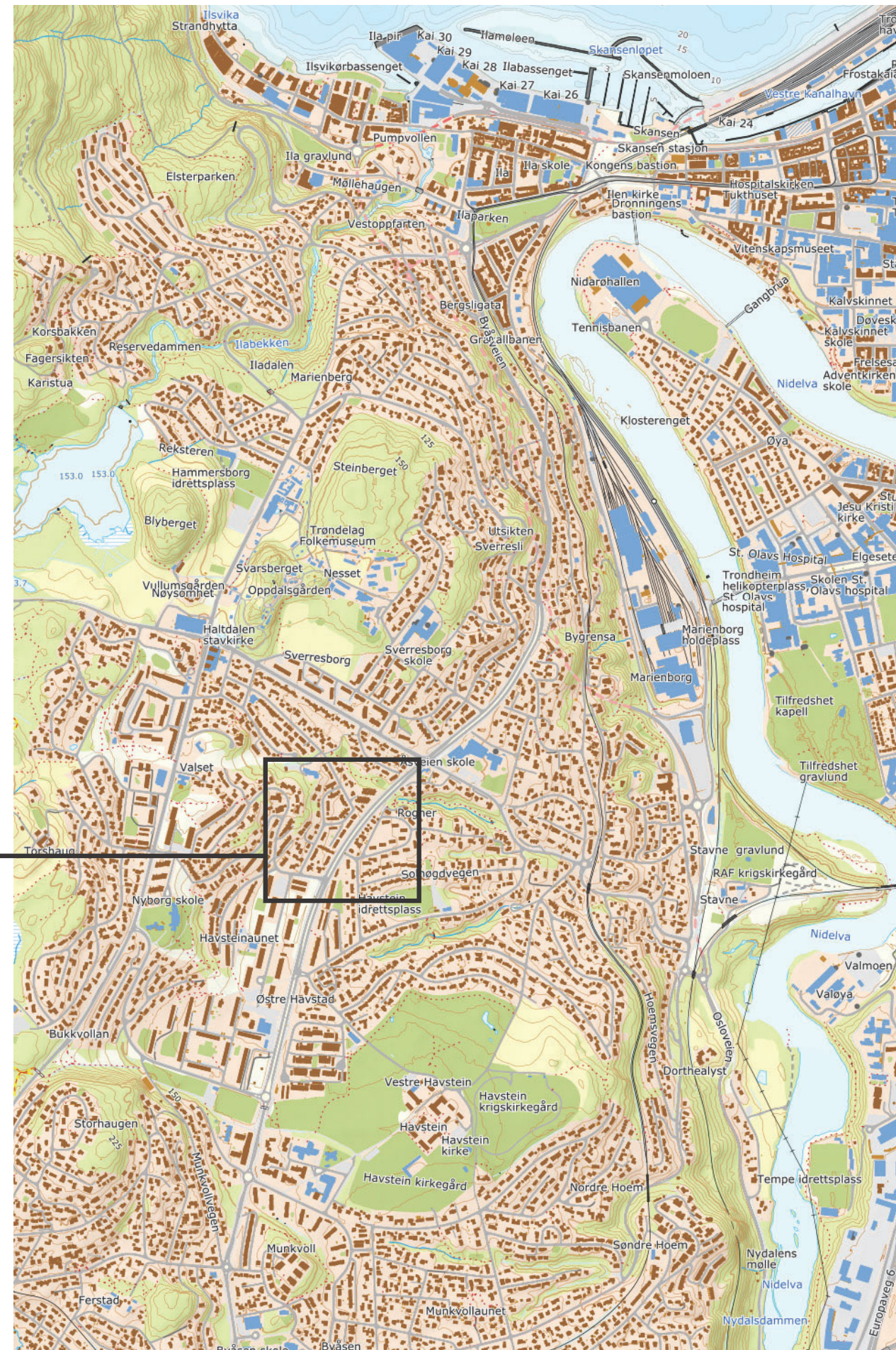
Store deler av Byåsen består av boligbebyggelse, med liten andel næringsvirksomhet. Byåsen butikkssenter er definert som lokalt sentra, og ligger i nærhet av eiendommen.

Hovedveien gjennom området er Byåsveien, mens Gamle Osloveg fungerer som samleveg for boligene lenger vest. Breidablikkvegen ligger like nord for eiendommen, og binder de to hovedveiene sammen med direkte forbindelse ned til Oslovegen.

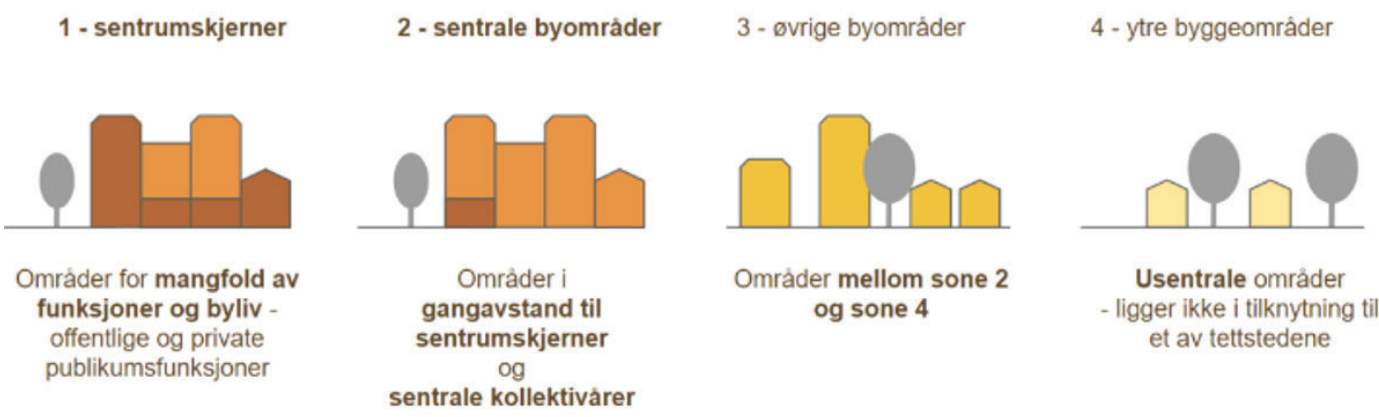
Området ble utbygd på starten av 60-tallet, med noen fortetninger i senere tid. Nærområdet består av en blanding av småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Terrenget skråner mot øst med god utsikt mot østsiden av byen. De aktuelle eiendommene skråner nokså kraftig mot øst, med en markert kulle mot i vestenden av eiendommen. Kollen er avsatt til grøndrag i gjeldende og fremtidig KPA, og består i dag av mange flotte furutrær.

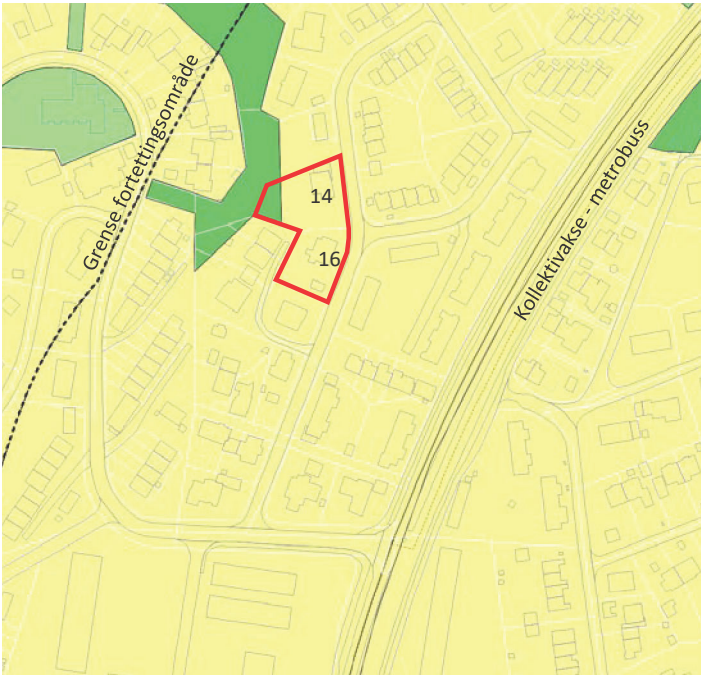
Området ligger innenfor fortettingssonene kollektivakse i gjeldende KPA, og er satt av til byggeområde 2 med ønsket fortetting i forslag til ny KPA. Området må derfor ses på som et transformasjonsområde med potensielt høy grad av fortetting de neste årene.



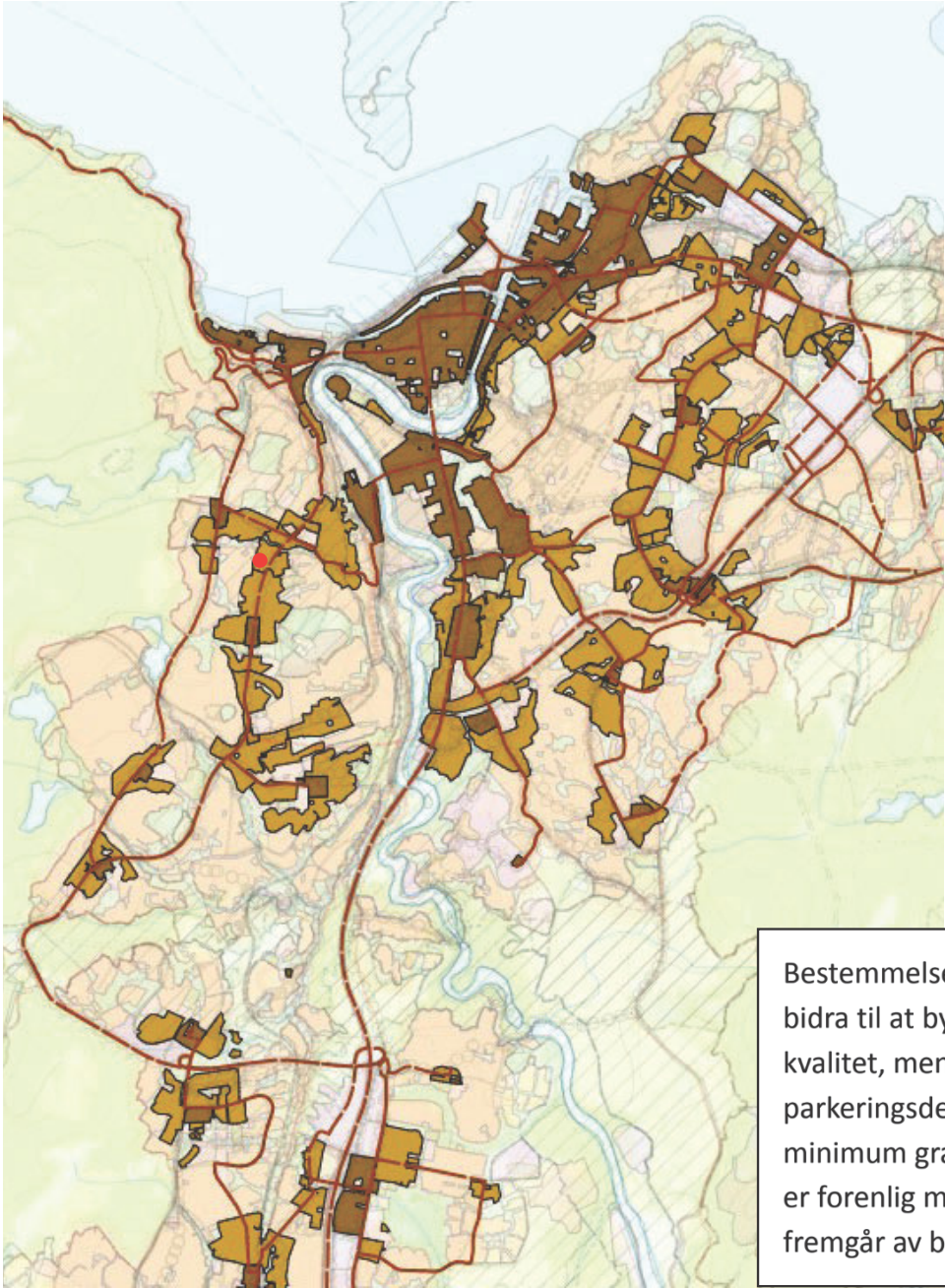
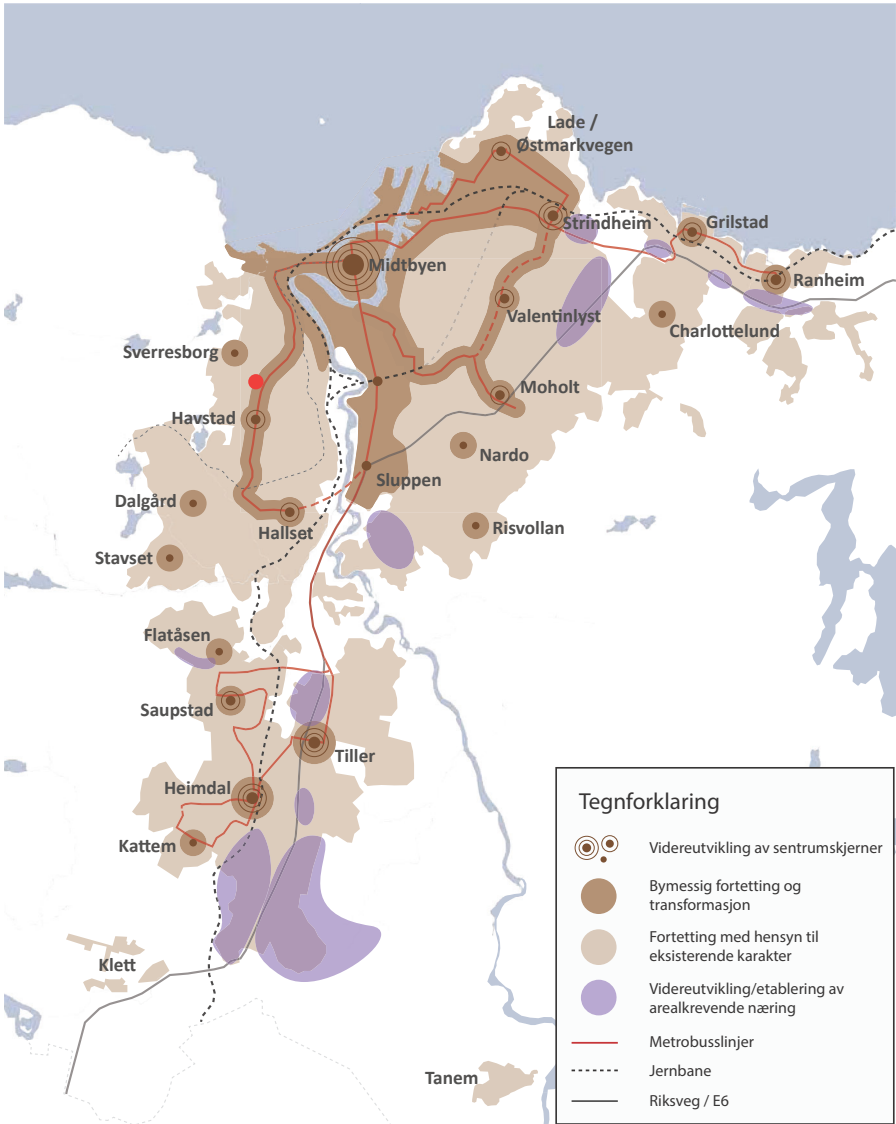
Overordda føringer



Forslag til ny KPA



Gjeldende KPA



Dagens regulering:

Eiendommene omfattes av reguleringsplan "Johnsens Mindre, Vidarheim, Valset m.fl.", r0546, vedtatt 25.04.1956. Planprosessen skal resultere i en ny reguleringsplan som vil erstatte denne.

Gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA):

Eiendommene er avsatt til boligbebyggelse og grønnstruktur i gjeldende KPA, og ligger innenfor fortetningsone kollektivåre.

Ny KPA:

KPA er under revidering, og ny KPA ligger nå til sluttbehandling. Til grunn for ny KPA ligger Byutviklingsstrategien som stadfester at byen skal fortettes innenfra og ut. Dette skal gjøres ved å legge hovedparten av fortettingen ved lokale sentra og langs sentrale kollektivakser.

I ny KPA er de aktuelle eiendommene avsatt til byggesone 2. Byggesone 2 ligger tett på sentral infrastruktur, og her er det ønske om fortetting for å kunne sikre en mer bærekraftig byutvikling. Følgende føringer ligger som premiss for byggesone 2 (utdrag fra planbeskrivelse KPA):

Bestemmelsene skiller på byggesonene for å **fremme byutvikling i byggesone 1 og 2**, og bidra til at byen utvikles innenfra og ut. I disse sonene stilles krav til høy utnyttelsesgrad og kvalitet, men samtidig lempes det til dels på krav til størrelse på uteoppholdsarealer, parkeringsdekning og støyskjerming for å fremme bolig- og byutvikling. Foreslått krav til minimum grad av utnyttning i byggesone 1 og 2 er henholdsvis 130 og 100 % BRA - der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og tilstrekkelig uteoppholdsareal. Dette fremgår av bestemmelsenes §§ 10, 14 og 23.

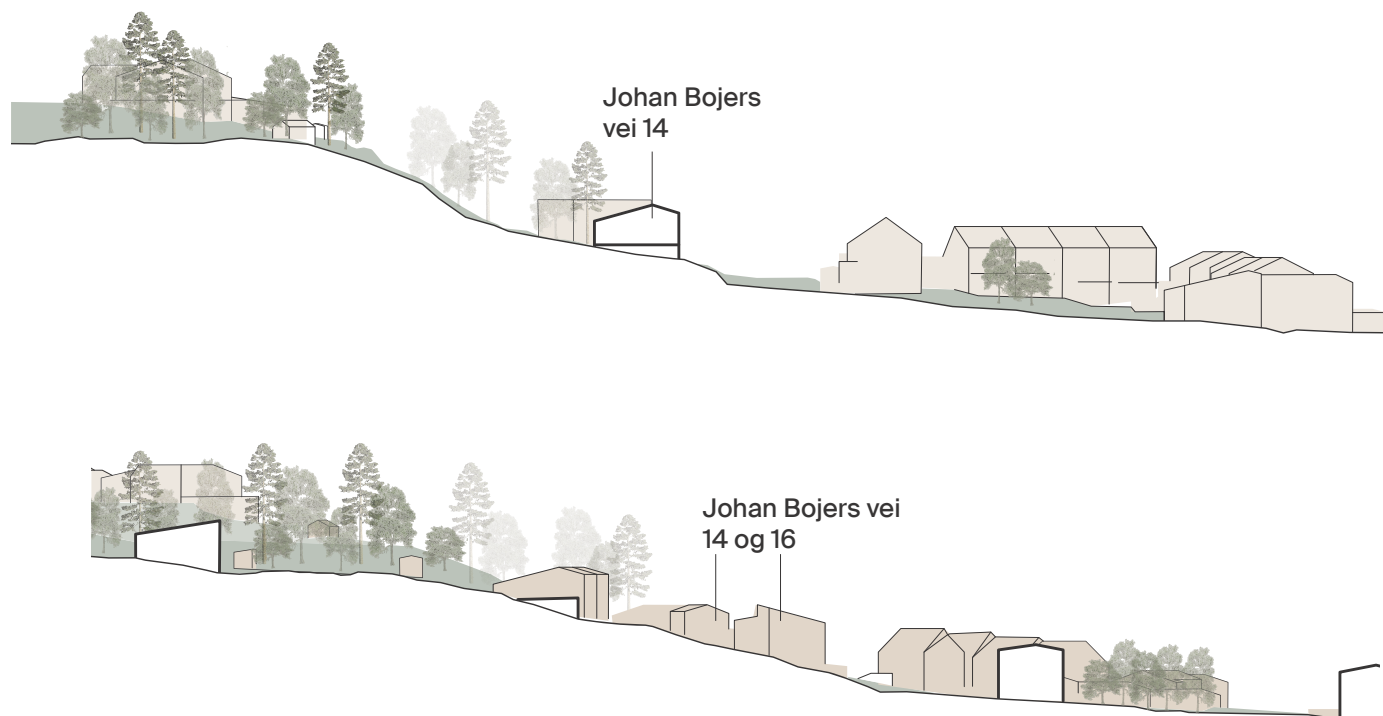
Landskap og historie

Nærområdet faller mot øst, med varierende helning, og majoriteten av boligene her har god utsikt mot Havstein og øst-sida av byen. Området mellom Byåsveien og Johan Bojers vei er relativt flatt. Mot Johan Falkbergets vei i vest stiger terrenget kraftig, med flere bratte skrenter. Grøntdraget som delvis ligger inne på den aktuelle eiendommen skaper et skille mellom to platåer og deler opp boligområdene.

Grøntdraget som berører eiendommen består idag av "urørt" natur, og er nokså tilvokst med busker og kratt. Grøntdraget er forbundet med et større og opparbeidet grønndrag i nord som ugjør en grønn forbindelse helt fra marka til Marienborg.

Internt på tomte:

Eiendommen består i all hovedsak av planareal med noen plantede busker. Mot vegen er det harde flater i form av asfalt. Den vestligste delen av området som er avsatt til grønnsstruktur i KPA består av urørt natur, mye fjell i dagen, og store, flotte furutrær. Den delen av grønndraget som ligger lengst øst består av fjellskråning, noen plantede busker, en treplatting og planareal.



1 Johan Bojers vei 14 sett fra grønndraget



2 Johan Bojers vei 14 sett fra veien.



3 Tråkk mellom nr. 14 og 12 som fører opp til grønndraget.



4 Fra grønndraget; Havstein ses mellom nr. 14 og 16.

Landskap og historie



ortofoto 1947
Området er fortsatt preget av landbruk, og kun bebyggt med noen få boliger.



ortofoto 1957
Utbyggingen av området er igangsatt. 4-mannsboligene på østsiden av Byåsveen er oppført, samt en del bebyggelse lenger nord langs Breidablikkvegen. Vegsløyfen nordvest for eiendommen er begynt opparbeidet og det tilrettelegges for videre utbygging av området.



ortofoto 1964
Hoveddelen av nærområdet er ferdig utbygd. Johan Bojers veg 14 ble oppført i xxxx. Boliger langs Johan Falkbergets vei, Eli Sjursdotters vei og Ann Magritts vei i sørvest er under oppføring.



ortofoto 1969
Johan Bojers vei 16 ble oppført i xxxx. Bygging av boligblokkene i Karolinerveien er utbygd.

Historie

Forstadsområde. De eldste villastrøkene ble bygd ut i 1920- og 1930-årene. Store utbygginger tidlig på 60-tallet, deiblant området rundt Johan Bojers vei.

Skriv om målpunkt her. Alt innen rekkevidde.



ortofoto 2022
Området ser nokså likt ut som i 1969, med unntak av noen mindre fortettningsprosjekter.

karttegning fra 1867
Byåsen besto av landbruksareal og gårder. Byåsvegen ble bygget i 1885. Utvidelsen av Byåsveien startet i 1964, og vegen ble lagt om til 4-felts veg i 1968. (kilde: wikistranda.no)



Kommunikasjon og målpunkt



Sverresborg kirkesenter.
Store grøntdrag rundt som strekkes seg ned mot Byåsveien og videre nedover mot Breidablikk.

Det er også store grøntarealer tilknyttet Valset barnehage og boligbebyggelsen her.



Havsteinaunet barnehage

Nyborg barneskole og barnehage



Valset barnehage



Byåsen butikkssenter med et mangfold av butikker og tjenestetilbud. Dagligvare, vinmonopol, bokhandel, apotek, blomster, café mm.



Sverresborg; Trøndelag folkemuseum. Et av landets største kulturhistoriske museer. Blir bla brukt til konserter.



Sverresborg ungdomsskole



Åsveien barneskole



Havstein fotballbane



Dagligvare og frisør

Kommunikasjon og målpunkt



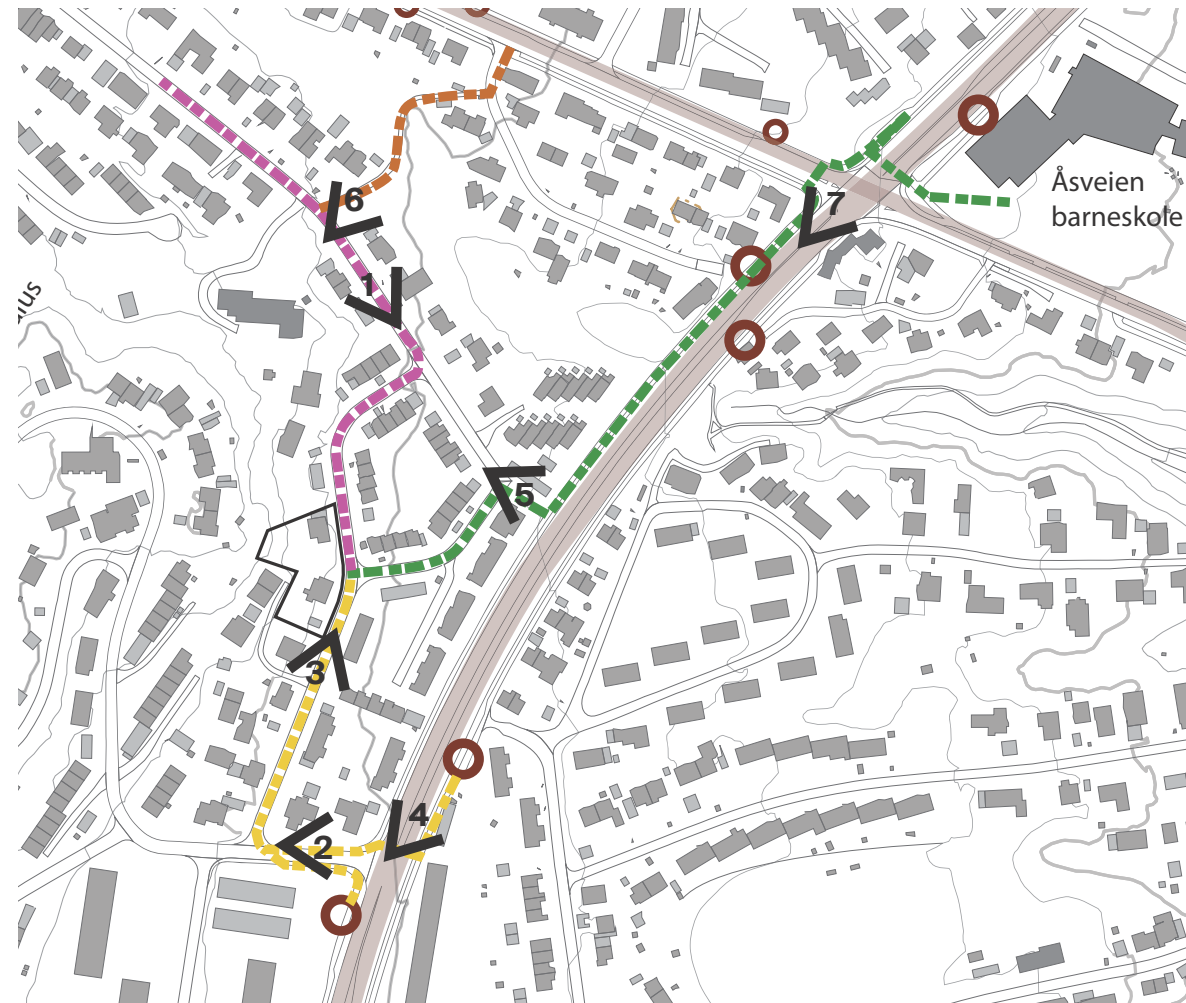
1. Sverresdalsveien opp mot Byåsen butikkssenter. Smale fortau på hver side. Parkering delvis ut i gata.



2. Johan Falkbergets vei. Brede fortau på hver side.



3. Johan Bojers vei. Smale fortau på hver side. Gateparkering.



4. Byåsveien. Gang- og sykkelveg på hver side. Lysregulert fotgjengerovergang.



5. Snarveg mellom Byåsveien og Peter Egges vei.



6. Snarvei i grøntdrag mellom Sverresdalsveien og Breidablikkveien. Forbindelse til Sverresborg ungdomsskole.

7. Trafikkert vegkryss mellom Byåsveien og Breidablikkveien. Lysregulerte gangfelt og undergang i nordenden av krysset.



Bebyggelse

Boligområder

Boligbebyggelsen er forsøkt kategorisert i ulike området i skissen til høyre. Nærområdet til eiendommene er preget av småhusbebyggelse, med hovedsaklig eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Lenger sør langs Byåsveien ligger store arealer med blokkbebyggelse på begge sider av hovedveien. Småhusområdet strekker seg oppover mot Nyborg/Valset, men høydeforskjellen med den grønne bufferen gjør at områdene likevel føles litt adskilt. Det samme gjelder småhusområdet mot nord som er adskilt av et grøntdrag. De ulike eneboligområdene er forsøkt illustrert ved ulike nyanser i rød-tonen.

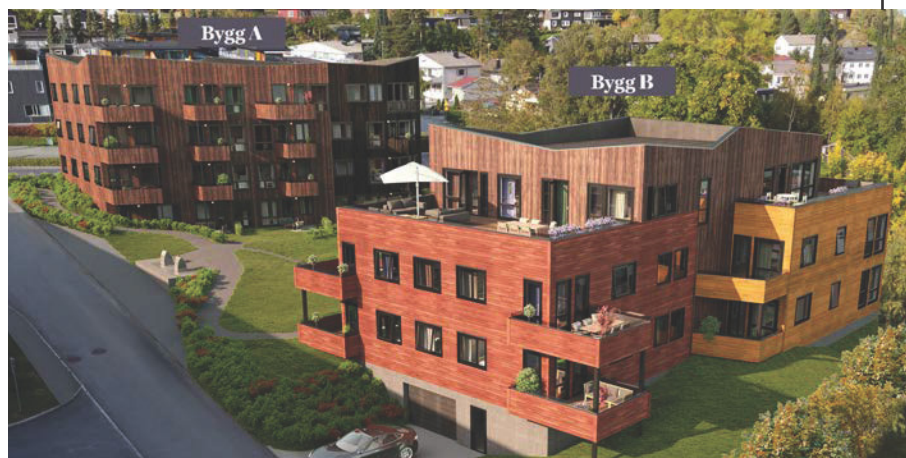


Nærområdet
- småhusområde

Josefinesvingen
- ferdig i 2017.

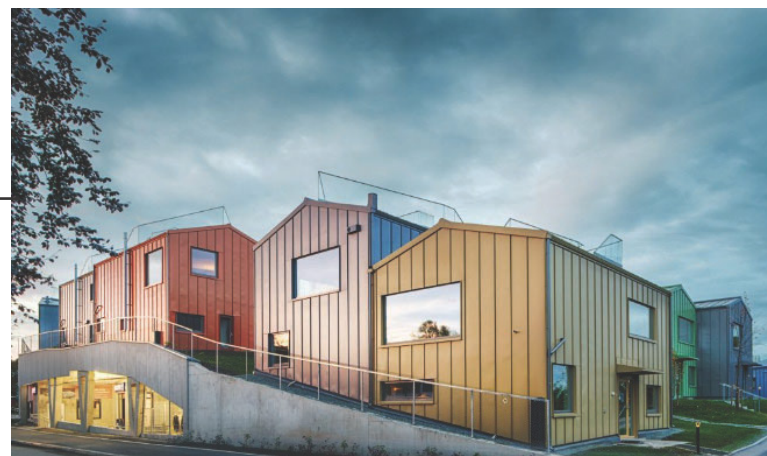
Fagertunveien
- nylig innflyttet

Byvy
- i salg



Fortetting

Det foregår fortetting langs flere deler av Byåsveien. Lenger sør er det bygd et stort leilighetskompleks med en dagligvare og andre servicetilbud i 1. etasje. Bebyggelsen skal plasseres der garasjene står i dag. Lenger nord, i krysset mellom Byåsveien og Breidablikkveien er det planlagt ny boligbebyggelse i 4 - 5 etasjer i prosjektet "Byvy". . Like nord for Åsveien barneskole er det nylig bygd 3 leilighetsbygg i 4 etasjer.

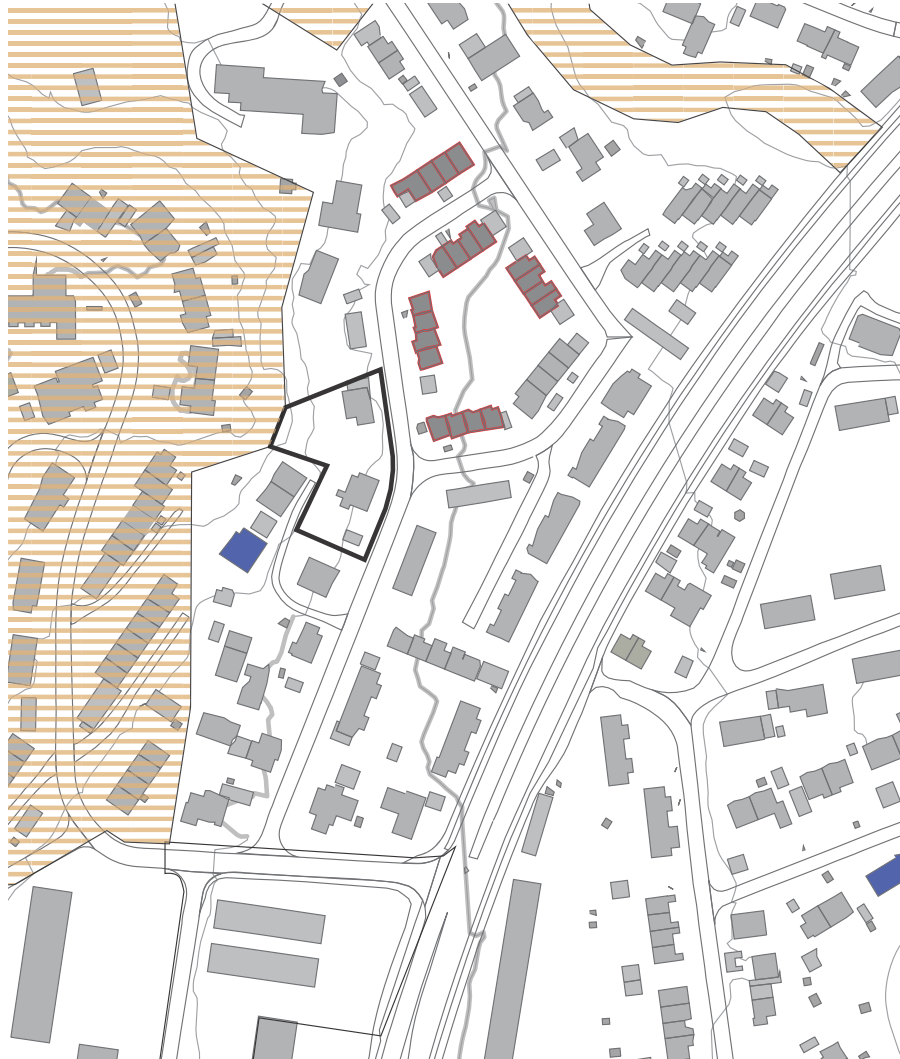


Bebyggelse

Vernehensyn

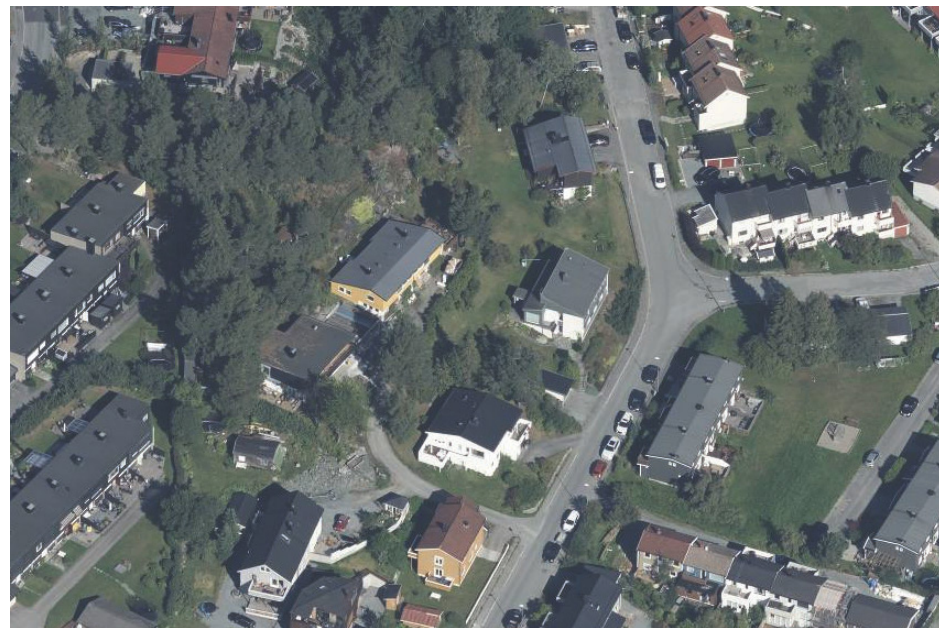
I forslag til ny KPA er området vest for tomte; Johan Falkbergets vei, An- Magritts vei og Eli Sjursdotters vei, avsatt til bevaringsområde kulturmiljø.

I tillegg er Johan Bojers vei 22 avsatt til verneklasse C. For rekkehuset i Johan Bojers vei/Peter Egges vei/Sverresdalsveien er det foreslått å fjerne verneklassen som i gjeldende KPA er satt til klasse C.



3.6 Johan Falkbergets vei, An-Magritts vei og Eli Sjursdotters vei

Sonen omfatter en gruppe rekkehusområder og eneboliger fra før midten av 1960-årene og frem til midten av 1970-årene, der opprinnelig utforming har til dels høy kvalitet og der strøkskarakteren er godt bevart. Tegnet av henholdsvis ark. Ragnar Engh (Johan Falkbergets vei 4-8, 11 og 32-38, An-Magritts vei 9 og Eli Sjursdotters vei 1-5 og 7); ark. Knut Nørstrud (Eli Sjursdotters vei 6 og 8) og ark. Drageset, Røe og Skarland (Johan Falkbergets vei 39-49). En viktig del av kulturminneverdiene er de omsluttende grønne kvalitetene.



Takform

De fleste boligene i nærområdet har saltakhus med et mangfold av vinkler. Noen av saltakshusene har så slak vinkel at de nesten kan betegnes som flate tak.

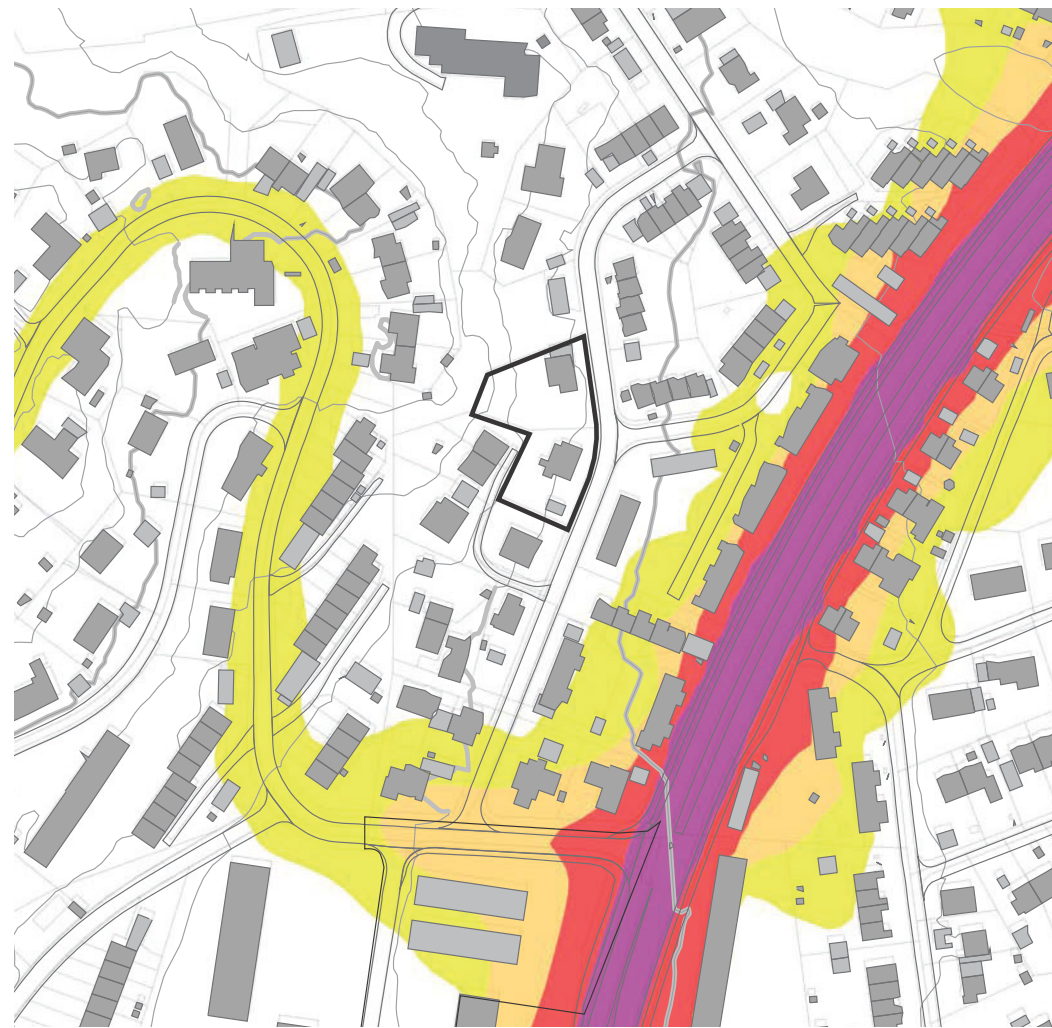
Rekkehusene lenger sør har pulttak, mens leilighetsbyggene i sør har flate tak. Det er også innslag av flate tak på en del av eneboligene.



Bo- og miljøutfordringer

Langs Byåsveien er det mye trafikk og området rundt er belastet med støy. De aktuelle eiendommene ligger i stille sone på kommunens kart-grunnlag. Luftkvalitet henger ofte sammen med støy, og det er derfor grunn til å anta at det ikke er luftforurensningsproblemer på den aktuelle eiendommen.

Det er begrenset med trafikk i Johan Bojers veg, med fartsgrense 30 km/t. Det finnes ingen tilgjengelig data for ÅDT her, men Johan Falkbergets vei er registrert med 500 ÅDT (2021), og er en mer trafikert veg enn Johan Bojers vei.



Bomiljø

Nedenfor følger et utdrag fra kommunens rapport "Levekår og folkehelse i Trondheim kommune 2021". Eiendommen ligger her i bydelen "Nyborg" hvor nærområdet er sett sammen med blokkbebyggelsen i sør.

Oppsummert kan man si at Nyborg er et relativt stabilt område som ikke er sett på som en utdøring for Trondheim for noen av parameterne. Det er generelt høy trivsel og høy opplevd trygghet i nærmiljøet.

Eiendommens plassering gir direkte nærhet til store grøntarealer, møteplasser, handel, skoler og barnehage, og på opplevd tilgjengelighet til disse funksjonene skårer området høyt.

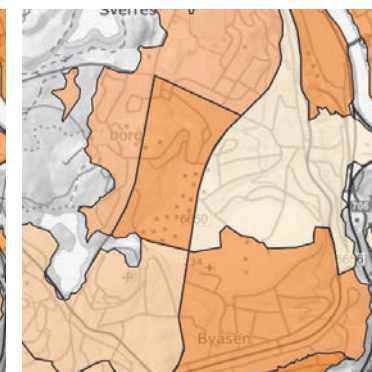
Som følge av at blokkebebyggelsen i Karolinervegen er medtatt som del av bydelen er det nokså

høy andel boliger i blokk innenfor området, og en middels høy andel små boliger. Middels andel kommunale utleieboliger, og middels lav andel innvandrere.

Området har en middels medianinntekt, og en middels lav andel husholdninger med årlig lavinntekt. Andelen uføretrygdgede innenfor området er middels høy.



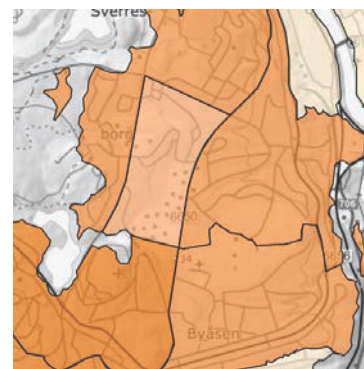
Høy andel innbyggere som svarer svært god tilgjengelighet til butikker, spisesteder og andre servicetilbud



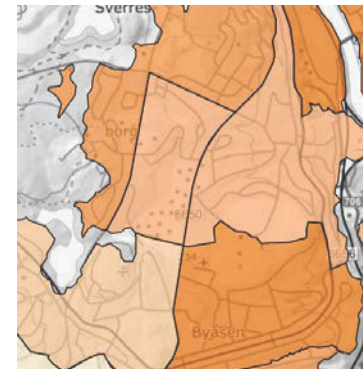
Middels høy andel uføretrygdgede 30-54 år



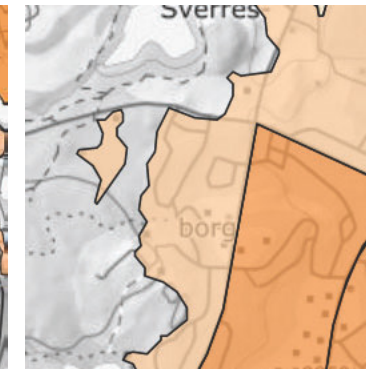
Høy andel innbyggere som oppgir å trives i stpr grad i nærmiljøet sitt blant kvinner



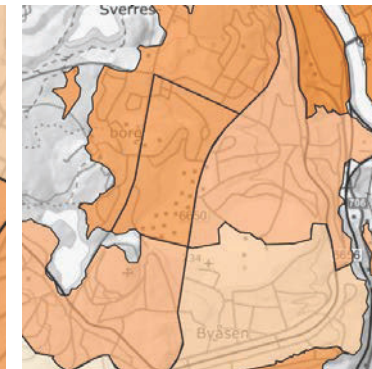
Middels medianinntekt etter skatt per forbruksenhet



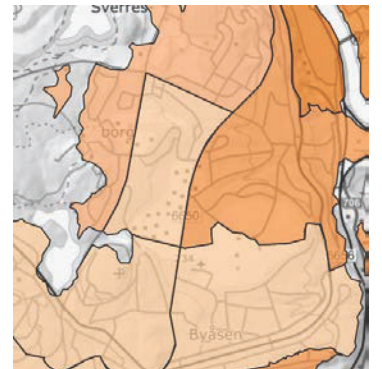
middels andel kommunale utleieboliger



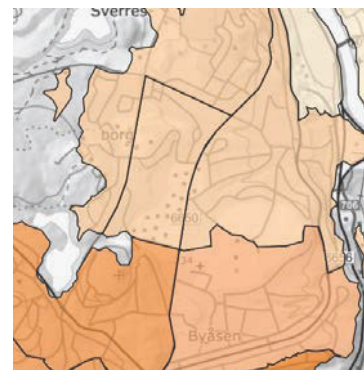
middels høy andel utleieboliger, familieboliger



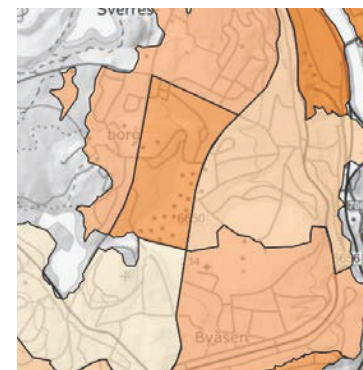
middels høy andel barn som bor trangt



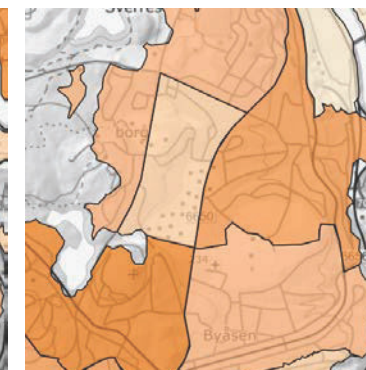
middels lav andel husholdninger med årlig lavinntekt



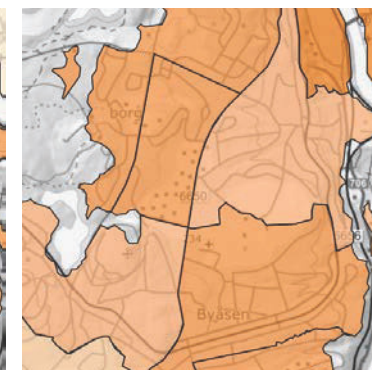
Middels lav andel ikke oppnådd yrkes- eller studiekompetanse ila 5 år.



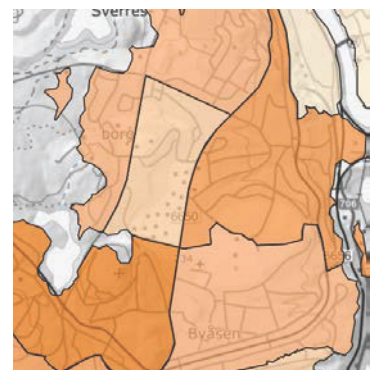
middels høy andel boliger i blokk



middels lav andel boliger i småhus



middels høy andel små boliger (1-2 roms)



middels lav andel store boliger (5 roms +)

Medvirkning og innsikt

For å få en god forståelse for stedet trenger vi innsikt fra de som bor i området. Vi har derfor valgt å følge en medvirkningsprosess utviklet av Leva Urban design. Prosessen består av tre hoveddeler: innsikt, innspill og validering.



Innsiktsfasen: Denne fasen brukes til å finne ut hva som er viktig å fokusere på i utviklingen av boligprosjektet. Dialog med de som bor i området er viktig.



Innspillsfasen: Etter å ha samlet god innsikt, må man få innspill på hvordan man kan løse utfordringene, og tilpasse utviklingen etter behovene og ønskene.



Validering: Basert på innsikten og innspillene, legges det frem en plan for hvordan vi utfordringer og behov kan løses.

Innsiktsfasen:

22. mai 2023 ble det gjennomført et informasjonsmøte med naboer av eiendommen. Hensikten med møtet var å skape en god dialog tidlig i prosessen, samt å få innsikt om nærområdet.

Naboene fikk en kort presentasjon av hvem vi som jobber med planen er, og de overodna føringene for eiendommen ble presentert. Deretter fikk deltakerne mulighet til å gi oss tilbakemeldinger på hva som er viktig for dem ved utvikling av boligprosjektet. Spørsmål som ble stilt var:

- hva er bra med bydelen din?
- hvor ferdes du ofte? Finnes det noen snarveger vi bør kjenne til, eller er det noen trafikale utfordringer i nærmiljøet?
- hvordan tenker du at man kan sikre fortetting med kvalitet?

Foreløpig stedsanalyse ble hengt opp slik at folk kunne lese og kommentere.

Resultatene fra nabomøtet er sammenfattet og presentert i eget vedlegg, og vil være med i det videre planarbeidet. Nedenfor følger en kort oppsummering av innspillene. Innspillene er ransjert, slik at de som står øverst var de det kom flest innspill om:

- **trafiksikkerhet** - smale fortau og gateparkering gir trafikkfarlige situasjoner
- mangel på **p-plasser** i området. Mange parkerer i gata.
- bekymring for at **solforhold** for eksisterende boliger forverres
- bekymring for at **utsikt og siktlinjer** blokeres
- **grøntområdet** er en verdi for nabolaget - mange rådyr her.

Andre innspill: møte med gata er viktig, viktig å sikre snøopplag, gammelt VA-anlegg i gata, ny trafostasjon skal etableres, det er viktig å tilpasse seg dagens bebyggelsesstruktur, utnyttelsen burde være lavere, bekymret for innsyn fra nytt prosjekt, bekymret for at flere vil bruke snarveger over Byåsvegen, ønsker store boenheter (ikke mange små), ønsker ikke en stor og brun kloss, liker at det er rolig og stille i området.



Anbefaling

Eiendommen har en sentral plassering med nærhet til metrobuss og alle daglige gjøremål. Herfra er det kort veg til byen og marka, og området er omgitt av store grøntdrag med turstier og rekreasjonsområder. I overordnede planer er det et ønske om fortetting i området, og i forslag til ny KPA er eiendommen avsatt til byggeområde 2. Byggeområde 2 innebærer ønske om høy tetthet, og innebærer dermed en transformasjon fra eneboliger til mer tett bebyggelse.

Som første fortettingsprosjekt i dette nærområdet må man ta hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur samtidig som man tilrettelegger for den transformasjonen som er ønsket her.



Områdene i byggesone 2 ligger med kort gangavstand til en sentrumskerne og/eller en sentral kollektivlinje. Å reise miljøvennlig - gå, sykle eller reise med kollektivtransport - er enklest her og i byggesone 1. Det er derfor viktig å kunne gi andre premisser for disse to byggesonene enn de øvrige, slik at flest mulig nye boliger og arbeidsplasser kommer her.



4 hovedgrep

Med dette som bakgrunn av vi kommet frem til 4 anbefalte hovedgrep for videre arbeid med prosjektet:

Oppbrutte volum

Bebyggelsen brytes opp i flere volum slik at fotavtrykket ikke blir fremmed for den strukturen som er her i dag. Samtidig legges det opp til en høyere utnyttelse tilpasset det overordna kravet om fortetting. Volumoppbygging og fasadeutforming skal skape variasjon og rytme mot gater og byrom, og attraktive oppholds- og gangsoner langs fasader.

Saltak

Bebyggelsen utformes med saltak for å tilpasse seg den mer småskala bebyggelsesstrukturen i nærområdet. Høyden på bebyggelsen begrenses slik at den grønne silhuetten mot vest ivaretas.

Det grønne føres ned til gata og siktlinjer ivaretas

Landskapet er med å gi karakter til stedet, og er en viktig premis for den nye bebyggelsen. Ny bebyggelse må legges inn i det eksisterende terrenget slik at terrengformen ivaretas. Avstand mellom bebyggelsen sikres slik at man ivaretar sikt fra gata opp mot det grønne.

Det grønne beltet mot Johan Bojers vei videreføres

Menneskets opplevelse fra gateplan skal gi premisser for utforming av bygninger og byrom. Dagens bebyggelse langs vestsiden av Johan Bojers vei ligger høyere enn vegen med et grøntbelte som skisse. Dette videreføres i nytt plangrep. Dagens støttemur mot vei gjøres lavere for å sikre en bedre opplevelse fra gateplan. Den grønne bufferen mot gate vil oppleves sammen med siktlinjene opp mot grønnstrukturen og gi en fin helhet.

Anbefaling

Viktige tema i videre arbeid

Trafikksituasjon

Johan Bojers vei er opparbeidet med ca 1,5 m fortau på begge sider. Det er idag lite trafikk her, men etterhvert som området transformeres i tråd med overordna føringer, og antall boenheter økes, kan dette endre seg. I det videre arbeidet med planen må det derfor ses på hvordan trafikksikkerheten i området kan sikres. I møte med naboene kom det mange innspill om dette temaet som må tas med og vurderes i det videre planarbeidet.

Boligtyper

Prosjektet ønskes tilrettelagt for folk i alle aldersgrupper, og en god variasjon i boligtyper er derfor viktig. Prosjektet foreslås derfor med en variert leilighetssammensetning.

Materialer og inspirasjon

For å tilpasse prosjektet best mulig til dagens småhusbebyggelse ønskes prosjektet oppført hovedsaklig i treklending, med mulig innslag av andre materialer som tegl eller cortenstål. Grøntdraget med furutrærne skal dras inn i prosjektets utearealer og videre ned mot gateplan. Under vises noen inspirasjonsbilder for prosjektet.

