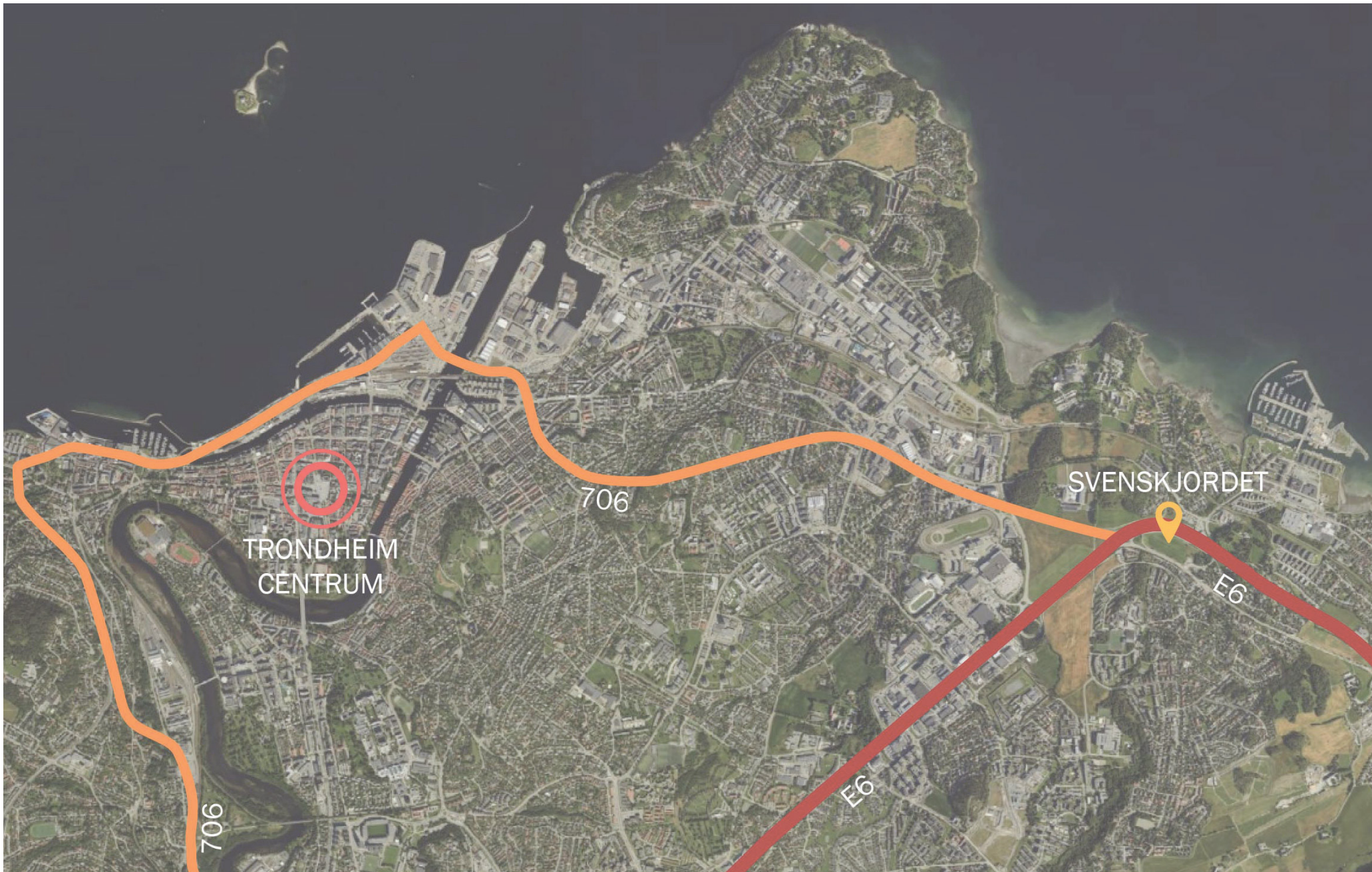


# DESIGNMAL SVENSKJORDET

DATO 06.02.24

# INNHOOLD

SVENSKJORDET ØST, DETALJREGULERING	4
INTENSJONER	5
TOMTEANALYSE / SITUASJON	6
DAGENS SITUASJON	7
STEDSANALYSE	8
TILTAK PÅ TOMTA	10
DESIGN MAL	11
OVERORDNET SKALA	12
LOKAL SKALA	15
NÆR-SKALA	18

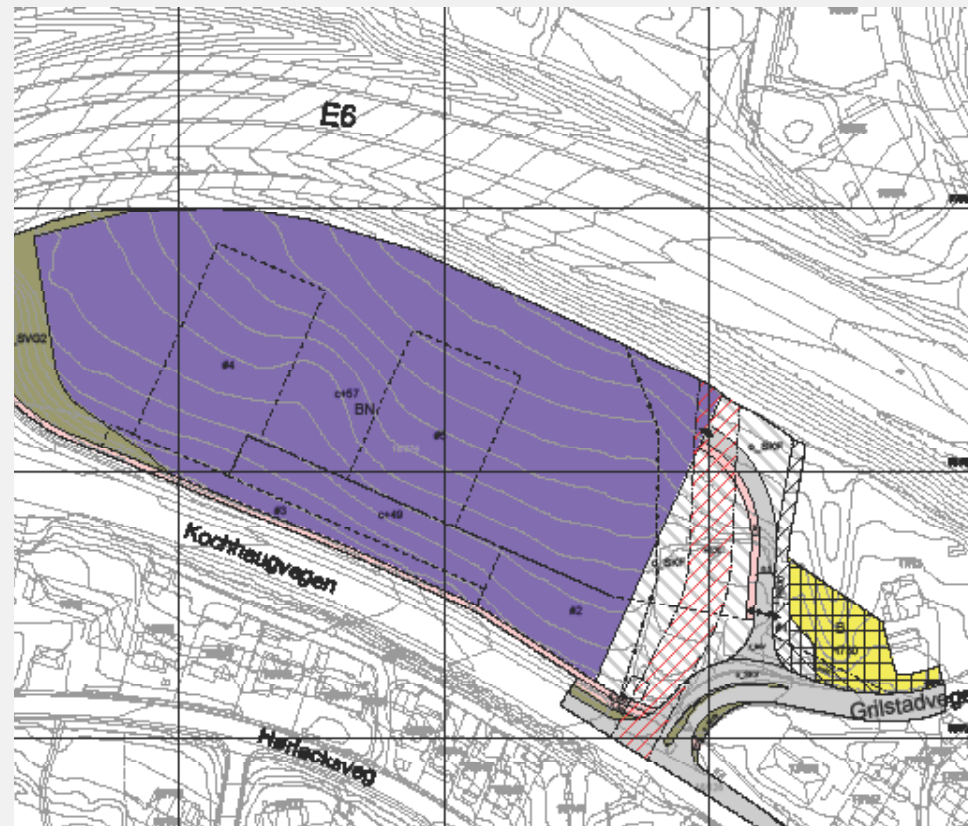


# SVENSKJORDET ØST, DETALJREGULERING

Designmalen skal sikre gode grep for bygg og landskap innenfor planområde for Svenskjordet øst, detaljregulering plan ID r20210012

Svenskejordet øst planforslag med bestemmelser er premissgivende for designmalen.

Det legges til grunn føringer i den nye Kommuneplanens arealdel 2022-2034 på høring som berører område og formål.



# INTENSJONER

Føringene lagt i kommuneplanens arealdel skal bidra å oppnå hovedmålene satt i kommuneplanens samfunnsdel (Trondheimsløftet) og dermed den bærekraftige utviklingen som ønskes for Trondheim.

Den fysiske bystrukturen og byutviklingen vil berøre omgivelsen og folks sosiale liv, og derfor blir bystrukturstrategi et viktig verktøy for å forankre målene.

Intensjonene med designmalen er å bidra til å oppnå flere av hovedgrepene beskrevet i Kommuneplanens arealdel 2022-2034, der byggets utforming skal være med å sikre et attraktivt bolig- og bymiljø.

Omfang av designmalen strekker seg fra en overordnet skala ned til mindre grep, dette bidrar til å oppleve og identifisere bydelen.

Hovedgrepene i ny arealdel kan være vesentlig for *planområde Svenskjordet øst*:

- Holde bystrukturen samlet
- Bevare og tilbakeføre områder for landbruk, natur og friluftsliv, og sikre en arealnøytral byutvikling
- Differensiere tetthet og sikre attraktive bolig- og bymiljø
- **Sikre rett virksomhet på rett sted, og nok areal til næring**
- Legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster
- Legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt

# TOMTEANALYSE / SITUASJON

## DAGENS SITUASJON

Svenskjordet beliggenhet mellom forskjellige mobilitetsårer som E6, Kochhaugvegen, Grilstadvegen, og gang- og sykkelvei utgjør et relevant bindeledd i byen.

Tomta er omringet av lav boligbebyggelse i sør, E6 i nord, og store hensynssoner knyttet til kulturminne og kulturlandskap på øst og vest siden.

Både topografi og infrastruktur fremhever og synliggjør tomta fra diverse siktpunkter og avstander.

## FORMÅL

Formålet på tomta sikrer hovedgrep om rett virksomhet på rett sted.

Nærheten til viktige transportårer og en utsatt støysituasjon gir tomta potensiale som næringsformål.

Bygningstypologi knyttet til slik virksomhet krever mye plass for innhold og logistikk. Rammene som utarbeides i designmalen vil derfor være vesentlige for gode tilpasninger til omgivelsene.



# DAGENS SITUASJON



I dag brukes Svenskjordets areal til ferdigplenproduksjon. Flyfoto fra sørvest



Flyfoto fra sørøst



Flyfoto fra øst



Flyfoto fra øst



Flyfoto fra nordøst



Flyfoto fra vest



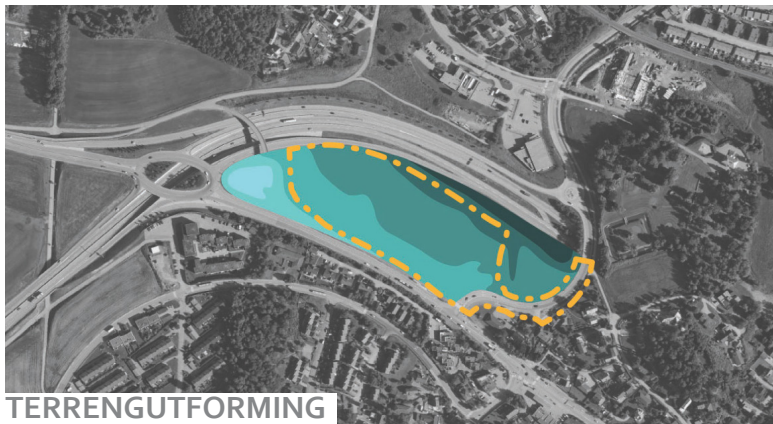
**KULTURMINNE**

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



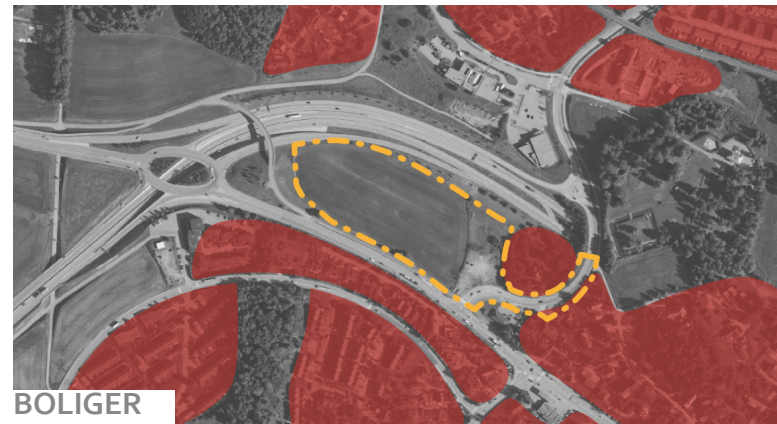
**MOBILITET**

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



**TERRENGUTFORMING**

- Planområde
- Koter 55-58
- Koter 50-55
- Koter 45-50
- Koter 40-45
- Koter 35-40
- Koter 30-35



**BOLIGER**

- Planområde
- Boliger



**GRØNTOMRÅDER**

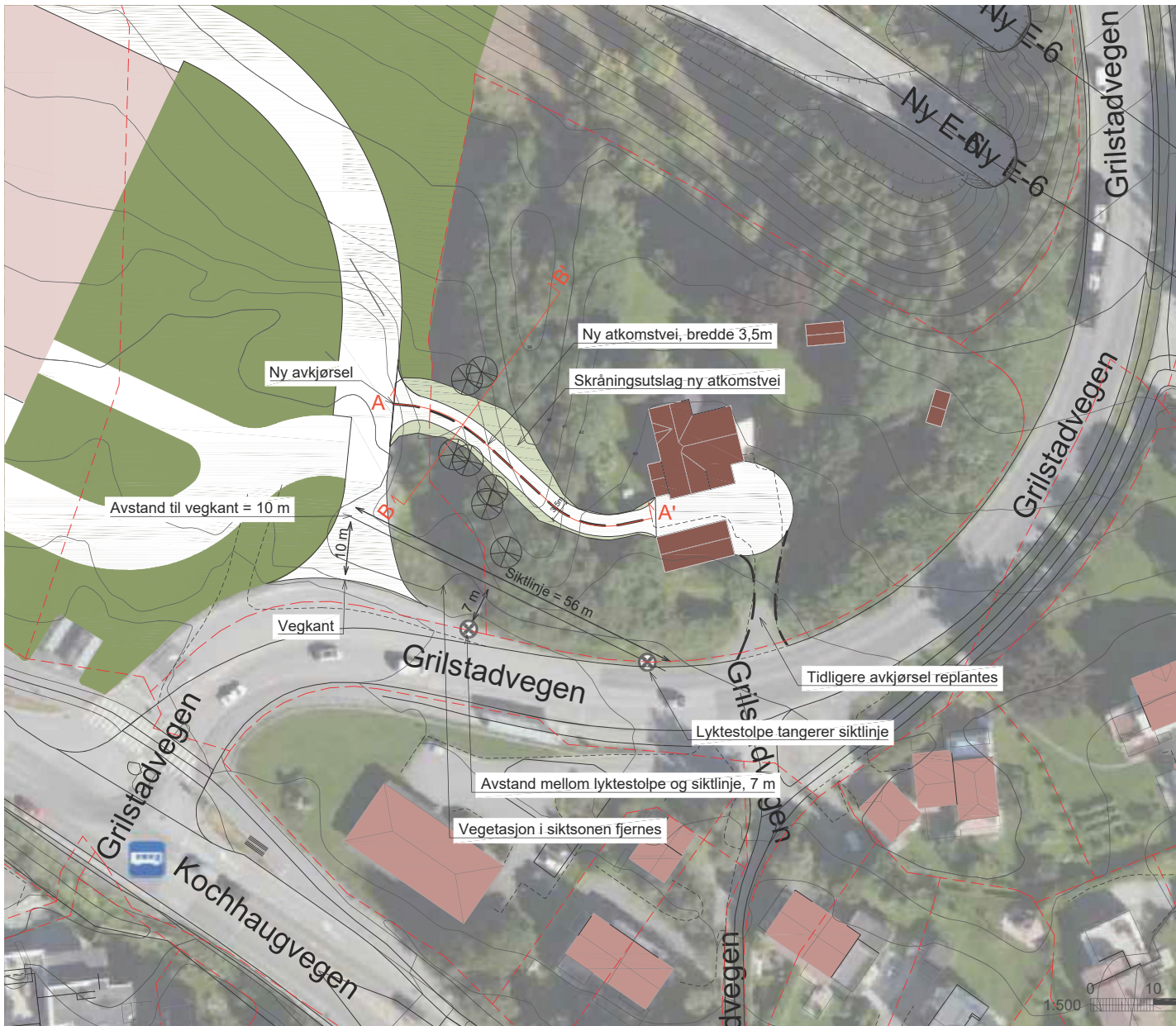
- Planområde
- Viktige grøntområder



**NÆRING**

- Svenskjordet
- Nåværende næring, plasskrevende
- Framtidig næring





TEGNFORKLARING

- - - Eiendomsgrense
- Nye bygninger
- Eksisterende boliger
- Fredede bygninger
- Veg
- Grøntareal
- Høydekoter, eksisterende
- Høydekoter, nye
- ⊗ Lyktestolpe
- ⊗ Tre bevares, alm

Vei tilpasning mot bevaringsområde/Villa Kvernbakken

# TILTAK PÅ TOMTA

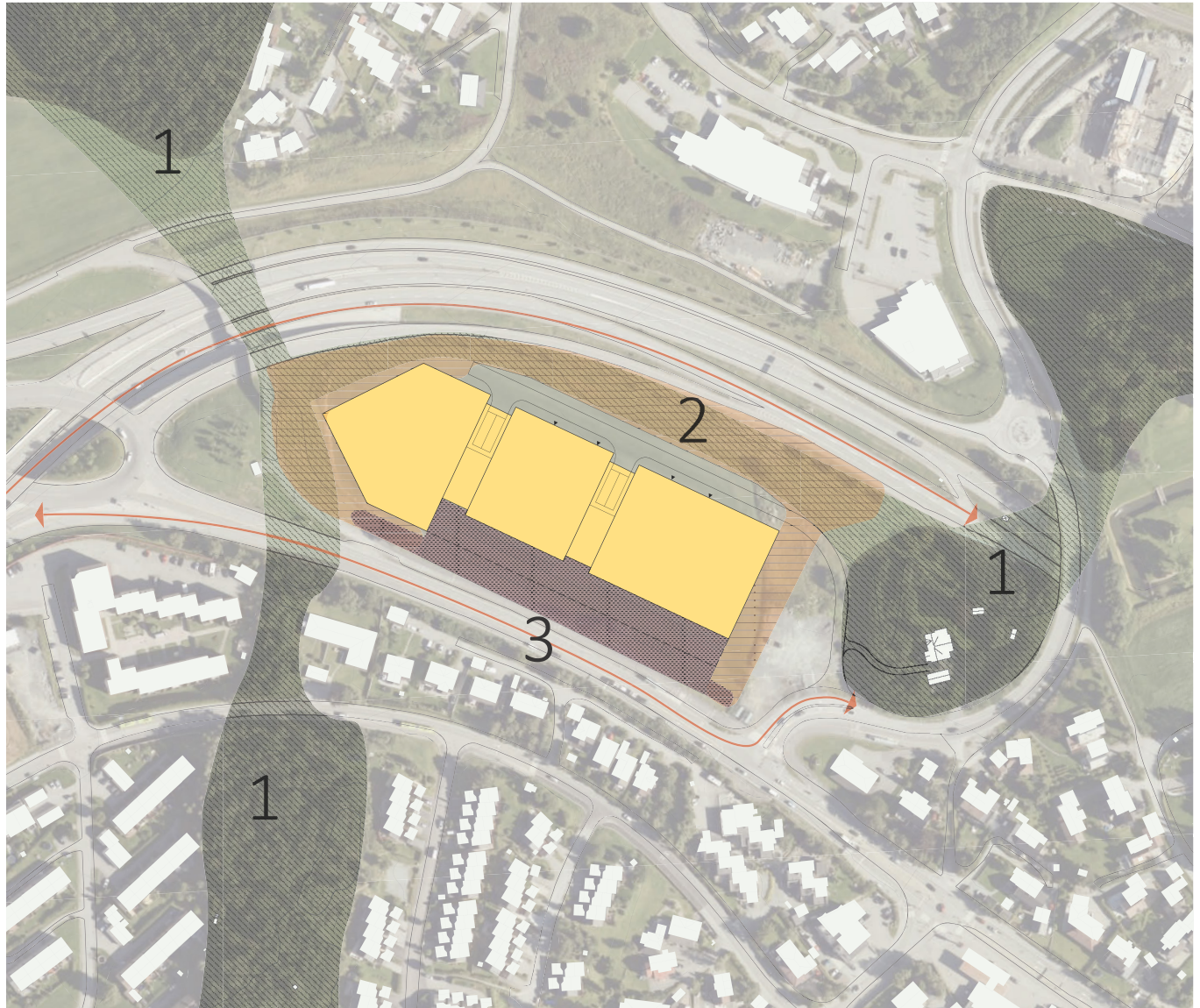
## HOVEDSTRUKTUR

For å ha en optimal løsning i arealutnytting og logistikk strekker bygningsvolumene seg i tomtas lengde og trekkes inn på langsidene for å få plass til bakkeparkering og varelevering med nødvendig svingradius for store lastebiler som rygger inn i bygget. Fra hovedadkomsten ved den korte fasade i øst fordeles de forskjellige innkjørselene.

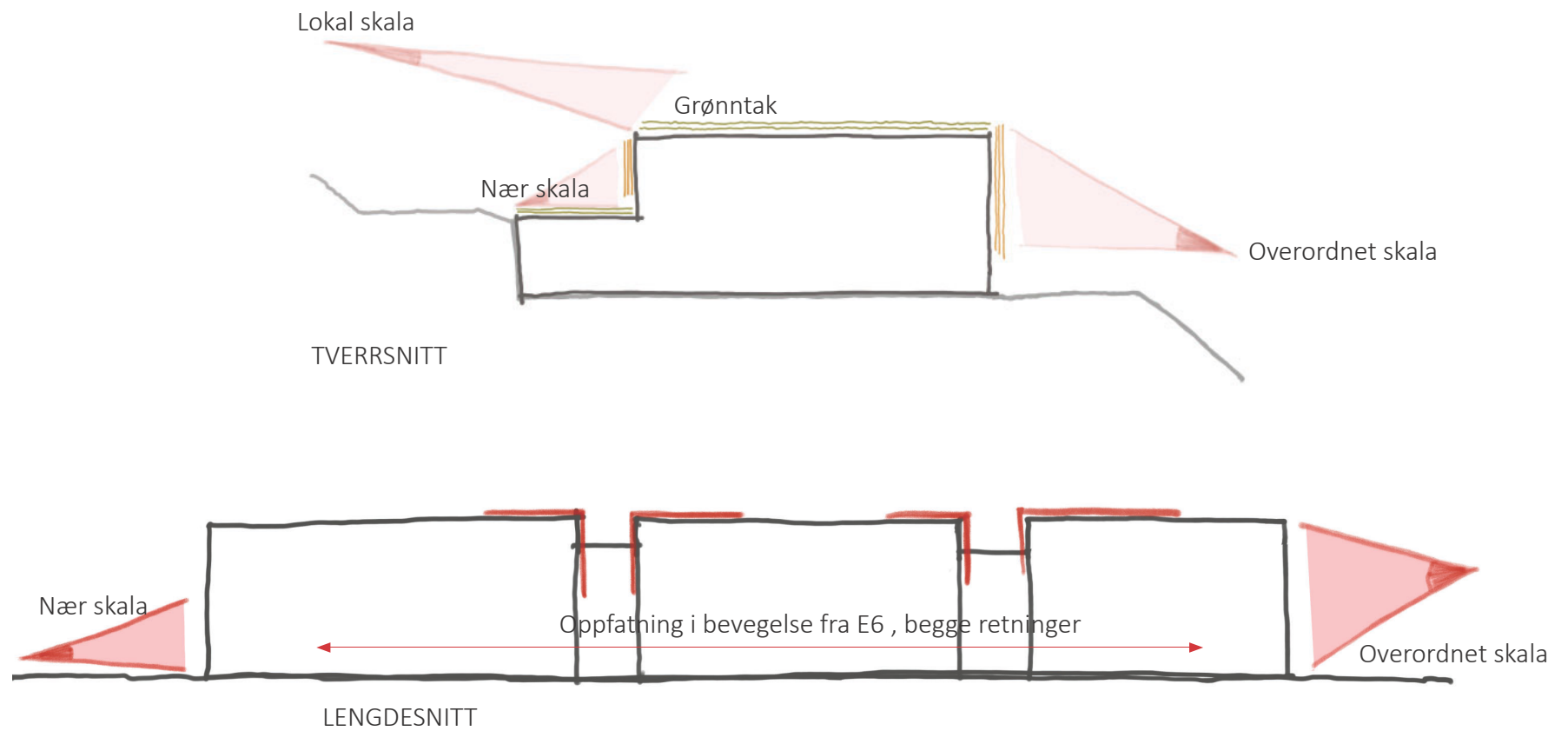
Resultatet blir i utgangspunkt et langt og høyt volum tilpasset terrenget slik at man ser full høyde på nordsiden og halv høyde av volum på sørsiden.

For å oppnå helhetlige og gode grep som tilpasser seg ulik skala, foreslås det i denne designmanualen 3 tilnærminger:

- 1- Storskala /byskala, avstand = Overordnet
- 2- Mellomskala, bydel identitet =Lokal
- 3-Situasjon for brukere ved tiltaket =Nær



# DESIGNMAL



# OVERORDNET SKALA

## LANDSKAP

Landskap- og vegetasjonsbruken skal være med på bygge opp under naturdraget som går gjennom området. Store løvtrær bidrar til å skape sammenheng mellom skogsområdene rundt Villa Kvernbakken og Grilstad gård i øst, grønndrag fra Charlottenlund ungdomsskole i sør og St.Hans haugen i nord.

## BYGG

Bygget skal vise tilpasning gjennom variasjon i volumoppbygging.

Lange gesimser brytes i lengde og høyde. Det bør benyttes farge for å differensiere volumene.

Fjernvirkningen av designgrepene skal bidra til at bygget integreres som en del av omgivelsene.





Skogdraget i nordøst forsterkes og trekkes inn på tomte



Skogdraget i vest forsterkes inne på tomte og inn mot rundkjøringa for å skape bedre sammenheng over E6



ILLUSTRASJON: RANHEIMSVEGEN MOT SØR



ILLUSTRASJON: FREDRIK B. WALLEMS VEG MOT ØST

# LOKAL SKALA

## LANDSKAP

Området oppleves i sammenheng med rundkjøringen og veianlegget i nord og vest. I den grad det er mulig, behandles terrenget på en måte som bidrar til å løse opp de stive veiskråningene.

## BYGG

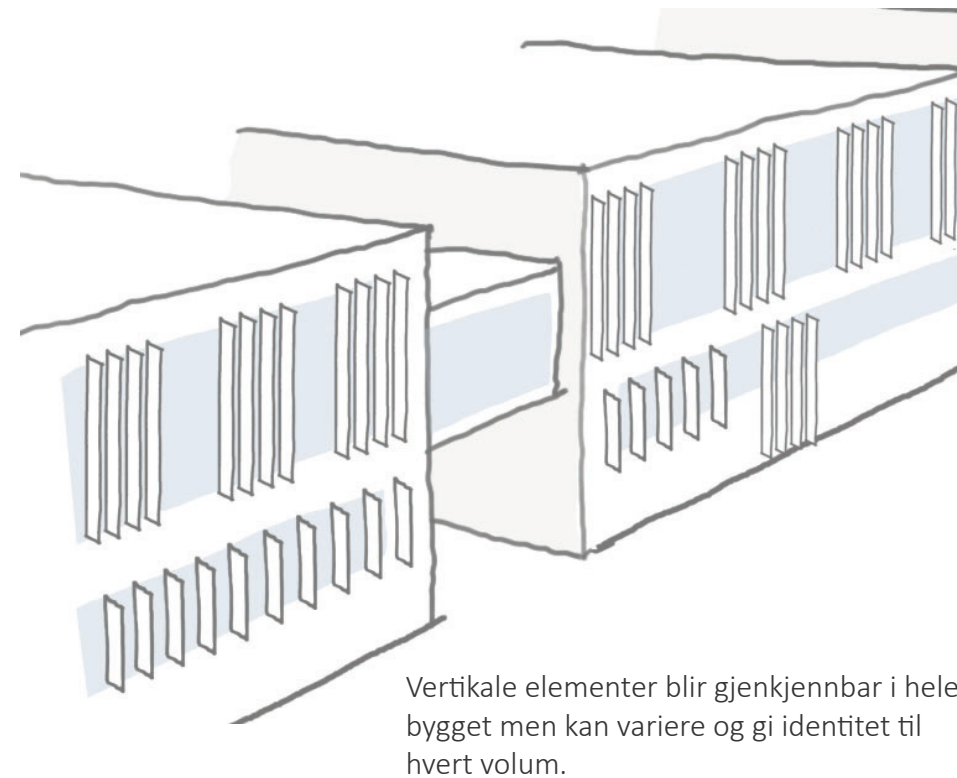
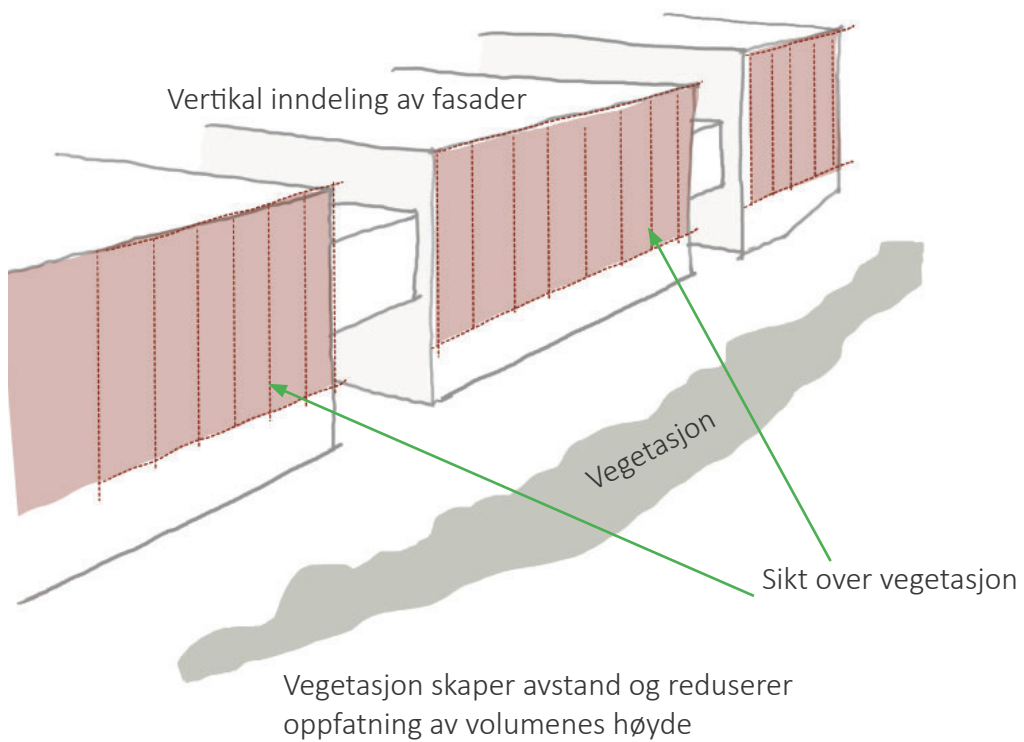
Tilpasning av de store volumer i terrenget vil være mer synlig fra en lokal skala.

Sammenhengende bygningsmasser skal brytes slik at det er mulig å identifisere et samspill mellom flere volumer.

Lengde på et fasade strekning kan variere. For å skape god og gjenkjennbar fasadeinndeling bør overgang mellom hovedvolumene være inntrukket min. 3 meter og bør ha minimum 15 meter bredde.

Fasadeuttrykk skal bidra til å hindre monotoni gjennom variasjon mellom åpent og lukket, med bruk av glass og andre fasadeelementer som skaper relief og variasjon. Eksempelvis bruk av farge, spileprofiler og glass. Dette gjelder hovedsakelig på de lange fasadestrekninger i sør og nord.





ILLUSTRASJON: EKSEMPEL FASADE MOT E6



# REFERANSER

## REFERANSER

### VEGETASJON OG BYGG

Samspill mellom vegetasjon og bygg skaper avstand til bygget og bidrar til å oppfatte en mindre bygningsvolumen.

### GRØNNE TAK/ SOLCELLE PÅ TAKET

På taket kombineres grønnstruktur med for eksempel anlegg for solceller. Grønne løsninger for overvannshåndtering ivaretas sammen med byøkologiske tiltak for urban dyrking og økt biologisk mangfold.



# NÆR-SKALA

## LANDSKAP

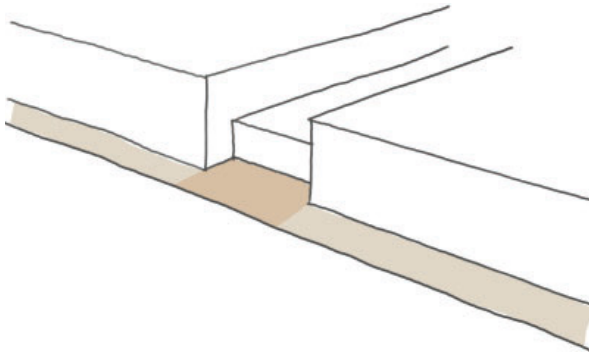
I nærskala skal landskap og beplantning bidra til en “bymessig” situasjon som hever kvaliteten på gatemiljøet, og som gjør det attraktivt og interessant for gående og syklister i Kochhaugvegen.

## BYGG

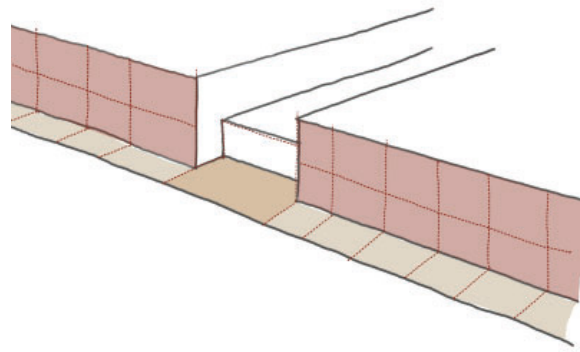
Denne skala vil oppleves hovedsakelig av besøkende på sør fasade. Fra bakkeparkering og fortau ved byggene skal det være oversiktlig med tanke på universell utforming. Det skal være enkelt å finne inngangssoner til bygg, oppholdssoner og innkjørsel til bygg.

Fasadeklednings grep skal gi variasjon som bidrar til god oversikt for besøkende. Sammenhengende takoverbygg tillates over inngangssoner. Andre elementer montert på fasadene kan bidra til å definere soner langs fortau og samtidig kan benyttes som passiv solavkjøring eller struktur for vegetasjon.

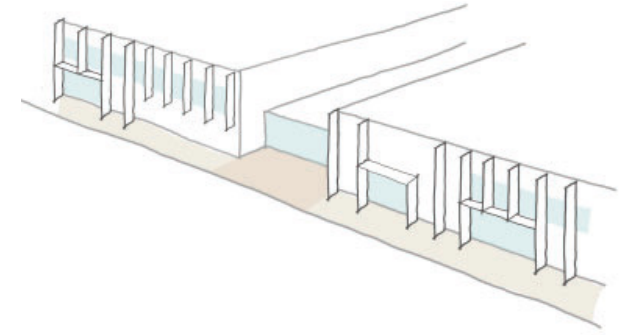




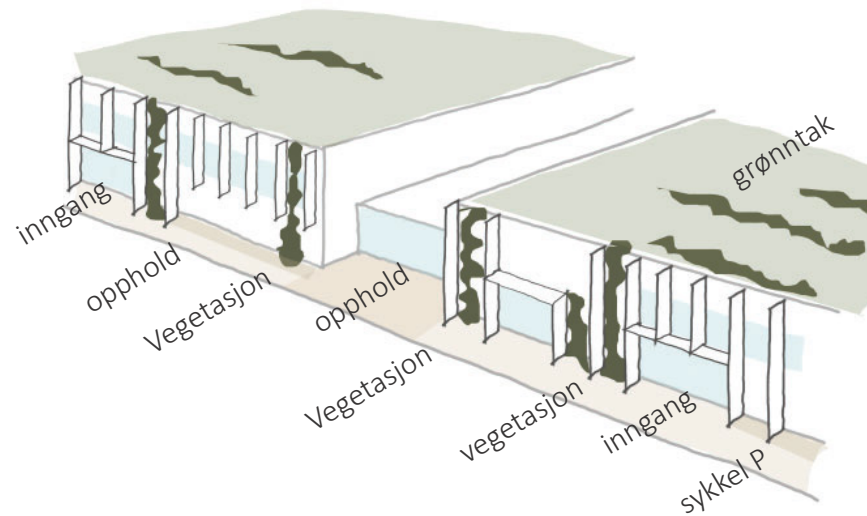
Fortau langs byggene blir langt og vil trenge flere soner for å nedskalere avstand oppfatning



Vertikal inndeling av fasade



Rommet mellom vertikale elementer markerer forskjellige soner og bruk. Kan brukes som passiv solavskjerming for kontorer



# REFERANSER

## LANDSKAP

Bilder under viser eksempel på tydelig formspråk som med enkle virkemidler er med på å gi identitet til et område. Sone inn mot vegg myker opp fasaden med vegetasjon, samtidig som det gir plass til å plassere nødvendige elementer som sykkelparkering inngangsskilt mm.



# REFERANSER

## BYGG

Utformingen av fasaden mot sør er avgjørende for å skape et attraktivt og innbydende miljø for besøkende, forbipasserende og naboer.

God detaljering med byggelementer som gir en egen karakter og estetisk appell, og bidrar til å bryte ned skalaen.

Innslag av for eksempel perforerte fasadelementer legger til rette for bruk klatreplanter som vil gi et mer innbydende utseende og virker skjermende mot direkte sollys for kontorarbeidsplasser på innsiden. Det skaper også varierende spill av lys og skygge på fasaden.



Norconsult 