

V AR DEN

— BYÅSEN —

Næringslokaler

Vi møtes på Varden



01

Velkommen
til Varden



12

Kart



33

Arealer



24

Arkitekt



31

Breeam



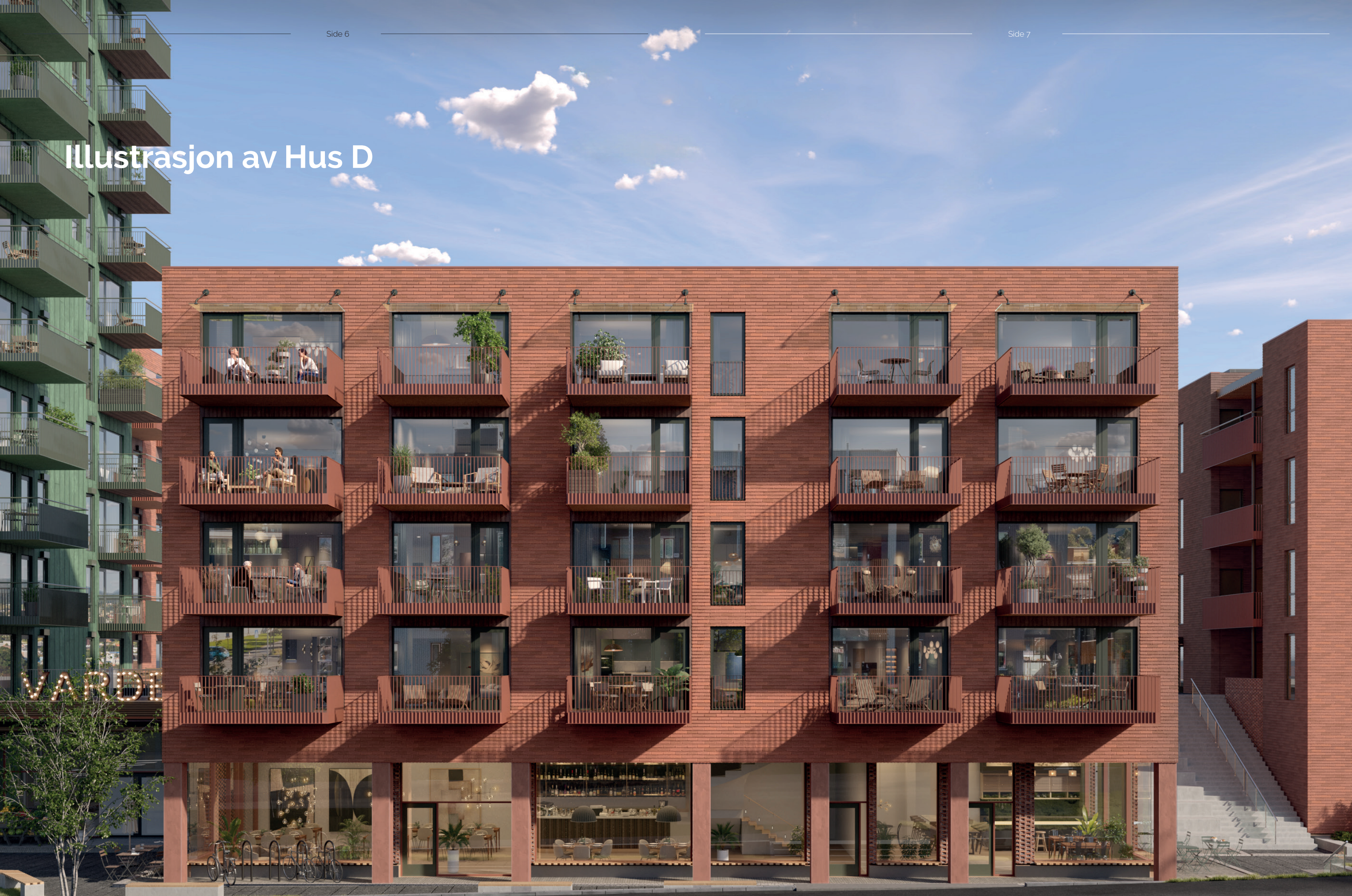
A

B

C

D

Illustrasjon av Hus D



Vi møtes på Varden

Det er lenge siden sementblanderne rullet og gikk oppe på Hallset. Migosenteret, en gang et kjært landemerke, skal nå få nytt liv. Hallset trengte et friskt pust – et løft som skaper verdi både for de som allerede bor her og for deg som vurderer å etablere din virksomhet i dette området.

Trym har tatt initiativet til å revitalisere Hallset, og resultatet er Varden Byåsen – et moderne senter som kombinerer byfølelse med nærhet til lokalbefolkningen. Varden Byåsen er mer enn bare en plass; det er en ny destinasjon for vekst og utvikling.

Vi inviterer deg til å bli en del av denne spennende utviklingen. Her får du muligheten til å drive virksomhet i et område som nå både er attraktivt og funksjonelt. Lokaler tilpasset dine behov, strategisk beliggenhet og et nærmiljø i utvikling venter på deg.



Varden

– bygget for framtida

Varden Byåsen tilbyr moderne fasiliteter som er tilpasset både ansatte og kunder. For å sikre en god arbeidsdag, er det tilrettelagt med egne garderober for ansatte i kjelleren, samt separate toaletter både i første etasje og i kjelleren. Sykkelparkering er tilgjengelig i parkeringskjelleren, noe som gjør det enkelt for ansatte og besøkende å velge miljøvennlige transportalternativer.

For de som kjører bil, er det avsatt cirka 45 parkeringsplasser i kjeller og cirka 15 på bakkeplan, dedikert til næringsdrivende. Mulighet for korttidsparkering rett utenfor bygget, og i tillegg er det en holdeplass for Metrobussen kun få minutter unna, noe som gjør området lett tilgjengelig med kollektivtransport.

Varden Byåsen er også et sted hvor trivsel og samhold vektlegges. Derfor finnes det muligheter for å etablere sosiale soner både ute og inne, slik at både ansatte og kunder kan nyte en hyggelig atmosfære.



- Egne garderober for ansatte i kjelleren.
- Egne toaletter for ansatte og besøkende i tilknytning til fellesareal
- Rulletrapp og løfteplattform fra parkeringskjeller
- Sykkelparkering i parkeringskjeller.
- Ca. 45 parkeringsplasser i p-kjeller, og 15 p-plasser på bakkeplan, avsatt til næring.
- Mulighet for korttidsparkering på utsiden
- Holdeplass for Metrobuss
- Sosiale soner både ute og inne



3 min til metrobuss

Byutviklingsområde

1000 elever på Byåsen
videregående skole

560 andeler i
Selsbakkhøgda
borettslag,











En varde er en veiviser

Noe som vekker oppmerksomhet, men samtidig glir inn i miljøet. – Varden Byåsen blir et friskt pust på Hallset, uten at det går på bekostning av omgivelsene. Tvert imot, sier Hanne Hegstad Åldstedt i Trym Eiendom.

Åldstedt, som er markedsansvarlig for bolig, blir sterkt engasjert når hun snakker om alt som skal realiseres i byggeprosjektet «Varden Byåsen». På den gamle Migosenter-tomta kommer nemlig et splitter nytt nærsenter med et sjarmerende torg, grøntområder og freshe leiligheter.

– De som allerede bor i nærområdet, skal absolutt ikke føle at de har mistet noe. Vi ønsker å skape noe positivt for nærmiljøet. En utvikling av området som gir både beboere og naboer verdi. Dette blir Migosenteret 2.0 i all sin prakt, sier hun.

Tredobbel gevinst

Prosjektet for Migosentertomta var ferdig regulert da

Trym kjøpte det. Likevel valgte de å tegne om store deler for å kunne tilby de aller beste løsningene. Her kommer TAG Arkitekter inn i bildet, som sammen med Trym Bolig har ambisjoner om å gi Hallset et skikkelig løft.

Senteret skal med moderne rammer romme blant annet spisested, dagligvarebutikk og et bredt utvalg av andre butikker. Uteområdet får et innbydende torg med muligheter for ulike aktiviteter året rundt, og en frodig takhage med benker for å nyte en kaffe og en god naboprøt.

– Det handler også om å legge til noe i omgivelsene. Dette blir ikke bare typiske boligblokker. Heller ikke et



Varden Byåsen er spydspissen av fornyingen av Hallset



hvilket som helst senter med fire tykke vegger. Varden Byåsen blir en møteplass for alle i nærområdet, forklarer Åldstedt.

«Vi treffes på Varden»

Varden Byåsen blir navnet på både senteret og boligbyggene. Material- og fargevalgene sørger for at byggene skal stå i stil med omgivelsene. Godt synlig, men med et dempet uttrykk.

– Vi ønsker selvfølgelig at nærheten til senteret skal være gunstig for både de som bor i boligblokkene og alle andre som bor i området, kanskje blir «Vi treffes på Varden» et nytt uttrykk her på Hallset? smiler Åldstedt.

– Vi gleder oss til å være med på å gi Hallset et løft med nye boliger og det moderne senteret. Det blir en varde som gir rom for mange, både inne og ute.

Bygger for framtida

De brune mursteinene i det gamle, og høyt aktede,

Migosenteret byttes snart ut med et mer moderne preg.

– Varden Byåsen er spydspissen for fornyingen av Hallset, og er en skikkelig trio-combo for området. De får et praktisk og hyggelig senter, kjempefine leiligheter og skønne grøntområder. Det blir skikkelig bra, sier Åldstedt selvsikkert.





Sweco Architects

Sweco Architects er boligspesialisten. Vi lever av og for å skape rom. Byrom. Uterom. Rom for bærekraft. Rom for samspill. Rom for drømmer. Rom for livskvalitet. Rom for tankene. Rom for sansene. Rom for mennesker. Rom for livet.

Sweco Architects er et arkitektkontor som har spesialisert seg på store boligprosjekter. Vi er til sammen 110 dedikerte og engasjerte arkitekter, landskapsarkitekter, interiørarkitekter, bygningsfysikere og tekniske tegnere som brenner for å skape bærekraftige bomiljø og rom for livet.

Arkitektens visjon

For arkitektur og landskap

Tårnet

Tårnet plasserer Hallset på bykartet. Fra Trondheims bydeler i øst og vest, nord og sør vil tårnet skimtes i det fjerne.

Siktlinjer vil gå mellom tårnet og fjorden, byen og naturlandskapet som omkranser Trondheim. Utsikten er spektakulær, og plasseringen i landskapet forplikter. Tårnet er utformet med stor respekt for det faktum at det vil være synlig fra både fjern og nær.

Øyehøyden

Arkitekturen som omgir oss, former våre liv. Den tettteste kontakten med anlegget skjer på bakkeplan, der vi møter bygningene i øyehøyde. Som arkitekter og landskapsarkitekter har vårt arbeid tatt utgangspunkt i:

- Gode møteplasser for folk. Nennsom utforming av de to offentlige torgene, som steder som er gode både å bevege seg gjennom, og som inviterer til å stoppe opp, og sette seg ned.

- Visuelle løsninger som gir glede. Dette inkluderer god detaljering i møtet mellom bygning og terreng, og frodige plantefelt.

- Bygninger som får lande godt på bakken. Volumene er utformet og detaljert slik at linjer får løpe hele veien fra tårnets topp ned til terrenget, slik at bygningene får godt visuelt rotfeste på sitt sted.

Materialbruk og volumoppbygging

Både høye og lave volumer har en tydelig vertikal artikulering. Tårnet er inndelt i slanke former som understreker høyden; kvartalshusene er likeledes brutt ned i en serie volumer, med ulik høyde og dybde, som gir en opplevelse av rytme og variasjon når vi går, sykler eller kjører forbi.

Materialpaletten er utviklet for å understreke tårnet som lett og høyreist, i kontrast til kvartalsbyggenes varme toner. Skjermteglen, i naturlig nordisk rød, er ankeret i materialpaletten. Alle kvartalsbyggene er hovedsakelig kledd i dette materialet. Tårnet, derimot, har fått en tradisjonell båndtekking med vertikale stangfalsler.

Det tredje hovedmaterialet er tegl murt med relieff. Det tas i bruk ved spesielle anledninger, som langs den offentlige gatefasaden, og i tårnets kjerne, som forbinder gatefasaden med tårnets topp.



Uterommene

Det etableres et frodig og variert felles uterom i takhagen på plan 02. I hjertet av uterommet er det utformet et møtested for barn som voksne, med variert tilbud av lek og aktivitet, samt oppholdsplasser med møblering. Her etableres også et hagestue for opphold tilknyttet en stor treplatting. Hagestuen er et møtested for både dyrking og opphold, på solskinnsdager så vel som kaldere dager med nedbør og regn.

Forhager og private innganger til boliger fra takhagen vendt ut mot den store takhagen bidrar til at takhagen blir et aktivt og naturlig sted å trekke seg ut i.

Sweco Architects v/

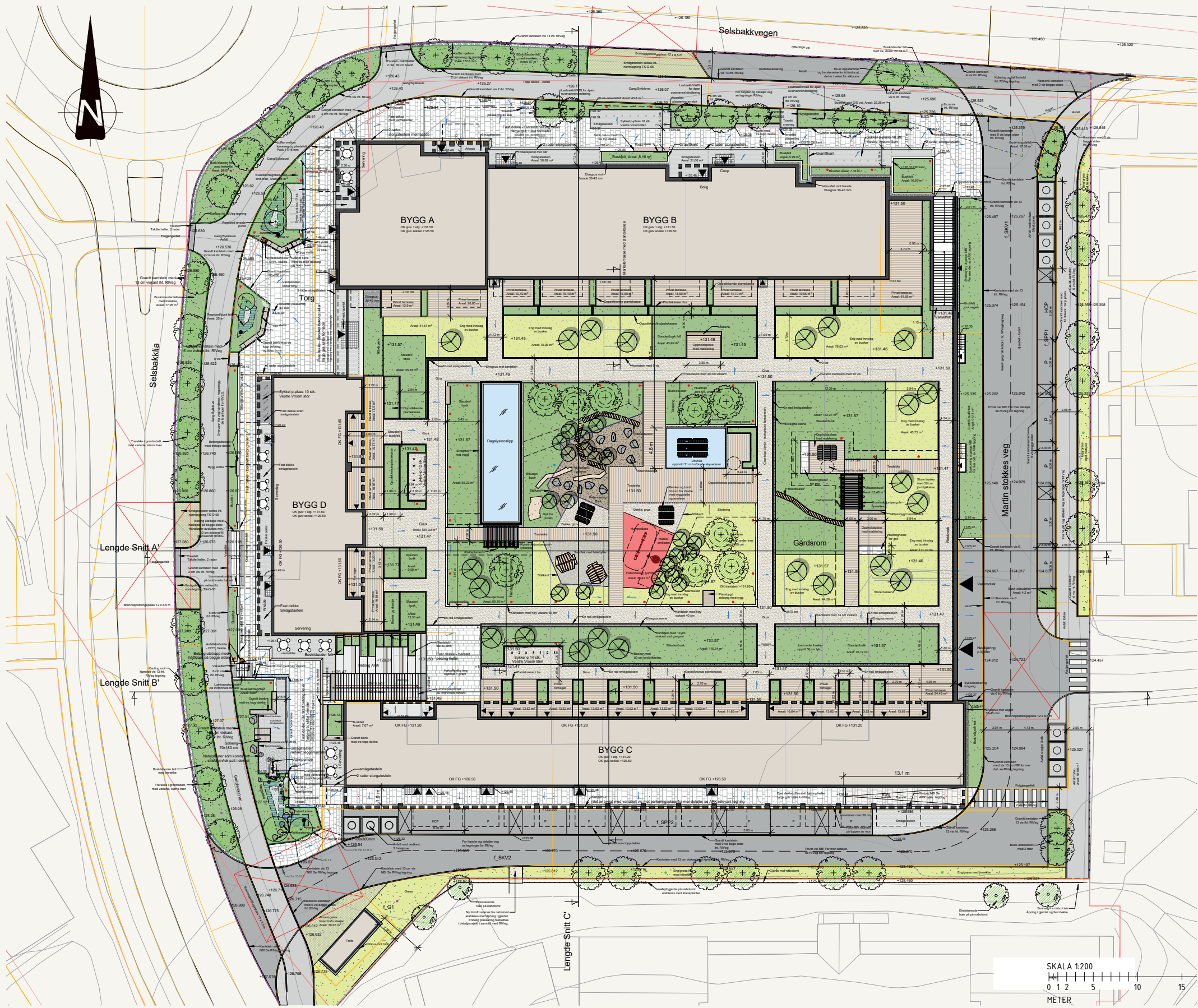
Siri Ursin, arkitekt

Lovisa Emgård, arkitekt

Ingrid Wendelbo, landskapsarkitekt

Przemysław Winiarski, landskapsarkitekt

Takhagen er ikke bare forbeholdt beboerne, men er felles møtested for barn som voksne i nærområdet.



TEGNFORKLARING

Grenser

- Prosjektgrense
- Eiendomsgrense
- Reguleringsgrenser

Bygning

- Yttervegg
- Takutsporing/balkong
- Hoved og sekundær inngang

Terrangbehandling

- +74.34 - Punkthøyde

Utendørs VVS

- Vannrenne
- Kuppelrist plassering
- Sluk
- Slisserenne

Utendørs Elektro

- Pullert
- Lysmast
- Indirekte LED - profil
- Spot til spotskinne
- Vegglampe
- Seapoint Downlight
- Lysarmatur prosjekteres av Stokkan Lys
- Lysarmatur prosjekteres av Nordconsult

Veier og plasser

- Asfalt - Veg
- Asfalt - GS-veg
- Betong
- Gangbaneheller
- Smågatestein
- Sti - subbus mekanisk komprimert
- Sand
- Fallunderlag - bark
- Fallunderlag - gummiassfalt
- Treterrasse/dekke
- Elvegruss
- buffer mellom kjøreveg og plantefelt
- Fotskraperist mot dør
- Gressarmeringstein

Park og hage

- Eng/Gress
- Plantefelt - stauder og busker
- Regnbed
- Plantekasser i tre med 40cm jord og busk/staudfelt
- Nytt tre, solittre busk, ulike størrelse
- Gjerde / rekkverk / håndløper
- Midlertidige gjerder rundt plantefelt
- Port
- Benk i treverk
- Benk i granitt med tredekke på toppen
- Bord og stoler
- Avfallspunkt, sortering
- Sykkelparkering plass
- Natur /hoppstein /tråkkesteiner
- Lekeapparater
- Møblering
- Avfallsbeholder
- Vannpumpe



Det som er viktig for deg, er viktig for oss

Når du skal velge næringslokaler er det mange ting du må ta hensyn til. Det har vi tatt på alvor.

Vår viktigste medspiller for å skape bedre bomiljøer, er deg som beboer - for der hvor vi avslutter, tar du over. Derfor er det så viktig for oss å ivareta miljøet så bra som mulig gjennom hele prosessen, slik at du kan føle deg trygg på at dine og naturens behov er tatt hånd om. Å ta miljøet på alvor, er å ta hverandre på alvor.

BREEAM er verdens ledende sertifiseringsordning for bærekraftsvurdering av bygninger. Verdien av et BREEAM-sertifikat er bedre kvalitet og høyere ytelse i hele byggemiljøets livssyklus, fra nybygging til bruk, oppussing og riving.

Våre tre hovedkategorier

Trym Bolig har registrert leilighetene på Varden Byåsen, og har ambisjon om å sertifisere etter BREEAM-NOR klassifisering Very Good. Varden har spesielt fokus på tre av ni hovedkategorier.

Miljøvennlig transport

Varden legger til rette for bærekraftig transport til og fra bygget. Mange servicefasiliteter i nærheten bidrar til kort reiseavstand. Tiltak som gode sykkelparkeringsfasiliteter og servicepunkt for vask/reparasjon og delebilordninger i nærheten gir mulighet for en enklere hverdag i praksis.

Økologi

Utbyggingsområde transformeres fra en asfaltert parkeringsflate til et bolig/forretningsbygg med store uteområder. Det velges stedegne arter som fremmer og forbedrer økologisk verdi, sammenlignet med dagens situasjon. Også under utbyggingen på forbedring av naturmangfold.

Ledelse

Vi velger bærekraftige og sunne materialer, og dokumenterer vårt miljøarbeid i alle faser fram til overlevert sluttdokumentasjon. Du vil motta en lettleselig bolig-veileder som oppsummerer hvordan din bærekraftige bolig kan driftes og vedlikeholdes videre.

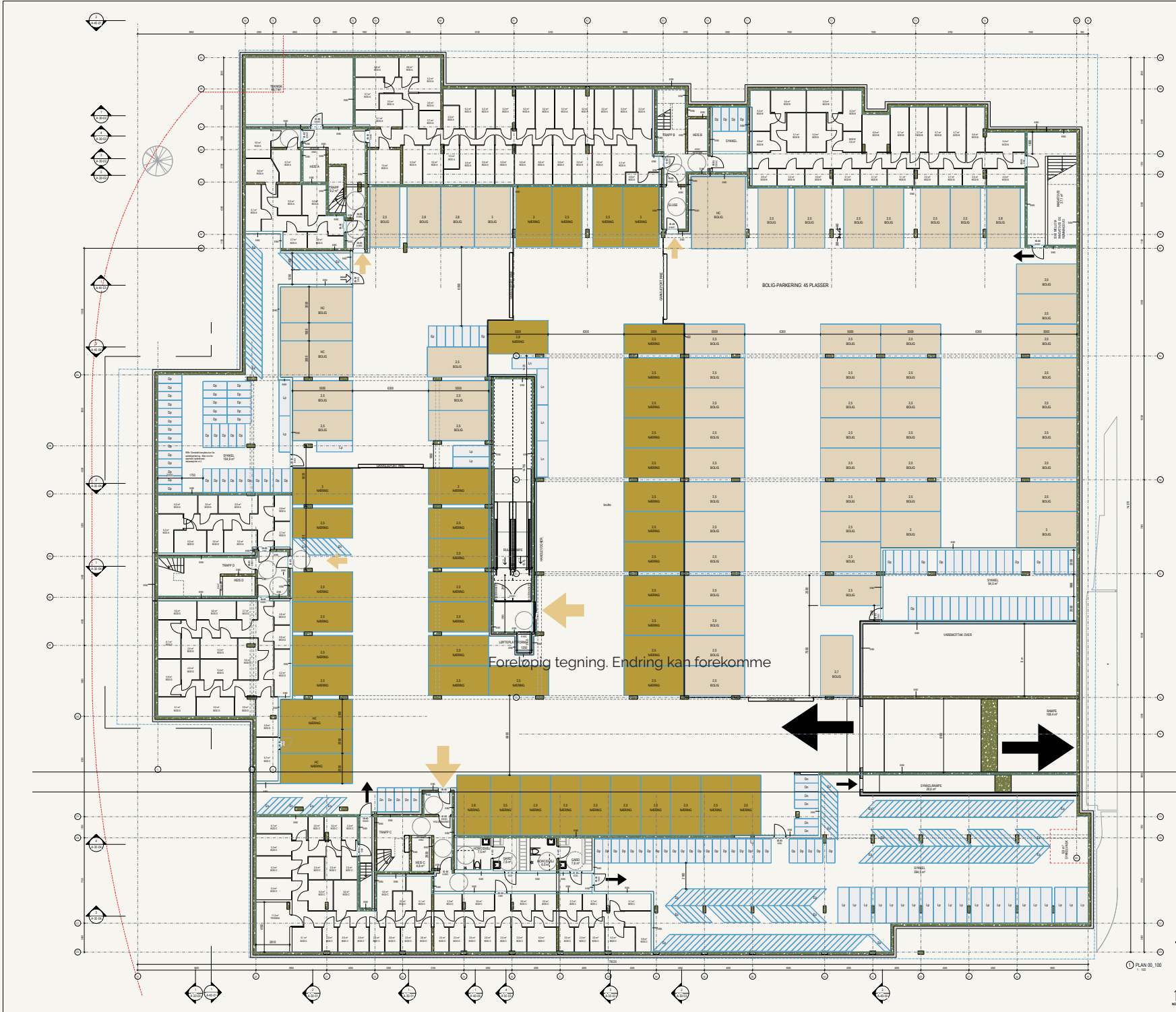
BREEAM® NOR



Plantegninger

Kjeller

Tilhører næring Tilhører bolig



Foreløpig tegning. Endring kan forekomme

BREDE	TYPE	TILHØRER	ANTALL
HC	BILPlass HC	BOLIG	3
2.7	BILPlass LANGS VEGG (KANTPARKERING)	BOLIG	1
3	BILPlass MED BREDDETILLEGG	BOLIG	3
2.8	BILPlass MED BREDDETILLEGG PÅ EN SIDE	BOLIG	3
2.5	BILPlass UTEN BREDDETILLEGG	BOLIG	47
BOLIG			57
HC	BILPlass HC	NÆRING	2
3	BILPlass MED BREDDETILLEGG	NÆRING	4
2.8	BILPlass MED BREDDETILLEGG PÅ EN SIDE	NÆRING	2
2.5	BILPlass UTEN BREDDETILLEGG	NÆRING	35
NÆRING			43
SUM, BILPlassER: 100			100

SYKKELPlassER Næring			
BREDE	TYPE	PLASSER	SYKLER
Ln	LASTESYKKEL, NÆRING	4	4
Dn	SYKKEL, RETT, DOBBEL, NÆRING	11	22
En	SYKKEL, SKRÅ, NÆRING	17	17
SUM, SYKKELPlassER, NÆRING: 32			43

SYKKELPlassER Privat			
BREDE	TYPE	PLASSER	SYKLER
Lp	LASTESYKKEL, PRIVAT	26	26
Dp	SYKKEL, RETT, DOBBEL, PRIVAT	109	218
Ep	SYKKEL, SKRÅ, PRIVAT	199	199
Ep	SYKKEL, RETT, ENKEL, PRIVAT	7	7
SUM, SYKKELPlassER, PRIVAT			450

SYKKELPlassER Total			
BREDE	TYPE	PLASSER	SYKLER
Ln	LASTESYKKEL, NÆRING	4	4
Lp	LASTESYKKEL, PRIVAT	26	26
Dn	SYKKEL, RETT, DOBBEL, NÆRING	11	22
Dp	SYKKEL, RETT, DOBBEL, PRIVAT	109	218
En	SYKKEL, SKRÅ, NÆRING	17	17
Ep	SYKKEL, SKRÅ, PRIVAT	199	199
Ep	SYKKEL, RETT, ENKEL, PRIVAT	7	7
SUM, SYKKELPlassER (ca 439 i kjeller): 373			493

BODER	
BOD A	220,3 m²
BOD B	101,5 m²
BOD C	116,1 m²
BOD D	84,9 m²
SUM (MIN 525 m2)	522,9 m²

PARKERING

PARKERINGSPLASSER, BIL

UTEN BREDDETILLEGG: 5 x 2,5m

Søyle plassert ved bilens bak hjul gir ikke breddetillegg.

MED BREDDETILLEGG PÅ EN SIDE: 5 x 2,8m

Gjelder parkeringsplass langs vegg

MED BREDDETILLEGG PÅ BEGGE SIDER: 5 x 3m

Gjelder parkeringsplass mellom to vegger.

BLINDVEI: 5 x 3m

Gjelder de innerste plassene. Tillegget gjelder primært kjørefeltet.

HC-PLASS: 6 x 4,5m

KJØREFELT

KJØREBREDE UTEN PARKERINGSPLASSER: min 5,1m

Gjelder toveitrafikk, og tilfældige brukere

BREDE MELLOM PARKERINGSPLASSER: min 6,3m

Gjelder for P-plasser med bredde 2,5m

RAMPE

BREDE I RAMPE: min 6,1m

Kjørebredde 5,1m + breddetillegg på 1m pga vegg på begge sider.

Gjelder rette strekninger.

BREDE I KURVE: min 7,1m

1m breddetillegg, pluss tillegget nevnt over.

INDRE RADIUS: min 4m

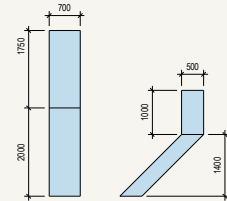
STIGNING I RAMPE: 1:8

STIGNING I TILPASNINGSFELT (3,1m LANGT): 1:16

Kilder:

Blomkvartaleet - Notat veg, Asplan Viak 02.07.2021 Byggeforskeren

312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg



PARKERINGSPLASSER, SYKKEL

VANLIG SYKKEL:

Rett parkering: 700 x 2000mm, kjørebredde 1750mm

Areal per 1 plass med kjørefelt og 2 sykler i høyden: 1,31m²

Skrå parkering: 500 x 1400mm, kjørebredde 1000mm

Areal per 1 plass med kjørefelt og 1 sykkel i høyden: 1,2m²

LASTESYKKEL:

Rett parkering: 925 x 3000mm, kjørebredde 2000mm

(anslått plassbehov etter tabell i tiltak.no)

Kilder:

HB V122 Sykkelhåndboka / juni 2014

<https://www.tiltak.no/b-ende-transportmidelfordeling/b-3-tilrettelegging-syssel-b-3-3/>

GARDEROBER

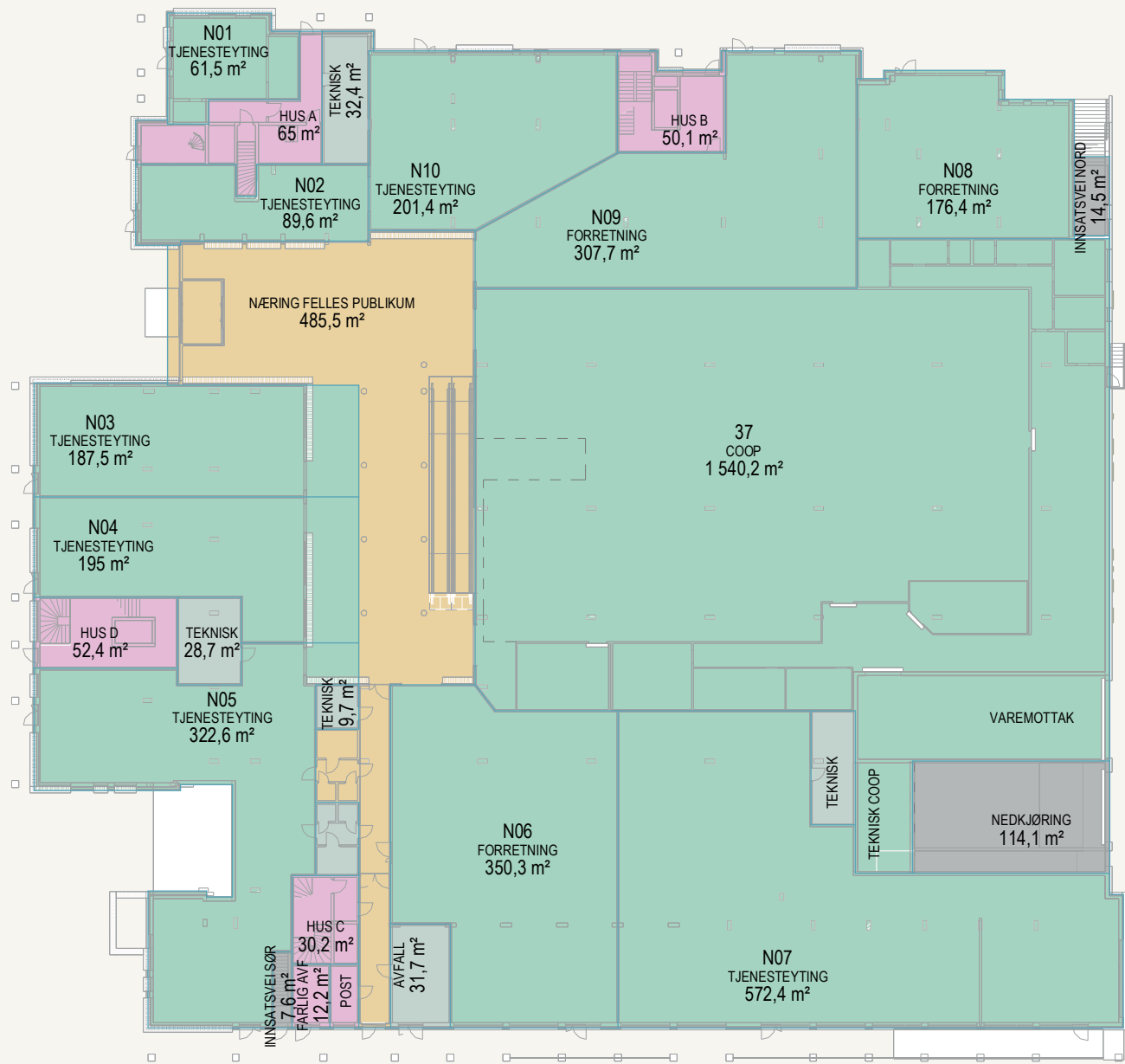
Arbeidsgiver eller utleier har plikt til å tilrettelegge arbeidsplassen for arbeidstakere med nedsatt funksjonsevne, og garderoben(e) må være tilrettelagt for dette.

Kilde:

Arbeidstilsynet

<https://www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/veiledning-til-dokumentasjonskrav-ved-soknad-om-arbeidstilsynets-samttykke/krav-til-garderober-pa-arbeidsplassen/>

Næringslokaler i plan 01



Arealer

N01	Tjenesteyting	Ledig
N02	Tjenesteyting	Ledig
N03	Tjenesteyting	Ledig
N04	Tjenesteyting	Ledig
N05	Tjenesteyting	Utleid
N06	Helse	Utleid
N07	Helse	Utleid
N08	Forretning	Ledig
N09	Forretning	Ledig
N10	Tjenesteyting	Ledig

Illustrasjon av Hus C



