

LYSGÅRDEN

Et glødende landemerke der nye Trondheim skapes



Light, God's eldest daughter, is a principal beauty in a building.

Thomas Fuller (1608-1661)

På 1600-tallet, da engelskmannen Thomas Fuller uttalte seg om lysets virkning i et hus, var Trondheim allerede en internasjonal by. Den gang var det håndverkere og handelsmenn som kom hit fra andre land. En av dem het Thomas Hammond. Han kom hit fra England som 18-åring i 1649. Hammond ble rik og sønnen hans kjøpte Sluppen Gård. I dag er det forskere, ingeniører og studenter som trekkes mot det som etter hvert har blitt Norges teknologihovedstad.

Thomas Fuller var den første engelskmannen som klarte å gjøre skriving til et levebrød. Noen av Trondheims innovatører har allerede flyttet inn på Sluppen. Vi håper at mange vil følge etter. Derfor bygger vi nå et nytt næringsbygg – og vi lytter til Thomas Fullers 400 år gamle råd. Sluppenvegen 19 skal bli et lysende landemerke med slående ytre og smart teknologi innenfor veggene.

Velkommen til Sluppen.









Innhold

Et veksthus for gode ideer og kreativitet.....	8
Lysgården - en del av nye Trondheim.....	14
Vi ønsker oss	20
Et grensesprengende samarbeid.....	25
Planløsninger.....	30

kjeldsberg



Byggherre: Sluppenveien 19 AS
Arkitekt: HUS arkitekter AS
Landskapsarkitekt: Selberg arkitekter AS
Kalkyle: Veidekke

HUS



Et veksthus for gode ideer OG KREATIVITET

Ole Petter Bjørseth er administrerende direktør i R. Kjeldsberg, som eier store deler av Sluppen-området og leder utviklingen av en ny bydel.





"Her skal du oppleve at bygget kommuniserer med deg."



Framtidas Trondheim

– Sluppen skal være et sted der folk trives, der gresset gror, ideer vokser fram – og eksisterende bedrifter kan fornye seg.

– Det er vanskelig å si hvor vi er om ti år – her blir ting til underveis. Men innen den tid ønsker vi at mange teknologivirksomheter skal ha slått seg ned her. Forhåpentligvis har vi fått på plass 4-500 boliger og et godt servicetilbud, og skapt et område med kunst- og kulturtilbud som er så bra at folk trekker hit bare på grunn av dette.

– I 2050 vil vi være minst 100 000 flere innbyggere i Trondheim. Da er det viktig at vi utvikler de områdene som

ligger tett opptil Midtbyen, slik at Midtbyen får beholde sin særegenhet selv om byen vokser. Dette har vi gjort på Nedre Elvehavn, det gjøres på Nyhavna og Brattøra – og her på Sluppen.

– I tillegg er det viktig at vi gir rom for store internasjonale teknologibedrifter som ønsker å lokalisere seg tett opptil det nye campus og universitetsmiljøet som skal utvikles i denne delen av byen. Sluppen utgjør den ene enden av kunnskapsaksen, Midtbyen den andre.

– Kjeldsberg er et 160 år gammelt Trondheims-firma som har vært med på å utvikle Trondheim gjennom alle de årene vi har eksistert. Sist på Nedre Elvehavn. Nå gjør vi det igjen på Sluppen.

Lysgården

– Vi fikk Eiendomsprisen 2015 og vil gjerne ha flere. Vår filosofi er å skape arkitektur som engasjerer og begeistrer. Vi skal lage bygg som folk trives i, og da er det viktig med mye dagslys. Som et drivhus hvor det vokser planter, men her er det ideene som skal vokse og gro. Vi vil også at byggene våre skal være identitetsskapende for leietakerne.

– Lysgården er et samarbeid mellom Kjeldsberg og Veidekke Eiendom, som også blir en av leietakerne når bygget står ferdig. Veidekke vurderte mange andre prosjekter før de bestemte seg for dette. Det var ikke det billigste alternativet, men prosjektet har nettopp det kvalitetsnivået som de var ute etter.

– Målet er at du skal få en wow-følelse både når du ser fasaden og når du kommer inn. Vi vil bruke «kortreist teknologi» – fra NTNU-miljøet – for å gi brukerne av bygget en unik opplevelse. Her skal du oppleve at bygget kommuniserer med deg.

– Den perfekte leietakeren er en som vil være med og bidra til miljøet i området, som kan bli en samarbeidspartner for andre leietakere. Gjerne en leietaker som vil være med oss nå i utviklingsfasen, som har teknologi vi kan bruke for å skape en unik opplevelse for alle som bruker bygget.

“Målet er at du skal få en wow-følelse av bygget. Både når du ser fasaden og når du kommer inn.”

Det ukjente Sluppen

– Det folk flest ikke vet er at vi har en fantastisk perle av et grøntområde her som heter Smidalen. De som vokste opp i dette området på 70-, 80- og begynnelsen av 90-tallet hoppet på ski her, gikk på langrenn i lysløypa og på skattejakt i Smidalskogen. I tillegg har vi den fantastiske Nidelvstien som går like forbi.

– En annen ting som er ukjent for de fleste er at vi vil bruke noen av de gamle lagerlokalene i området til kunst, musikk og annen kultur som vil gi området et helt unikt preg.

Trondheim er over 1000 år

**DET ER EN BY
VI MÅ TA GODT
VARE PÅ**





DERFOR BYGGER VI PÅ SLUPPEN

LYSGÅRDEN, en del av nye Trondheim

Lysgården blir et av byens mest synlige bygg. Lys i kombinasjon med glass er sentralt for bygget som blir et naturlig blikkefang for alle som kjører E6.

Nabobygget, Stålgården Nord, ble i fjor tildelt Eiendomsprisen 2015 under den årlige Midt-Norsk Eiendomskonferanse. Vi har like store ambisjoner for Lysgården. Bygget får ekstreme kvaliteter når det gjelder arkitektur, materialvalg og tekniske løsninger. Personalrestauranten vil bli vil bli spektakulær og vil gi besøkende en "wow-effekt". Men viktigst; vi lager et bygg hvor folk vil trives på jobb. Det er det som teller.

Lysgården er for bedrifter som vil synes. Jobber du i Lysgården, kommer alle til å vite hvor du jobber.









Statkraft

Trondheim Kraft

Vjekhberg

Stålhjelm

VÅMONS

GAAS-JACOBSEN

FRVSS

ECT

SELVAG EPLK

STÄLGÅRDEN



STALGÅRDEN

Stalgarde

Parti

Hydrogen

Water

Energy

Atom

Medical

Case

Study

ECT

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Stalgarde

Sluppen

CNN Money kåret i april 2016 syv byer i verden de mente ville bli veldig rike i nær framtid. Trondheim er på CNNs liste. Penger er ikke alt, men de gir muligheter til å skape. Trondheim er Norges teknologihovedstad. Byen har om mulig landets beste forutsetninger for å lykkes med utbyggingsprosjekter i skjæringspunktet teknologi/næring og bolig/kultur. Sluppen er et slikt prosjekt. Norges største universitet samlokaliseres som nabo. Trondheim har mange teknologiselskap med internasjonal suksess. Gründerne er byens nye popstjerner. Sluppen har plass til ny og gammel teknologi. Sluppen er nye Trondheim, og vi har plass til dere.

Adkomst og tilgjengelighet

Sluppen har i dag meget god tilgjengelighet. Det er lett å komme til Sluppen med bil, buss og sykkel. Å spasere fra Solsiden tar 35 minutter, å sykle tar 15 minutter. Bussavgangene er hyppige. Tilgjengeligheten bedres ytterligere ved ferdigstillelse av nye Sluppen bru, Byåsentunellen og nytt Sluppenkryss. Når disse elementene er på plass vil Sluppen være et komplett kollektivknutepunkt som binder sammen trafikken mellom nord, sør, øst og vest. De prosjekterte superbusstraséene går via Sluppen. Nye gang- og sykkelveier er planlagt blant annet i Sluppenvegen, samt ny forbindelse mot sentrum gjennom eksisterende undergang under Omkjøringsveien mellom Siemens sør og Siemens nord.

Bydelsparken

Lysgården kompletterer byggerekken og vil ligge med bredsidene like inntil et parkanlegg som er under planlegging. Parken tar opp i seg det geometriske uttrykket fra omkringliggende arkitektur, og kombinerer dette med oppholdssoner med innbydende sittemuligheter. Den øst-vestorienterte retningen gir gode solforhold, og muligheter for bruk og opphold gjennom hele året. Formålet med parken er å tilby en kombinert lunsj- og aktivitetspark for arbeidstakerne i Sluppenområdet, men også å gi byen en park de kan være stolt av og bruke uansett alder og behov i det offentlige rom. Parken orienteres mot Smidalen. Smidalen er områdets eksisterende grøntområde få kjenner til. Smidalen har grønne sletter, stier og benker i skogkledd kupert terreng, og en majestetisk nedfart til en del av Nidelven. Sluppen binder sammen gamle og nye grøntarealer.



Sluppen

BINDER SAMMEN

nye og gamle grøntarealer



Prisbelønnet arkitektur

SOM VARER

A woman with short blonde hair, wearing blue safety glasses and a blue lab coat, is smiling at the camera. She is wearing grey work gloves and has her hands resting on a table. In front of her is a piece of aluminum foil containing a pile of small black particles. To her right, there is a tall glass and a white container with a green cap. The background shows a laboratory environment with various pieces of equipment.

SLUPPEN ER KUNNSKAP OG TEKNOLOGI

- for startups, FOU-miljøer og teknologibedrifter

Et grensesprengende SAMARBEID

Pål Magnus Aglen er regiondirektør i Veidekke Eiendom AS, en av landets største boligutviklere. Sammen med Kjeldsberg utvikler de Lysgården. Veidekke blir i tillegg en av leietakerne i bygget når de skal samlokalisere sin virksomhet her i Trondheim etter betydelig vekst de siste årene.



Et grensesprengende prosjekt

– Lysgården er et samarbeid mellom Kjeldsberg og Veidekke. Byggets unike beliggenhet ved Omkjøringsveien og innkjøringa til Trondheim, samt muligheten for god profilering med et av de mest synlige byggene i hele Trondheim, gjorde at dette ble et riktig valg for oss.

– Vi har satt oss som et hovedmål med prosjektet at det skal være grensesprengende. Dette er en av Veidekkes verdier og skal gjenspeile seg både i arkitektur, samarbeidsform, byggemåte, bruk av ny teknologi i bygget og ikke minst brukeropplevelsen når vi flytter inn i det.

– Veidekke Eiendom flyttet nylig inn i Stålgården Nord. I tillegg har vi hatt Veidekkekonsernets forskningslaboratorium for asfaltteknologi på Sluppen en stund. Vi har etter hvert blitt godt kjent med området og ser en rivende utvikling her. Som eiendomsutviklere har vi en egeninteresse i å være lokalisert her – vi vil ta del i denne utviklingen. Når vi samtidig opplever en formidabel vekst i Veidekkes aktivitet, ikke minst etter oppkjøpet av Reinertsen, ser vi samlokaliseringen som en god mulighet til å gi ytterligere kraft til virksomheten vår.

«Vi ønsker at bygget skal speile oss som bedrift, og vi har sagt at Veidekke skal være en bedrift for framtida.»

– Kjeldsberg har en god filosofi og visjon for området og pekte seg tidlig ut som en attraktiv samarbeidspartner for oss. De samarbeider godt med myndigheter og andre aktører, og jobber bra for å skape en framtdsrettet bydel. Det er laget gode planer som kombinerer arbeidsplasser, boliger, servicetilbud, kulturelle tilbud og andre aktiviteter og kommunikasjon. Vi tror Sluppen blir en suksess – som vi har lyst til å være med på. Når vi ser på aksen herfra og inn mot Elgeseter, tenker jeg at for Trondheim kommer dette til å være et av de mest spennende byutviklingsområdene i tiden som kommer.

Mer enn et kontorbygg

– Det som er viktig for oss er at det nye bygget kan tilpasses ulike enheter som driver med vidt forskjellige ting – fra den harde bygginga med vei og infrastruktur gjennom de ulike byggevirkosomheter over i eiendom – og få alle disse til å samarbeide på en bedre måte. Det mest unike er at vi får plass til konsernets forskningslaboratorium i kjelleren. Vi er faktisk ledende på asfaltteknologi – ikke bare asfaltproduksjon. Det gjør bygget til mer enn et kontorbygg for oss – og for de andre leietakerne. Laboratoriet vårt er noe vi ønsker å vise fram og som vi er stolte av.

– Jeg ønsker i tillegg at bygget skal speile oss som bedrift, og vi har sagt at Veidekke skal være en bedrift for framtida. Vi har blant annet forpliktet oss til å følge togradersmålet fra Paris og jobber systematisk med å redusere CO₂-avtrykket til bygget. I tillegg er det interessant å se på aktiviteten i laboratoriet, hvor vi har utviklet en helt ny type asfalt som kan legges ved en lavere temperatur, men som fortsatt er like bra. Denne asfaltteknologien er unik i global sammenheng – og er noe vi har fått mye internasjonal oppmerksomhet for.

– Det er en trend nå å ikke bare ha ulike former for kunnskap samlet på et sted, men også lokaler hvor man får testet ut teorier og teser. Kombinasjonen av kompetanse, forskning, nyutvikling og gjennomføring er nok noe vil se mer av framover, og framtidens næringsbygg må være bedre tilpasset alternativt bruk. Et næringsbygg for framtida må i tillegg ha mulighet til å vokse med den utviklinga vi kanskje ikke kjenner helt per i dag. Det betyr at det må ha fleksibilitet, men også rammer for å kunne tilpasse seg det som kommer. Jeg håper at vi nå får med oss flere offensive bedrifter på laget, slik at dette bygget kan bli den drivkraften vi ønsker.







Planløsninger

GENERELT OM LYSGÅRDEN

Kontorbygget er på seks fulle etasjer og en mindre sokkel mot vest.

Hver kontoretasje er på 1850 m² brutto og har muligheter for varierte arbeidsplassløsninger tilpasset ethvert behov og fra 80 til 180 arbeidsplasser. Hovedtrapp og heis ligger sentralt i bygningskroppen og kan brukes av alle.

Fra hovedtrappen når man ut til alle byggets deler via ganglinjer som enten kan gå fritt gjennom et åpent kontorlandskap eller skjermes som korridorer avhengig av behov.

Samlet vil dette gi en fleksibel løsning som vil kunne gi gode arbeidsplasser for bedrifter av alle størrelser, samtidig som det kan ivareta behov for endringer, både utvidelser og innskrenkninger over tid.

Denne måten å tenke kontorer på vil gi et rikt og hyggelig miljø med flere bedrifter som både kan velge å samarbeide eller virke hver for seg etter behov.

Hvert etasjeplan kan deles inn i flere ulike leietakerforhold eller avdelinger innad i en større bedrift.

Plan 1


Personal-restaurant og møterom

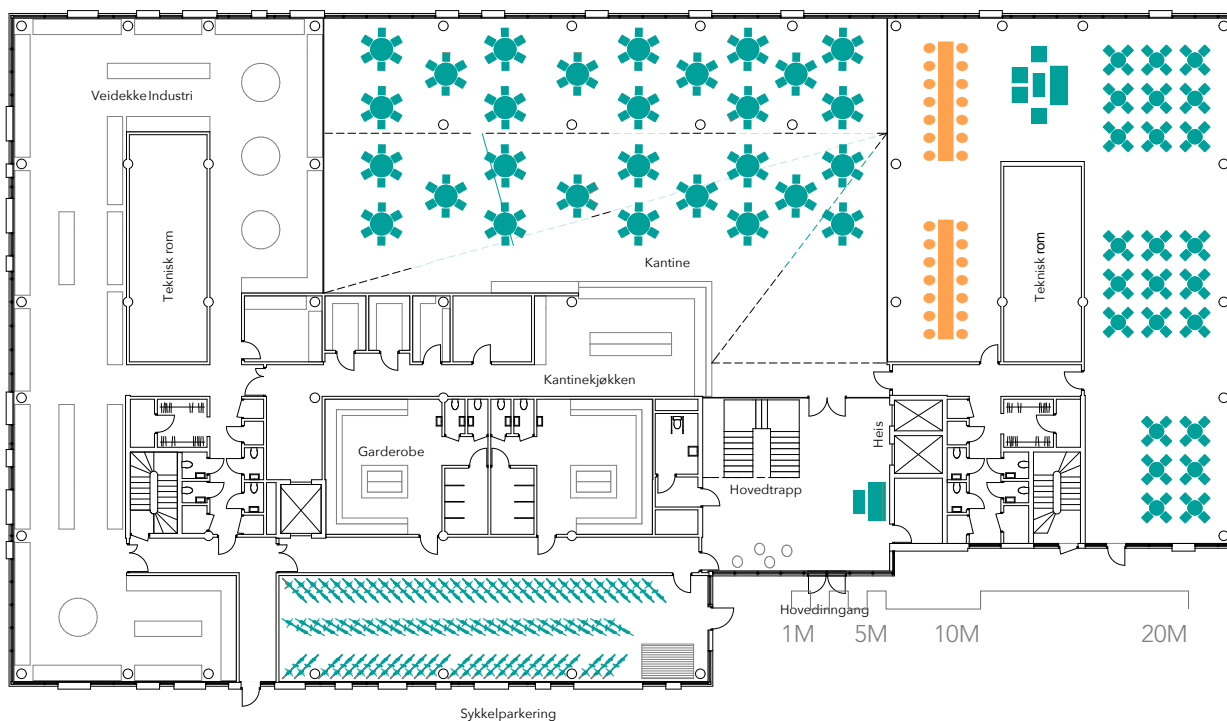
Personalrestaurant er et naturlig møtested for alle som jobber i bygningen. Personalrestaurant henvender seg mot parken og bakkeplanet. Ved hovedinggangen er det tilrettelagt for en omfattende sykkelparkering med tilhørende garderobefasiliteter og dusjer.

Mot sørøst er det et stort åpent lokale egnet for utadvendt virksomhet.

Oversikt over plannivåene



-  Møterom
-  Fellesområder
-  Kontorplasser

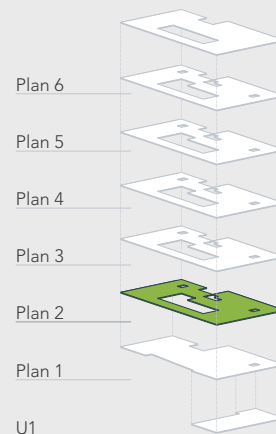





Plan 2

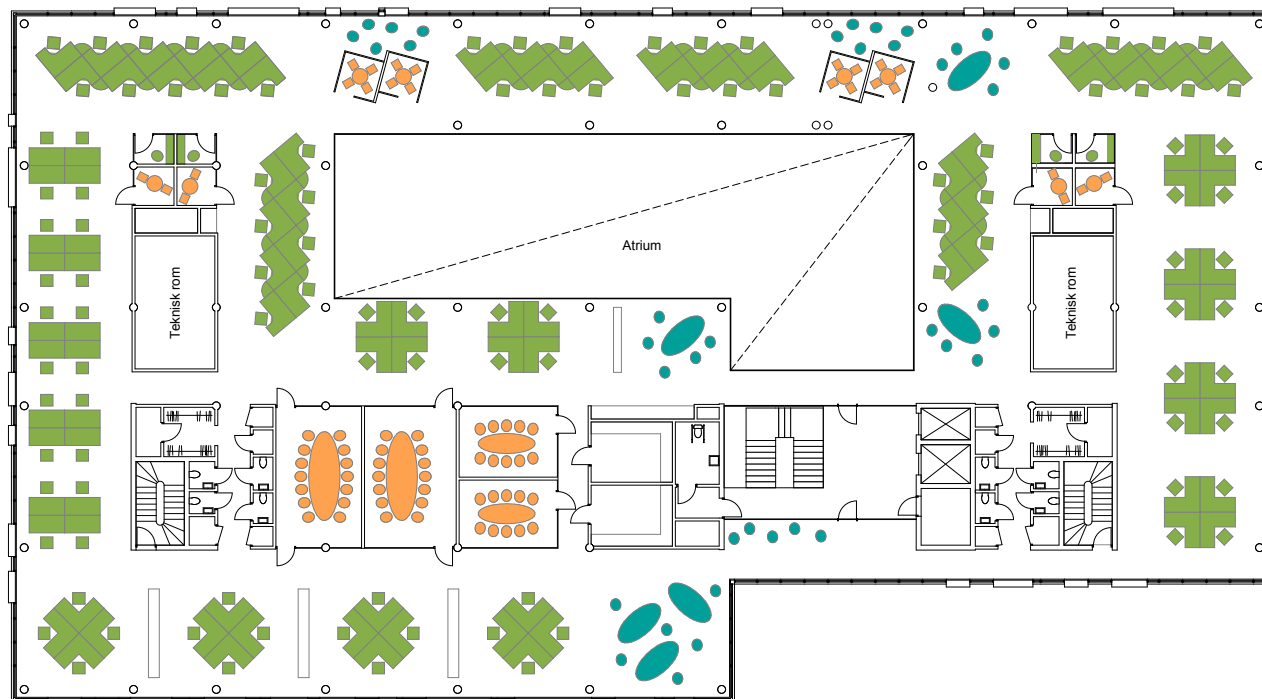
Veidekke

Plantegningen viser en løsning med et romslig kontorlandskap med åpne løsninger. (Tegningen er kun ment som eksempel.)

Oversikt over plannivåene



-  Møterom
-  Fellesområder
-  Kontorplasser



Plan 3

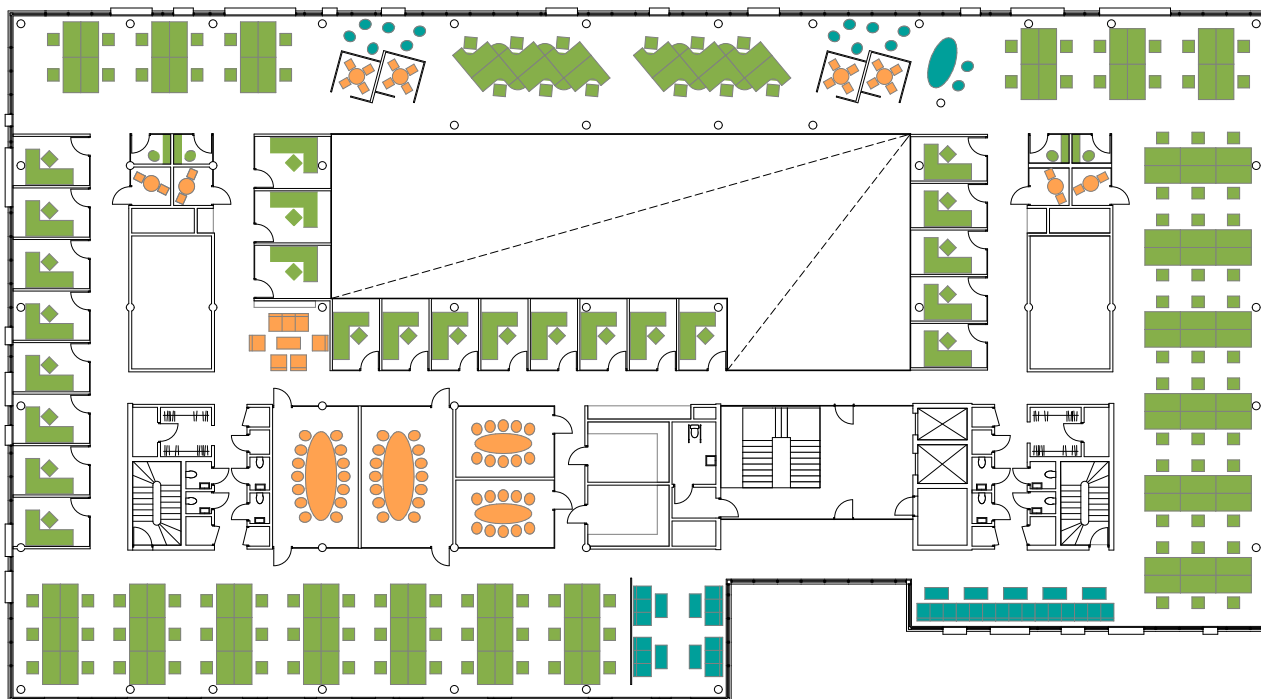
Kontorlokale

Plantegningen viser en løsning med kontorlandskap i kombinasjon med cellekontor.
(Tegningen er kun ment som eksempel.)

Oversikt over plannivåene



- Møterom
- Fellesområder
- Kontorplasser



1M 5M 10M 20M

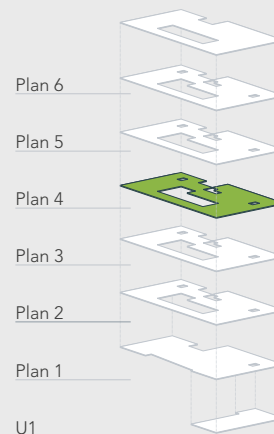
Plan 4




Kontorlokale

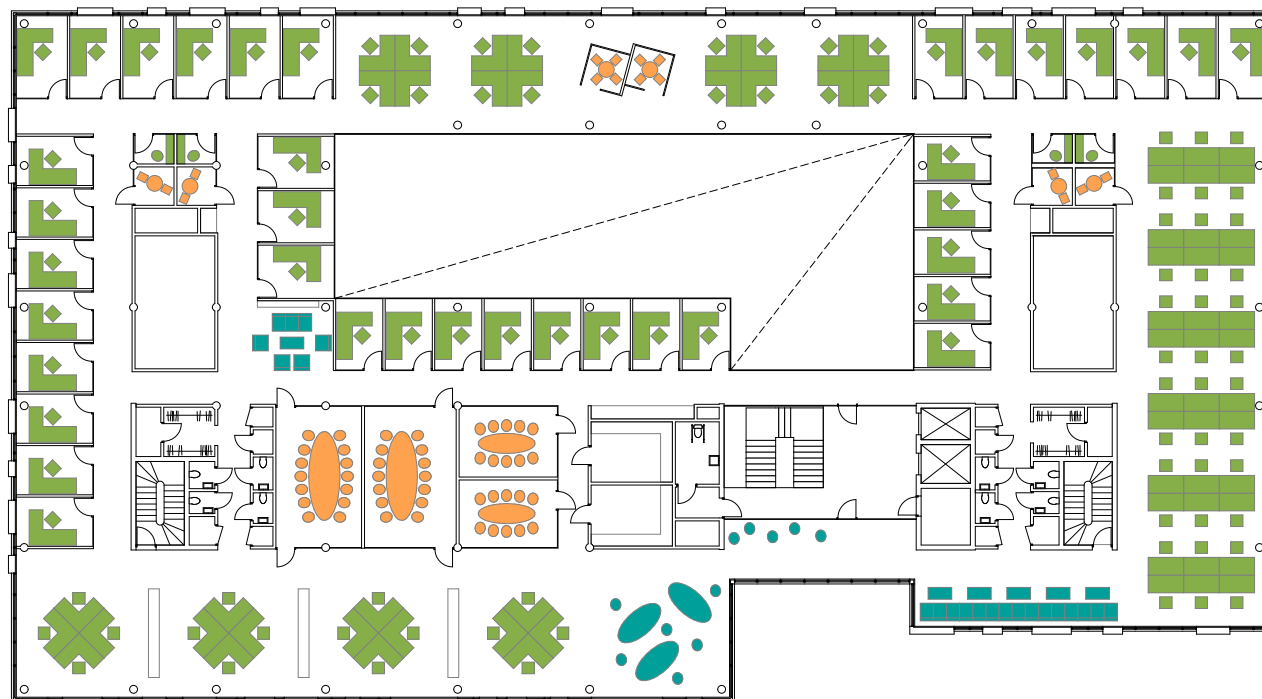
Plantegningen viser en løsning med kontorlandskap i kombinasjon med større innslag av cellekontor.

(Tegningen er kun ment som eksempel.)

Oversikt over plannivåene



-  Møterom
-  Fellesområder
-  Kontorplasser






Plan 5

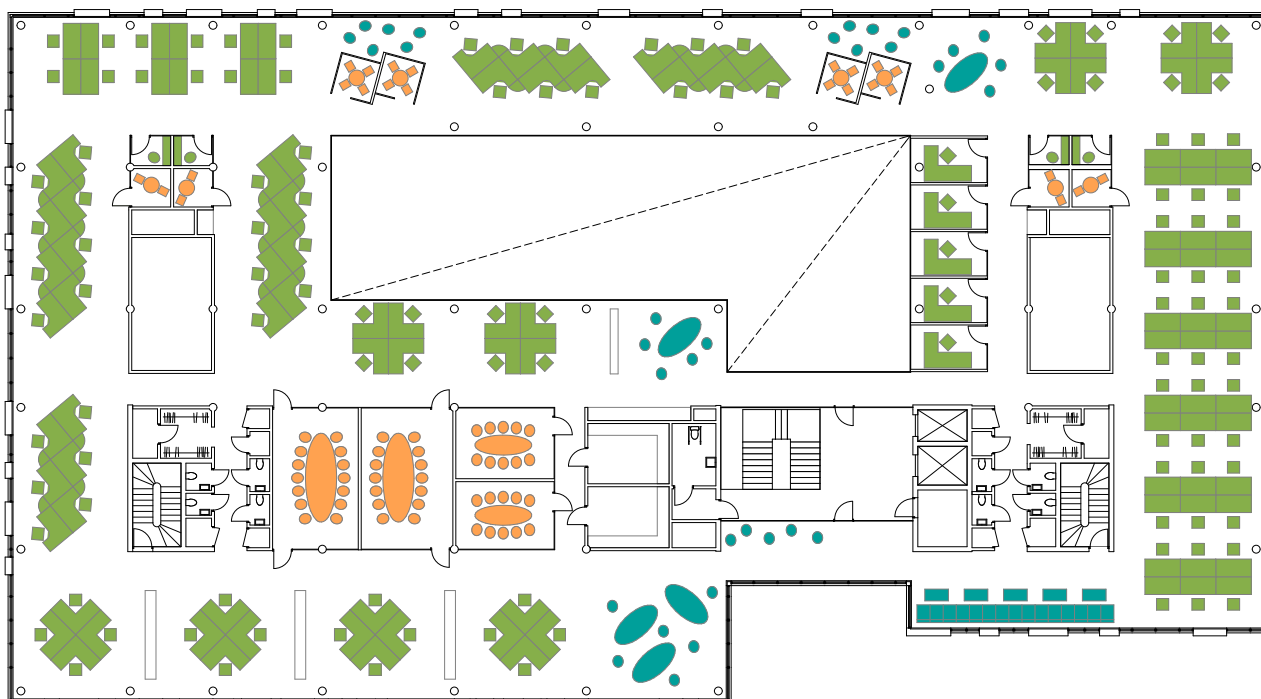
Kontorlokale

Plantegningen viser en løsning med en hovedsakelig åpne arbeidsplassløsninger for en stor bedrift. Sosiale soner, møterom og andre rom kan fordeles etter behov.

Oversikt over plannivåene



-  Møterom
-  Fellesområder
-  Kontorplasser

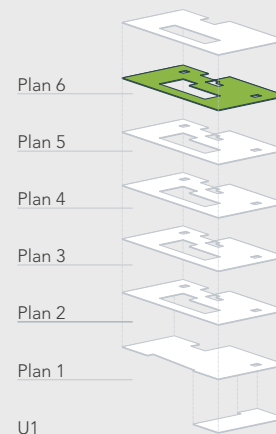





Plan 6

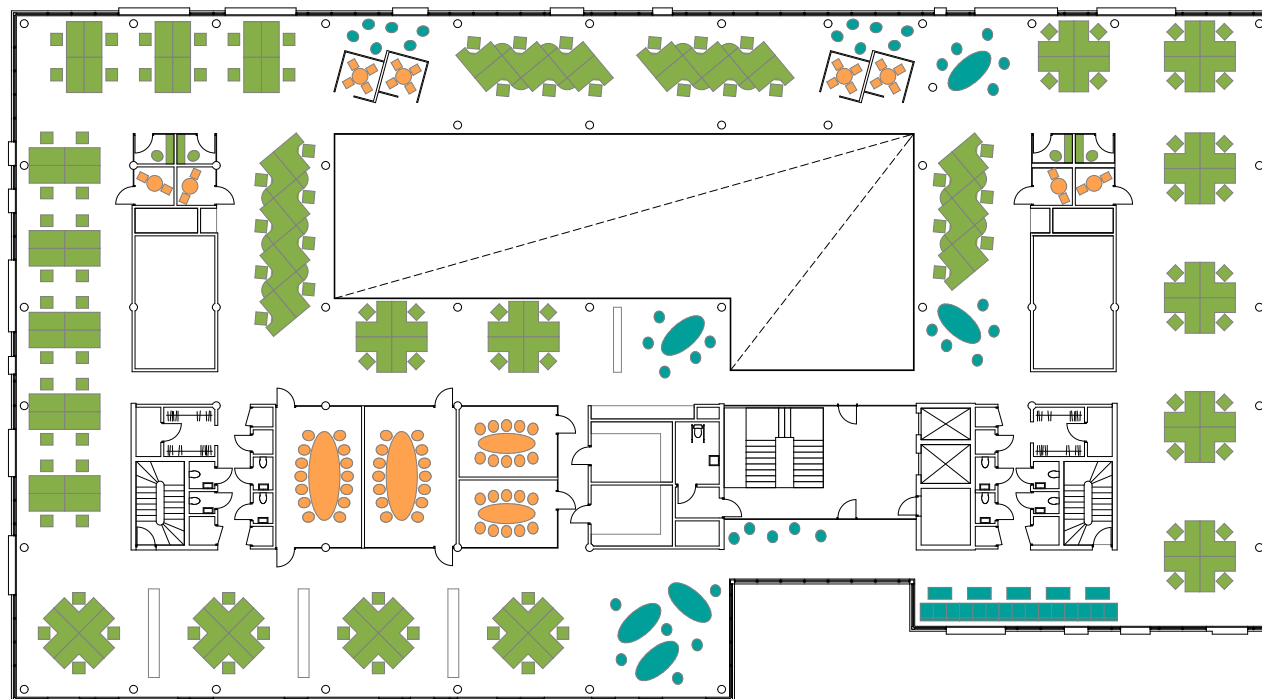
Kontorlokale

Plantegningen viser en løsning med en hovedsakelig åpne arbeidsplassløsninger for en stor bedrift. Sosiale soner, møterom og stillerom og andre rom kan fordeles etter behov.

Oversikt over plannivåene






-  Møterom
-  Fellesområder
-  Kontorplasser

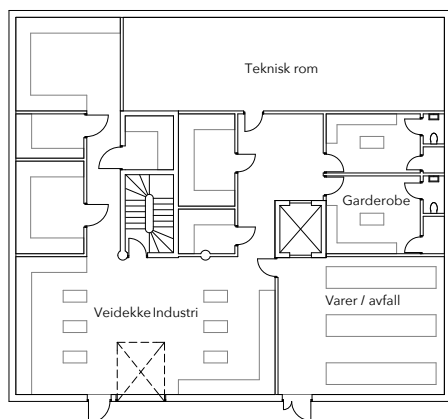
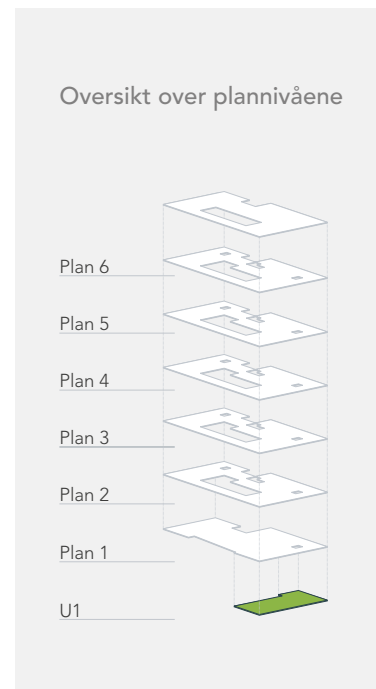


U 1

Varemottak og laboratorie

I sokkeletasjen finner man mot sør et felles varemottak og avfallsrom som vil være tilgjengelig for alle brukerne av bygget. Det vil bli lagt til rette for et rasjonelt varemottak og en moderne avfallshåndtering. Øvrige arealer er tiltenkt Veidekke.

-  Møterom
-  Fellesområder
-  Kontorplasser



SLUPPEN

er nye

Trondheim



SLUPPEN
By
kjeldsberg

VEIDEKKE