



STEDSANALYSE

Jakobslivegen 41-49

Planinitiativ - vedlegg 5

01	Berørte eiendommer
02	Beliggenhet
03	Dagens bruk
04	Stedets karakter
05	Landskap
06	Kulturminner
07	Naturverdier
08	Rekreasjonsverdi
09	Trafikkforhold
10	Barns interesser
11	Sosial infrastruktur
12	Universell utformning
13	Teknisk infrastruktur
14	Grunnforhold
15	Støy
	OPPSUMMERINGSKART / ANBEFALINGER VIDERE



01 BERØRTE EIENDOMMER

S. 04

Eiendommer:

Kommune: Trondheim

Adresse: Jakobslivegen 41, 43, 43A, 45, 47, 49A, 49B

Gnr. / Bnr.: 17/ 269, 270, 325, 271, 272, 326, 464

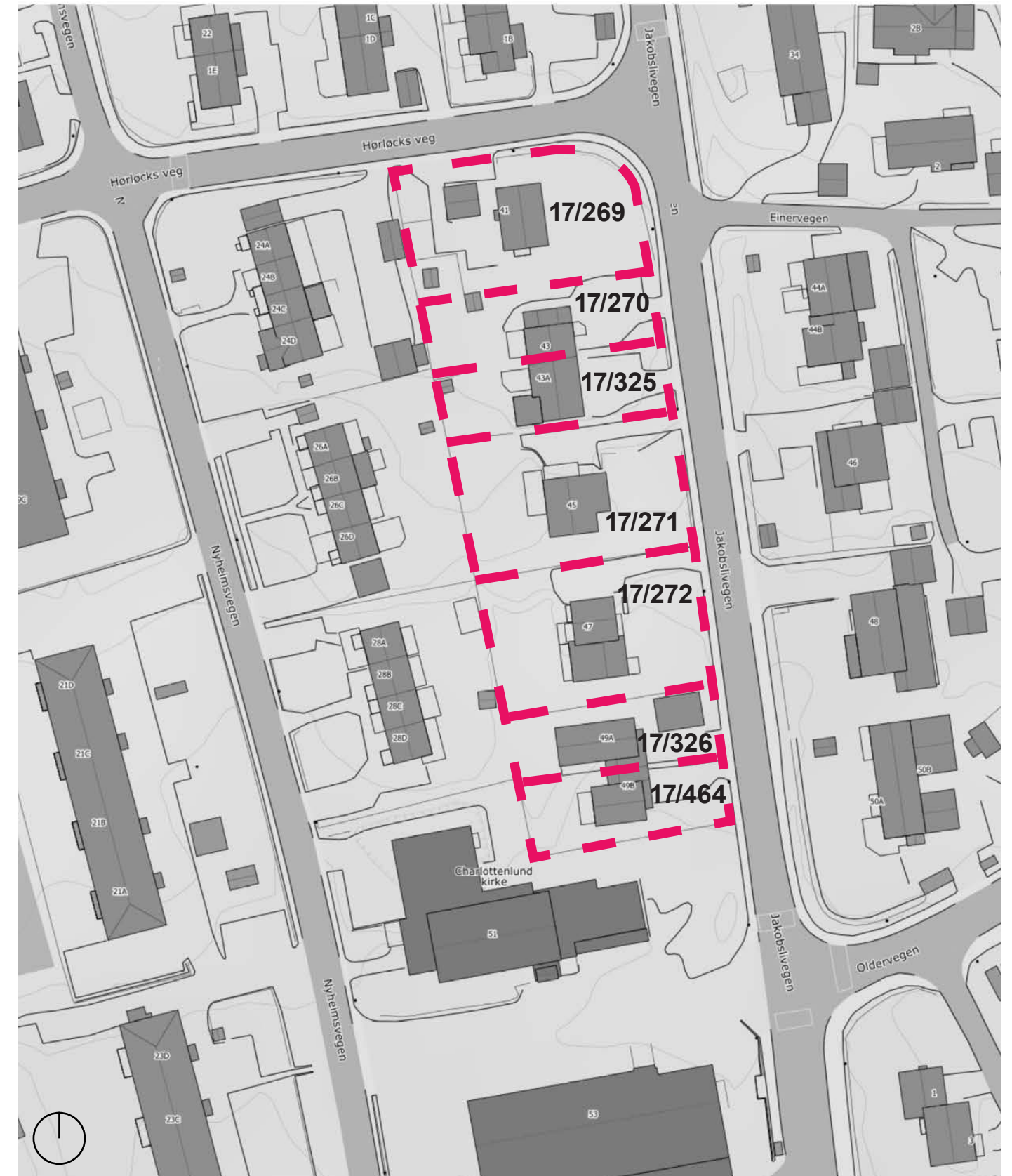
Totalt tomteareal: 5605 m²

Eier: i privat eie, opsjon for oppkjøp av Solon Bolig AS og Corvus Estate foreligger.

7 boliger (småhusbebyggelse) er registrert på eiendommene.

I tillegg: garasjer, lekestuer og hageskur.

Utearealer brukes hovedsakelig til private hager og oppstillingsplass for bil.



M 1:1000

02 BELIGGENHET

Charlottenlund barneskole og Charlottenlund ungdomsskole:

- ca 700 m, 10 min gange
- ca 3 min med sykkel

Charlottenlund VGS:

- ca 950 m, 15 min gange
- ca 5 min med sykkel
- ca 15 min med buss

Charlottenlundhallen:

- ca 500 m, 8 min gange
- ca 2 min med sykkel

Estenstadhytta:

- ca 4,5 km, 1 t og 15 min gange
- ca 30 min med sykkel

Sirkus shopping:

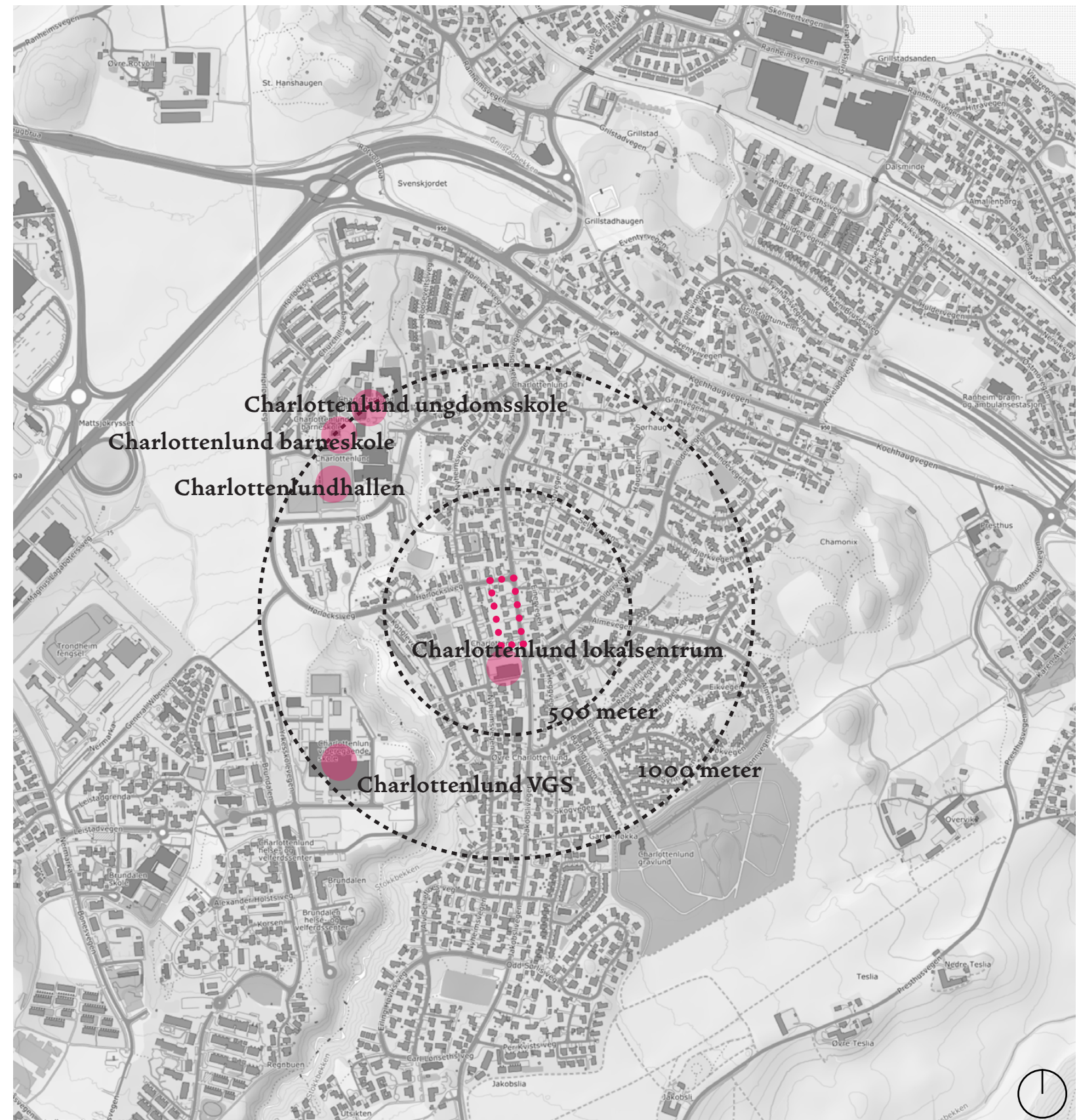
- ca 3 km, 40 min gange
- ca 10 min med sykkel
- ca 20 min med buss

Grilstadporten:

- ca 1,5 km, 30 min gange
- ca 15 min med sykkel
- ca 15 min med buss

Trondheim sentrum:

- ca 6,5 km, 1,5 time gange
- ca 20 min med sykkel
- ca 25 min med buss



M 1:10 000

03 DAGENS BRUK - FUNKSJONSANALYSE

s. 06

Handel og næring

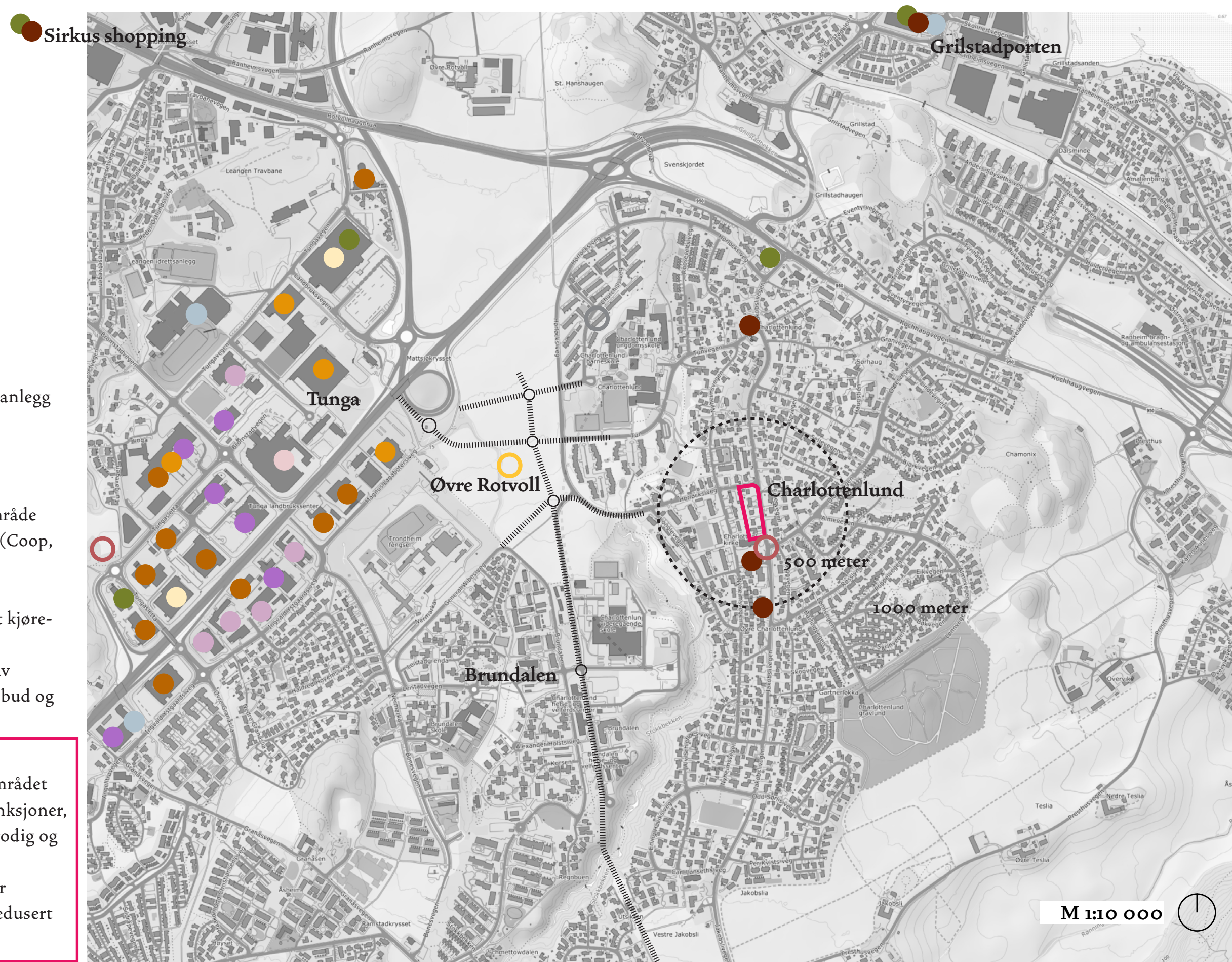
- Handel: møbler
- Handel: byggevare
- Handel: bil og maskin
- Handel: matvarer
- Bespising
- Logistikk
- Teknisk operatør
- Kontor
- Trening
- Regulert til sentrumsformål
- Regulert til bolig, barnehage og idrettsanlegg
- Fremtidig bil-, sykkel- og gangvei / Brundalsforbindelsen

Kartlegging:

- Nærområdet i dag: hovedsakelig boligområde
- God dekning av dagligvare i nærområde (Coop, Rema 1000, Bunnpris)
- Storhandel, f.eks IKEA, Felleskjøpet, Grilstadporten og Sirkus shopping i kort kjøre- og sykkelavstand
- Utvikling av Øvre Rotvoll og etablering av Brundalsforbindelsen vil endre servicetilbud og veiforbindelser i området

Anbefaling;

- Ta hensyn til fremtidig utvikling i nærområdet
- Bygg opp under eksisterende næringsfunksjoner, med fokus på å bevare området som et frodig og godt nabolag
- Vurder funksjoner som bygger opp under Trondheim som klimanøytral by (f.eks redusert trafikk og transportbehov)



03 DAGENS BRUK - FUNKSJONSANALYSE

s. 07

Barn, Unge, Eldre

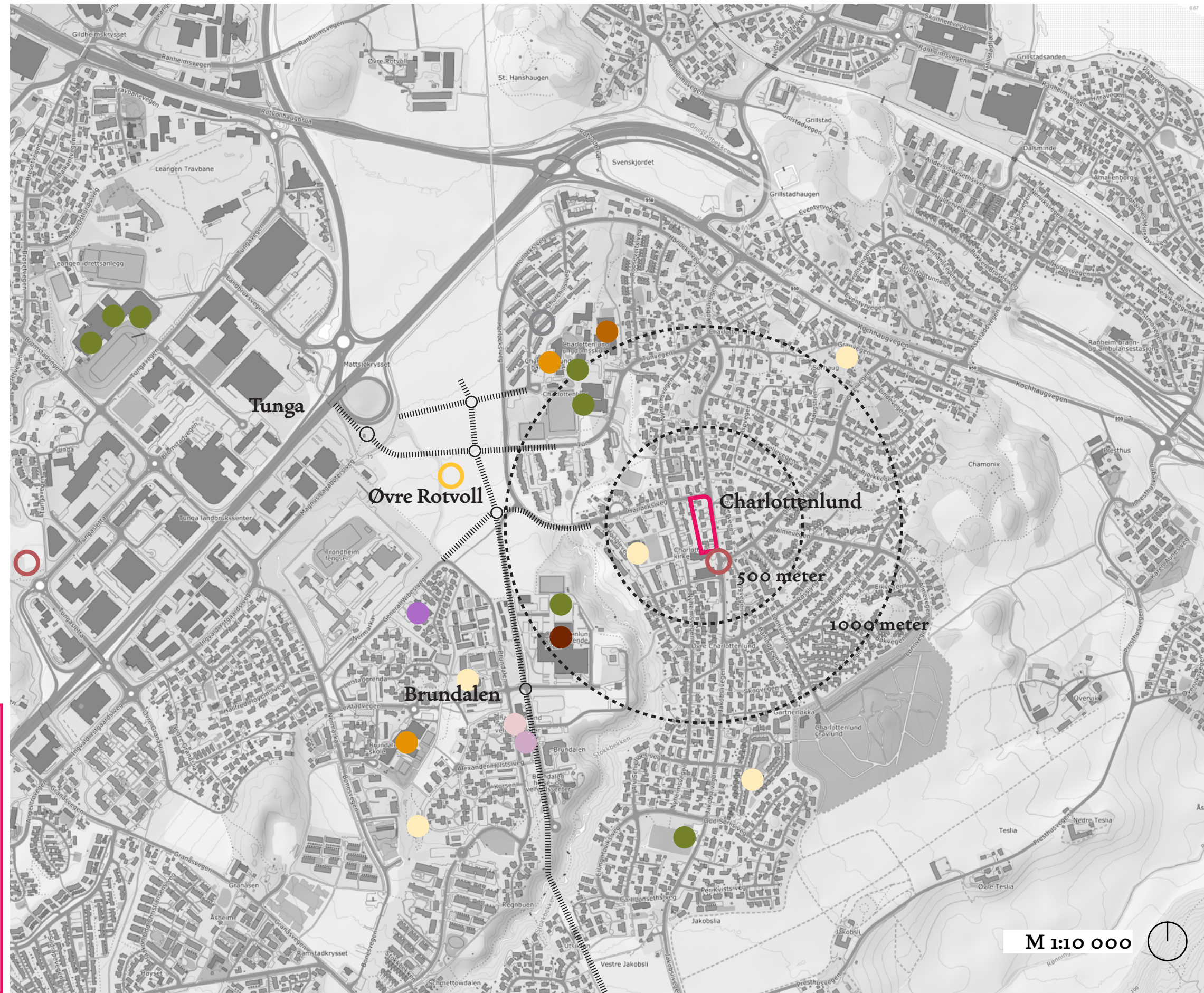
- Barnehager
- Barneskoler
- Ungdomsskoler
- Videregående skoler
- Idrettshaller
- Bo og behandlingssenter
- Sykehjem
- Rehabiliteringsinstitusjon
- Regulert til sentrumsformål
- Regulert til bolig, barnehage og idrettsanlegg
- Fremtidig bil-, sykkel- og gangvei / Brundalsforbindelsen

Kartlegging:

- Nærområdet i dag: hovedsakelig boligområde
- Kort vei til barnehage og skoler, og ledig kapasitet i skolekretsen
- Nærhet til helsetilbud i Brundalen
- Nærhet til idrettstilbud både innendørs og utendørs
- Planlagt ny barnehage og idrettsanlegg på Øvre Rotvoll

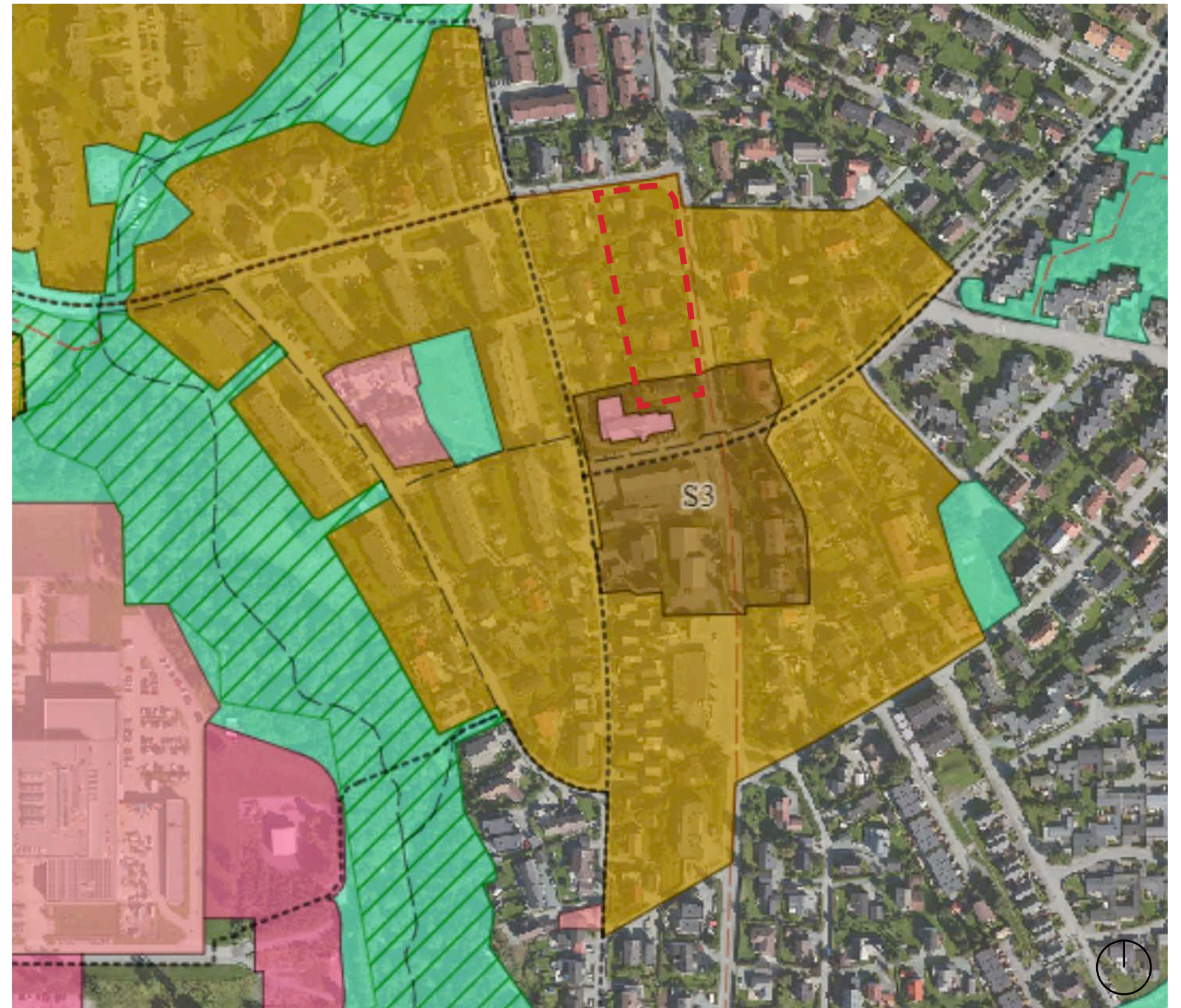
Anbefaling;

- Ta hensyn til fremtidig utvikling i nærområdet med boliger, nye servicetilbud, skoler og næring
- Nye boliger må sees i sammenheng med både eksisterende og nye tilbud i området
- Vurder funksjoner som bygger opp under Trondheim som klimanøytral by (f.eks redusert trafikk og transportbehov)
- Vurder hvordan legge tilrette for inkluderende og gode bomiljøer med særlig fokus på unge og eldre



Kartlegging;

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (vedtatt 27.3.2025) setter av deler av foreslått planområde til boliger byggesone 1 (mot lokalsentrum i sør) og deler til boliger byggesone 2. Iht. KPA skal utviklingsområder i byggesone 1 og 2 utvikles etter bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet, og sammenhengende byromsnettverk. Det tillates en blanding av boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, idrettsanlegg og næringsbebyggelse. Boliger i byggesone 1 og 2 skal sørge for nødvendig fortetting rundt lokal sentra.



Kartutsnitt fra "Lokale sentrum", vedlegg til KPA. Planområdet markert i rødt.

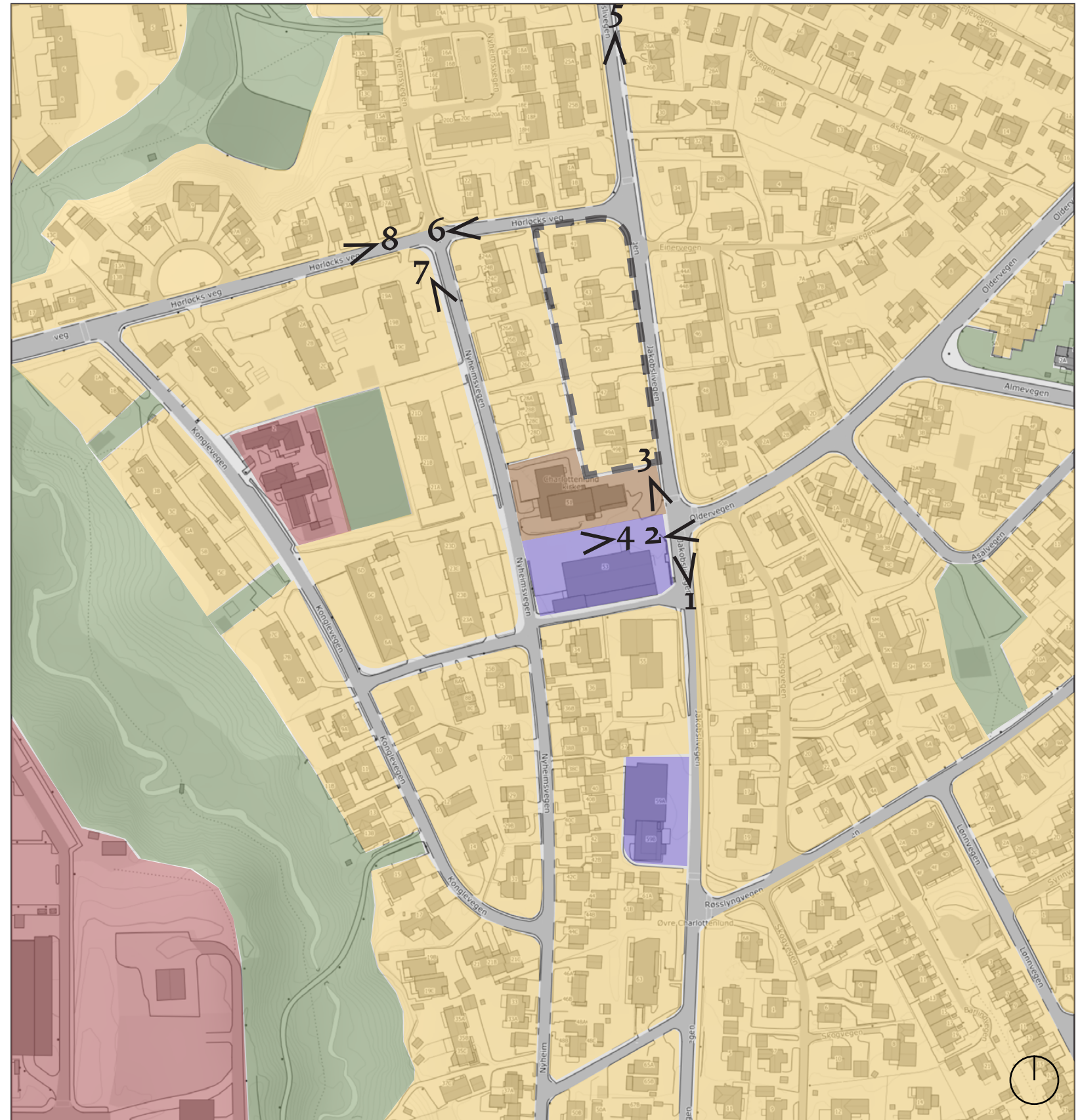
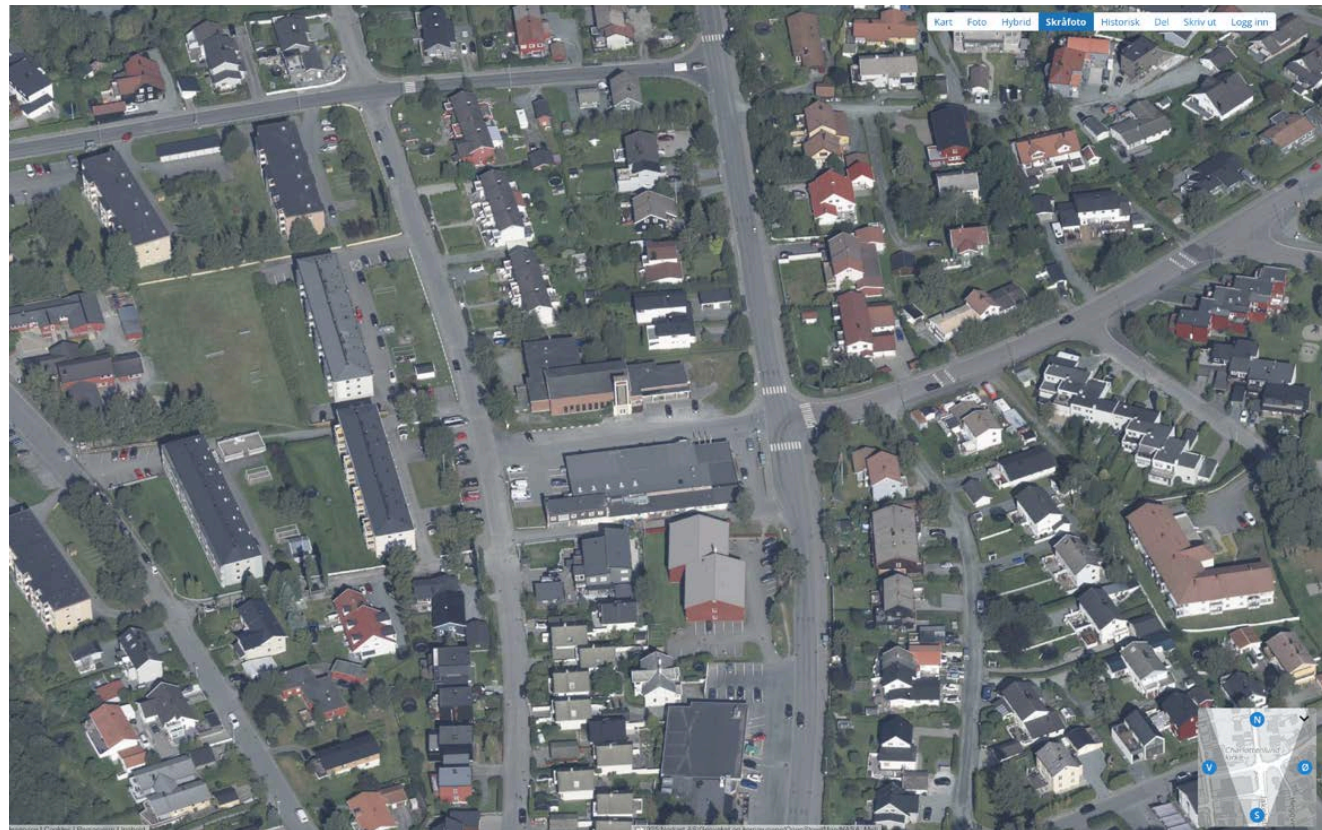
04 STEDETS KARAKTER - OMRÅDE

s. 09

- Grøntdrag
- Offentlig tjenesteyting
- Skole / barnehage
- Næring
- Boligbebyggelse småhus og blokker
- Planområde bolig (småhus)

Eksisterende situasjon;

- Lokalsentrum med busstopp og matbutikk ved tidligere Charlottenlund kirke (funksjonstømt). Regulert til byggesone 1 i ny KPA.
- Hovedsaklig boligområde med småhusbebyggelse på 1-2 etasjer og lavblokker på 3 etasjer. Deler av disse områdene er regulert til byggesone 2 i ny KPA.
- Tett på flere grøntområder. Stedvis sjøutsikt mot nord.
- Ingen registrerte kulturminner i umiddelbar nærhet. Nærmeste kulturminne er Charlottenlund bunker, nordvest for området.



M 1:2500

04 STEDETS KARAKTER - OMRÅDE



1. Lokalsentrum og planområdet, sett fra Jakobslivegen



2. Småhusbebyggelse i retning Oldervegen



3. Nærmeste busstopp, ved lokalsentrum



4. Lokalsentrum



5. Småhusbebyggelse nord og øst for planområdet



6. Planområdet, sett fra Hørlocks veg



7. Blandet bebyggelse (småhus og blokk) vest for planområdet



8. Blokkbebyggelse i Hørlocks veg

04 STEDETS KARAKTER - TOMT

Kartlegging:



Terrengstigning fra nord mot syd. Terrenget flater ut ved lokalsentrum/ Charlottenlund kirke. Tydelig terrassering mellom eksisterende bebyggelse på tomten. Tomt "rammes inn" av småhusbebyggelse (1-2 etg.) i nord og øst, lav blokkbebyggelse (3 etg.) i vest, og funksjonstomt kirke og lav næringsbebyggelse i syd. Områdekarakter preges av frodighet og variert bebyggelse i lav høyde.

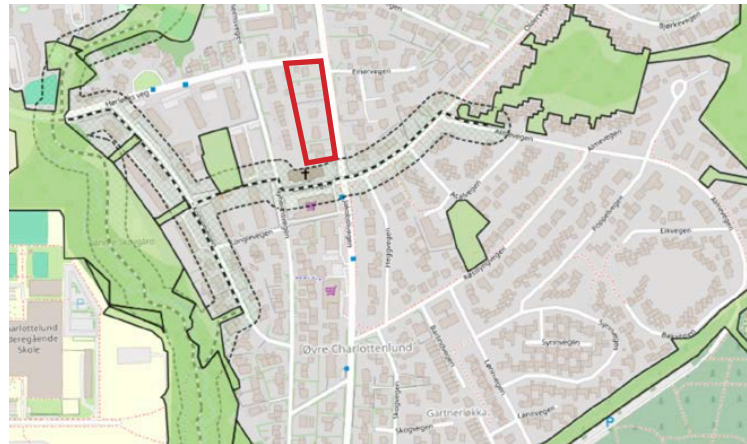
Variert småhusbebyggelse på tomte. 1-2 etasjes småhus (hvorav 2 tomannsboliger), oppført i ulike tidsepoker. Alle husene har saltak og fasadekledning i tre. Innebygde og frittstående garasjer i samme utførelse.



Anbefaling:

Tomtekviteter er gode ift siktlinjer til sjø, grønne elementer, solforhold og åpenhet da tomte ligger relativt høyt i terreng.

-  Fulldyrka jord
-  Innmarksbeite
-  Skog
-  Åpen fastmark
-  Ferskvann (elv/bekkeløp)
-  Fremtidig bil-, sykkel- og gangvei / Brundalsforbindelsen



Kartlegging:

De omkringliggende natursystemene består primært av fastmark, jordbruk og skog.

Kartleggingen viser de viktigste blå-grønne stukturene i området. Blå strek angir bekkeløpet Stokkbekken, som ligger delvis i rør både nord og syd for planområdet. Rett vest for planområdet ligger Stokkbekken åpen. Bekken og tilstøtende grøntdrag utgjør en viktig blå-grønn forbindelse i området. Rett syd for planområdet går et turdrag som binder grøntområdene ved Stokkbekken sammen med grøntområdet Chamonix mot øst. Planområdet ligger også nær marka, både mot øst og syd.

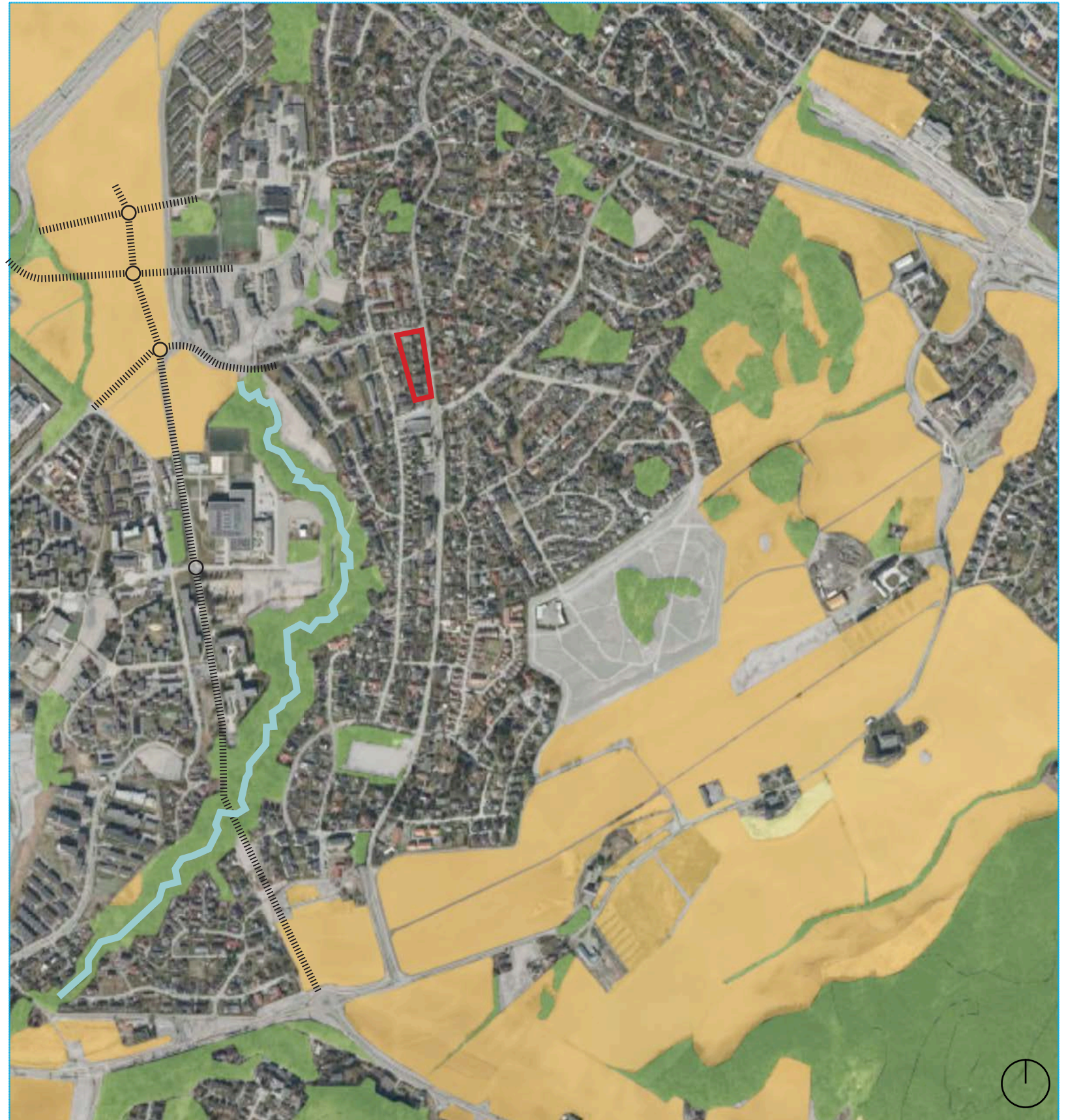
Arealet vest for planområdet som idag er dyrka jord, er planlagt utviklet til boliger, barnehage og idrettsanlegg (områdeplan for Øvre Rotvoll). Det er også planlagt etablert en ny veiforbindelse i samme område (Brundalsforbindelsen).

Vurdering:

Rundt tomten er det ulike natursystemer som vi bør vurdere å koble oss til for å styrke en sammenhengende, overordnet grønn struktur. De viktigste er grøntdragene ligger på vest- og østsiden av tomten.

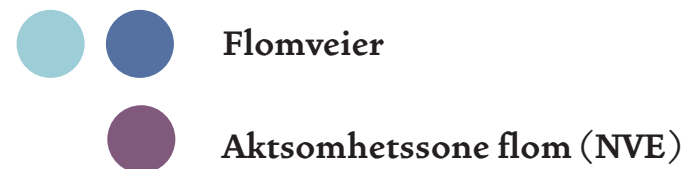
Anbefaling:

Undersøk muligheten for å etablere grønne koblinger eller romlige forløp som styrker planområdets kobling til de viktigste, overordnede blå-grønne systemene.



Kilde: Trondheim kommunes temakart, med Brundalsforbindelsen påtegnet

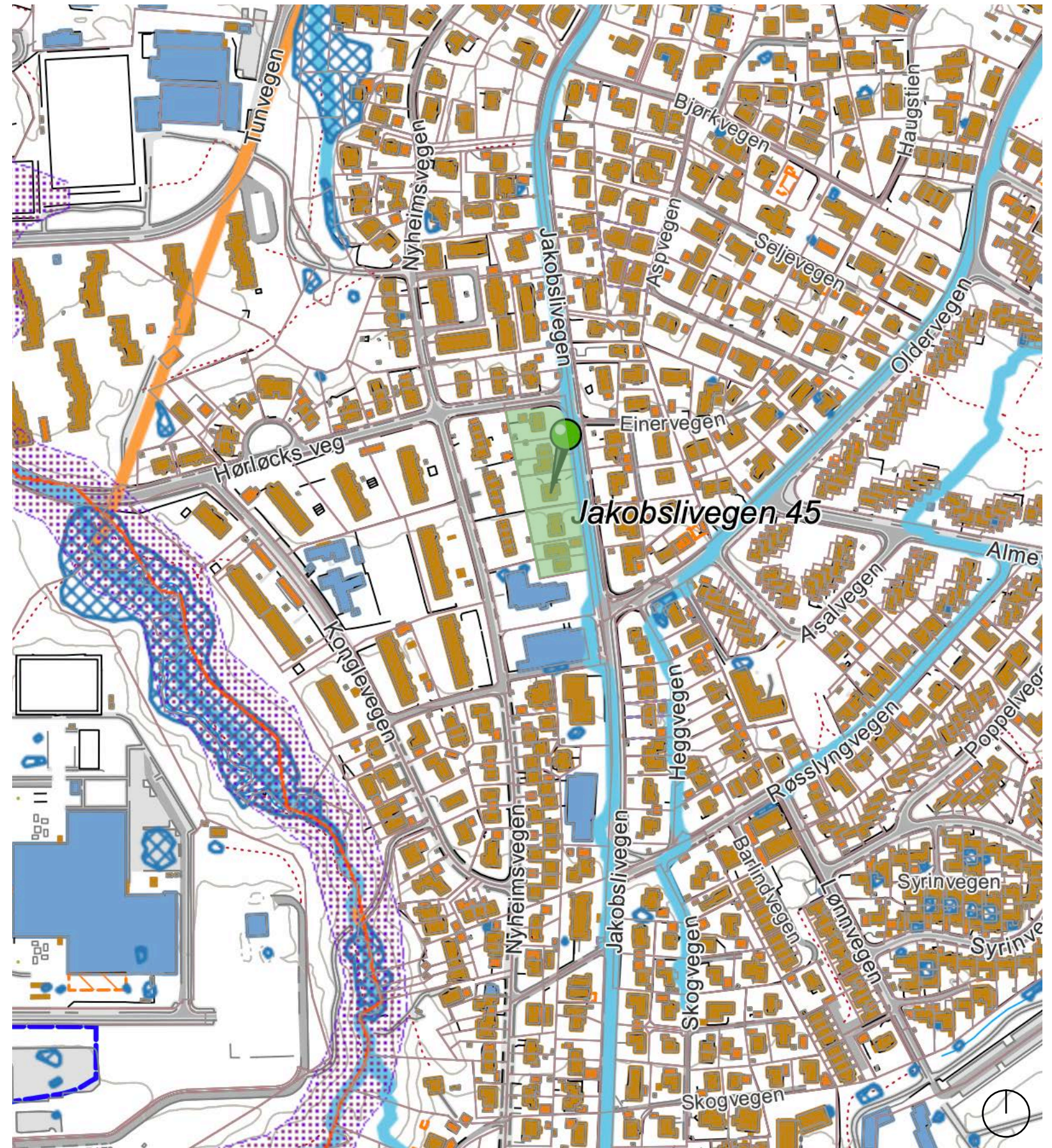
05 LANDSKAP - FLOMVEIER



Kartlegging:

Stokkbekken er en viktig flomvei i området. Rundt denne ligger det også en aktsomhetssone for flom. I tillegg er det en flomvei langs Jakobslivegen, i nord-sydlig retning, forbi hele planområdet.

Planområdet følger Jakobslivegen, og har jevnt terrengfall i samme retning som denne. Det ansees ikke at det er lavpunkter i terrenget der det kan samles opp vann når det regner. Ved større nedbørshendelser vil regnvann kunne fordrøyes og ledes vekk fra tomten og ut i flomvei langs Jakobslivegen.v



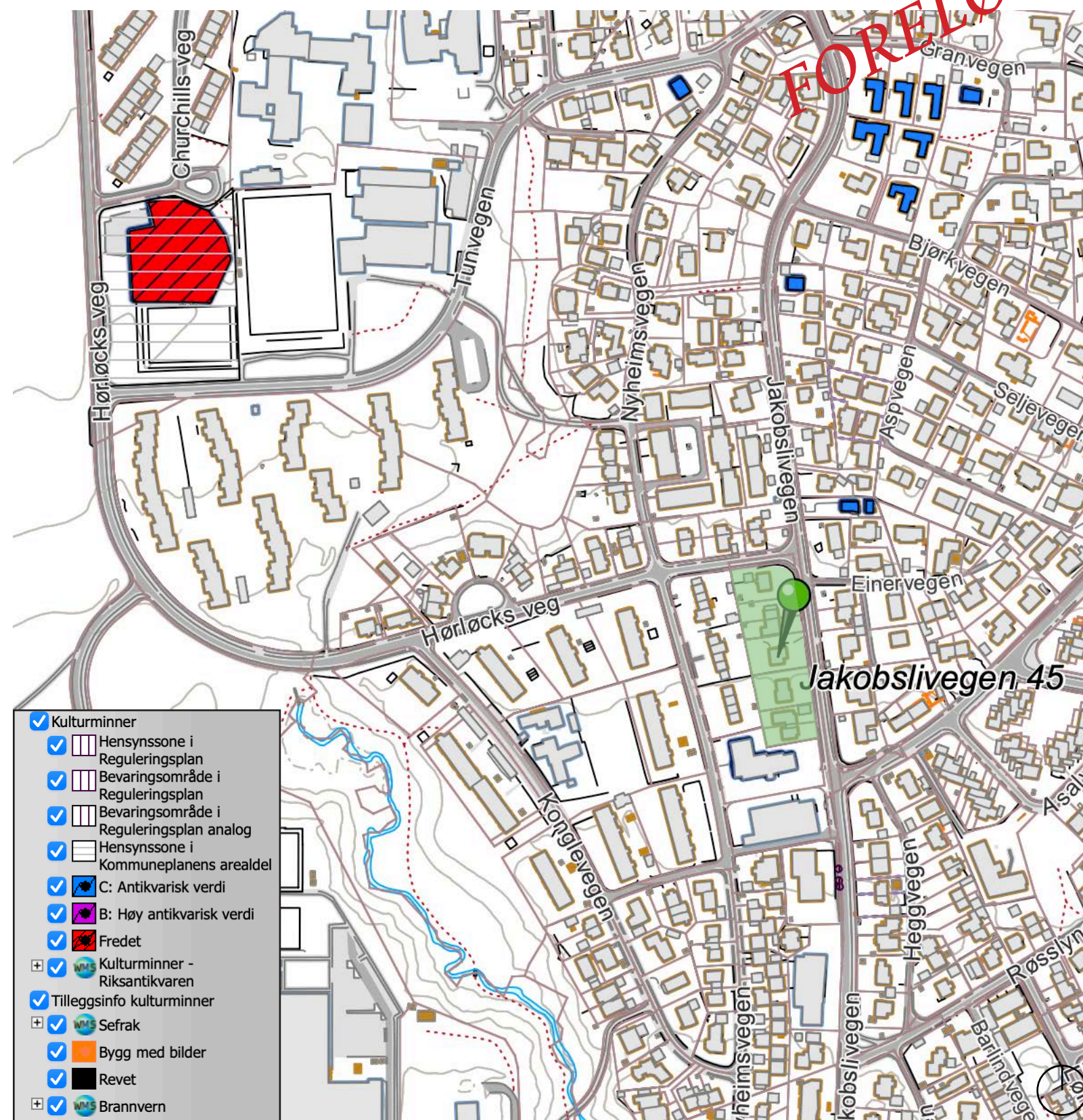
Kilde: Trondheim kommunes temakart

Kartlegging:

Det er ingen SEFRAK-registrerte bygg på eiendommen.

Det er ingen hensynssoner knyttet til planområdet i gjeldende reguleringsplan (r 0188) eller i Kommuneplanens arealdel.

Nærmeste registrerte kulturminne er Charlottenlund bunker, nordvest for planområdet, som er fredet. Utvalgte småhus i området er også registrert i kategori C "antikvarisk verdi", deriblant Jakobslivegen 32 rett nord for planområdet.



Kilde: Trondheim kommunes temakart

- A - svært viktig (nasjonalt)
- C - svært viktig lokalt
- B - viktig (regionalt)
- D- viktig lokalt

Kartlegging:

Planområdet grenser ikke direkte mot viktige naturtyper, men ligger i nærhet av område av viktig regional verdi (Stokkbekken) og områder av svært viktig lokal verdi (Chamonix og Charlottenlund gravlund) med tanke på biologisk mangfold.

Biolog (Sweco) har gjennomført befarings av planområdet i april/mai 2025. Utdrag fra fagnotat følger; *Planområdet ligger i et boligområde nord for Charlottenlund kirke, langs den trafikkerte Jakobsivegen. Det ligger midt inne i et boligområde, og berører ikke grønne korridorer/viltområder jf. Trondheim kommunes temakart. Planområdet er i dag bebygd med eneboliger og tomannsboliger med tilhørende hager. Dagens tomter er avgrenset med gjerder og/eller hekker mot tilstøtende eiendommer.*

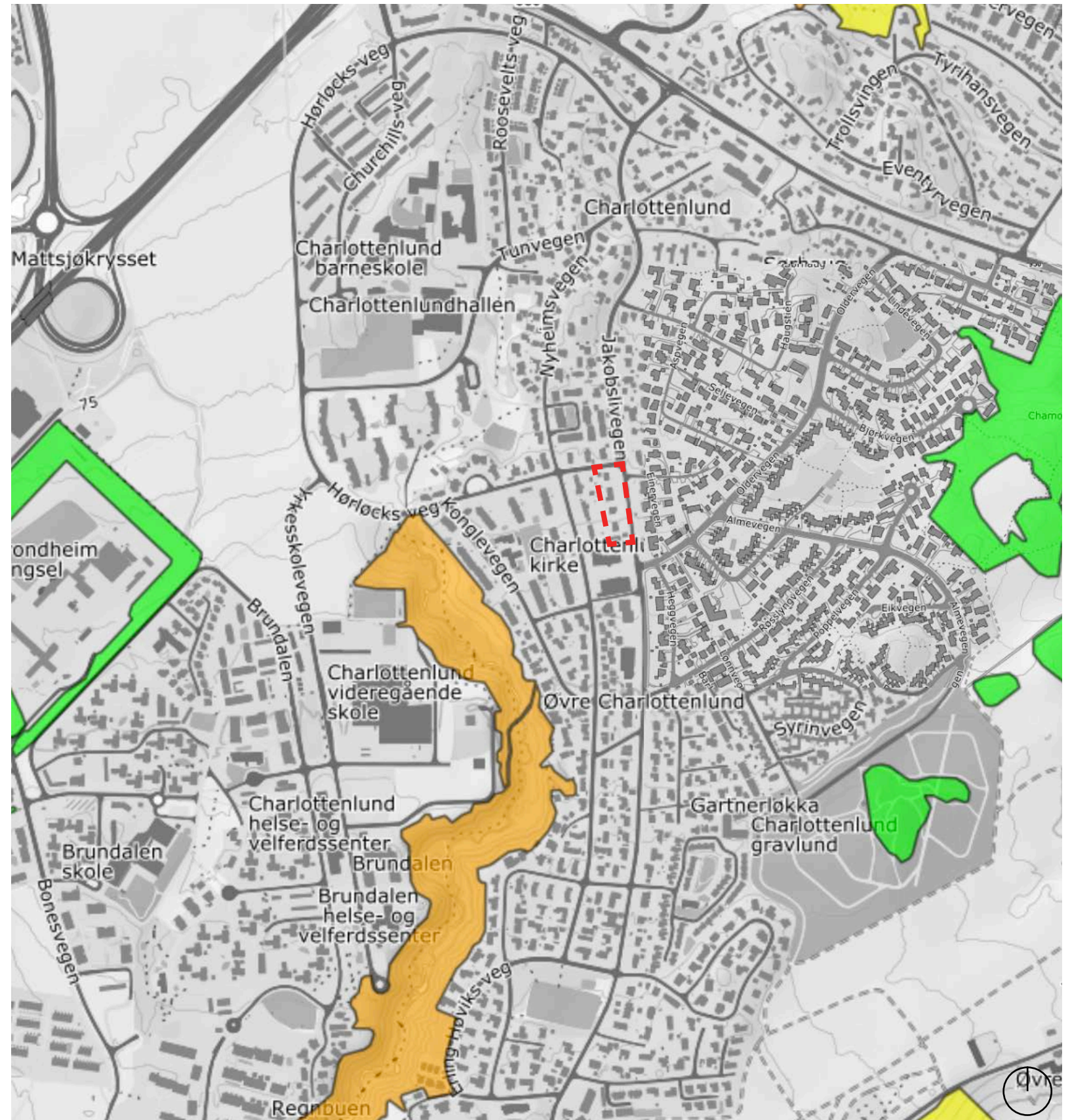
Gjerdene og hekkene som skiller tomtene er med på å skape barrierer. Dette gjør at området i liten grad egner seg som trekkorridor for vilt. En kan imidlertid ikke utelukke at for eksempel rådyr, rev, grevling og ekorn tidvis opptrer i området. En kan også forvente at et utvalg fuglearter opptrer i hagene, og bruker vegetasjonen i forbindelse med matsøk og til skjul. Enkelte arter kan også potensielt hekke i tilknytning til hagene.

Vurdering:

Området er idag tett bebygd med mange barrierer for vilttrakk. Planområdet har ingen direkte koblinger til viktige naturtyper. Eventuell styrking av biologisk mangfold må skje innenfor egen tomt.

Anbefaling:

Anbefales å studere om biologisk mangfold kan styrkes gjennom bruk av stedeegne arter ved planlegging av nye utomhusarealer i planområdet.



Kilde: Trondheim kommunes temakart

Kartlegging:

Iht. Artsdatabankens artskart er det ikke registrert noen rødlistede arter innenfor selve planområdet. De funn som er gjort knytter seg til nærliggende kontekst. Av disse er grønnfink vurdert sårbar, og gråspurv vurdert nær truet. Øvrige registrerte arter er vurdert livskraftige.

Biolog (Sweco) har gjennomført befaringsplanområdet i april/mai 2025. Utdrag fra fagnotat følger; *Tomtene er beplantet med pryd- og nyttevekster. En rekke av de typiske hageplantene er oppført på den norske fremmedartslista. Dette er arter som er uønsket i den norske naturen. Det ble blant annet observert en større bergfuru og rester etter en hekk med rynkerose langs Jakobslivegen. Rynkerose er én av de ni fremmedartene Trondheim kommune har som prioritet å bekjempe.*

For å forhindre uønsket spredning av fremmede plantearter, anbefales det at det gjennomføres en fremmedartskartlegging, og at det utarbeides en tiltaksplan for massehåndtering.

For å ivareta noen av områdets verdier knyttet til fugl, anbefales det å sette igjen større trær. Trærne bør plantes i klynger for å gi best mulig skjul for fugl. Rydding av vegetasjon på eiendommen for bygging utføres utenfor fuglenes hekketid slik at en ikke risikerer å ødelegge reir med egg/unger.

Vurdering:

Planområdet har et mindre omfang av fremmedarter som bør fjernes. Planområdet bør tilrettelegges for å ivareta gode hekkeforhold for fugl.

Anbefaling:

- Anbefales å gjennomføre en fremmedartskartlegging, samt utarbeide en tiltaksplan for massehåndtering
- Ivareta og styrke områdets verdier knyttet til fugl, enten gjennom bevaring av eksisterende trær eller planting av nye



Norsk rødliste for arter	
RE	1. Regionalt utdødd
OR	2. Kritisk truet
EN	3. Sterkt truet
VU	4. Sårbar
NT	5. Nær truet
DD	6. Datamangel
LO	7. Livskraftig
NA	13. Ikke egnet
NE	14. Ikke vurdert
Fremmede arter i Norge	
SE	8. Svært høy risiko
HI	9. Høy risiko
PH	10. Potensielt høy risiko
LD	11. Lav risiko
NK	12. Ingen kjent risiko
NR	15. Ikke risikovurdert
Nøtteskrike - <i>Garrulus glandarius</i> (Linnaeus, 1758)	
Les mer om arten	
Gråspurv - <i>Passer domesticus</i> (Linnaeus, 1758)	
Les mer om arten	
Fugler	
Grønnfink - <i>Chloris chloris</i> (Linnaeus, 1758)	
Les mer om arten	
Fugler	
Gammafly - <i>Autographa gamma</i> (Linnaeus, 1758)	
Les mer om arten	
Sommerfugler	

Kilde: Artsdatabankens artskart

Kartlegging:

Biolog (Sweco) har gjennomført befaringsplanområdet i april/mai 2025. Utdrag fra fagnotat følger; Det er (også) plantet enkelttrær og rekker av bjørk i flere av hagene. Bjørk er en naturlig forekommende art i regionen. Bjørkene som er plantet i rekker er delvis hardt beskåret, og enkelte av trærne ser ut til å ha fått skader som kan begrense levetiden. Det står flere enkeltstående bjørketrær på eiendommene som ikke har blitt beskåret, og som ser ut til å ha en bedre tilstand.

For å ivareta noen av områdets verdier knyttet til fugl, anbefales det å sette igjen større trær. En bør da prioritere større, enkeltstående bjørketrær (som ikke har vært gjenstand for beskjæring), selje og ev. den store edelgrana sør på tomten. Bergfuru er oppført på fremmedartslista og bør fjernes. Om det ikke lar seg gjøre å sette igjen trær, kan stedegne treslag som selje, rogn, furu og bjørk plantes ved opparbeidelse av området.

Vurdering:

Planområdet har kun noen enkeltstående trær som, om mulig, bør bevares. Alternativt kan eksisterende trær erstattes av nye stedegne arter.

Anbefaling:

Undersøke muligheten for å beholde eksisterende, verdifulle, enkeltstående trær iht. kartlegging fra biolog.



- Lekeplasser
- Skole og barnehager uteområder
- Grønnstruktur
- Idrettsanlegg
- - Turvei / turdrag

Kartlegging:

Planområdet grenser mot hovedturvei/turdrag som passerer gjennom lokalsentrum i sør. Denne turveien forbinder grøntområder i vest rundt Stokkbekken med grøntområder i øst ved skogområdet Chamonix.

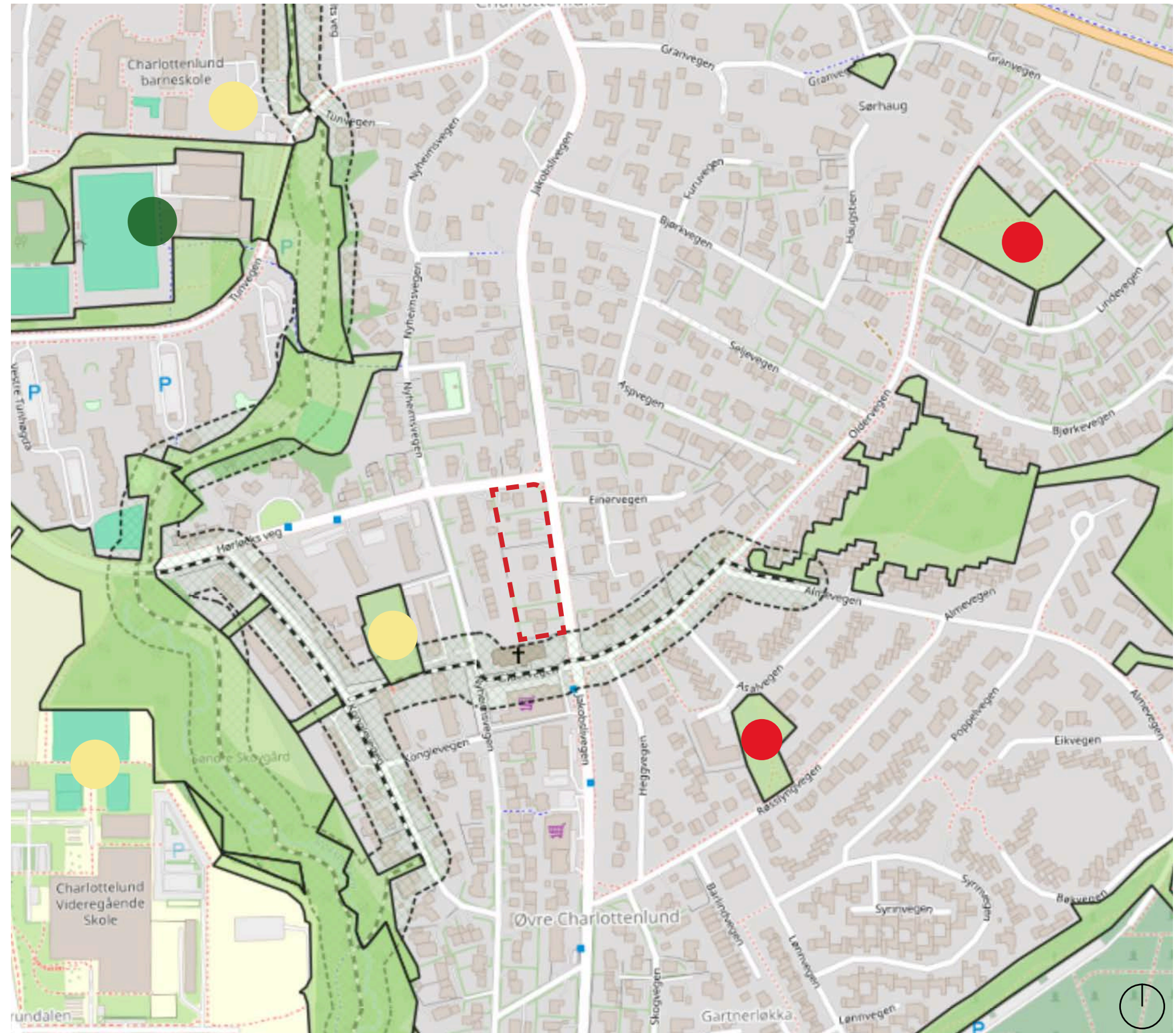
Planområdet ligger tett på eksisterende skoler og barnehager med tilhørende uteområder. Videre ligger det etablerte lekeplasser i gangavstand fra planområdet mot sørøst og nordøst. Det er kort vei til idrettsanlegget ved Charlottenlundhallen. Det planlegges også nye idrettsanlegg på Øvre Rotvoll, vest for planområdet.

Vurdering:

Planområdet har gode forutsetninger for å koble seg på eksisterende turveinett og friluftsområder omkring Charlottenlund. Det er ingen rekreasjonstilbud innenfor planområdet idag, men tomten ligger tett på flere rekreasjonstilbud i nærområdet.

Anbefaling:

Undersøk muligheten for hvordan plangrepet kan styrke eksisterende forbindelser og rekreasjonstilbud i området.



Kilde: Trondheim kommunes temakart

- Privat vei
- Offentlig vei
- Hovedsykkelvei
- |||||○ Fremtidig bil-, sykkel- og gangvei / Brundalsforbindelsen

Kartlegging:

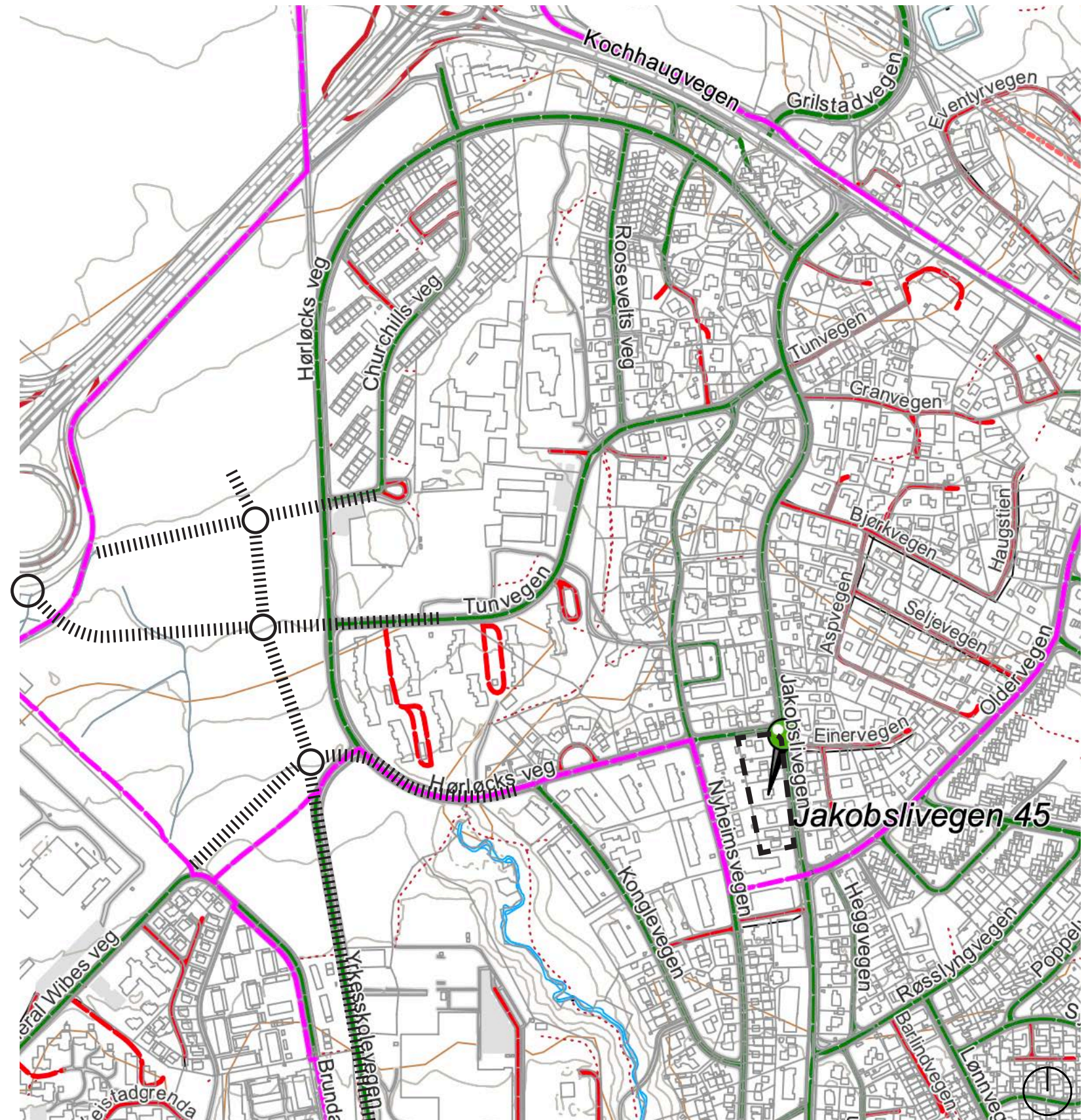
- God tilgjengelighet med personbil og sykkel
- Hovedsykkelvei passerer rett syd og vest for tomten. Gode forbindelser til sykkelnett som leder inn til sentrum.
- Nærhet til omkjøringsvei / E6
- Hovedadkomst med bil til området er via Hørlocks veg i nord og Jakobslivegen i øst.
- Det planlegges etablert ny bil-, sykkel- og gangveiforbindelser vest for planområdet (Brundalsforbindelsen). Mulighet for at Hørlocks veg blir stengt ifm. anleggelsen av de nye veiene.

Vurdering:

- Gode trafikforhold for både personbil og sykkel.
- Jakobslivegen er mest trafikkert. Atkomst til tomten ligger mest skjermet med avkjørsel fra Hørlocks veg.
- Hovedsykkelforbindelse er allerede etablert i området. Ikke behov for sykkelvei forbi planområdet.

Anbefaling;

- Ta hensyn til fremtidig utvikling i nærområdet; etablering av Brundalsforbindelsen og utvikling av lokalsentrum mot sør (byggesone 1) ved Charlottenlund kirke, med fremtidig trafikkmønster til boliger, servicetilbud og næring.



Kilde: Trondheim kommunes temakart, med Brundalsforbindelsen påtegnet

- Busstopp
- Linje 1
- Linje 14
- Linje 25
- Linje 70
- ||||| ○ Fremtidig bil-, sykkel- og gangvei / Brundalsforbindelsen

Kartlegging:

Linje 14 som går mellom Strindheim og Lerkendal, via Brundalen og Charlottenlund, passerer planområdet i begge retninger hvert 10.-20. min (avhengig av tid på døgnet). Det er ca. 120 m gangavstand til Charlottenlund kirke, som er nærmeste stoppested i retning Lerkendal. Det er ca. 250 m gangavstand fra planområdet til Konglevegen, som er nærmeste stoppested i retning Strindheim. Fra Strindheim er det gode forbindelser videre inn til sentrum. Linje 14 stopper også på Skovgård, som betjenes av flere andre busslinjer - deriblant linje 1, 25 og 70. Det er ca. 1 km gangavstand fra planområdet til Skovgård. Fra Skovgård er det også bussforbindelse mot Grilstad / Ranheim. Det planlegges nye bussforbindelser ifm. anleggelsen av Brundalsforbindelsen vest for planområdet.

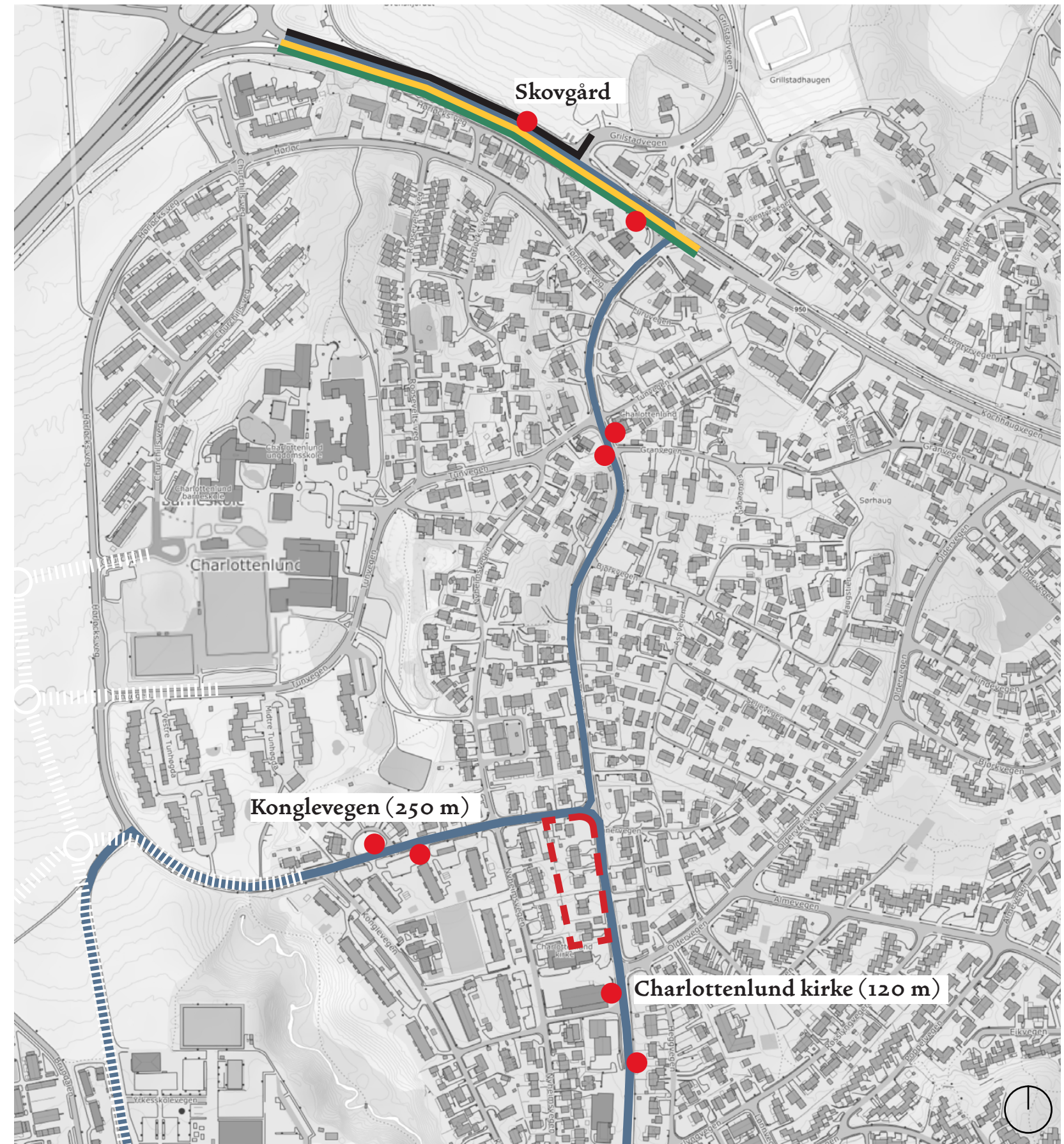
- En bussreise mellom planområdet og Strindheim tar ca. 7 min.
- En bussreise mellom planområdet og sentrum tar ca. 25 min.
- En bussreise mellom planområdet og Grilstadporten tar ca. 15 min.

Vurdering:

Planområdet har nærhet til kollektivtilbud med god dekning og høy frekvens. Tilbudet vil øke ifm. etablering av Brundalsforbindelsen.

Anbefaling:

- Ta hensyn til fremtidig utvikling i nærområdet; eventuell stenging av Hørlocks veg ifm. etablering av Brundalsforbindelsen, og mulig endret plassering av stoppesteder på linje 14.
- Tilrettelegge for god og universelt utformet gangforbindelse fra planområdet til nærmeste busstopp.



M 1:5000

- Eksisterende fortau/gangveg
- ||||| Eksisterende sti/snarveg
- |||||○ Fremtidig bil-, sykkel- og gangvei / Brundalsforbindelsen

Kartlegging:

Det er gode forbindelser for fotgjengere i området. Det er flere stier/snarveier som binder nærområdet sammen. Innenfor planområdet er det ingen stier. Hovedsykkelvei går syd og vest for planområdet.

Det planlegges nye gang- og sykkelforbindelser ifm. anleggelsen av Brundalsforbindelsen vest for planområdet.

Eksisterende fortau rundt planområdet er ca. 1,5 m bredt.

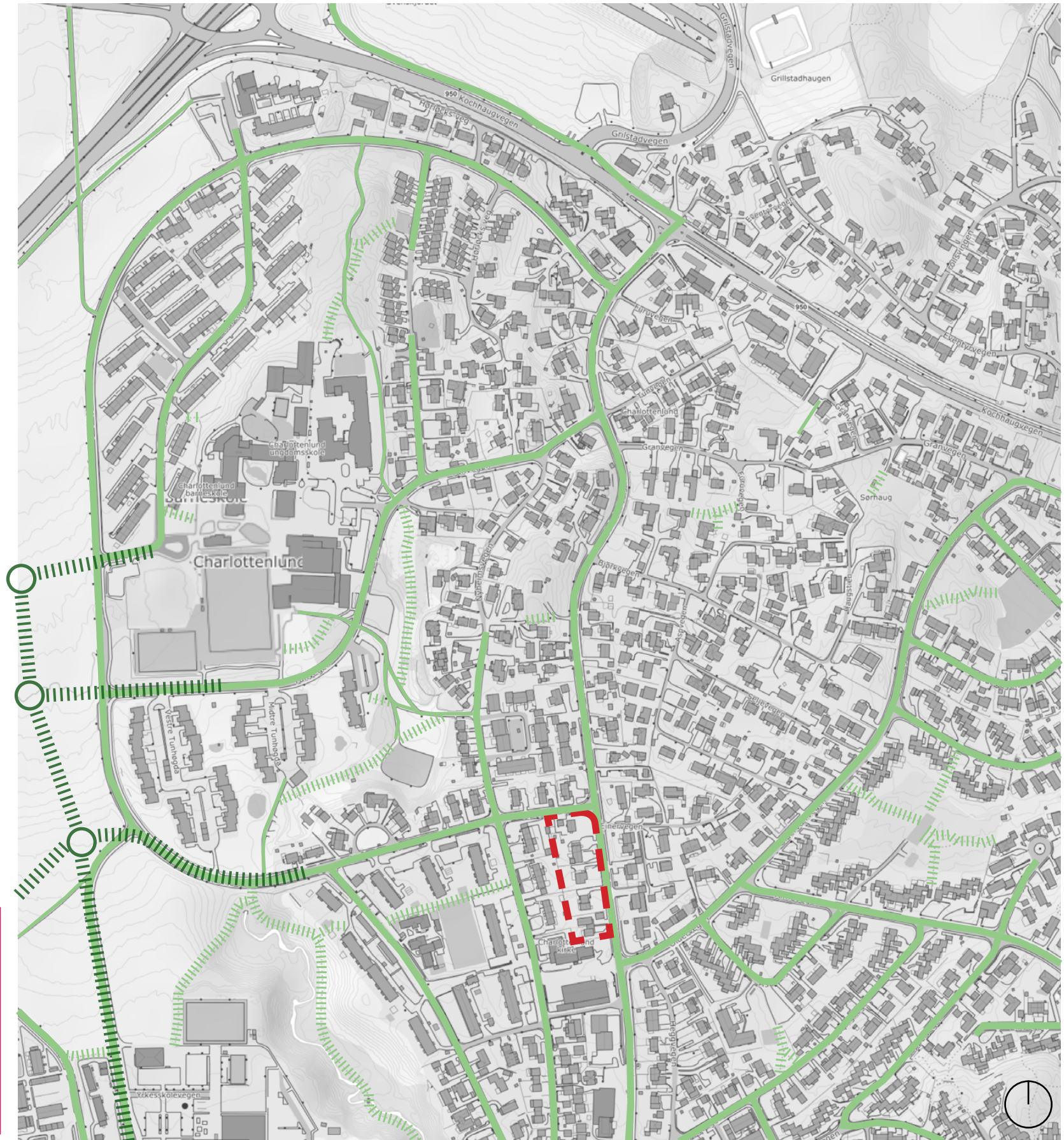
Vurdering:

Planområdet har gode forbindelser for gående. Forbindelsene vil bli forsterket ifm. etablering av Brundalsforbindelsen.

Eksisterende fortau er for smalt mtp. dagens krav til universell utforming.

Anbefaling:

- Vurdere sti/snarveg over tomt for å styrke eksisterende forbindelser i området.
- Oppgradere fortau til bredde minimum 2,5 meter iht. KPA (2,5 m ferdig opparbeidet fortau, det settes av 3,0 m i regulering)
- Tilrettelegge for god og universelt utformet gangforbindelse fra planområdet til nærmeste busstopp.



M 1:5000

Kartlegging:

Kart viser registreringer av barnetråkk fra 2014 og målpunkter:

- skole
- lekeplass
- nærmiljøanlegg

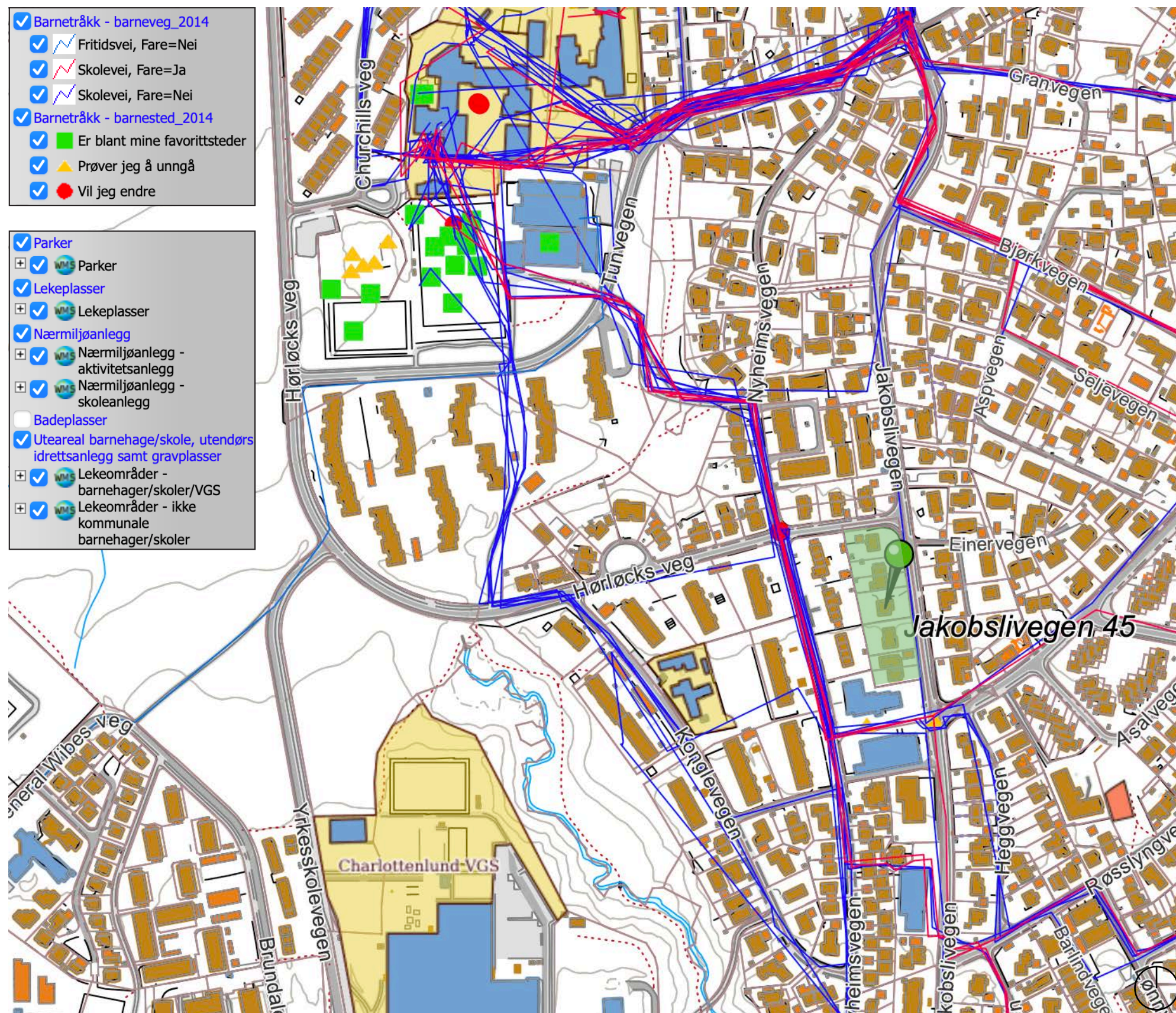
Ingen registreringer, hverken positive eller negative, innenfor planområdet. Ingen registrerte tråkk på tomte. Nærmeste målpunkt med mye bruk er Charlottenlundhallen, samt barneskole og ungdomsskole like ved. Også tydelige tråkk forbi Charlottenlund barnehage. Det er både positive og negative registreringer ved Charlottenlundhallen. Negative registreringer ser ut til å knytte seg til den fredete bunkeren tett på idrettsanlegget. Skolevei er noen steder forbundet med fare, bl.a ved kryssing av Hørlocks veg rett vest for tomte.

Vurdering:

Nærmeste barneskole er Charlottenlund. Nærmeste ungdomsskole er Charlottenlund. Annet viktig målpunkt for barn er idrettsanlegget ved Charlottenlundhallen. Planområdet ligger også nære idrettsanlegg tilknyttet Charlottenlund VGS. Det er flere lekeplasser i området.

Anbefaling:

- Tilrettelegg for trygge og attraktive gang- og sykkelforbindelser til skole og idrettsanlegg



Kilde: Trondheim kommunes temakart

M 1:5000

11 SOSIAL INFRASTRUKTUR

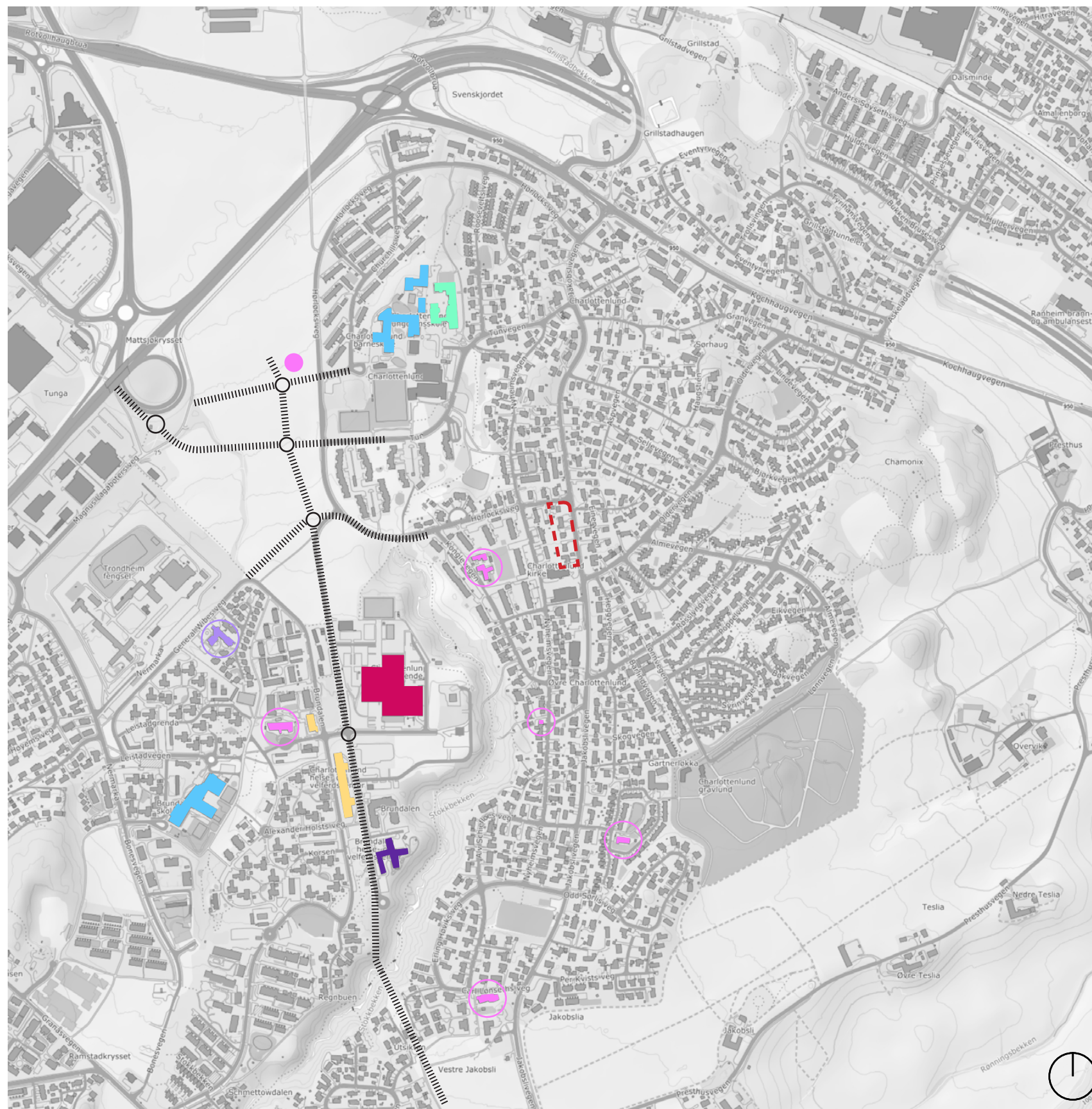
s. 23

- Barnehage
- Barneskole
- Ungdomsskole
- Videregående skole
- Bo- og behandlingssenter
- Sykehjem
- Lege / helse-velferd

◯ Fremtidig bil-, sykkel- og gangvei /
Brundalsforbindelsen

Kartlegging:

- Nærmeste barneskoler er Charlottenlund (Churchills veg) og Brundalen (Leistadvegen)
- Nærmeste ungdomsskole er Charlottenlund (Tunvegen)
- Nærmeste barnehager er Charlottenlund (Konglevegen) og Stokkbekken (Nyheimsvegen)
- Det planlegges en ny barnehage på Øvre Rotvoll
- Nærmeste helse-velferdsenter er Charlottenlund (Yrkesskolevegen)
- Nærmeste sykehjem er Brundalen (Yrkesskolevegen)
- Nærmeste legesenter er Charlottenlund (Chr. Bloms veg)



Kilde: Trondheim kommunes temakart, med Brundalsforbindelsen påtegnet

M 1:10000



Busstopp



Fortau

Kartlegging:

Planområdet stiger totalt 6 m fra nord mot sør, over en strekning på ca. 130 m. I overkant av en 1/3 av tomten ligger på samme kote (k +86). Området skråner deretter raskt oppover, med et tydelig sprang mellom kote +89 og kote +91. Deretter flater området ut i overgangen mot Charlottenlund kirke.

Nærmeste busstopp ligger ved Charlottenlund kirke, på kote +93.

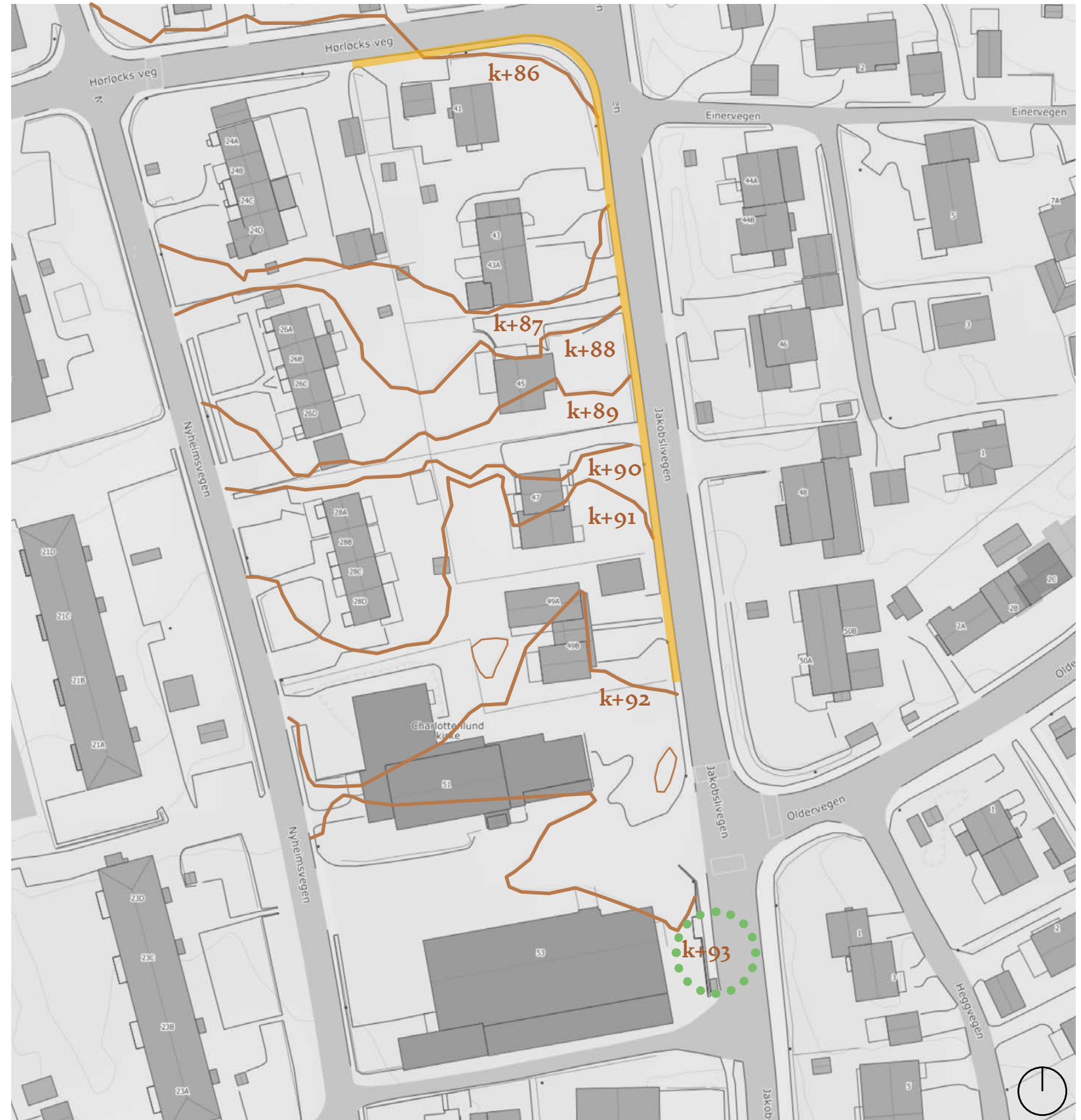
Dagens fortau er ca. 1,5 m bredt og følger terrenget opp langs Jakobslivegen.

Vurdering:

Området har et tydelig, og til dels kraftig, terrengfall i nord-sydlig retning. Videre er området lite tilrettelagt mtp. UU, i form av smale fortau og ingen forbindelser på tvers av eiendommer.

Anbefaling:

- Oppgradere fortau til bredde minimum 2,5 meter iht. KPA (2,5 m ferdig opparbeidet fortau, det settes av 3,0 m i regulering)
- Tilrettelegge for en UU-gangvei gjennom tomte
- Sikre trygg og god forbindelse til busstopp ved Charlottenlund kirke



M 1:1000

Kartlegging:

- Det ble den 19.02.2025 gjennomført et tidligfase avklaringsmøte med VA-konsulent og Trondheim kommune.
- En større overføringsledning for vann, VL225, krysser planområdet på privat eiendom mellom Jakobslivegen 45 og 47. Denne har overgang til VL 300 i Jakobslivegen.
- Trondheim kommune har flere separeringsprosjekter i bydelen, og det planlegges en omlegging av nevnte ledning ifm. etablering av Brundalsforbindelsen. Et alternativ for omlegging som vurderes er kryssing av Stokkbekken, ny VK i Hørlocks veg, og tilknytning til eksisterende VL225 i Konglevegen ved Charlottenlund barnehage. En slik omlegging vil gjøre det mulig å i senere fase legge ny VL østover i Hørlocks veg. En omlegging av VL225 er ønskelig både for kommunen og for forslagstiller, men det er foreløpig ikke budsjettert midler til dette.
- Det ligger kommunal spillvannsledning på vestsiden av planområdet i Nyheimsvegen, og kommunal avløpsledning i Jakobslivegen. Disse to ledningene er sammenkoblet nedstrøms. Det er ønskelig å se på mulighet for sparatsystem ifm. utbygging av planområdet.
- Kapasitet på eksisterende overvannssystem er ukjent. Det må forutsettes krav til fordøyning av overvann fra planområdet i videre planlegging.

Vurdering:

- Eksisterende vannledning påvirker mulig utnyttelse av planområdet, og det er ønskelig å se nærmere på en omlegging av denne.

Anbefaling:

- Overordnet VA-plan utarbeides som en del av det videre planarbeidet



Utsnitt fra VA-kart, Trondheim kommune

M 1:1200

● Mulighet for marin leire: middels

— Marin grense

Kartlegging:

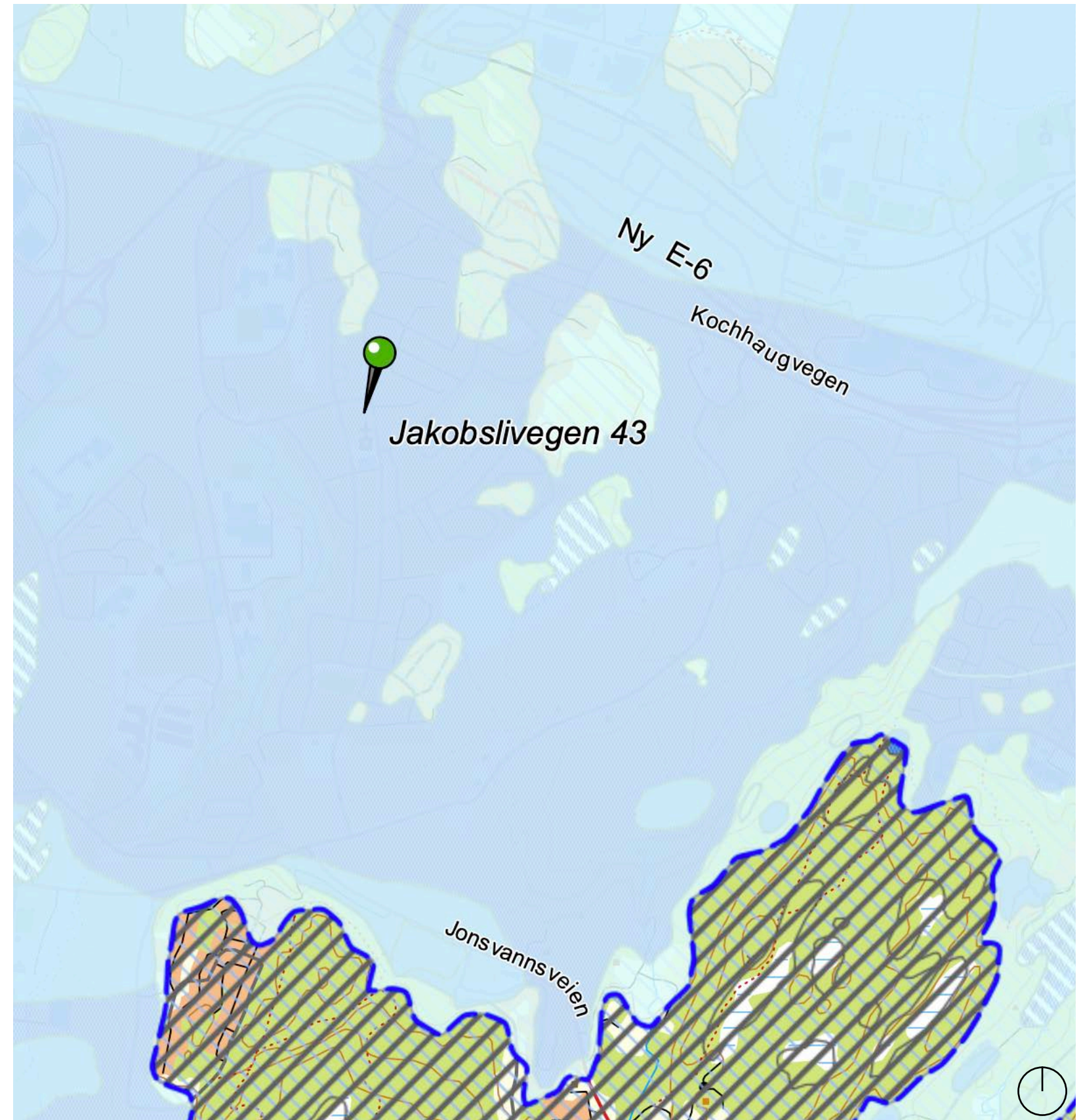
- Det er ikke registrert forekomster av kvikkleire innefor planområdet eller i nærmeste omegn
- Planområdet ligger under marin grense
- Grunnen i området består av løsmasser med mulig forekomst av marin leire
- Det er ikke registrert tidligere boreprøver innenfor planområdet

Vurdering:

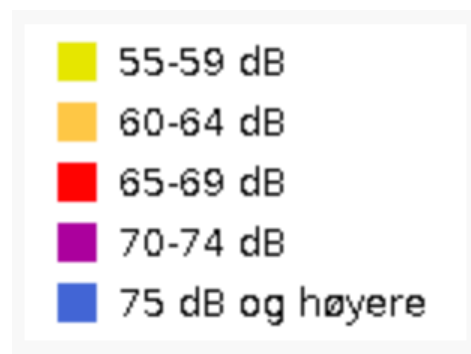
- Planområdet kan være skredutsatt

Anbefaling:

- Grunnforhold innenfor planområdet bør kartlegges nærmere av geotekniker som en del av planarbeidet



Kilde: Trondheim kommunes temakart



Kartlegging:

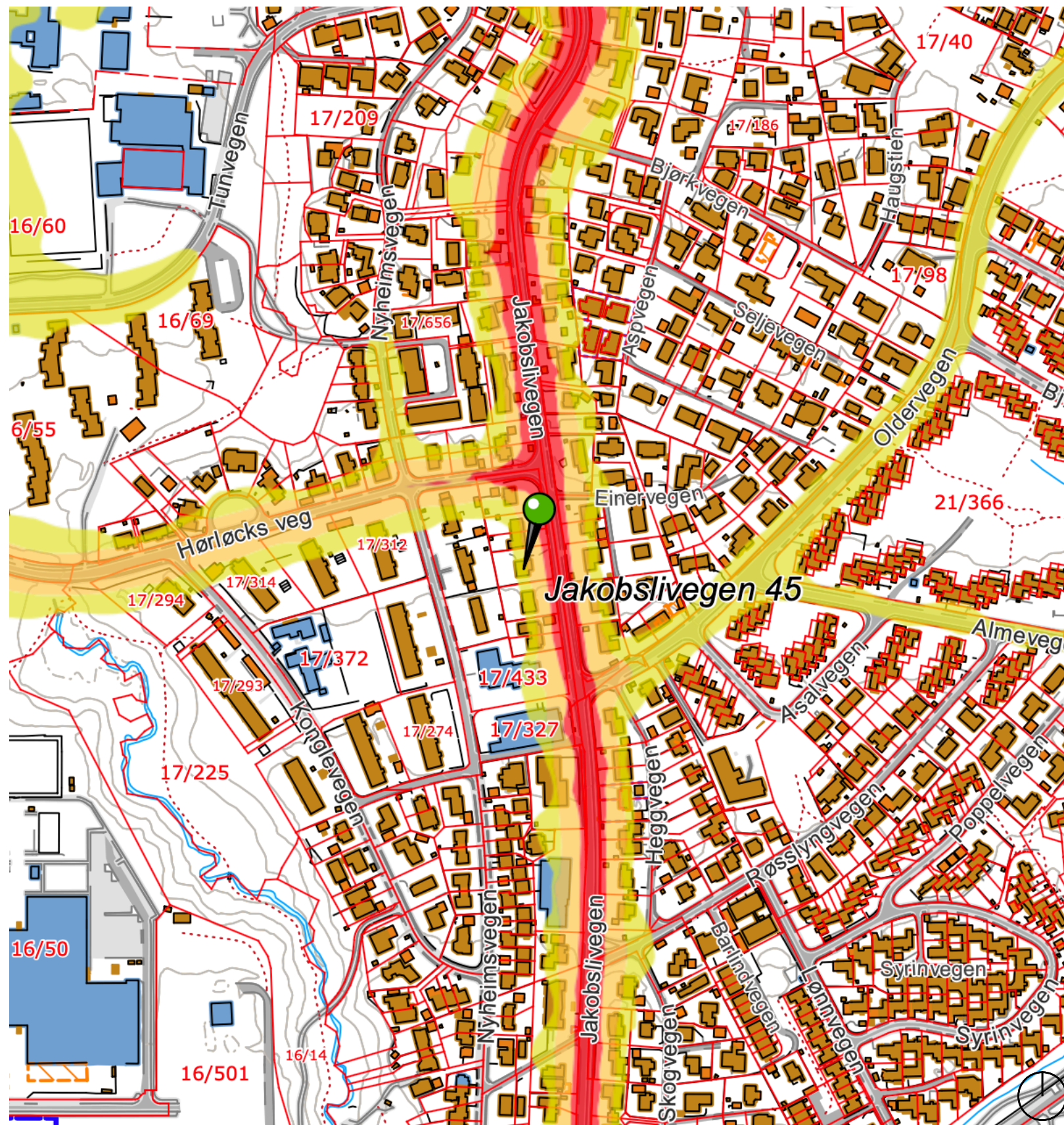
- Støybelastning fra omkringliggende veier - Jakobslivegen og Hørløcks veg
- Hørløcks veg er planlagt stengt for gjennomgående trafikk ifm. omlegging av Brundalsforbindelsen. Det er usikkert når og hvordan veien blir stengt.
- Ingen omkringliggende skinnegående trafikk
- KPA legger opp til utvikling og fortetting av området innefor hhv. byggesone 1 og 2.

Vurdering:

- Arealer i ny KPA avsatt til bolig ligger delvis innenfor gul/ oransje støysone
- Fremtidig trafikkmønster er usikkert, særlig mtp. stenging av Hørlocks veg
- Ved planlegging av bolig og utearealer må støy utredes nærmere og tiltak planlegges

Anbefaling:

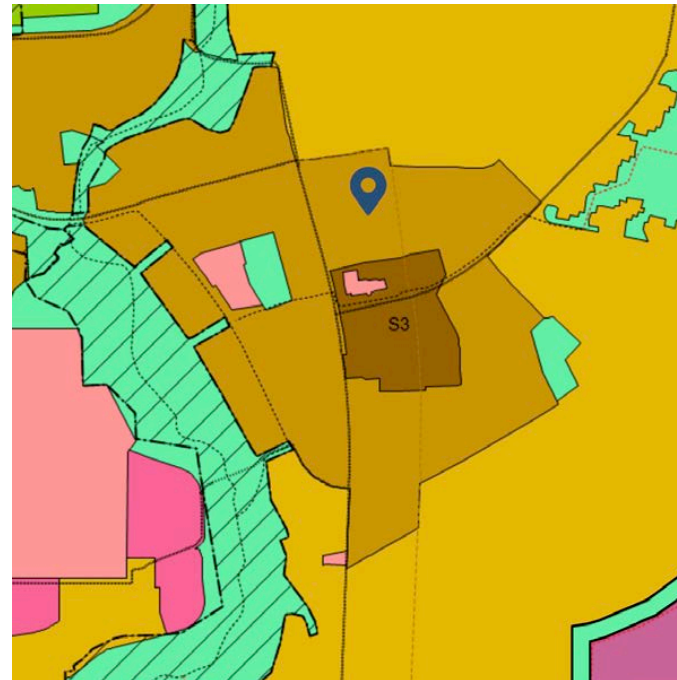
- Langs Jakobslivegen og Hørløcks veg kan plassering av nye bygg i stor grad bidra til skjerming av "bakenforliggende" område.
- Vurder bygg som skjerming for støy både ift. nye boliger og utearealer



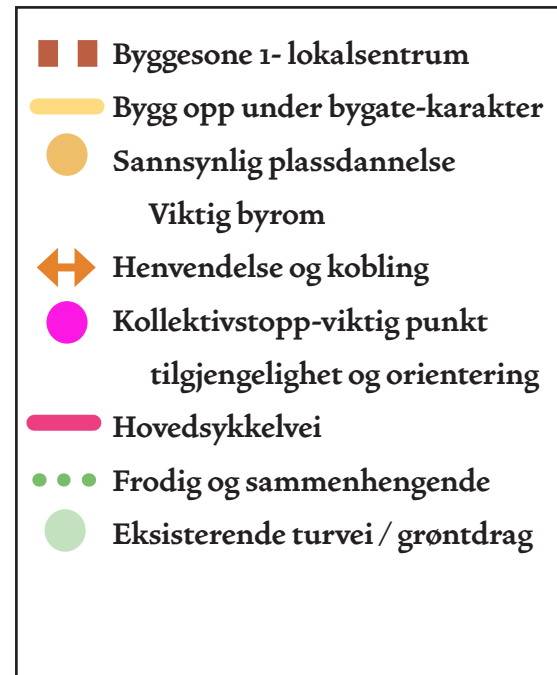
Kilde: Trondheim kommunes temakart

ANBEFALINGSKART



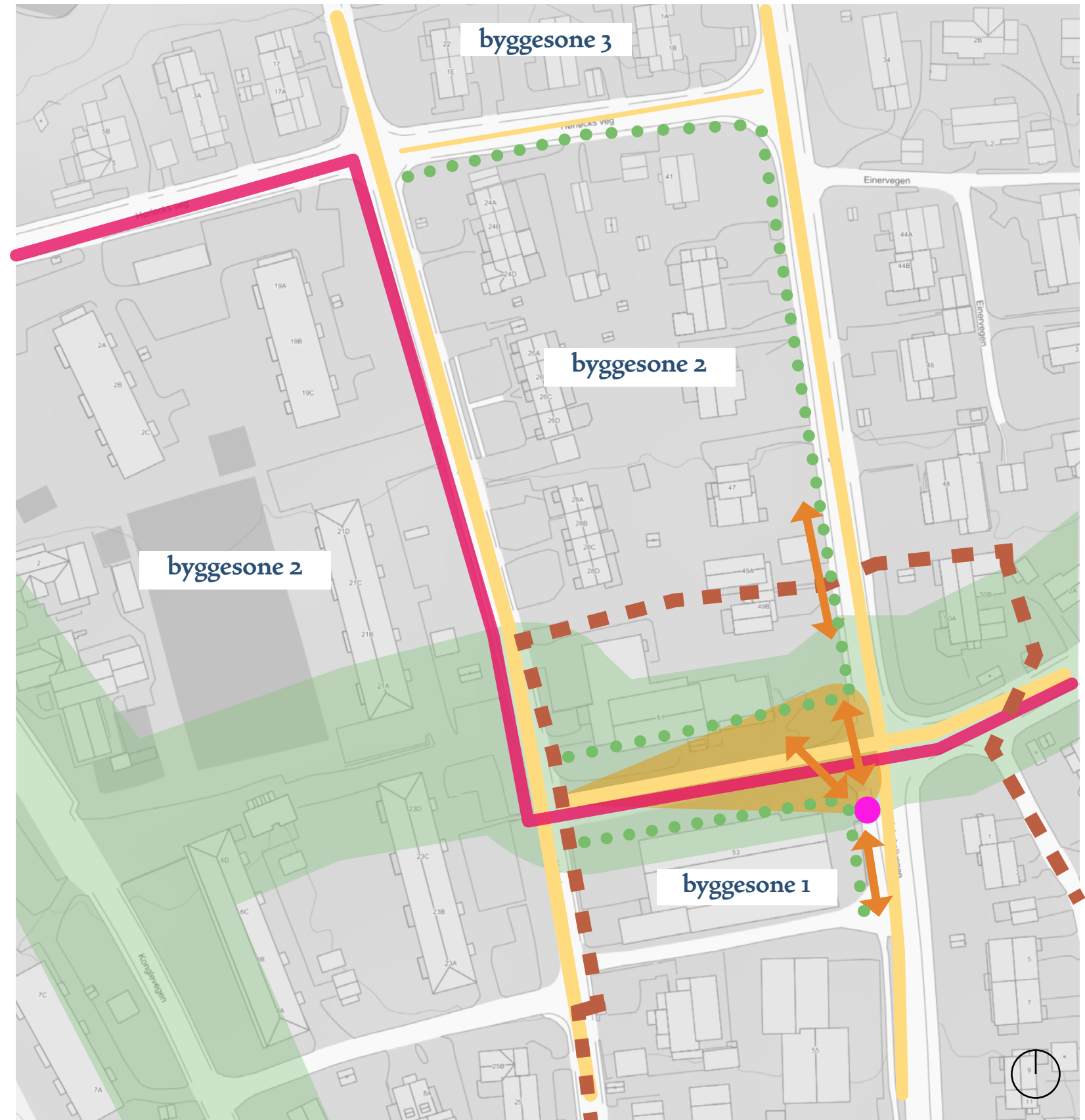


Byggesoner KPA

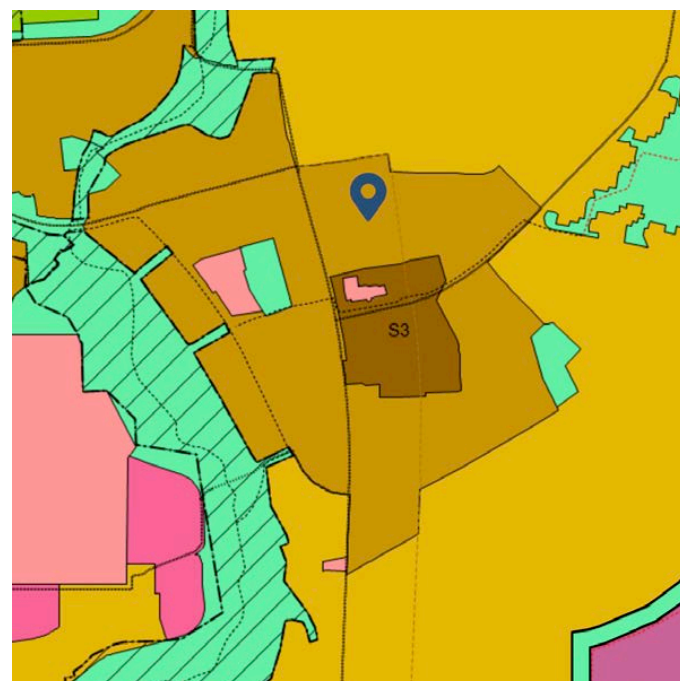


Vurderinger rundt lokalsenter, - anbefalinger hentet fra Trondheim kommunes arkitekturstrategi:

- "Lokale sentrum skal være vakre og inviterende møtesteder i bydelene"
 - appellere til ulike brukere
 - tilby et mangfold av funksjoner
 - dekke hverdagslige behov
- "Byen ligger i øyehøyde"
 - Orientering og forbindelser
 - Opplevelse og gode mikroklima
- Økt tetthet stiller økte kvalitetskrav til byrom
- "Trafikkerte veier må omformes til gode, urbane og frodige gaterom"
- Bebyggelsen må henvende seg til gaten
- "1.3: Lag sammenhengende bystruktur"
 - ta høyde for fremtidig utvikling
- Prioritere utforming av gater og byrom, "gatene er våre viktigste byrom"



M 1:1250



Byggesoner KPA



Anbefalinger for utvikling av aktuell tomt, - legg opp til:

- Bebyggelse som følger gateløp og som beriker bygate-karakter.
- Bebyggelse som legges ut mot gateløp for å naturlig skjerme boligområdet og utearealene innenfor mot støy. Frodige og sammenhengende uteoppholdsareal inne i kvartal.
- Bebyggelse som tilpasser seg områdets karakter med en gradvis nedtrapping fra sør mot nord. Bebyggelse som tilfører karakter og rytme.
- Bebyggelse med et tydelig tyngdepunkt i sør, med torgdannelse og kobling mot lokalsentrum som beriker nabolag omkring.
- Legg særlig vekt på utforming av 1.etasje; by i øyehøyde
- Skap nabolag og ulike areanaer for fellesskap og interaksjon
- God tilkobling og tilgjengelighet til eksisterende turveiforbindelse og busstopp
- Innkjøring fra Hørlocks vei
- Ivareta eksisterende flomvei langs Jakobslivegen
- Renovasjonspunkt med henting fra hhv. Hørlocks veg og lomme i Jakobslivegen



M 1:1000