



ARKITEKTFIRMA HELEN & HARD AS
Erfjordgata 8
4014 STAVANGER

Vår saksbehandler
Solrunn Jørgine Paasche

Vår ref.
2025/13028
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Ane Skarpnes Dahl

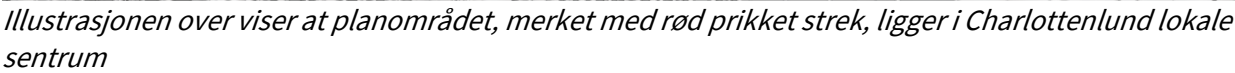
Dato
11.09.2025

Jakobslivegen 41, 43, 45, 47 og 49, tilbakemelding ved oppstart av reguleringsplanarbeid etter oppstartsmøte

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid



Illustrasjonen over viser at planområdet ligger på Charlottenlund



Rolle	Navn	Org./firma	Kontaktinfo
Forslagsstiller	Trine Aagaard	Solon Bolig AS	taag@soloneiendom.no
Plankonsulent	Ane Skarpnes Dahl	Helen & Hard	ad@hha.no
Saksbehandler	Solrunn Paasche	Byplankontoret	solrunn.paasche@trondheim.kommune.no
Partner	Ingvild Kvikne	Byplankontoret	ingvild.kvikne@trondheim.kommune.no

Forslagsstillers planinitiativ

Forslagsstiller foreslår å legge til rette for utvikling og transformasjon av Jakobslivegen 41, 43, 45, 47 og 49, med nye boliger og eventuelt sentrumsformål / privat tjenesteyting i tråd med kommuneplanens arealdel, KPA. Planens formål er å legge til rette for et nabolag som bygger fellesskap, i tillegg til å bygge opp under et attraktivt lokalt sentrum på Charlottenlund, og legge til rette for 10-minuttersbyen.



Illustrasjonen viser planlagt ny bebyggelse og uterom. Illustrasjon: Helen&Hard.



Illustrasjonen viser at bygningsrekken har varierte høyder ut mot Jakobslivegen. Arkade binder sammen utadrettede funksjoner og fellesarealer på plan 1 og aktiverer gateløpet. Illustrasjon: Helen&Hard.

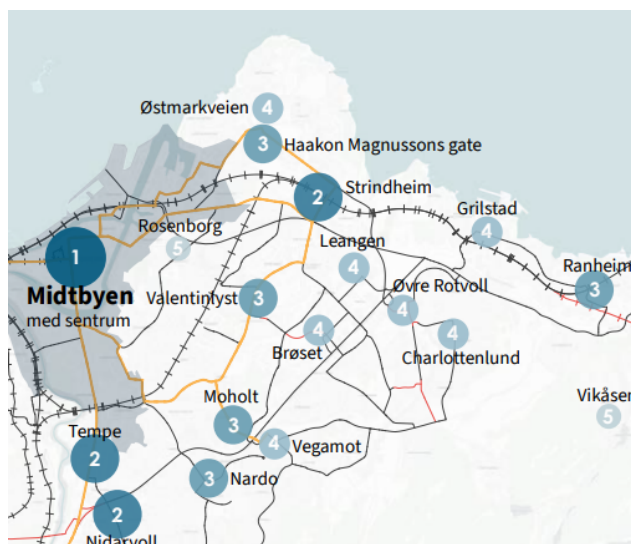
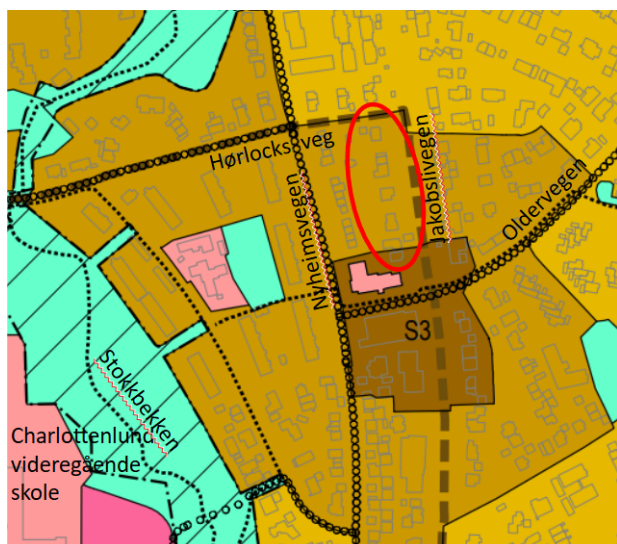
Tomtens størrelse er 5 605 m². Planlagt bebyggelse har en total BRA på ca. 8000 m². Dette gir en utnyttelsesgrad på ca 143 %.

Er planinitiativet i tråd med overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan.

Charlottenlund senter er avsatt som S3 i kartet til KPA. Vi gjør oppmerksom på at dette er en feil,

og at riktig feltnavn skal være S4, i tråd med vedlegget til KPA (2022-2034), Lokale sentrum. Vi anbefaler at dere legger dette (S4) til grunnlag for utvikling av reguleringsplanen. Dette vil imidlertid ikke ha konsekvenser for det innsendte planinitiativet, da forskjellen kun er retningslinjer som åpner for arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, i S3 og ikke i S4 (jmfør KPA § 18).



Kommuneplanens areal viser S3, sentrumsområde Vedlegg 13 Lokale sentrum viser 4, det vil si S4 3.

Oppstart av arbeid med reguleringsplan anbefales

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet.

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet.

Dette er vi enige om i det innsendte planinitiativet:

På bakgrunn av innsendt materiale har Byplankontoret tro på at dette området kan utvikles i tråd med målene i KPA (2022-2034), og vi er enige i formålene som er foreslått i planinitiativet; bolig og sentrumsformål/privat tjenesteyting.

Vi ser mange fine kvaliteter i foreslått utforming, stor andel fellesarealer både ute og inne med mange gode gangmuligheter, åpninger/gløtt som gir innsyn fra fortau og gjennomgang for beboerne, samt god terrengtilpassing langs Jakobslivegen.

Dette er vi uenig om i det innsendte planinitiativet:

Selv om prosjektet har flere gode kvaliteter stiller Byplankontoret likevel spørsmål ved om valgt typologi er riktig for å få til gode boliger og tilstrekkelig tilpasning til strøket.

Når det gjelder skala må det nødvendigvis bli et brudd når byggesone 2 skal utvikles inntil eksisterende småhusbebyggelse, men vi mener at den grønne frodigheten i strøket bør videreføres i større grad. Antall små ensidige boliger er høyt. Uterommene framstår som noe

trange, og dette kan gjøre det vanskelig å oppnå gode uteoppholdsarealer. Uterommene er også i hovedsak plassert oppå p-kjeller, noe som kan hindre etablering av grønne kvaliteter. Det må vurderes om samlet utnyttelsesgrad er for høy i forhold til valgt grep.

Råd for videreutvikling av planinitiativet

Våre viktigste råd

Planinitiativet ligger delvis innenfor Charlottenlund lokale sentrum, og bidrar til å utløse en diskusjon om hvordan sentrumskjernen skal utformes. Ny KPA gir flere føringer for utforming av lokal sentrum. Disse innebærer blant annet at detaljplanfasen må sikre at de blir funksjonelle steder i hverdagen samtidig som de blir gode sosiale møteplasser og identitetsskapere for befolkningen i bydelene. Ikke minst må de ha et by- og gatemiljø som prioriterer gående, syklende og kollektivreisende høyest.

Dette krever en god helhetlig planlegging av stedet. Videre planlegging forutsetter derfor god dialog med, grunneier/utbygger i sør og aktuelle kommunale enheter (se vedlagt samrådsmatrise).

Øvrige råd

Utvikling av et lokalt sentrum

Vi ønsker å utvikle Charlottenlund lokale sentrum på en måte som bidrar til å skape en inkluderende by, der bymiljø og møteplasser er tilgjengelige og åpne for alle. Det betyr at bakkeplanet i sør må vurderes som del av offentlig torg eller gaterom i sentrumsdannelsen. Dette må samkjøres med naboplanen i sør.

I lokale sentrum er utforming av bystruktur og bebyggelse spesielt viktig. I byggesone 1 mot torg og sentrale gaterom/strøk skal fasader i første etasje ha et åpent uttrykk og en stor andel vinduer, samt dører med direkte adkomst fra gateplan. Arealene i etasje på gateplan bør være fleksible for ulike typer virksomheter og enhetsinndeling. Takhøyde bør være minimum 4,5 meter brutto. Vinduer bør ikke dekkes med folie eller lignende.

Både i byggesone 1 og 2 skal ny bebyggelse utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at omkringliggende eiendommer kan utvikles med tilsvarende tetthet og kvalitet, der hvor dette kan være aktuelt. Vi ønsker derfor utredning av tilsvarende utnyttelse på nabotomter i øst og vest, som viser at dette kan oppnås. Utredning av sol- og skyggevirkninger er viktig i denne sammenhengen.

Samferdsel og gaterom

Planen skal gi mulighet for sambruk og god utnyttelse av areal og infrastruktur. Derfor må planområdet omfatte tilliggende vegareal, og det må sikres offentlige fortau forbi hele planområdet. Dette innebærer 3,0 m regulert bredde, langs Hørløcks veg fram til Nyheimsvegen i vest, og langs Jakobslivegen fram til nærmeste bussholdeplass. Planområdet må derfor utvides mot sør og vest, se illustrasjon under.



Både Jakobslyegen og Hørløcks veg er sentrale offentlige gater. Disse skal opparbeides som byrom, og utforming av trafikkarealer skal tilpasses lav fart for kjørende. Plandokumentene må vise hvordan torg og gater skal opparbeides med høy bymessig kvalitet. Vi viser til [Designprogram og normer for Trondheim - Programmering av byrom](#).

Både Jakobslyvegen og Hørløcks veg er kollektivtrasé (også vist i KPA). Det er ikke nødvendig med eget kollektivfelt. Ut fra det vi har av informasjon om området i dag mener vi at dagens bussholdeplasser har riktig plassering.

Utforming og arkitektur

Utviklingen av tomta er krevende fordi den både skal ta hensyn til dagens nabobebyggelse, og være første del av framtidens Charlottenlund sentrum. Prosjektet vil derfor legge føringer for transformasjonen av tomtene rundt. Vi setter pris på at dere allerede har lagt [Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk for Trondheim](#) til grunn for prosjektet. Vi gjør også oppmerksom på at byantikvarens anbefalinger om [fargevalg](#). Fargesetting vil bety mye for stedsidentiteten i Charlottenlund senter.

For å møte stigningen i Jakobslivegen har dere lagt bygningselementene som en trapp langs vegen, slik at alle får direkte inngang fra gateplan, og dette er positivt. God terrengtilpassing og plassering av bebyggelsen vil være et avgjørende moment for å oppnå et godt og funksjonelt samspill mellom private uterom, planlagt arkade og det offentlige gangarealet i Jakobslivegen. Vi ser at det allerede er lagt vekt på å oppnå universell utforming. Hensynet til universell utforming skal veie tungt og vi ber om spesielt om fokus på orienterbarhet i arbeidet.

Illustrasjonsmaterialet viser ikke klart intensjonene bak arkaden, og ideen om sammenhengende forløp langs gaten må undersøkes videre og ikke låses i dette stadiet. Avstand til gaten må også diskuteres, samt oppbyggingen av kantsonen (arealene mellom bebyggelse og kjøreveg).

Bokvalitet

Vi ber om at det legges til rette for en variert boligsammensetning. Vi er enige i at det legges til rette for at eldre kan være selvhjulpen lengst mulig samt å hindre ensomhet. Vi ber likevel om at det vurderes etablering av større familievennlige boliger på bakken. Kanskje kan det bidra med kvaliteter som vi kan oppleve i generasjonsboliger.

Byplankontoret er enige i at innendørs fellesarealer er av stor betydning for muligheter for utvikling av et lokalt sosialt nettverk. Plasseringen i første etasje og direkte kontakt med gaterommet ved hovedadkomsten til boligene er et godt grep og tråd med KPA.

Uterom og grønne kvaliteter

Når det gjelder uteoppholdsarealer viser vi til bestemmelser i KPA. Vi ønsker i utgangspunktet at trafo skal plasseres innendørs, slik dere allerede har vist, og at lufteanlegg skal plasseres slik at de ikke reduserer kvaliteten på uteoppholdsarealene.

På grunnlag av det vi vet om vegetasjon på tomte er det få eller ingen trær som er egnet for å ta med videre i prosjektet. Det bør sjekkes om det er busker som kan mellomlagres og brukes videre. Vi gjør oppmerksom på at når det fjernes eksisterende trær blir det vanskeligere å oppnå tilfredsstillende blågrønn faktor.

Det bør planlegges etablering av nye bytrær, trær som kan bli store og gamle. Trevegetasjon har stor betydning for å øke naturmangfoldet, bygge kulturhistorie, og bygge opp under det lokale sentrumets stedsidentitet og attraktivitet, landskapsbilde, lokalklima, fordrøyning og karbonlagring.

Planforslag skal dokumentere at [Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor](#) kan oppfylles ved gjennomføring av planen. Minstekrav til blågrønn faktor i Byggesone 1 og 2 for boligbebyggelse i er 0,8, for gate 0.1 og for torg/plass 0,5.

Når det gjelder overvannshåndtering er kommunen opptatt av at overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet og styrke lokalt naturmangfold. Det vises til [Trondheim kommunes VA-norm](#).

Klima

[Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune](#) skal legges til grunn ved valg av løsninger. Alle bygge- og anleggsplasser bør være fossilfrie innen 2025 og utslippsfrie innen 2030. Infrastruktur for fossilfri og utslippsfri anleggsplass bør tilrettelegges på et tidlig tidspunkt.

Parkering

Bygg 2-5 ligger i byggesone 2 og vi ber dere gjerne vurdere å ha en parkeringsdekning tilsvarende nedre sjiktet i KPA for byggesone 2, siden planområdet ligger i grensen mellom byggesone 1 og 2. For øvrig ber vi om at parkering ses i sammenheng med utvikling av coop-tomta sør for planområdet, og at den søkes løst gjennom felles parkering både over og under bakken.

Vi er fornøyde med at rampen til parkeringsanlegg er foreslått integrert i bebyggelsens hovedvolum.

Renovasjon

Containerplassering i tilknytning til framtidig torg er ikke ønskelig fordi renovasjonsbiler på plasser med mye mennesker er en dårlig kombinasjon. Tømming av nedgravde containere langs Jakobslivegen er ikke mulig da maks lengdefall ved tømming er 4 %. Dermed er det kun renovasjonspunktet i Hørløcks veg som kan anbefales, selv om dette vil medføre løfting av containere over fortau.

Løsningen medfører at avstandskravet på 50 m mellom bolig og innkastområdet ikke kan oppfylles for deler av boligene, og avstanden blir over dobbelt så lang. I tillegg vil nedgravde containere kreve noe mer areal både for oppsamling av avfall og for manøvrering av renovasjonsbilen. Vi ber derfor om at mobilt avfallssug for større deler av Charlottenlund sentrum vurderes først, gjerne i samarbeid med andre aktuelle aktører – utbyggere og/eller allerede etablerte borettslag i området. Det bør også vurderes om næringsarealer kan ha felles renovasjonsløsning med husholdninger i samme bygg eller på nærliggende tomt.



Alt. 1: Renovasjonspunkt i nord og øst



Alt. 2 Renovasjonspunkt i nord og sør

Helen & Hards illustrasjon viser forslag til plassering av renovasjonspunkt

Rekkefølgekrav

Følgende rekkefølgekrav må innarbeides i planen:

1. Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur er etablert.
2. Etablering av separatsystem frem til nærmeste kum nedstrøms.
3. Fortau forbi egen tomt.

4. Etablering av Brundalsforbindelsen.

I regi av Miljøpakken jobbes det for at gjennomføring av Brundalsforbindelsen skal påbegynnes i løpet av 2026.

Tilbakemelding fra internt samråd

Internt samråd består av kommunale enheter. Vi har lagt fram planinitiativet og har fått tilbakemeldinger derfra. De er vedlagt i et eget skjema.

Samrådet peker på flere tema som det ønskes fokus på, og som det stilles spørsmål ved. Renovasjon, parkering og eventuelt offentlige torg og gaterom er allerede beskrevet over.

Ved samråd stilles det også spørsmål om det er mulig med en mindre grad av riving, og heller fortette på en mer tilpassende måte. Byplankontoret mener at utvikling av byggesone 1 og 2 vil forutsette riving av eksisterende småhusbebyggelse for å oppnå ønsket tetthet i området. Det er likevel viktig med gjenbruk av eventuelle ressurser fra eksisterende bebyggelse, og helst lokalt.

Planprosessen

Det er enighet i oppstartsmøtet om at planprosessen skal gjennomføres i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Plankonsulent/forslagsstiller skal holde åpent informasjonsmøte ved varsling av oppstart av planarbeid. Møtet bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging. Vi minner om at det ved planlegging i sentrumskjerner og arealer som er viktige for allmennheten bør inviteres til bred medvirkning tidlig i planprosessen.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget. Vi har som mål å ha en effektiv planprosess og om å være mest mulig omforent før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Planforslag som sendes inn som komplett kan ikke påregnes endret eller supplert underveis i saksbehandlingen hos byplankontoret, da dette vil forsinke saksbehandlingen og kunne medføre brudd på frister.

Avtale om framdrift

Så fort det varsles om oppstart ber vi om at dere oversender en framdriftsplan med aktuelle datoer i planarbeidet og anslått tidspunkt for innsending av komplett plan. Den må minimum inneholde disse punktene:

- Arbeidsmøter - som til sammen dekker temaene arkitektur, renovasjon, parkering, ganglinjer, uterom, byroms- og gateutforming og plassering av store trær
- Ev. møte med naboer eller andre
- Oversendelse av utkast til kart- og bestemmelser (2 uker før kart- og bestemmelsesmøte)
- Kart- og bestemmelsesmøte, gjennomgang før innsending av komplett planforslag
- Innsendelse av komplett planforslag
- Førstegangsbehandling (frist 16 uker, jamfør punkt under om behandlingsfrist)
- Høring 6 uker (minimum)

- Merknadsmøte(r)
- Andregangsbehandling

Saksbehandler må varsles senest tre uker før dere sender inn komplett planforslag. For raskest mulig framdrift må forslagstiller også følge med på postlista og svare opp merknader fortløpende.

Krav til komplett planmateriale

Komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Planmaterialet må være entydig for at planen skal kunne regnes som komplett. Det vil si at beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Vedlagt finnes en utfylt liste med krav til komplett materiale.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Dere har kommet med et forslag til tema for ROS- analysen. Dette ble ikke gjennomgått i oppstartsmøtet.

Til punkt 9 om skred:

Planområdet ligger under marin grense, og innenfor området "Aktomhet kvikkleireskred" i NVE sitt naturfarekart. Kartet er ikke basert på grunnundersøkelser, men viser hvor man må undersøke nærmere dersom grunnforholdene er ukjente, fordi det i teorien kan finnes kvikkleire. Erfaring fra tidligere grunnundersøkelser og utbygginger i området tilsier relativt ensartede grunnforhold med svært fast leire, som ikke er kvikk. Det er ingen registrerte kvikkleiresoner eller punkt hvor kvikkleire er avdekket i stor avstand til planområdet. Vi mener derfor at det ikke er behov for videre vurderinger av sikkerhet mot kvikkleireskred/områdeskred i planfasen. På grunn av tiltakets størrelse og nærhet til andre bygg og infrastruktur er det nødvendig med geoteknisk prosjektering.

Forøvrig er vi enige i deres vurdering av risiko- og sårbarhetsforhold og aktuell behandling av disse.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#). Vi ber om at kartillustrasjoner blir presentert slik at nordpil peker oppover og at alle illustrasjoner gis tydelige referansepunkter for eksempel vegnavn.

Behandlingsfrist

Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i *Utfylt liste med krav til komplett materiale* vedlagt.

Det er enighet om at behandlingsfristen skal være 16 uker fordi plansaken gjelder oppstart av

arbeidet med utvikling av et område som ligger delvis innenfor Charlottenlund lokale sentrum. Av den grunn må det tas høyde for ekstra tidsbruk knyttet til koordinering med kommunale enheter og nabo i sør som jobber med plan for hoveddelen av sentrumskjernen.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller Solon Bolig AS, Postboks 1571 Vika, 0118 OSLO, i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen

Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Solrunn Jørgine Paasche
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Kopi til:

SOLON EIENDOM AS ved Trine Aagaard
Statsforvalteren i Trøndelag
Trøndelag fylkeskommune
Trondheim kommune, byggesakskontoret ved Erlend Stav
Trondheim kommune, Enhet for kart og arkitektur ved Lucas Sheffer

Vedlegg:

- Planinitiativ
- Planomriss på kart i målestokk 1:5000
- Diagrammer til planinitiativet
- Stedsanalyse
- Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse
- Adresseliste for samrådsparter
- Krav til komplett materiale
- Matrise fra internt samråd
- Innspill fra kommunalteknikk