



[MOTTAKERNAVN]

[ADRESSE]

[POSTNR] [POSTSTED]

Vår saksbehandler

Vår ref.

Deres ref.

Dato

Ingvild Kvikne

2025/14779

[REF]

18.05.2026

oppgis ved alle henvendelser

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid - Tilbakemelding etter oppstartsmøte - Jakobslivegen 51 og 53



Kartutsnitt som viser planområdet

| | | |
|-------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Adresse | Jakobslivegen 51 og 53 | Gnr/bnr 17/433 og 17/327 |
| Planens navn/planident | Jakobslivegen 51 og 53 | Planident r20260014 |
| Mottatt planinitiativ | 27.02.2026 | |
| Oppstartsmøte | 21.04.2026 | |

| Rolle | Navn | Org./firma | Kontaktinfo |
|-----------------------|----------------------|---|---|
| Forslagsstiller | Randi Storeng (TOBB) | Charlottenlund lokalsenter AS | rst@tobb.no tlf 41 65 18 69 |
| Plankonsulent | Ingrid Sæther | Asplan Viak | ingridb.sather@asplanviak.no tlf 41 21 52 75 |
| Fagansvarlig arkitekt | | Skibnes Arkitekter AS PLAN Arkitekter (LARK) | |
| Saksbehandler | Ingvild Kvikne | Byplankontoret | Ingvild.kvikne@trondheim.kommune.no Tlf 98 64 62 10 |
| Partner/saksbehandler | Tormod Osen | Byplankontoret | Tormod.osen@trondheim.kommune.no Tlf 92 61 96 11 |
| Annen kontaktperson | Merete Wist | Avdelingsleder bydeler øst, Byplankontoret | Merete.wist@trondheim.kommune.no |

Forslagsstillers planinitiativ

Forslagsstiller foreslår å videreutvikle lokalt sentrum på Charlottenlund, og etablere ny bebyggelse for dagligvare og annen forretning, tjenesteyting og boliger. Kirka som står der i dag skal rives og erstattes med ny kirke på annen tomt. Eksisterende matbutikk skal rives når ny dagligvarebutikk er etablert innenfor dette prosjektet.

Planinitiativet viser et bruksareal (BRA) på ca. 10 250 m² med høyder på 4-6 etasjer. Med et tomteareal på 6 025 m² gir foreslått bebyggelse en utnyttelse på ca. 170 %.

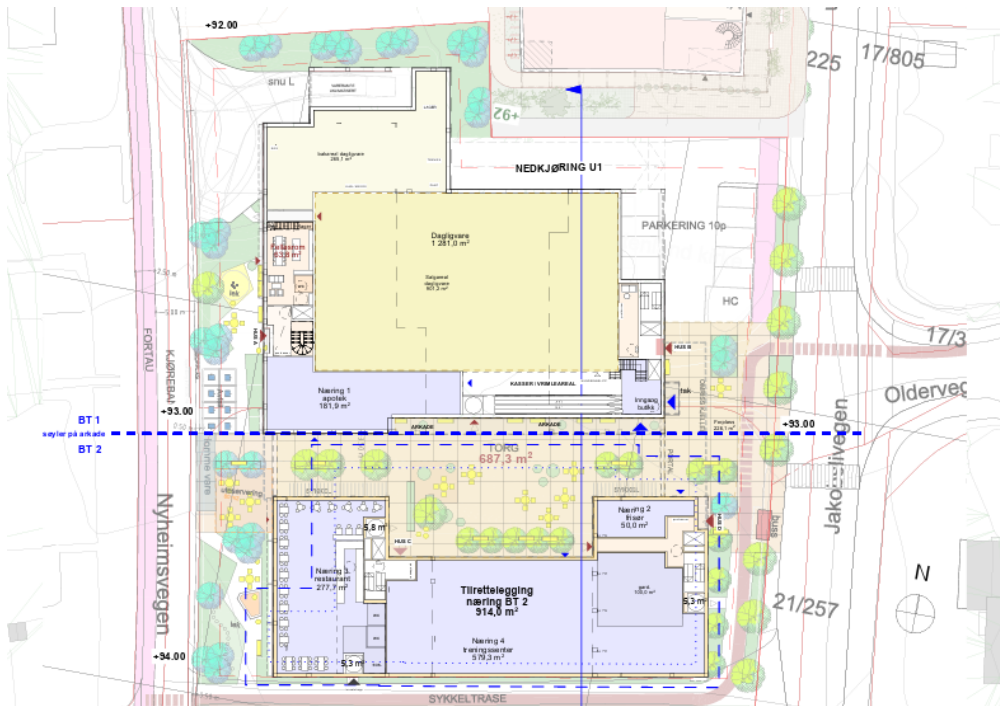


Illustrasjonsplan, plan 1



Illustrasjonsplan, plan 2

Planinitiativet viser førsteetasje med forretning, bevertning og tjenesteyting, og et torg i rommet mellom de to volumene. I andre etasje er første boligetasje, samt uteoppholdsareal på tak på begge de to volumene.



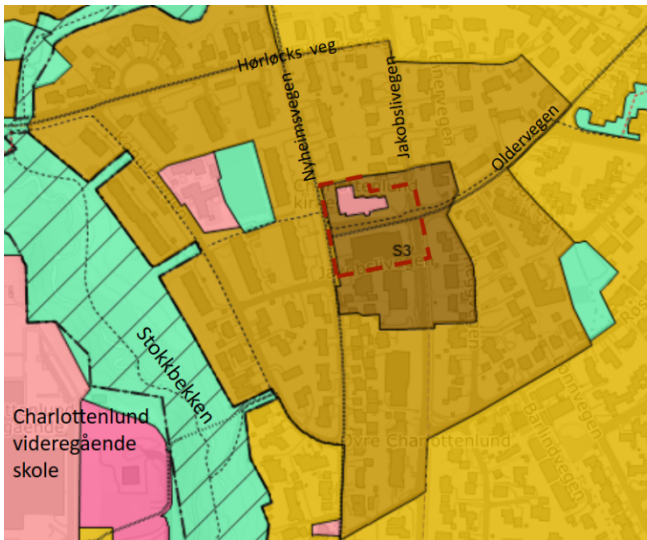
Situasjonsplan, første etasje



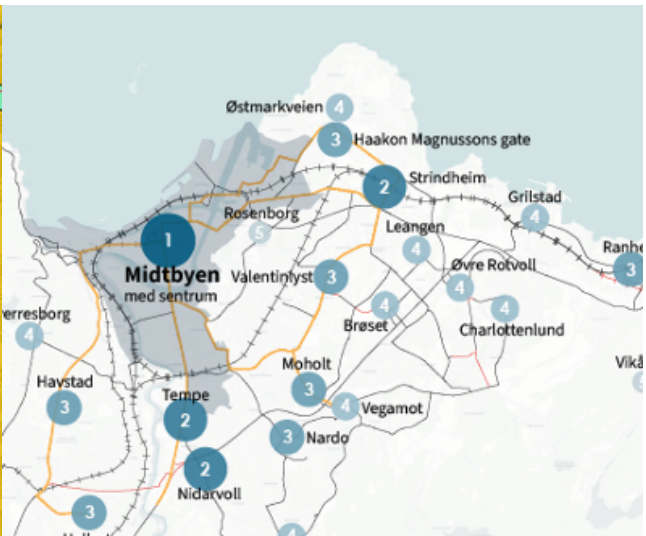
3D-illustrasjon av torget sett fra vest mot Jakobslivegen

Planinitiativet er i tråd med overordnet plan

Planinitiativet er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Planområdet ligger innenfor byggesone 1 (sentrumskjerner, S4) i Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (KPA). Det gjøres oppmerksom på at planområdet står markert som S3 i KPA-kartet, men det er S4 som er riktig. S3 består av større lokale sentrum med robust befolkningsgrunnlag, og beliggenhet langs sentrumsnære metrobuslinjer. S4 består av lokale sentrum med robust befolkningsgrunnlag og godt kollektivtilbud, men ikke metrobusstilbud, og noe mer perifer beliggenhet i forhold til sentrum. Det er i retningslinjene til KPA § 18 åpnet for vurdering av kontorarbeidsplasser i S3, men ikke i S4.



Utsnitt av KPA 2022-2034, med foreslått planområdet markert i rød stiplet strek.



Oversikt over sentrumskjerner i Trondheim

Ifølge bestemmelser tilknyttet byggesone 1 (§ 23.3.1) skal grad av utnyttning minst være 130 % BRA, der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal. Areal i kjeller skal ikke medregnes i % BRA.

Viktige bestemmelser for planområdet

Felles bestemmelser for byggesone 1 og 2 (§ 23.2) sier at områdene skal utvikles etter bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet, og sammenhengende byromsnettverk.

Ny bebyggelse skal 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.

Langs fasader som henvender seg mot hovedgater og offentlige byrom skal det vurderes etablert utendørs møbleringssone som muliggjør tilrettelegging for utendørs byliv.

Viktige linjer gjennom/langs planområdet

Gjennom planområdet er det vist en linje for sykkelveg, og føringene for denne utdypes i § 13.8 Sykkelnett (boblete linje):
Langs sykkelnettet skal det sikres et sammenhengende tilbud for syklende som oppleves som trygt og enkelt å bruke. Det skal sikres gjennomgående tilbud for sykkel i kryss.

Langs Jakobslivegen langs planområdets avgrensning mot øst er det vist en linje for kollektivtrasé, og føringene for denne utdypes i § 13.7 Kollektivtrasé (brunnød linje):

Langs kollektivtrasé skal det sikres effektiv og trafikksikker fremkommelighet for buss, med særskilt prioritet langs de mest sentrale hovedårene fremhevet i temakartet for kollektivtraséer. Det skal avsettes areal til kollektivfelt der det er nødvendig.



Oppstart av arbeid med reguleringsplan anbefales

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet. Planforslaget må bearbeides for at vi skal kunne anbefale å sende det på høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning. Det er ikke behov for å utarbeide og fastsette planprogram.

Dette er vi enige om i det innsendte planinitiativet:

- Charlottenlund lokalsenter skal utvikles med et mangfold av publikumsfunksjoner tilpasset stedets omland, og med et aktivt og levende bymiljø.
- Formål forretning, bevertning og tjenesteyting og bolig
- Torget skal være offentlig og ha en sentral rolle i planforslaget og i bydelen Charlottenlund
- Materialbruk og arkitektur skal være av høy kvalitet
- Uteoppholdsareal for de nye boligene på bakkeplan henvender seg mot Nyheimsvegen

Dette er vi uenig om i det innsendte planinitiativet:

- Løsning for varelevering og logistikk-løsninger
- Avtander og tilpasning mot nabotomter i nord og sør
- Utnyttelsesgrad og ytre rammer bebyggelsens fotavtrykk

- Parkeringsløsning, antall p-plasser på bakkeplan og åpen nedkjøringsrampe
- Blågrønn faktor møter ikke krav i KPA

Råd for videre planarbeid

Planforslaget utfordrer tomtens tålegrense når det kommer til utnyttelsesgrad. Dette kommer til uttrykk ved at bebyggelsen i innsendt forslag er plassert veldig tett på eiendomsgrensene mot sør og mot nord. Dette påvirker bokvaliteten for naboene, og muligheten til utvikling av tilsvarende tetthet og kvalitet på tomtene i sør og nord, som også ligger i byggesone 1 og/eller 2 i KPA.

Videre vises det til at planen ikke oppfyller kravene til Blågrønn faktor, og at mye av arealet på bakkeplan benyttes til parkering.

Byplankontoret anbefaler derfor at bebyggelsens fotavtrykk enten reduseres innenfor foreslått planavgrensning, eller at planområdet utvides, slik at planområdet tar med seg hele arealet for byggesone 1 mot nord. for å tilrettelegge for logistikk-løsning i form av servicegate eller annen løsning på varelevering og renovasjon fra Jakobslivegen.

Mot nord er i det allerede igangsatt et planarbeid for nye boliger (Jakobslivegen 41, 43, 45, 47 og 49), og det anbefales på det sterkeste et samarbeid med forslagsstiller på dette arealet.

De viktigste punktene som må jobbes videre med før byplankontoret kan anbefale planforslaget er:

- Det bør etableres en rettlinjert enveiskjørt servicegate mellom Nyheimsvegen og Jakobslivegen hvor varelevering og renovasjon kan skje. Varelevering og renovasjon kan ikke utelukkende skje fra Nyheimsvegen.
- Det må legges inn tilstrekkelig avstand mot nabolotter i nord og sør, hvor det også skal være lik mulighet til utvikling av samme tetthet og kvalitet.
- Uteoppholdsareal på bakkeplan må være av høy kvalitet. Det skal være sammenhengende og tydelig adskilt fra manøvreringsareal og renovasjon.
- Løsning for hovedsykkelnettet gjennom planområdet må følge et naturlig bevegelsesmønster. Planinitiativet viser en omvei for syklende fra Oldervegen som skal mot Sentrum og Lade. Dette kan medføre at syklister velger en snarveg over torget.
- Nedkjøring til parkeringskjeller kan ikke være åpen, den må integreres i bebyggelsen.
- Parkering på bakkeplan må fjernes eller flyttes og reduseres til langsgående parkering langs servicegate.
- Torget er planforslagets viktigste kvalitet, og må sikres nok plass og spillerom for å imøtekomme den viktige rollen som møteplass i et lokalt sentrum. Solforhold, utforming av rom, sikkerhet og funksjoner på og rundt torget må prioriteres.



Prinsipiell planskisse

Øvrige råd

Generelt om planforslaget

Planforslaget viser mange kvaliteter og gode intensjoner. Byplankontoret er positive til etableringen av et samlende torg i bydelens lokale sentrum. Vi er også positive til planinitiativets ambisjoner knyttet til estetisk utforming og materialbruk av høy kvalitet. Vi tror at denne tomten kan bli et godt utgangspunkt for utviklingen av Charlottenlund, og oppfordrer til å sikre og videreføre ambisjonene i videre prosjektering.

Blågrønn faktor (BGF)

Kravene fra KPA gjelder for planforslaget. Det skal leveres et BGF-regnskap for hvert reguleringsformål, i dette tilfellet *samferdselsanlegg, torg og blandet formål*. Man kan imidlertid vurdere å se på kravet til torg og boligformål samlet, dersom det er en sterk funksjonell sammenheng mellom disse funksjonene. Da er det faktoren for det største formålet som gjelder.

Planinitiativet viser en faktor på 0,6 slik prosjektet ligger i dag, mens KPA stiller krav om en faktor på 0,8. Det bes i planinitiativet om fravik fra dette kravet. Byplankontoret har nå fått flere eksempler med planforslag i byggesone 1 og 2 og ser at kravene til blågrønn faktor og krav til utnyttelse kan etterkommes i disse planene. Det gjelder også planforslag i byggesone S1. Vi vurderer derfor at det ikke er særskilte forhold i dette forslaget som skulle tilsi at det er mer utfordrende å oppfylle minstekravene her enn i tilsvarende planer.

Dersom minstekravet til blågrønn faktor ikke kan oppfylles indikerer det at utnyttelsen er for høy eller at plangrepet bør justeres.

Arkitekturstrategien

Det må redegjøres for hvordan planen forholder seg til [arkitekturstrategien](#).

Prosjektet er en start på utviklingen av Charlottenlund lokale sentrum. Det er positivt med etableringen av et samlende torg, gode estetiske ambisjoner og en bymessig tetthet. Prosjektet blir en viktig oppgradering i bydelen Charlottenlund, og funksjonene og kvalitetene i planområdet skal betjene hele bydelen.

Det legges opp til materialbruk av høy kvalitet, som vil bidra til tiltalende og stimulerende bygg og byrom. Bruken av tegl i skisseprosjektet er inspirert av den eksisterende kirka som står i planområdet i dag, for å videreføre stedsidentiteten, men i en ny farge.

Det legges opp til et offentlig tilgjengelig torg omkranset av arealer for utadrettet virksomhet, som bidrar til en by i øyehøyde og skaper møteplasser. Det er viktig at det sikres at disse funksjonene henvender seg mot torget med sine inngangspartier, og at torget ikke får baksidene, samt at arkitektoniske kvaliteter og utforming av torget sikres godt i planen. Solstudier viser at prosjektets høyder og utforming fører til skygge på torg og nabotomter store deler av året, noe som påvirker bruksverdien. Det er viktig at torget får nok plass og god romlighet som oppfordrer til variert opphold.

Planforslaget har fortsatt en vei å gå for å forbedre bylogistikk, forbindelser og uterom for å skape et helhetlig og attraktivt gate- og bymiljø.

Reduksjon av klimagassutslipp

Planforslaget må legge opp til løsninger som gjennom livsløpet gir lavest mulig klimagassutslipp, jf. § 15.1 i KPA. Forventede klimakonsekvenser som følge av gjennomføring av reguleringsplanen skal dokumenteres, jf. § 15.2 i KPA, herunder hva som gir lavest klimagassutslipp av bevaring eller riving av eksisterende bebyggelse.

[Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim](#) skal legges til grunn ved valg av løsninger. Dersom det velges kriterier som krever dokumentasjon i tråd med klimaveilederen må denne dokumentasjonen foreligge når planforslaget sendes inn komplett.

Tilbakemelding fra internt samråd

Internt samråd består av kommunale enheter. Vi har lagt fram planinitiativet der og har fått tilbakemeldinger derfra. De er i sin helhet vedlagt i et eget skjema. Det må kommenteres hvordan planforslaget svarer ut tilbakemeldingene fra internt samråd.

Dersom det tas direkte kontakt med de aktuelle enhetene, ønsker byplankontoret å bli satt på kopi og bli informert om eventuelle møter. I tillegg til tilbakemelding fra internt samråd, har Byplankontoret framhevet viktige tema nedenfor, som må tydeliggjøres eller endres før vi kan

anbefale planforslaget.

Nedenfor er en kort oppsummering av noen tema som går igjen i matrisen.

Sykkelforbindelser

Planlagt sykkeltrasé i sør er ikke i henhold til vedtatte hovedsykkeltrasé i KPA. Det er ikke ønskelig med sykkeltrase over torget, men det bør utredes hvor sykkeltraseen bør ligge for å betjene rutevalgene i området. Det er uheldig å føre syklende sørover når hovedaksen går nordvest-sørøst/øst. Det anbefales at det ses på et større utsnitt for å få med helheten og se på et naturlig bevegelsesmønster til sentrale målpunkter for syklister i området.

Nyheimsvegen

Nyheimsvegen er i dag en viktig skoleveg for barn og unge på Charlottenlund. Trygg ferdsel og gode forbindelser må prioriteres. Varelevering og skoleveg er ikke ønsket kombinasjon. Kommunalteknikk og byplankontoret er kritiske til å legge fortau på vestsiden for å muliggjøre logistikk-løsningene for planområdet. Det må derfor undersøkes videre om fortauet i Nyheimsvegen heller bør ligge på østsiden av Nyheimsvegen.

Hovedbudskapet blir likevel å redusere graden av tungtrafikk i Nyheimsvegen, både i form av varelevering og renovasjon. Byplankontoret anbefaler at det ses på en enveiskjørt servicegate mellom Nyheimsvegen og Jakobslivegen.

Renovasjonsløsning

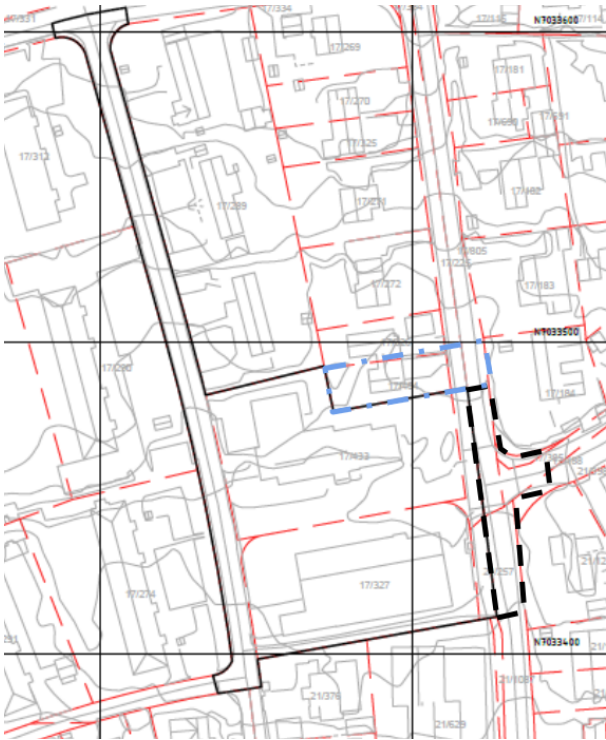
Vi oppfordrer til å se videre på muligheten for samarbeid om renovasjonsløsning med eksisterende og nye naboer, og diskutere dette videre gjennom planprosessen.

Sikring av grønt

Vi oppfordrer til å ta vare på eksisterende trær og grønne kvaliteter i den grad det er mulig. Gatetrær og store bytrær må sikres i plankart og bestemmelser.

Planprosessen

Planprosessen skal gjennomføres i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).



Varsel om oppstart

Byplankontoret ber om at forslagsstiller utvider planområdet som vist på kartutsnittet til venstre.

Hele veibanen i Jakobslivegen og krysset mot Oldervegen må tas med i planavgrensningen.

Det må også utvides sørover i Jakobslivegen forbi bussholdeplassen. (Svart stiplet)

Det må vurderes om planområdet skal utvides mot nord for å få med resterende bit av byggesone 1 (Stiplet blå).

Ved varsel om oppstart ber byplankontoret om at det samtidig varsles at følgende plan *r0188d*, *Bortregulering av veg i Oldervegens forlengelse på strekningen mellom Jakobslivegen og Nyheimsvegen* skal vurderes opphevet.

Samtidig som det varsles oppstart, skal SOSI-fil med planavgrensning sendes til kart.postmottak@trondheim.kommune.no.

Medvirkning

Det ble gjennomført et åpent informasjonsmøte for planforslaget før anmodning om oppstart.

Plankonsulent/forslagsstiller skal holde åpent informasjonsmøte med naboer og innbyggere på Charlottenlund i forbindelse med høringsperioden. Møtet bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging. Det bør også varsles fysisk på tomta, med et tydelig oppslag/skilt om oppstart av reguleringsplanprosess og hvordan man kan få vite mer om planforslaget (QR-kode). Byplankontoret skal inviteres til informasjonsmøtet. Det bør også gjennomføres medvirkning med barn og unge i området Dette kan eksempelvis være via verksteder eller dialogmøter i samråd med skoler eller andre arenaer for barn og unge.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget, og oppfordrer til et arbeidsmøte for gjennomgang av forslaget før komplett innsendelse. 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 foreløpig framdrift

- Informasjonsmøte/medvirkning med naboer og barn og unge – 27. mai
- Arbeidsmøter trafikk, renovasjon, byarkitekt – medio juni
- Send inn utkast til kart- og bestemmelser senest 2 uker før kart- og bestemmelsesmøte – uke 45
- Kart- og bestemmelsesmøte, gjennomgang før innsending av komplett planforslag – uke 48
- Varsle saksbehandler senest tre uker før komplett planforslag sendes inn – uke 49
- Komplette planforslag sendes inn - uke 51
- Førstegangsbehandling (frist 12 uker)
- Høring 6 uker (minimum)
- Forslagstiller følger med på postlista og svarer opp merknader fortløpende
- Merknadsmøte
- Andregangsbehandling

Krav til komplett planmateriale

Komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#) og med vedlagt liste med krav til komplett materiale.

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.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal omfatte tema som fremgår av innsendt dokument *ROS - Sjekkliste for identifisering av uønskede hendelser*.

I tillegg skal følgende tema oppdateres i tråd med tilbakemelding fra internt samråd:

- Hetebølge og urban varmeøy, skal vurderes som uønsket hendelse.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#). Se vedlagt liste over krav til illustrasjoner.

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 12 ukers fristen skal gjelde.

Vi informerer om at vi ikke kan anbefale planforslag vi ikke er omforent om til førstegangsbehandling. I et slikt tilfelle må det enten avtales utsatt behandlingsfrist for å få tid til å komme frem til et omforent planforslag, eller vi må legge frem planforslaget til politisk behandling med negativ innstilling innen fristen.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangsbehandling av planforslaget.

Med hilsen
Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Ingvild Kvikne
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg

- Planinitiativ
- ROS - Sjekkliste for identifisering av uønskede hendelser
- Adresseliste for samrådsparter
- Utfylt liste med krav til komplett materiale
- Matrise fra internt samråd
- Innspill fra Kommunalteknikk VA

Parter som skal ha kopi

- Boligbyggelaget TOBB
- Asplan Viak AS, avdeling Trondheim
- Trøndelag fylkeskommune
- Statsforvalteren i Trøndelag