

# Stedsanalyse Jonsvannsveien 82



## Innholdsfortegnelse

Om stedsanalysen	3
Beliggenhet	4
Historisk utvikling	6
Bebyggelsesstruktur	7
Bebyggelse	9
Landskap og topografi	14
Sol- og skyggediagram	15
Grønnstruktur og forbindelser	16
Tilgjengelighet og funksjoner	18
Kommune- og reguleringsplan	23
Kvikkleire	26
Kulturminner	27
Naturmangfold	29
Støy	31
Anbefaling	32

## Om stedsanalysen

Jonsvannsveien 82 Eiendom AS planlegger utvikling av boligbebyggelse, og dagligvarehandel i Jonsvannsveien 82.

Formålet med stedsanalysen er å se på et definert planområde og dens omgivelser. Hensikten er å vurdere om og på hvilken måte prosjektet kan tilpasses omgivelsene. Egenarten i eksisterende elementer og strukturer kan gi både muligheter, føringer og begrensninger for prosjektet. Prosjektet kan også åpne opp og skape nye muligheter som forsterker, fordyper, revitaliserer eller bøter på mangler i eksisterende omgivelser.

Planområdet  
Jonsvannsveien 82



Midtbyen

Beliggenhet

Planområdet

Dragvoll



# Beliggenhet

Eiendommen ligger mellom Moholt og Eberg, rett vest for Strinda kirke. Området har kort avstand til viktige målpunkt, og har meget god tilgang på kollektivtilbud og hovedsykkelvegnettet. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til en offentlig grønn korridor og hovedturveg, se side 16.

Hovedvegen gjennom området er Jonsvannsveien, som er utbedret med gang- og sykkelveg og holdeplasser for metrobuss. Avgangintervall for buss mellom kl. 6.00 og kl. 19.00 er hvert 5.–7. minutt, i både nord- og sørgående retning.

Bussholdeplass	Linje og frekvens
Moholt studentby	Buss 3 (Rush 7-8 min. Utenom 10 min) Buss 14 (10 min)
Østre Berg	Buss 13 (10 min)
Moholt Storsenter	Buss 12 (10 min)
Om kjøringsveien Moholt	Pendlerbuss 15 (20 min)



# Historisk utvikling

1957



1985



1991



2024

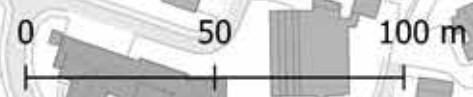


Bebyggelsesstruktur

Planområdet

Moholt





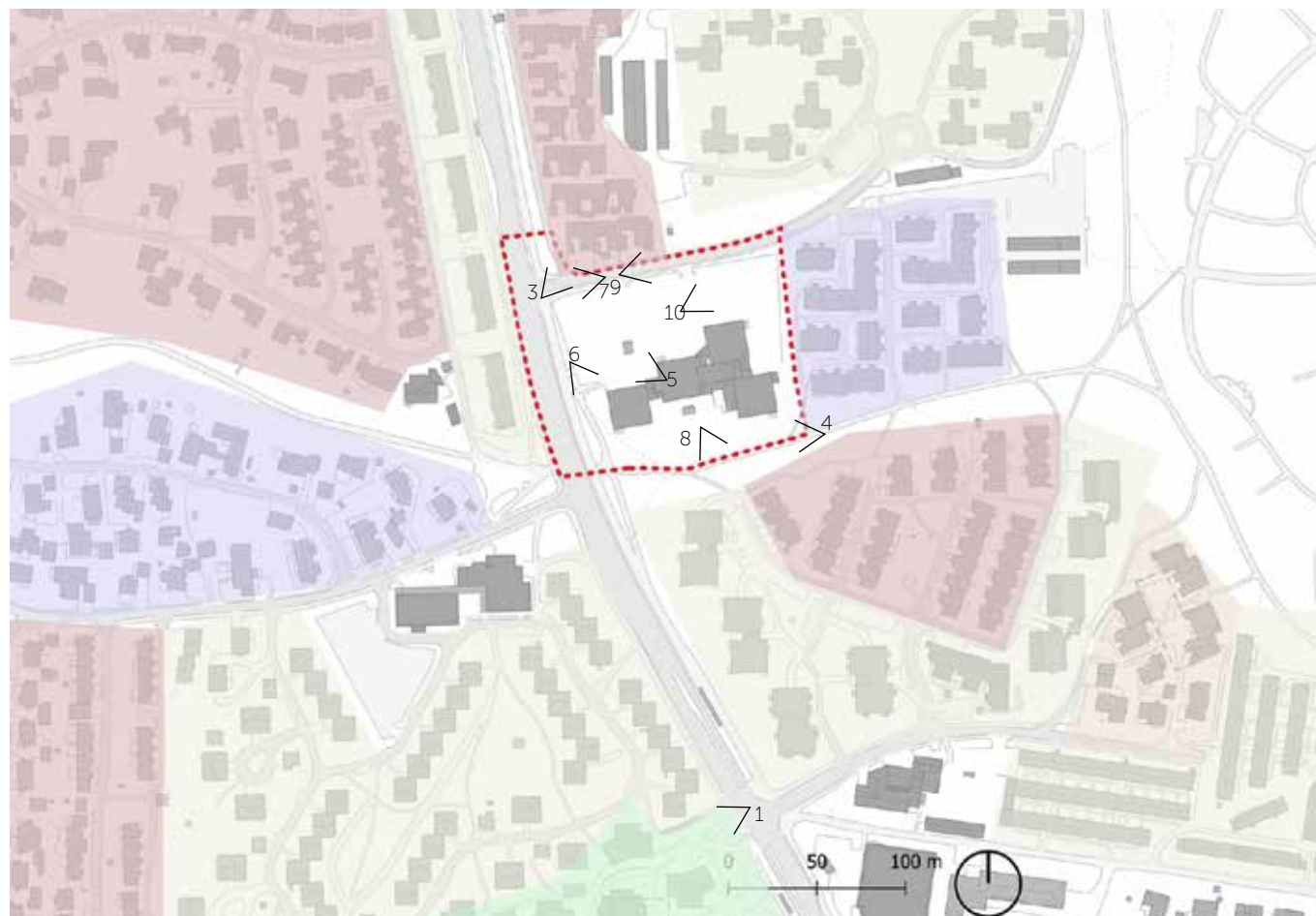
# Bebyggelse

Området rundt tomten er preget av stor variasjon i bygningstyper og byggeskikk.

Bebyggelsen nord, øst og sørøst for foreslått planområdet består av småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Sør og vestsiden ved dette området består av blokkbebyggelse.

Blokkbebyggelsen i området varierer mye. Noe av det som kjennetegner stedet er bruk av tegl. Innenfor planområdet består eksisterende bygg av punkthus som i dag er sammenkoblet. Punkthus med en eventuell sammenkobling mellom flere av dem bør vurderes i planarbeidet.

Nummereringen viser hvor flere av bildene på neste side er tatt fra. Bilde nr 2 er tatt fra Valentinlyst. Bildet er ikke vist i illustrasjonen til høyre.



## Tegnforklaring

Blokk-Åvartalstruktur	Punkthus
Småhusbebyggelse	Blandet
Fiermannsboliger	Annet

# Eksisterende bebyggelse



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

# Områder med høy utnyttelse i nærområdet



Punkthusene i studentbyen er ikke enestående som høyere bebyggelse i østbyen. På Valentinlyst står det til sammen 7 punkthus på mellom 12 og 15 etasjer. Rundt blokkene drives det nå fortetting med enda flere leiligheter. På illustrasjonene over kan man se hvordan Jonsvannsveien 82 ligger i en akse mellom de høye punkthusene ved Moholt studentby og punkthusene på Valentinlyst.

# Landskap og topografi



# Sol- og skyggediagram 20. mars



kl. 09.00



kl. 12.00



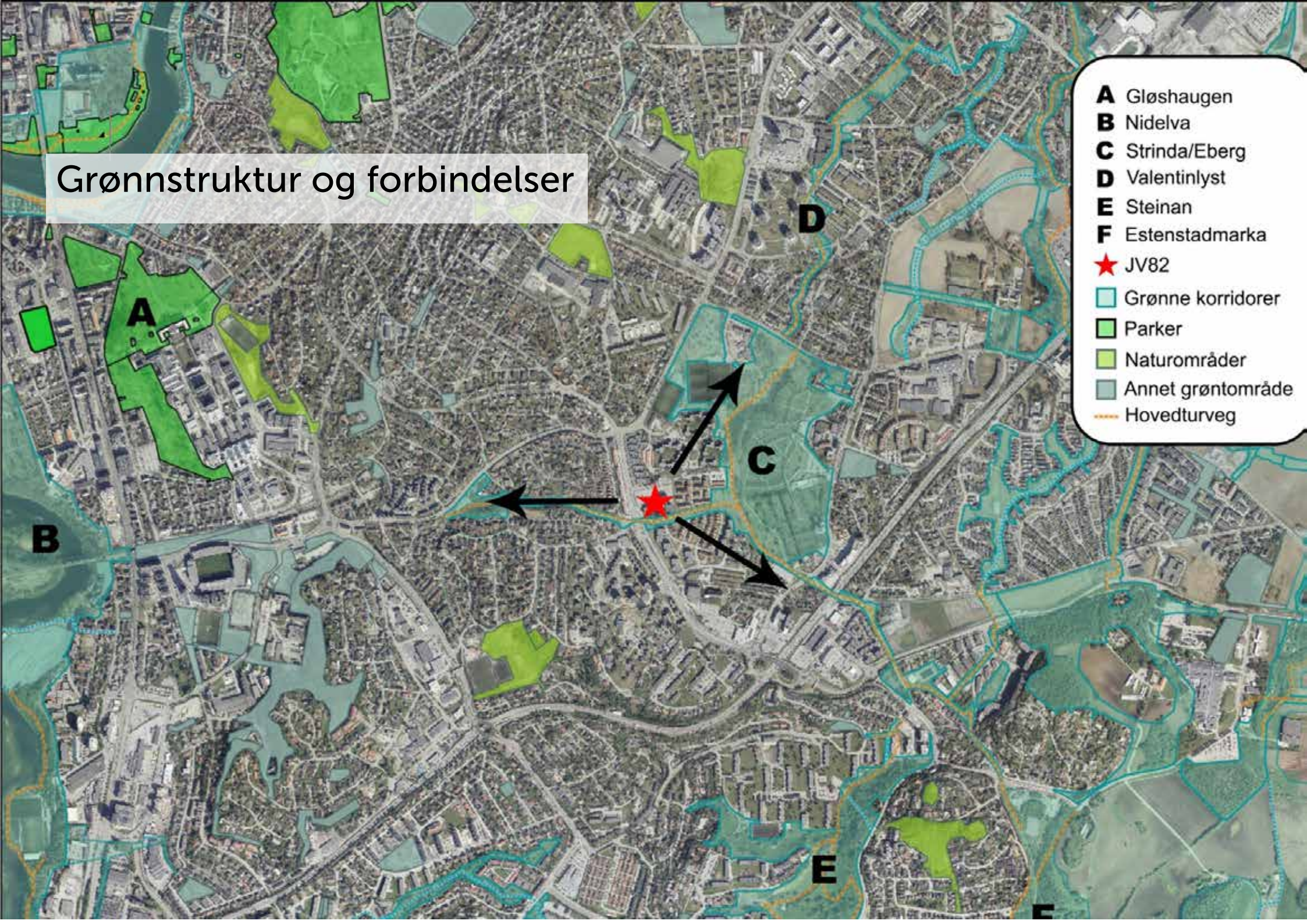
kl. 15.00



kl. 18.00

# Grønnstruktur og forbindelser

- A** Gløshaugen
- B** Nidelva
- C** Strinda/Eberg
- D** Valentinlyst
- E** Steinan
- F** Estenstadmarka
- ★** JV82
-  Grønne korridorer
-  Parker
-  Naturområder
-  Annet grøntområde
-  Hovedturveg

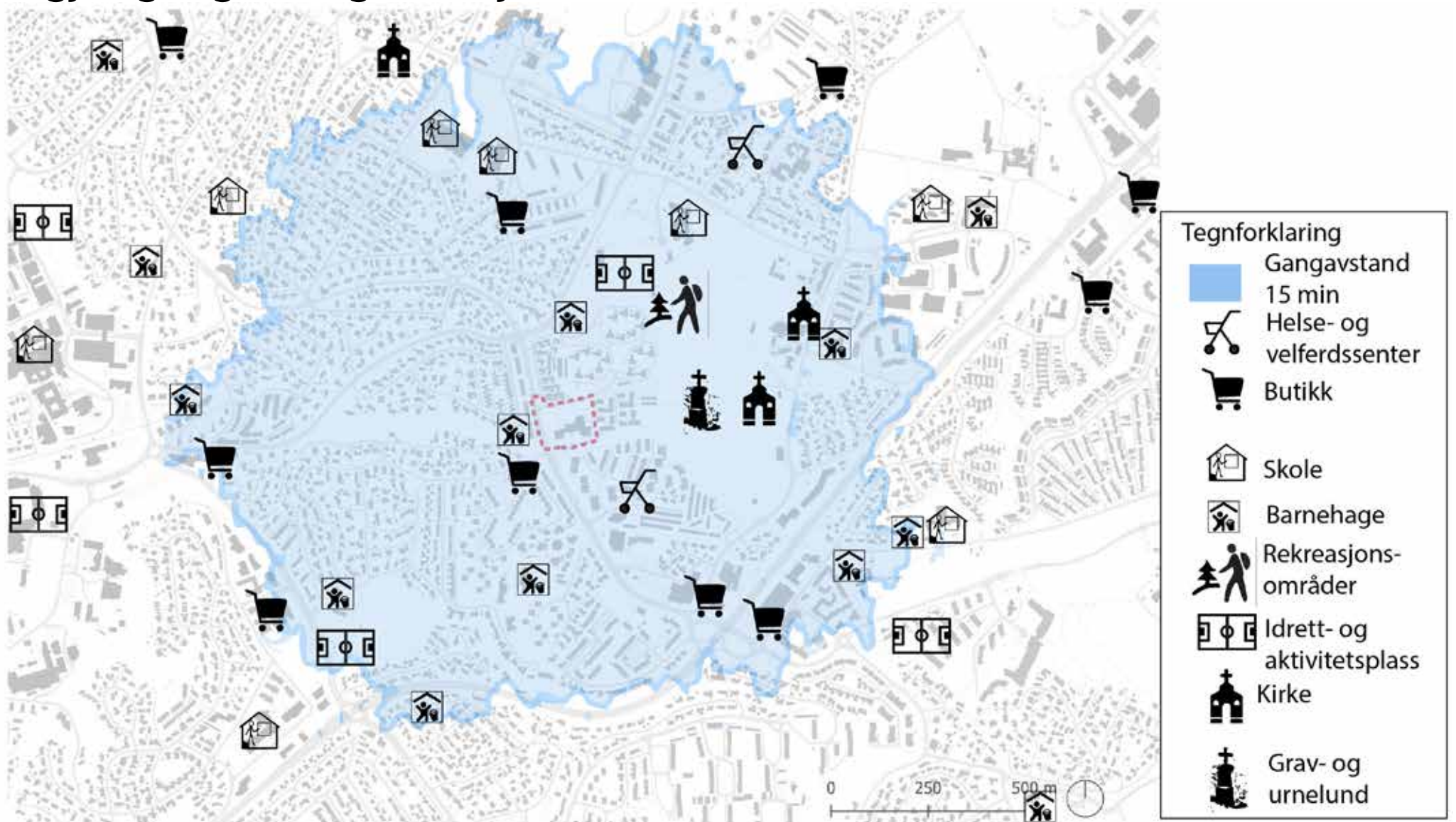


Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til en offentlig grønn korridor og hovedturdrag – mellom viktige grøntområder i østbyen.

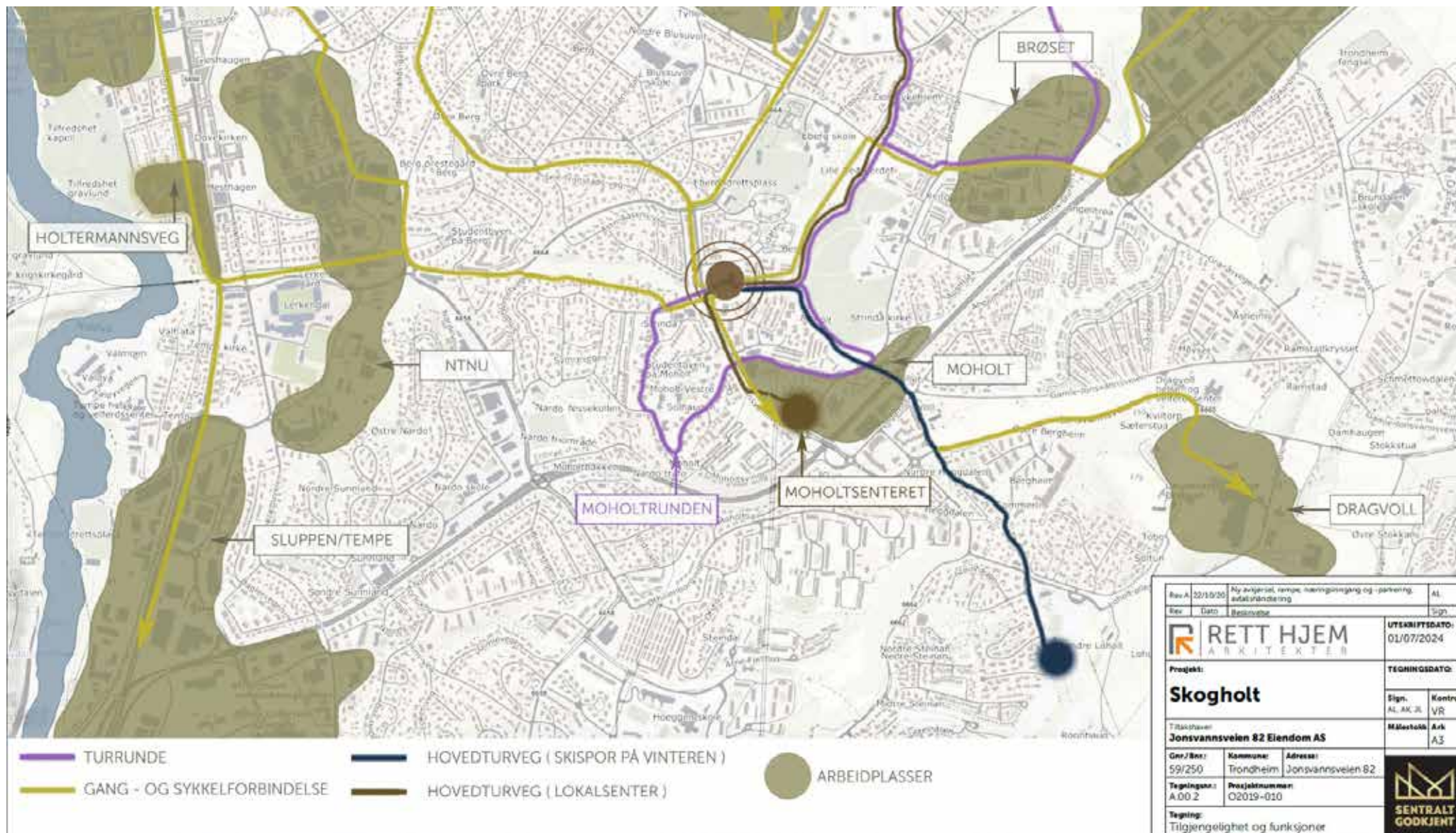
Fra tomta leder hovedturvegen ned mot Gløshaugen og Nidelva i vest. Mot øst leder hovedturvegen til den grønne korridoren ved Strinda, like ved tomta. Følger man turvegen nordover passerer man Eberg og Valentinlyst. I sørlig retning leder hovedturvegen til Othilienborg og Steinan. Turvegen er sammenhengende hele vegen til Estenstadmarka.

På vinterstid fungerer hovedturvegen mellom Jonsvannsveien og Estenstadmarka som en sammenhengende skiløype når det er nok snø.

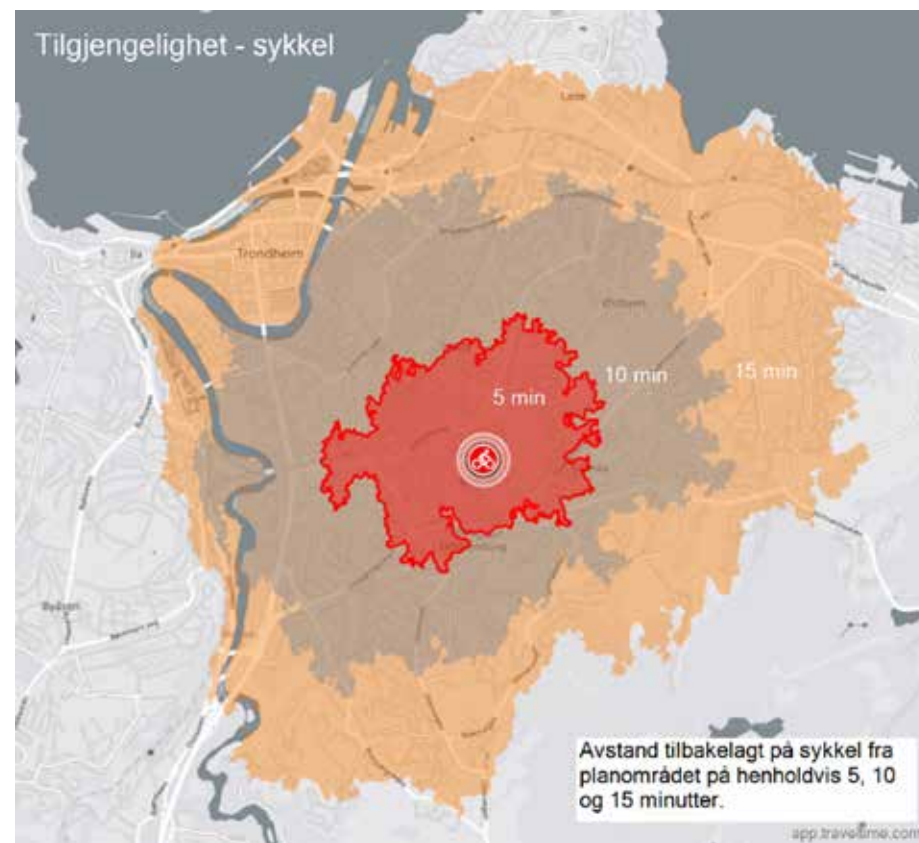
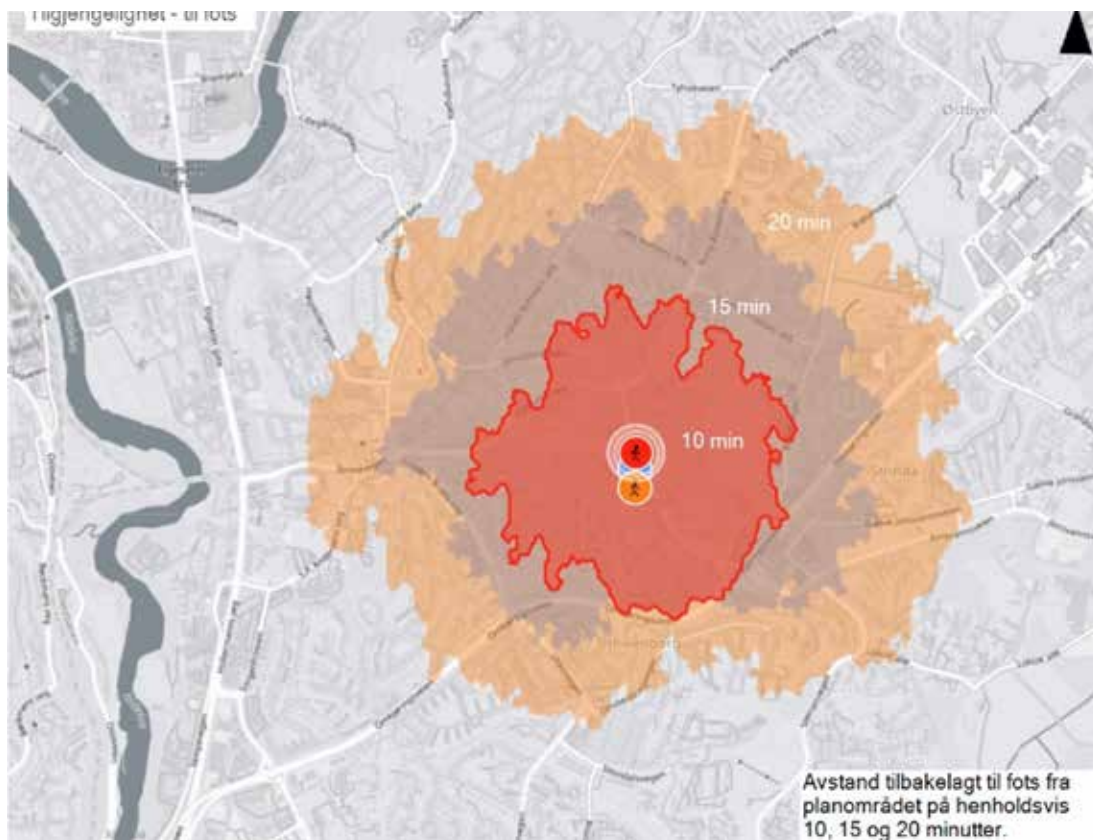
# Tilgjengelighet og funksjoner



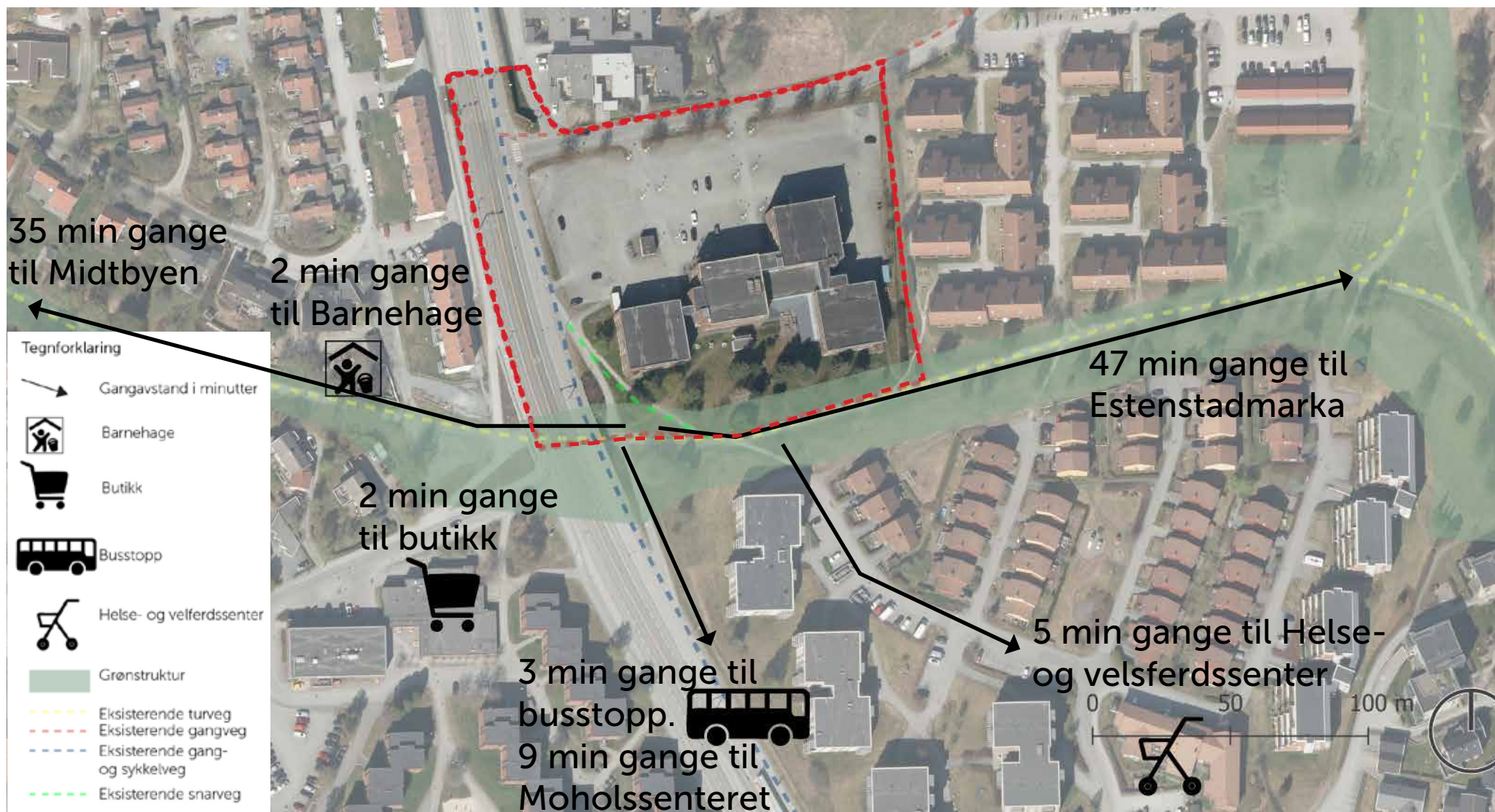
# Tilgjengelighet og funksjoner



# Gang- og sykkelavstand



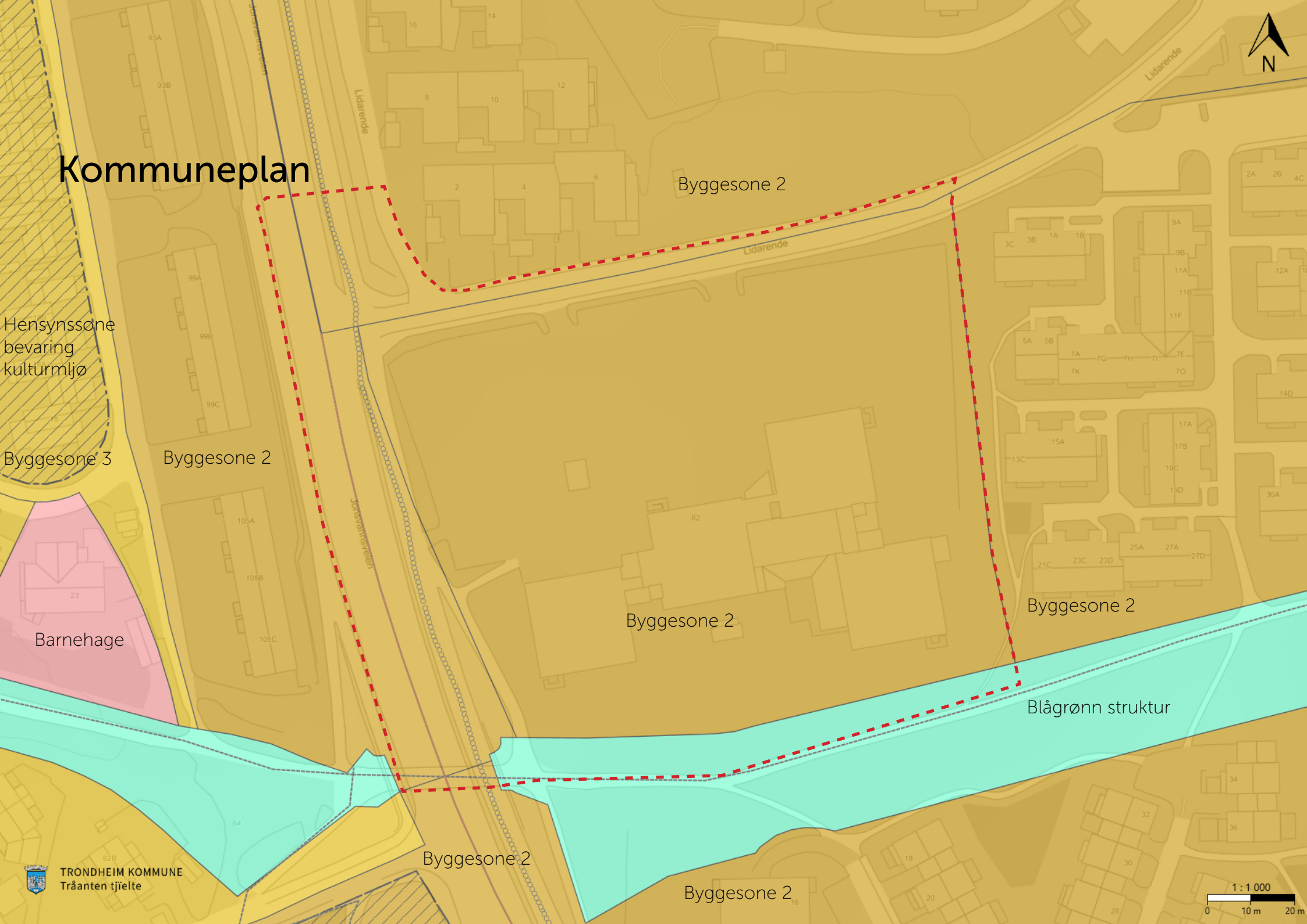
# Tilgjengelighet og funksjoner



Tomta ligger inntil en stor, flott grønn korridor og har en meget god plassering med tanke på grønnstruktur, men den eksisterende bebyggelsen på tomte stenger på en uheldig måte for bevegelse mellom den grønne korridoren og nordsiden av tomte. Den eksisterende bebyggelsen består ikke bare av en veldig stor parkeringsplass på bakkeplan, men bebyggelsen er sammenhengende langs hele sørsiden av tomte, og stenger på denne måten området både visuelt og fysisk mellom nord og sør. Det er registrert en skoleveg skrått over parkeringsplassen på tomte.



# Kommuneplan



Hensynssone  
bevaring  
kulturmiljø

Byggesone 3

Byggesone 2

Barnehage

Byggesone 2

Byggesone 2

Blågrønn struktur

Byggesone 2

Byggesone 2

# Reguleringsplan





Planområdet er regulert og omfattes av *Reguleringsplan Jonsvannsvegen i sør og vest, ski/turløype i øst og bebyggelsen på Berg Østre i nord*, planID r1206a, vedtatt 05.10.1977. Planområdet (hvitt omriss) er regulert til offentlige bygninger og parker, turveger, anlegg for lek og sport.

*Revidert reguleringsplan for Moholt Nordre, Berg Østre og Berg Søndre*, planID r114b, vedtatt 07.04.1070.

*Jonsvannsveien, kollektivfelt*, planID r20110049, vedtatt 31.10.2013.

*Berg Søndre 2, gnr.59/238, Moholt*, planID r1206, vedtatt 14.08.1990.

I 06.03.2009 ble reguleringsendringen *mindre vesentlig reguleringsendring og fradeling av parsell* vedtatt. Her ble formålet «boliger» omregulert til «område for offentlige bygninger» (rødt polygon)

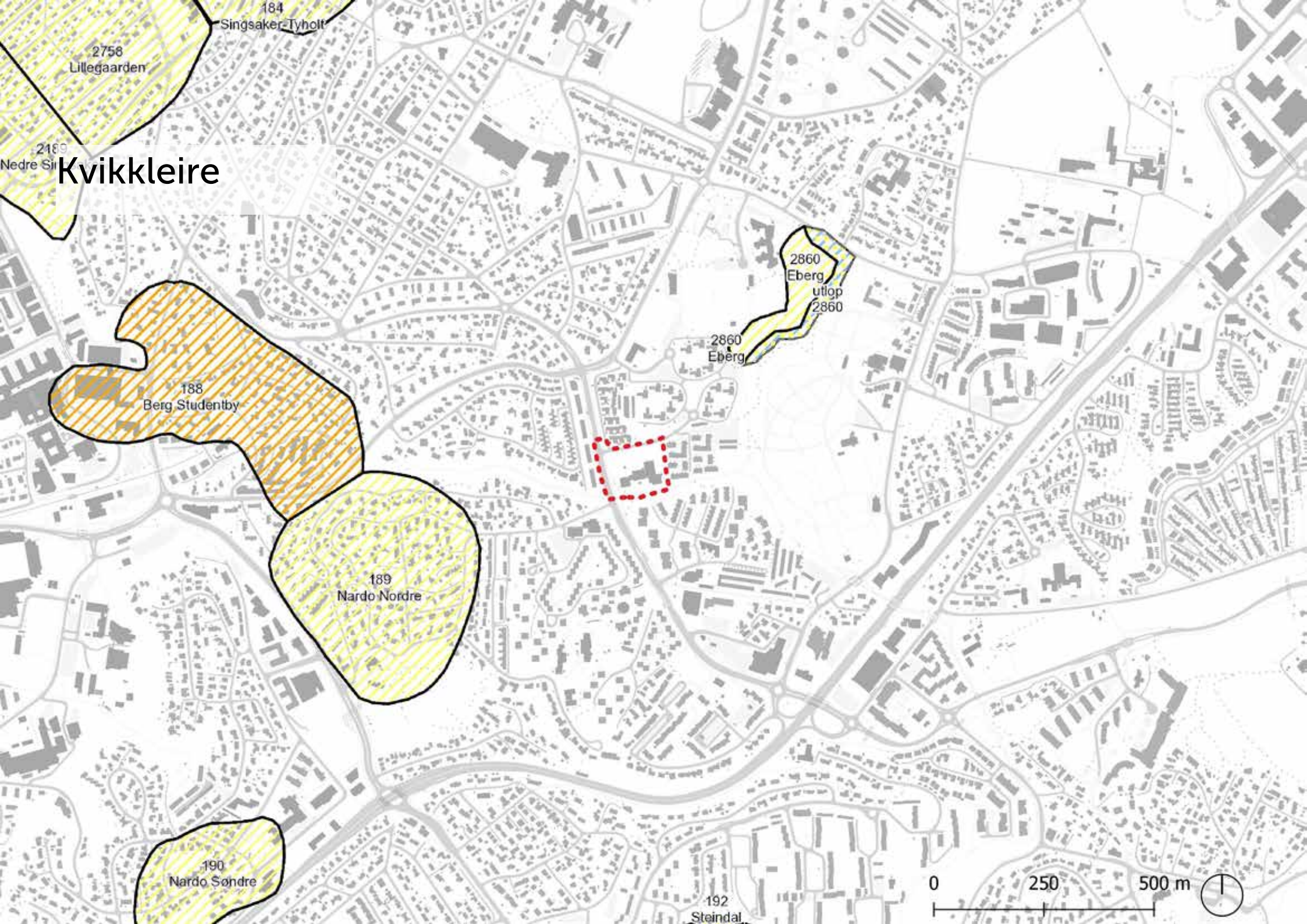
TEGNFORKLARING	
1. BYGGEOMRADER	
	BOLIGER U
	BOLIGER U
	garasje i boligområde
	FORRETNINGER, KONTOR (INDUSTRI)
	OFFENTLIGE BYGNINGER
	ALMENNYTTIG FORMÅL



TEGNFORKLARING  
PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25. REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRADER (100)  
(På §25, 1. ledd nr 1)

Område for offentlige bygninger (100)



# Kvikkleire

2758  
Lillegaarden

184  
Singsaker-Tyholt

2189  
Nedre Si

188  
Berg Studentby

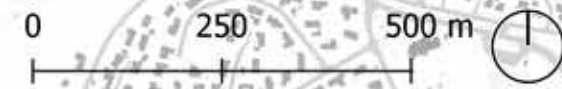
189  
Nardo Nordre

190  
Nardo Søndre

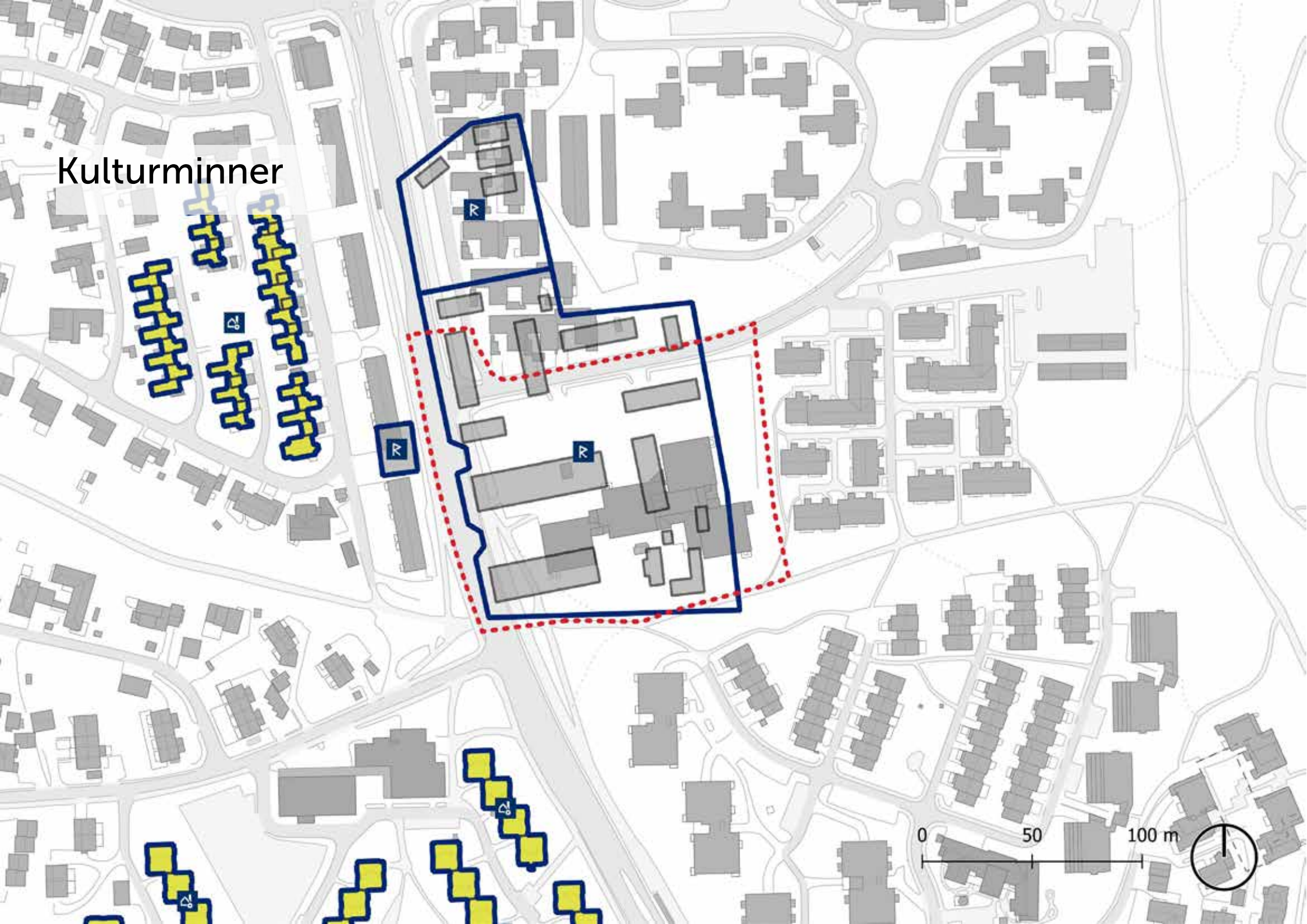
192  
Steindal

2860  
Eberg  
utlop  
2860

2860  
Eberg



# Kulturminner

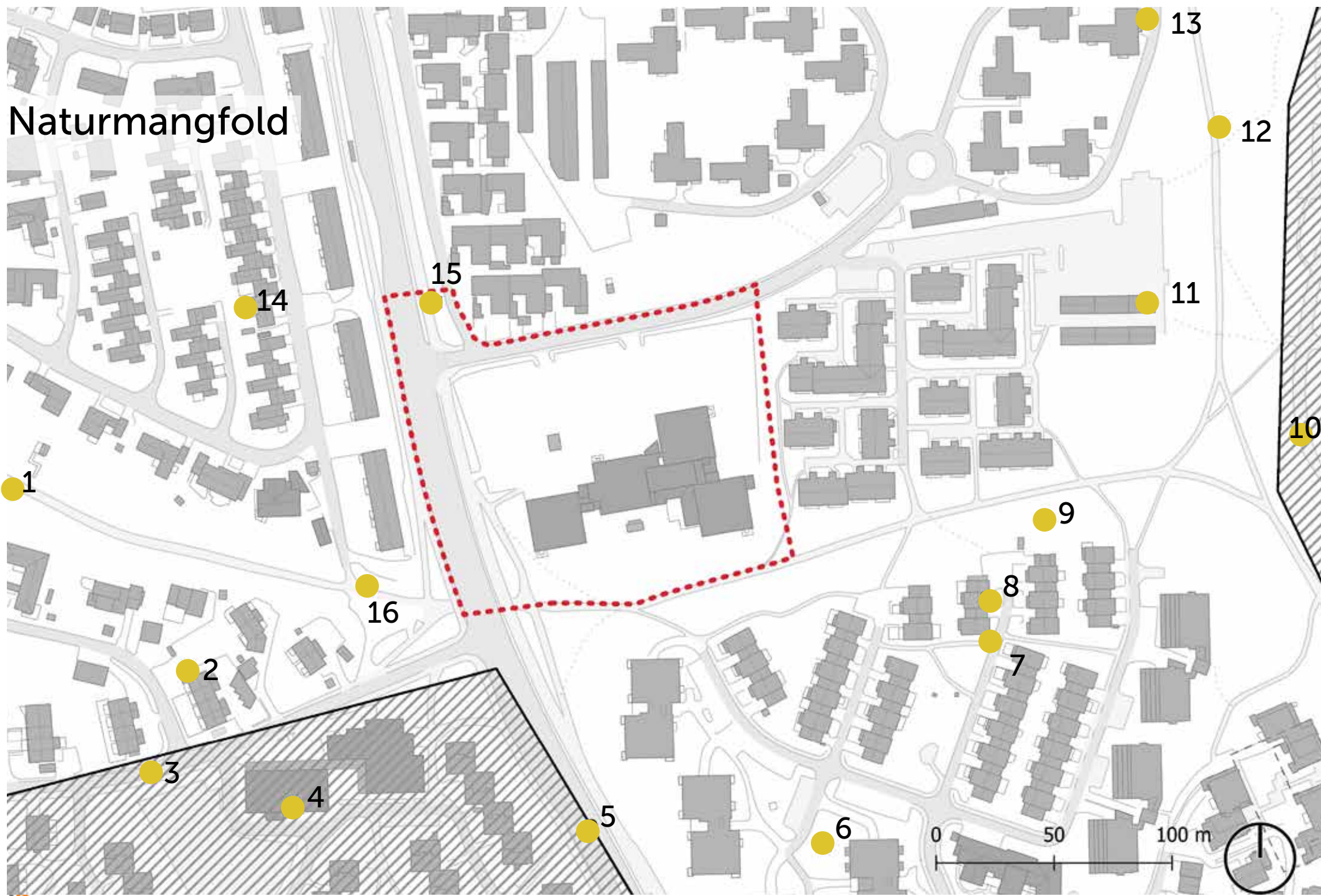


# Kulturminner

Nummer	Navn	Status	Beskrivelse
1	Eberg Fangeleir	Uten vern	Fangeleir antatt for sovjetiske krigsfanger. Leiren er inntegnet på kart og nevnt i gjennomgang av bygningsmassen i oktober 1945. Leiren bestod av 3 brakker ca. 15x8 meter og 1 vakthus ca. 15x6 meter. Brakkene bestod av 2 lag bygningsplater med luftrom imellom. Leiren ble revet før 1947. Rett sør for leiren lå NSKK Lager Eberg. På Eberg er listeført 27 sovjetiske krigsfanger i mai 1945, men det er uklart om det gjelder akkurat denne leiren.
2	NSKK Lager Eberg Krigsminnelokalitet	Uten vern	Tysk leir som lå øst for Jonsvannsveien på eiendommen Berg Søndre. Grunneier var Strinden Teglverk som kjøpte eiendommen for kr. 33.000 i september 1940 fra Berton Haug AS. Leiren er benevnt både OT Lager Eberg og NSKK Lager Eberg. Utenfor leirgjerdet vest for Jonsvannsveien, lå en brann dam og en transformator. Dessuten 8 garasjer ved Eberg gård og Berg Østre. Etter frigjøringen ble leiren kalt Store Eberg. 1947-1970 ble leiren benyttet av Trøndelag ingeniørbataljon og Trøndelag sambandsbataljon. Leiren ble trolig etablert 1942-1943, ut fra datering av kart og henvisning til leiren i avisnotiser.
3	Frydenberg-området, Ukjent	Kommunalt listeført	Beskrivelse mangler på kulturminnesøk.no

Kilde: Kulturminnesøk.no

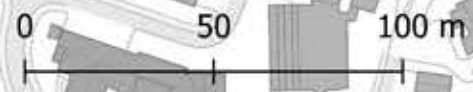
# Naturmangfold



## Beskrivelse av naturmangfold

Nummer	Art	Status	Registrert
1	Alm	Sterkt truet	11.08.2022
2	Gulspurv	Sårbar	30.01.2011
3	Kornkråke	Sårbar	27.07.2024
4	Kornkråke	Sårbar	06.11.2022
5	Kornkråke	Sårbar	28.02.2024
6	Fiskemåke	Sårbar	13.04.2019
7	Grønnfink	Sårbar	27.01.2019
8	Grønnfink	Sårbar	29.01.2022
9	Kornkråke	Sårbar	28.02.2022
10	Gråspurv	Nær truet	02.04.2021
11	Stær	Nær truet	27.10.2024
12	Tyrkerdue	Nær truet	27.10.2024
13	Tårnseiler	Nær truet	02.08.2020
14	Kornkråke	Sårbar	27.10.2024
15	Fiskemåke	Sårbar	15.07.2020
16	Fiskemåke	Sårbar	17.05.2020

Støy



# Anbefaling



# Anbefaling

Basert på stedsanalysen anbefales det å sikre en forbindelse gjennom planområdet.

Turdraget med eksisterende grøntområde og trær anbefales bevart i størst mulig grad.

Det anbefales en aktiv fasade og grønnstruktru langs deler av Jonsvannsveien.

Det anbefales tiltak som reduserer eksisterende støyforhold på felles uteoppholdsareal og boenheter/beboerrom.

Bebyggelsen anbefales å tilpasse seg området ved å gjenbruke materialer og/eller bygg. Nye bygg gis en utforming som ivaretar steds karakteren.

Planområdet anbefales med en utnyttelse som er i tråd med kommuneplanen arealdel.