



STEDSANALYSE

Felleskjøpets tomt på

Tunga

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
16	Støy
19	Næring
20	Nabolag
	OPPSUMMERINGSKART / ANBEFALINGER VIDERE

Eiendommer:

Trondheim kommune

Bromstadvegen 57:

Gårdsnummer 15 / bruksnummer 24

Størrelse: 35 319,7 m²

Gårdsnummer 15 / bruksnummer 57

Størrelse: 12 188,9 m²

Totalt tomteareal: 47 508,6 m²

Eier: Felleskjøpet Agri

16 bygninger registrert på eiendommene

- forretningsbygg
- lagerbygg

Ca 16 700 m² BTA utleid næringsareal.

Eksisterende bygg:

Angivelse på kart, navn til videre bruk:

A: Hovedbygg (1972); næring, butikk/ utsalg, catering og kontor

B: Hovedbygg; (1972) næring, kontor, lager

C: Hovedbygg (1985); næring, utslag, kontor, lager

D: Hovedbygg (1985); næring, kontor, lager, verksted

E: Hovedbygg (1985); næring, kontor, lager, vaskehall/ verksted

F: "Fjøset" (Eldre grunnmur, nyere 2. etg.): næring/ kontor (står delvis tomt)

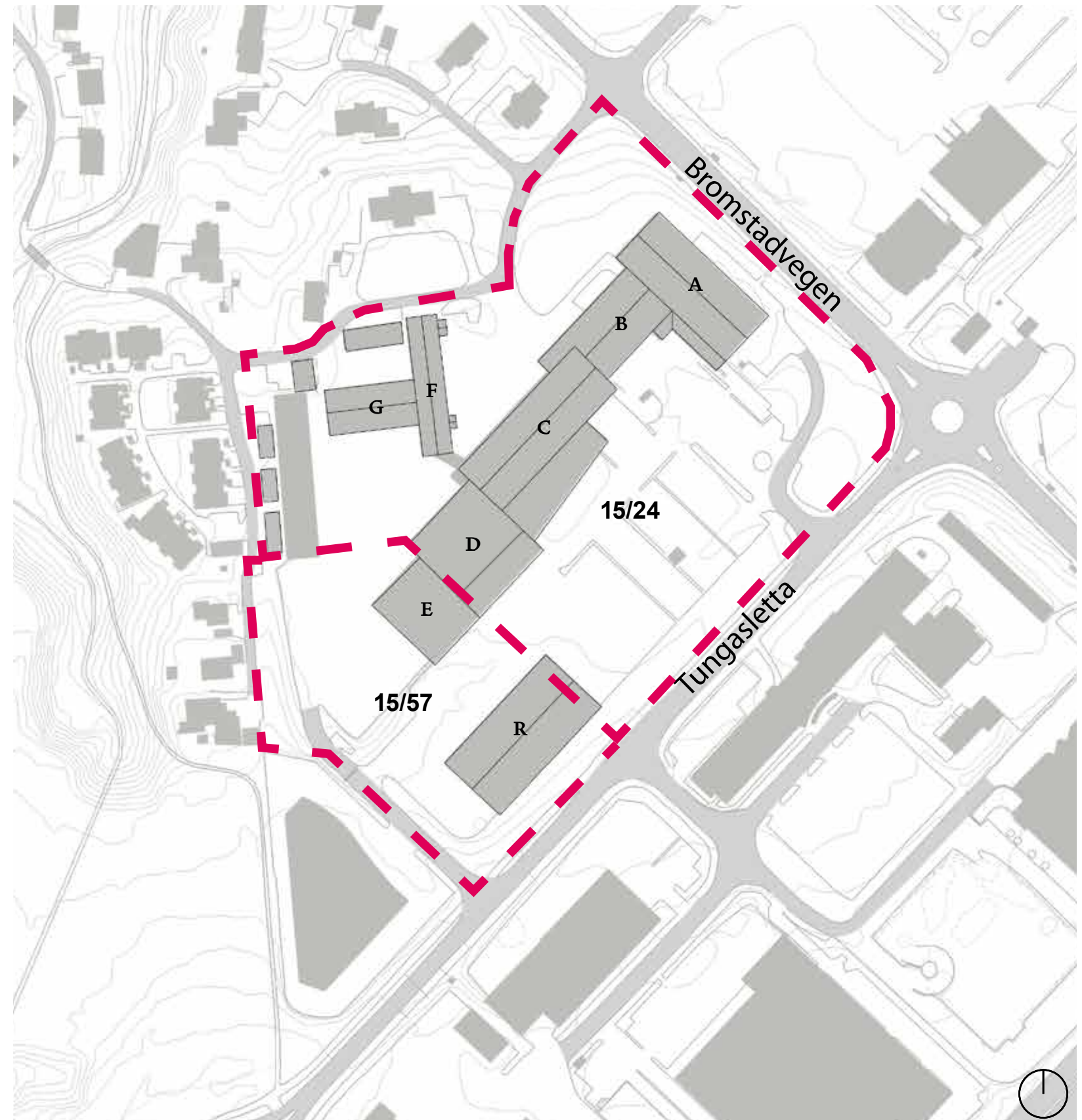
G: "Grishuset" (nyere konstruksjon): lager

R: "Rødhallen", (nyere uisolert lagerhall): billager

I tillegg: åpne garasjer og lagring ute under tak.

Utearealer brukes hovedsakelig til logistikk, parkering, og utelager.

* Garasjer i vest til småhusbebyggelse befinner seg også innenfor eiendomsgrensen.



M 1:2000

02 BELIGGENHET

Avstander (langs gangvei):

Strindheim skole:

- ca 1,3 km, 20 min gange
- ca 6 min med sykkel
- ca 9 min med buss

Sirkus shopping:

- ca 1,7 km, 26 min gange
- ca 8 min med sykkel
- ca 11 min med buss

Valentinlystsenteret:

- ca 1,6 km, 22 min gange
- ca 6 min med sykkel
- ca 18 min med buss

Leangen Idrettsenter:

- ca 500 m, 6 min gange
- ca 2 min med sykkel

Trondheim sentrum:

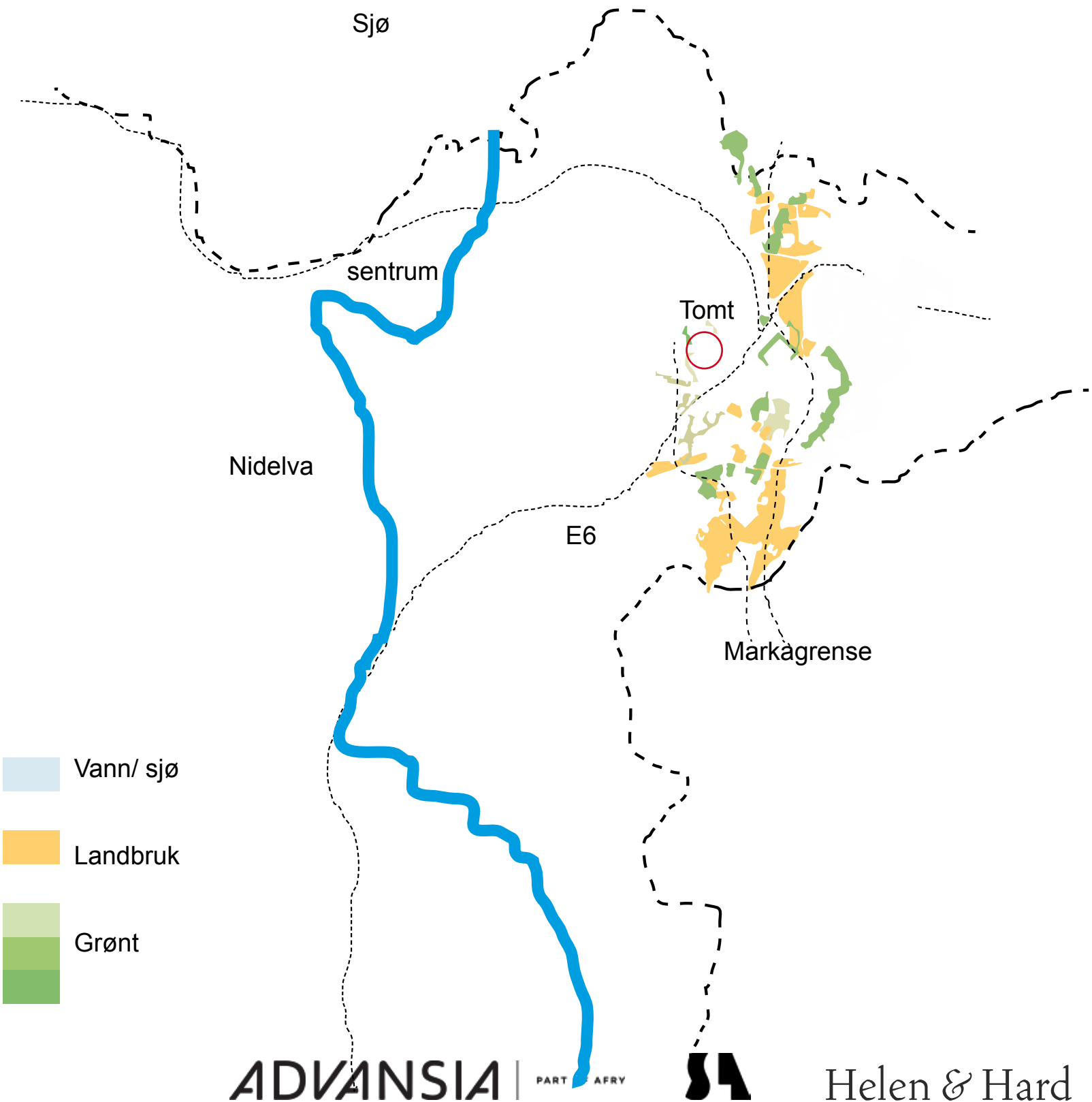
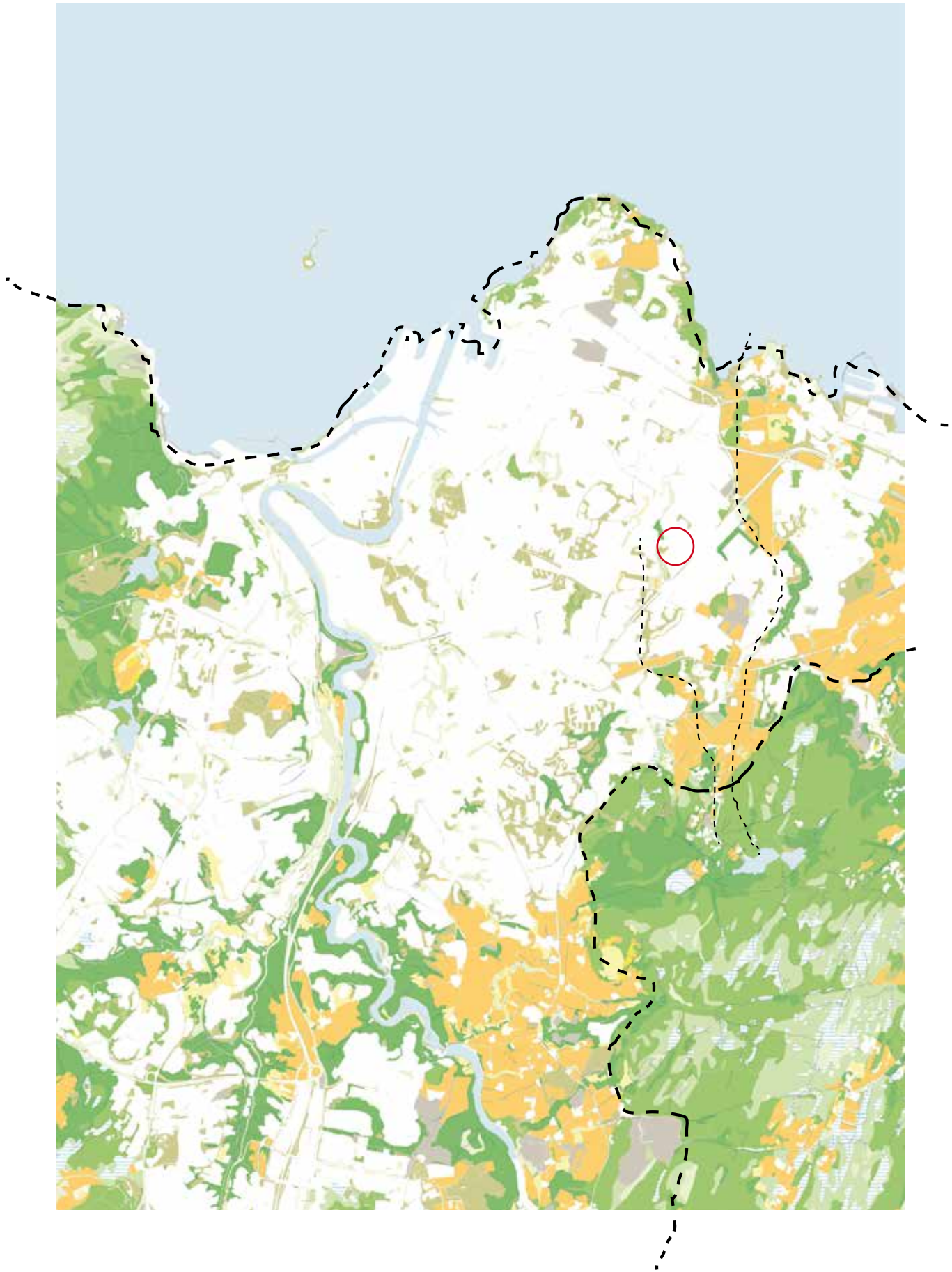
- ca 4,0 km, 1 time gange
- ca 20 min med sykkel
- ca 25 min med buss

Estenstadhytta:

- ca 5,0 km, 1 time og 10 min gange
- ca 20 min med sykkel



M 1:20 000



03 DAGENS BRUK - FUNKSJONSANALYSE

Handel og næring

- Handel: plantesalg
- Handel: møbler
- Handel: byggevare
- Handel: bil og maskin
- Handel: matvarer
- Bespising
- Logistikk
- Teknisk operatør
- Kontor
- Trening
- Regulert til sentrumsformål: forretning, tjenesteyting, kontor, bevertning, bolig
- Regulert til forretning, offentlig/privat tjenesteyting, bolig

Kartlegging:

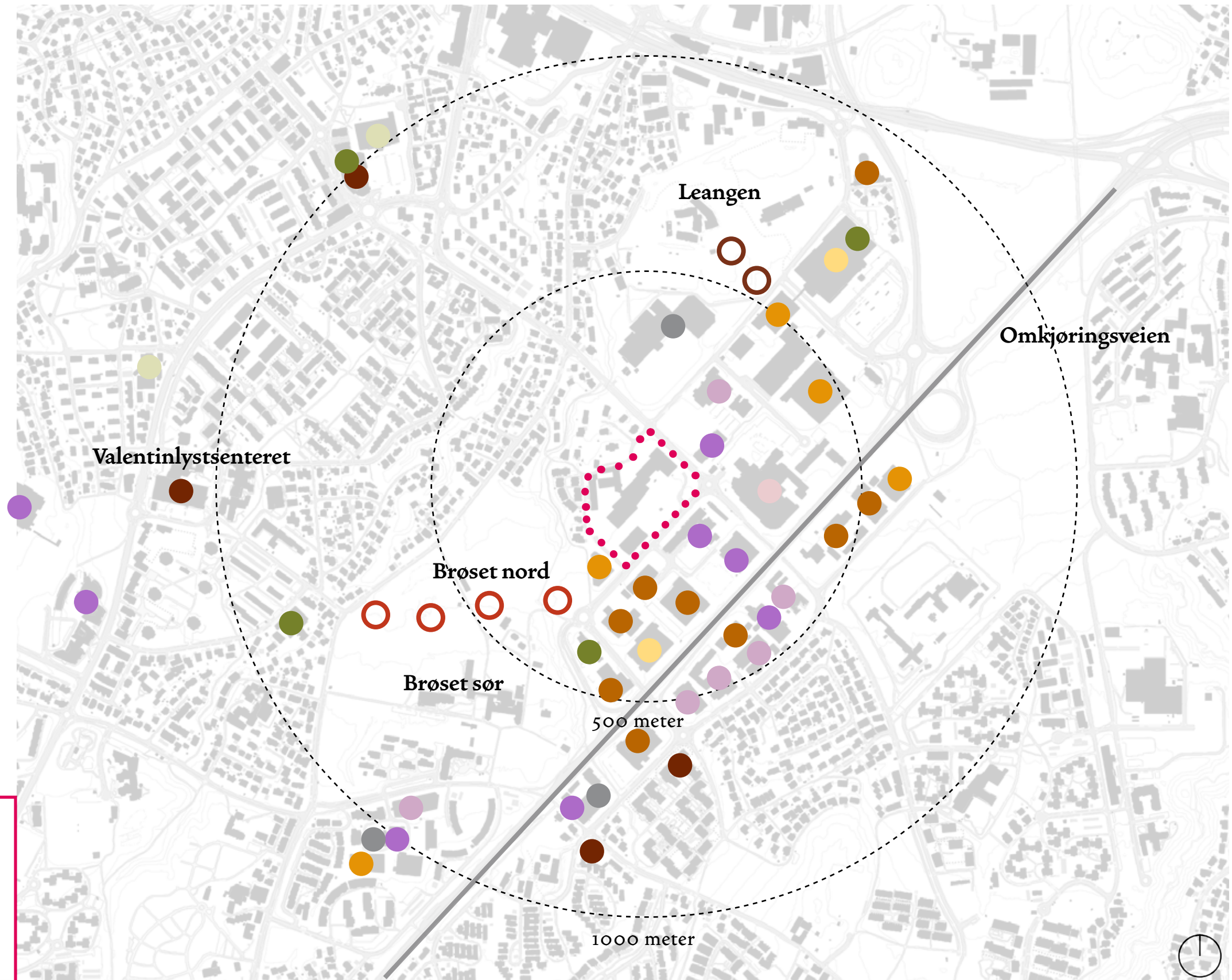
Nærområdet i dag: hovedsakelig næringsområde

- Tilpasset enkel biltilkomst bl.a fra omkjøringsveien
- plasskrevende næring; feks til proffmarked
- storhandel, f.eks IKEA, Felleskjøpet
- næring som krever utearealer, f.eks bilforhandlere

Anbefaling;

- Ta hensyn til fremtidig utvikling i nærområdet
- Ivareta nærområdet som godt egnet for næring videre
- Vurder funksjoner som bygger opp under Trondheim som klimanøytral by (f.eks redusert trafikk og transportbehov)

Sirkus Shopping



03 DAGENS BRUK - FUNKSJONSANALYSE

Barn, Unge, Eldre

- Barnehager
- Barneskoler
- Ungdomsskoler
- Videregående skoler
- Idrettshaller
- Bo og behandlingssenter
- Sykehjem
- Rehabiliteringsinstitusjon
- Regulerte funksjoner
- Funksjoner under regulering

Kartlegging:

I dag: hovedsakelig næringsområde med omliggende transformasjonsområder og næringsområder

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 10-minuttersby). Gjør det lett å leve miljøvennlig.
- Vurder hvordan legge tilrette for inkluderende og gode bomiljøer med særlig fokus på unge og eldre



03 FREMTIDIG BRUK

Kartlegging;

Pågående utvikling i nærområdet: Leangen

Vedtatt ny utvikling i nærområdet: Brøset

Fremtidig stor endring av nærområde, - nye "bydeler"

Mix av funksjoner:

Boliger, servicetilbud, skoler og næring

Grønne hoved-drag

Gang, - og sykkel

Sannsynlig fremtidig endring i trafikkmengder og gang-, sykkel og kjøremønster

Sannsynlig fremtidsscenario:

- Leangen: 1700 nye boliger, 9200 næring
 - Brøset sør: 1800 nye boliger, 2000 m2 næring
 - Brøset nord: 1100 nye boliger, 8500 m2 næring
- (Tall baserere seg på informasjon fra reguleringplaner)

Den lille enklaven av boliger merket med gult får i fremtiden langt flere boliger i nærheten, og en mer sammenhengende urban struktur innover mot Brøset, Valentinlyst og Tyholt. Samtidig ligger den fortsatt litt for seg selv, nå kun med et grøntdrag som bindeledd til eksisterende og nye bydeler.

Anbefaling;

- Ta hensyn til fremtidig utvikling i nærområdet
- Vurder kobling gjennom området for gående og syklende mellom de store nye transformasjonsområdene



04 STEDETS KARAKTER - OMRÅDE

Kartlegging:



1



2



Transformasjonsområder: Leangen og Brøset; planlagt ny bebyggelse i stort omfang
Bolig og næring + offentlig tjenestetilbud, idrett etc. Høyder; 2 - 8 etasjer



3



4



5

Næringsområder: stor høydevariasjon; høye næringsetasjer fra 1-2 etg. og opp til 7 etg.
Lagerbygg, plasskrevende næring, utsalg, verksteder, kontor, parkering, trafikkareal



6

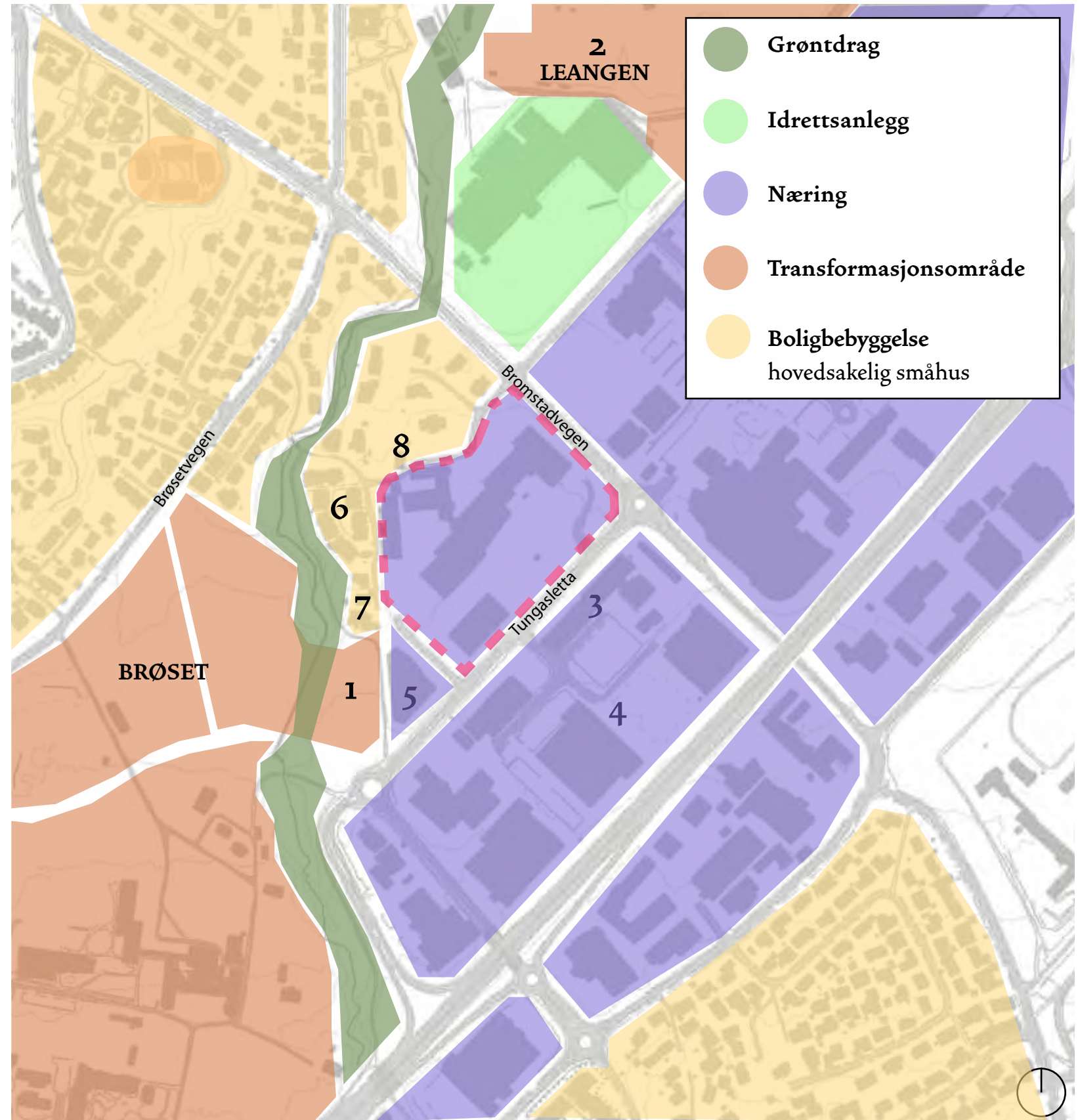


7



8

Småhusområde med boliger, hovedsakelig 2 etasjer + loft.
Eneboliger, flermannsboliger og rekkehus. Enkelte historiske bygg/ fotavtrykk fra gårdstun.



M ca 1:5000

04 STEDETS KARAKTER - TOMT

Kartlegging:



Terrengstigning fra nord-vest opp mot sør-øst. Store flate partier på tomt, to hovednivåer. Enkelte større grønne partier med plen. Noe vegetasjon. Åpen karakter



Tomt "rammes inn" av høy nabo-bebyggelse i øst, og lav bebyggelse i vest. Store åpne asfalterte flater bryter opp. Områdekarakter preges av biltilgjengelighet, flateparkering og kjørearealer



Sammensatt bebyggelse på tomte . De store næringsbyggene er satt opp i to byggetrinn; 1972 og 1985. Enkelte eldre bygg og bygningselementer. Endel overdekket uteareal/ skur

Anbefaling:

Tomtekvaliteter er gode ift siktlinjer til sjø, enkelte grønne elementer, solforhold og åpenhet da tomte ligger relativt høyt i terreng. Enkelte elementer bør vurderes ivarettatt/videreført for å bygge videre på områdets eksisterende karakter, både ift naturelementer, historiefortelling og nyere næringshistorie.



Kartlegging av bygg og komponenters ombrukspotensiale bør vurderes. Ombrukskartlegging vil avdekke hvilke elementer som har gjenbrukskvaliteter og som kan bidra positivt i miljøregnskap. Samtidig kan en slik kartlegging være til inspirasjon og gi retning ved videreutvikling av områdets fremtidige karakter

M 1:2000

Kartlegging:

Blå strek angir bekkeløp, bl.a. Leangenbekkens opprinnelige bekkeløp og traséens løp mot Leangenbukta. Kartleggingen viser de viktigste grønne/blå stukturene i området.

Det er særlig bekken og grøntdraget på vestsiden av planområdet som har en verdi for planområdet. Bekken er ikke alltid tilgjengelig, det er delvis nedgravt på noen områder.

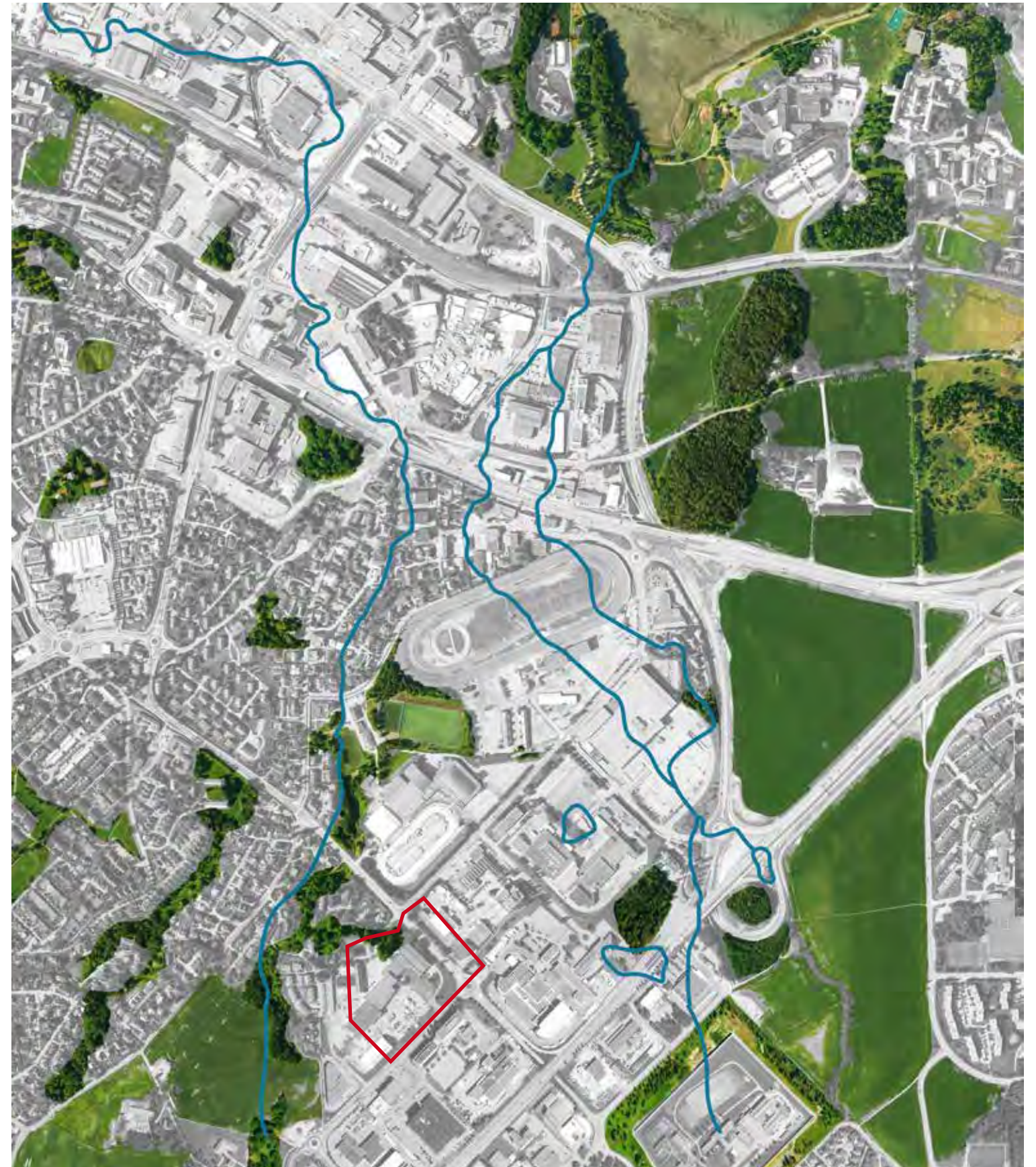
Det er god tilgjengeligheten fra planområdet til denne forbindelsen som binder sammen bydeler, fra Brøset på sør vest side til idrettsområdet ved Leangen på nordsiden. Gangtunnel under Bromstadveien langs åpent bekkeløp.

Vurdering:

Rundt tomten er det ulike natursystemer som vi bør vurdere å koble oss til for å skape en mer sammenhengende, overordnet grønn struktur. Det viktigste er grøntdraget på vestsiden av tomten.

Anbefaling:

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



05 LANDSKAP - NATURSYSTEM OVERORDNET

Kartlegging:

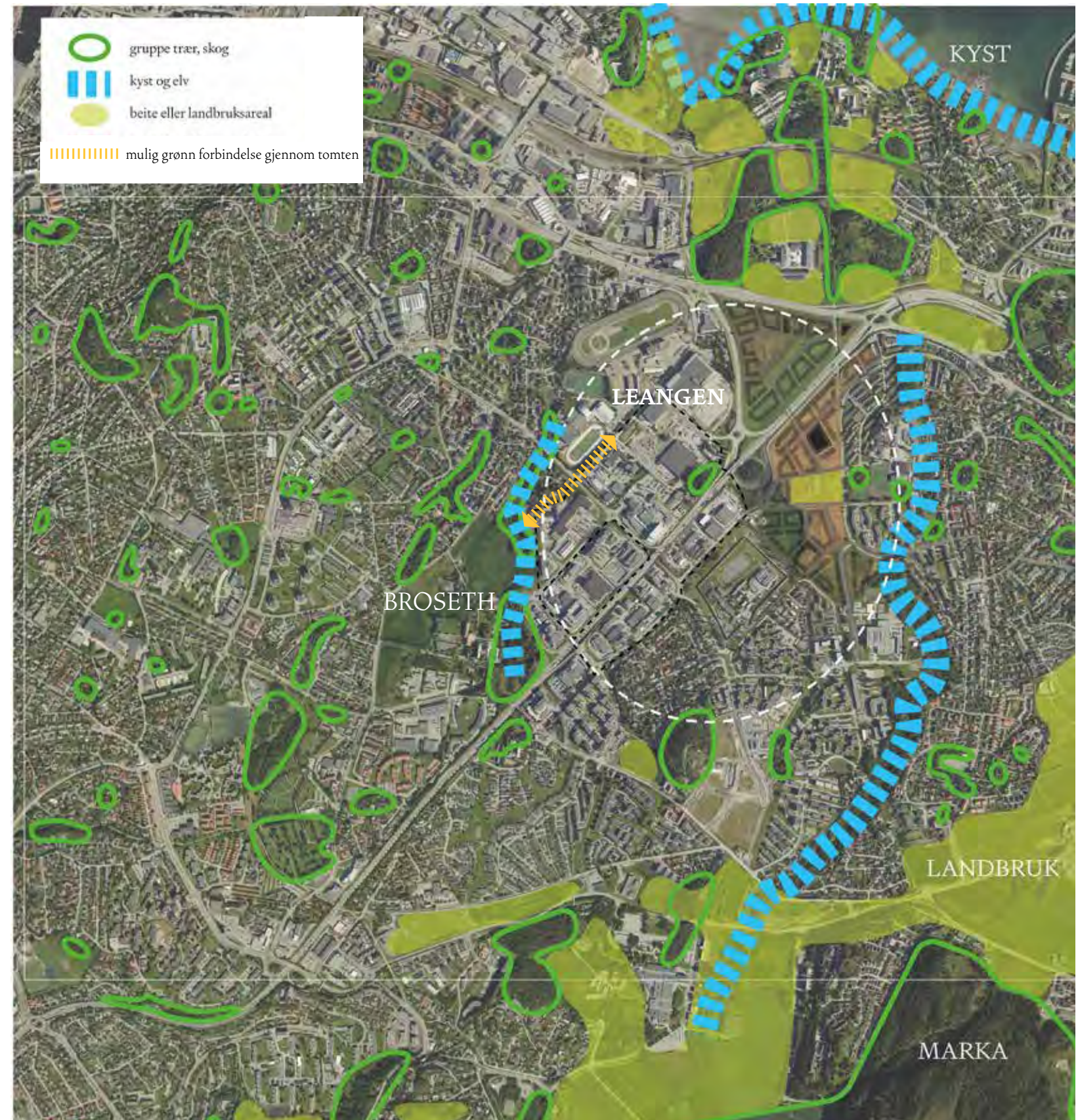
Større grupperinger av trær, kyst og elv, landsbrukareal.

Vurdering:

Rundt tomten er det ulike natursystemer som vi bør vurdere å koble oss til for å skape en mer sammenhengende, overordnet grønn struktur.

Anbefaling:

Undersøk muligheten for å etablere/styrke den tverrgående forbindelsen som kobler området på vest siden av tomten med Leangebekken til det nye utviklingsområdet på øst siden; Leangen.



05 LANDSKAP - NATURSYSTEM OVERORDNET

Tegningforklaring:

- Fastmark
- Jordbruk
- Lauvskog
- Fremtidig utviklingsområde
- Planlagt grønt område

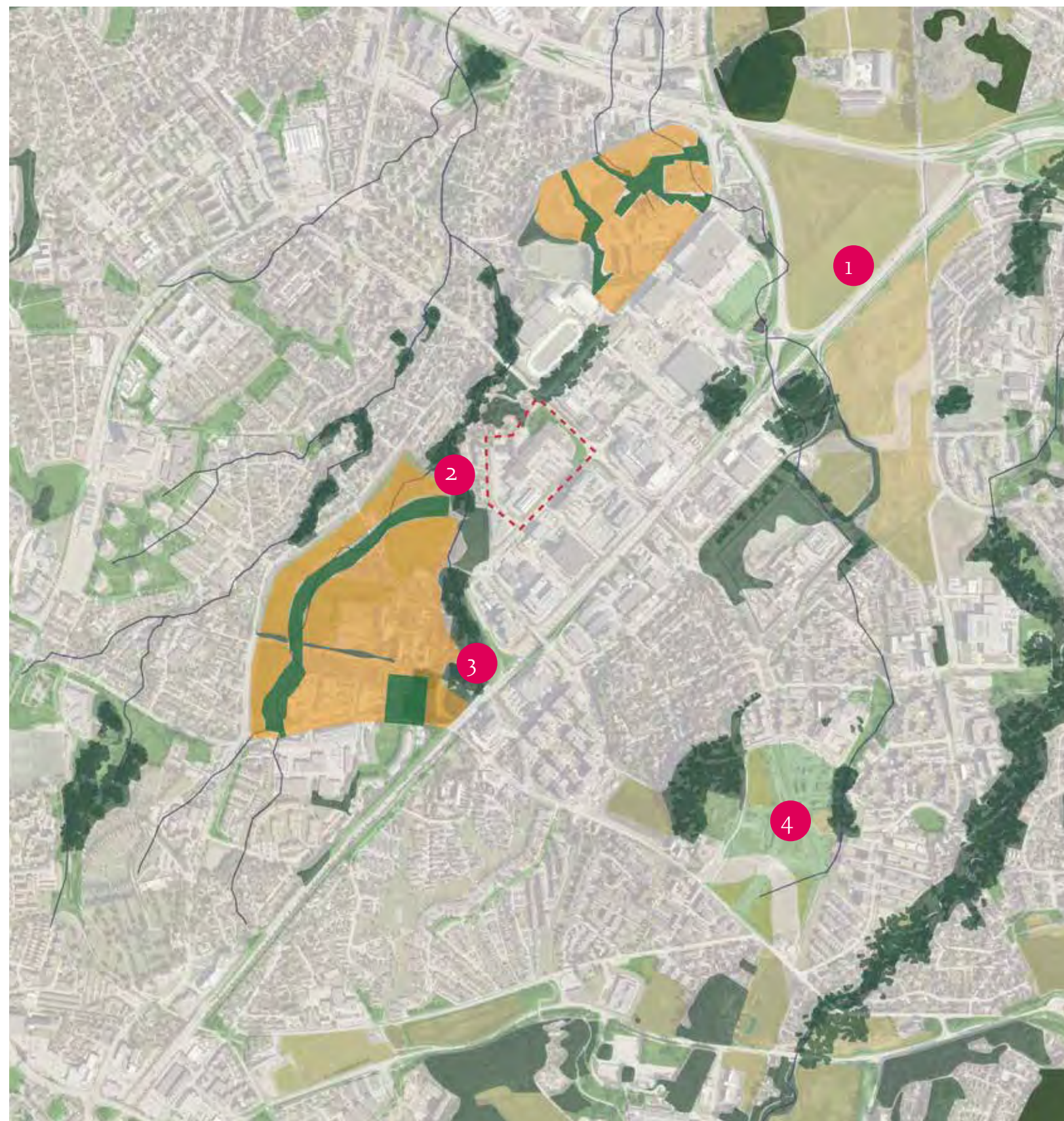


Vurdering:

De største omliggende natursystemen består av fastmark, Jorbruk, Lauvskog.

Anbefaling:

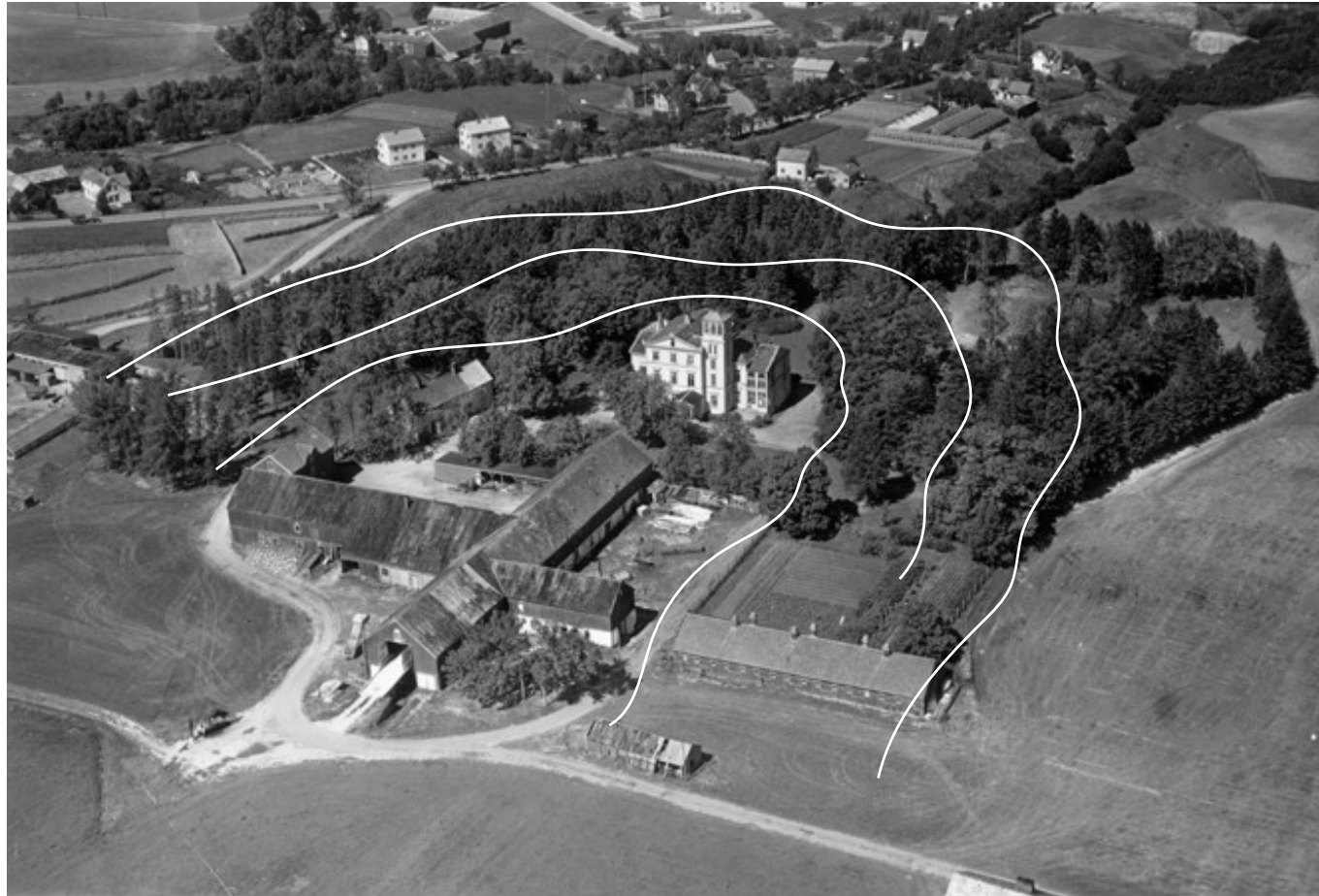
Det bør undersøkes muligheten for å tilrettelegge for alle eller noen av de tre naturtypene innenfor planområdet for å skape gode sammenhenger til kontekstens natursystemer. Planområdet bør ha en god og lesbar gangforbindelse (sti) fram til det planlagte stisystemet langs bekkedalen)



05 LANDSKAP - HISTORIE

Kartlegging:

Tungen finnes som gårdsnavn flere steder og hentyder som regel til "terrengets beskaffenhet på vedkommende sted i form av en fremspringende tunge eller lignende."



Tungen gård 1947



Reitgjerdet Trondheim Sør 1866

Anbefaling:

Navnet 'Tungen' refererer til terrengets form. Den spesifikke tungen-topografien er en særegen egenskap ved dette stedet, som kan være bra å bevare i fremtiden landskapkonsept og i den videre utviklingen av området.

Kartlegging:

Deler av eiendommen har opprinnelig tilhørt Tungen Gård. Foto 1952 og 1957



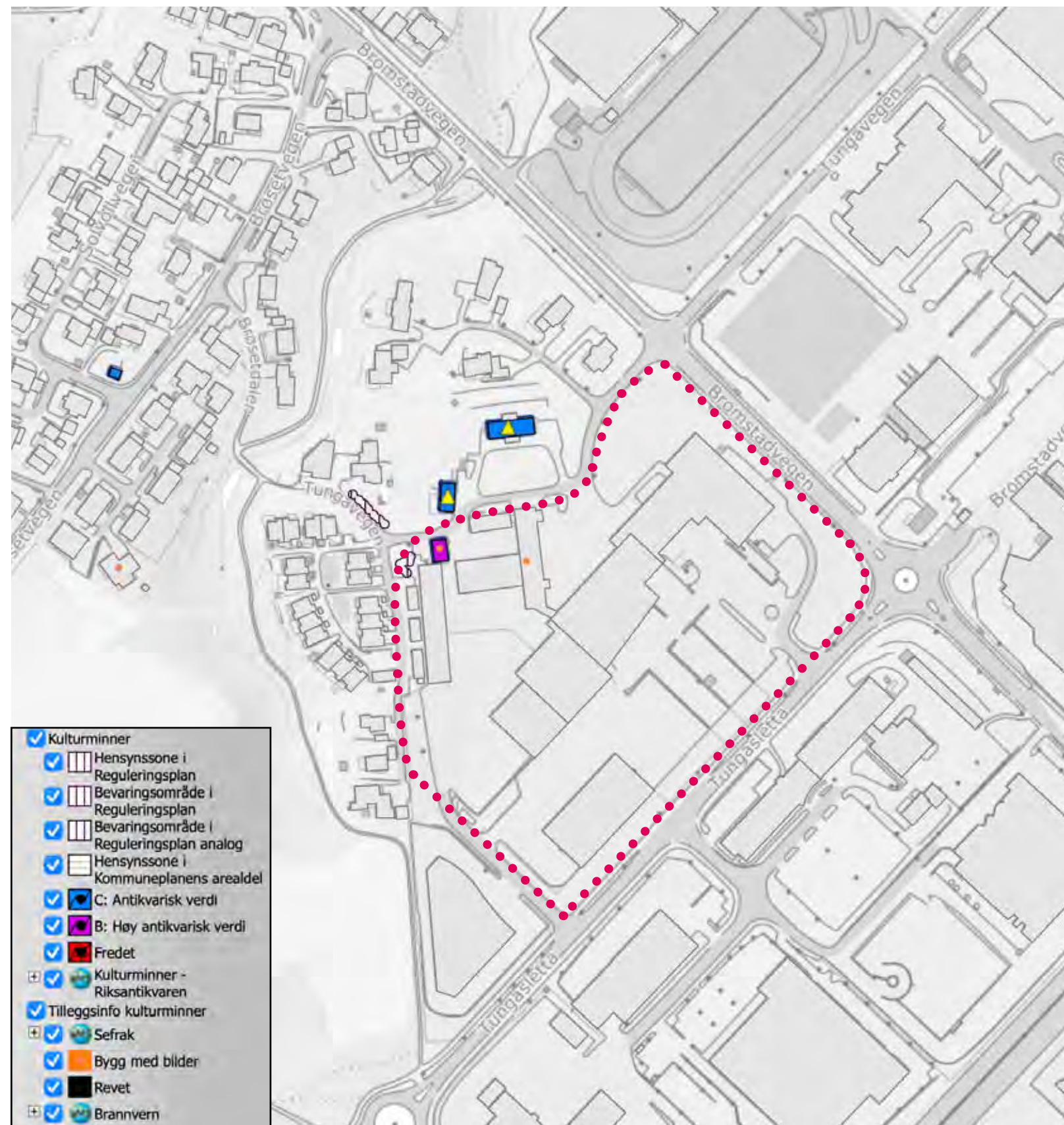
Stabbur fra Tungen gård er klassifisert i kategori B; "høy antikvarisk verdi"

Ingen SEFRAK-registrerte bygg på eiendommen.



Anbefaling:

Stabburet bør utredes ift tilstand og mulighet for ny bruk. Bygget representerer historiefortelling i området og er det eneste hele/ intakte bygget som står igjen etter tidligere gårdsdrift. Opprinnelig gårds hovedhus ligger utenfor Felleskjøpet Agri tomt, men ny utvikling bør ta hensyn til opprinnelig tun og dets kvaliteter. Fjøset er ikke registrert som kulturminne, og det er kun murene som ser ut til å være opprinnlige. 2.etasje er av nyere dato. Det bør vurderes om noe av fjøset, eller spor at dette kan beholdes for å styrke historisk forankring og videre historiefortelling.



07 NATURVERDIER : BIOMANGFOLD/NATURTYPER

Tegningforklaring:

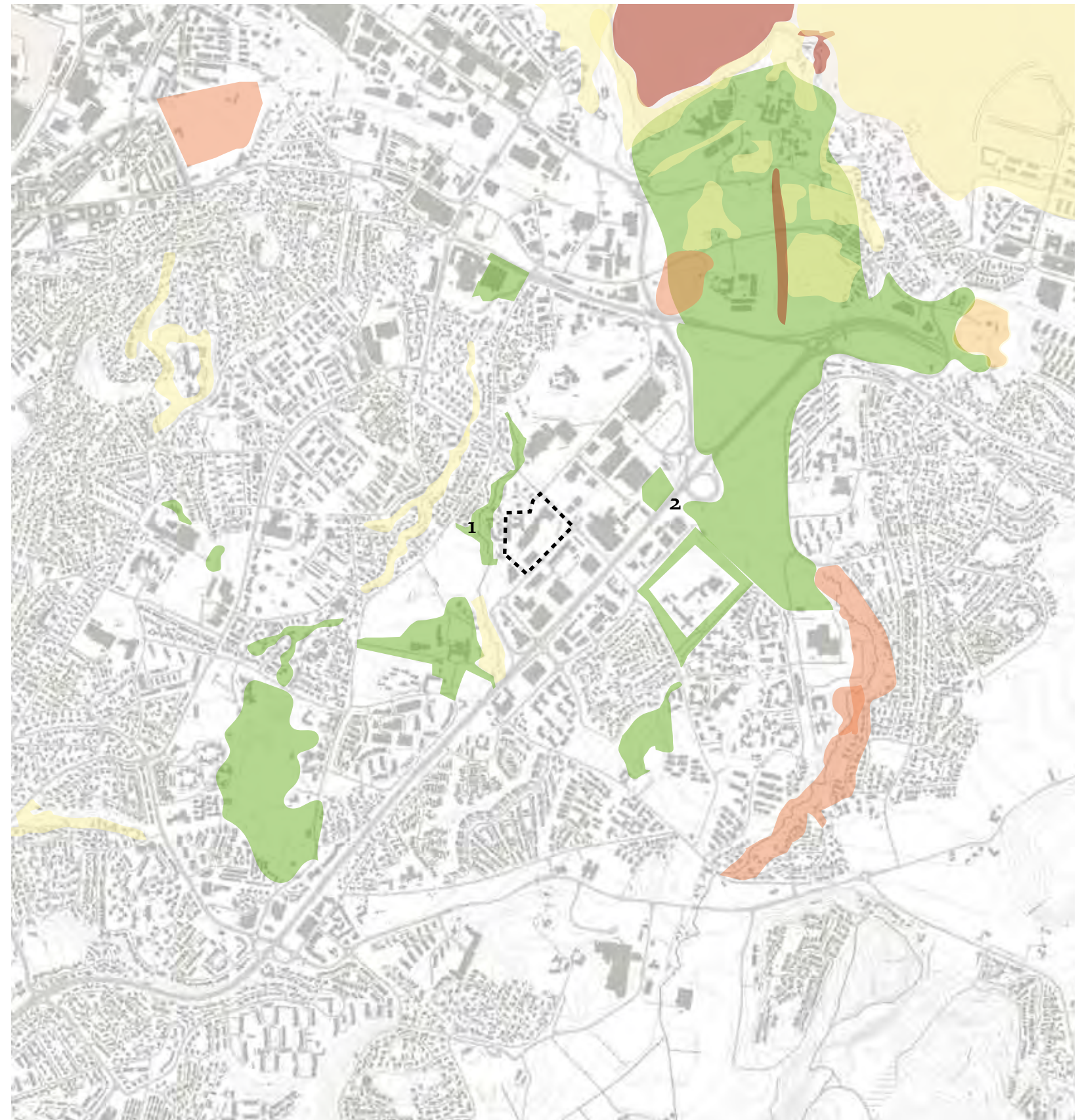
-  Svært viktig (nationalt)
-  viktig (regionalt)
-  svært viktig lokalt
-  viktig lokalt

Vurdering:

Planområdet grenser mot et svært viktig naturtype område med tanke på biologisk mangfold.

Anbefaling:

Anbefales å studere en grønn kobling mellom naturtypeområde 1 og 2.



Kilde: Trondheim kommunes temakart

M 1:20 000

07 NATURVERDIER : RØDLISTE ARTER

Kartlegging: kart av rødlistet artet.

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
- LC** 7. Livskraftig
- NA** 13. Ikke egnet
- NE** 14. Ikke vurdert

Fremmede arter i Norge

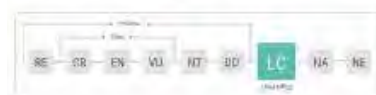
- SE** 8. Svært høy risiko
- HI** 9. Høy risiko
- PH** 10. Potensielt høy risiko
- LO** 11. Lav risiko
- NK** 12. Ingen kjent risiko
- NR** 15. Ikke risikovurdert

Rådyr -
Capreolus capreolus
(Linnaeus, 1758)

[Les mer om arten](#)



Pattedyr



Alm - *Ulmus glabra* Huds.

[Les mer om arten](#)



Karplanter



Vipe -
Vanellus vanellus
(Linnaeus, 1758)

[Les mer om arten](#)



Fugler



Vurdering:

Det er ikke registrert noen rødlistede arter innenfor selve planområdet. De funnen som er gjort kmnytter seg til nærliggende kontekst.

Anbefaling:

Det bør undersøkes hvordan man kan legge til rette for stedegne rødlistede arter i den fremtidige utviklingen av område, for å øke bestanden og spredningen.



07 TRÆR I NÆROMRÅDET

Kartlegging:

Trær innenfor planområdet og i umiddelbar nærhet er angitt på kart. Det ligger også flere trær i randsonen til planområdet i nord, samt et enkelt i syd-øst.



Anbefaling:

Det anbefales å undersøke muligheten for å beholde alle/ flest mulig av større eksisterende trær innenfor planområdet.



M 1:10 000

08 REKREASJONSOMRÅDER

Tegnforklaring:

-  Lekeplasser
-  Skole og barnehager uteområder
-  Parker, friområder
-  Planlagte rekreasjonspområder

S:
Friområde kalt "Spruten" er trolig et av de viktigste lokalt. Brukes som akebakke av skoler og barnehager, og er et samlingspunkt for barn når det er snø.

Vurdering:
Det er ingen rekreasjonstilbud innenfor planområdet idag og veldig lite rekreasjonstilbud rundt/ i nær tilknytning til området

Anbefaling:
Undersøk muligheten for hvordan plangrepet kan tilrettelegge for flere rekreasjonsområder som eks. lek.



M 1:10.000

08 REKREASJONSOMRÅDER - TURVEI

Tegnforklaring:

-  Hovedturveg
-  Planlagte hovedturveg

Kartelegging:

Det ligger en større hovedturveg på vestsiden, tett opptil planområdet.

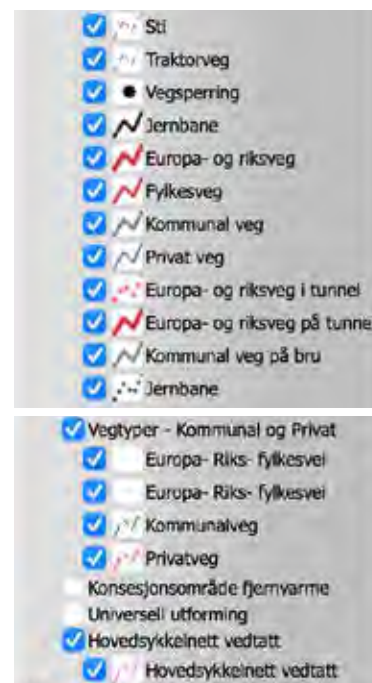
Anbefaling:

Det bør undersøkes hvordan vi kan kobles oss til hovedturvegen ved å tilrettelegge for en gjennomgående gangvei i grønne omgivelser gjennom planområdet.



Kartlegging:

- God tilgjengelighet med bil
- Nærhet til omkjøringsvei
- Hovedadkomst for bil til område nord-vest for tomt har i dag kun adkomst fra Bromstadveien (ikke åpen gjennomkjøring som antydnet i kommunens kart)

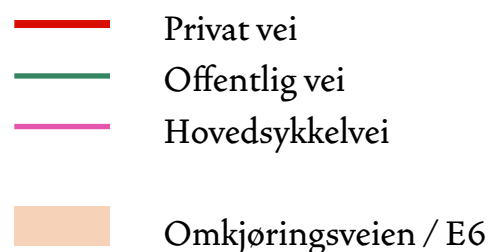
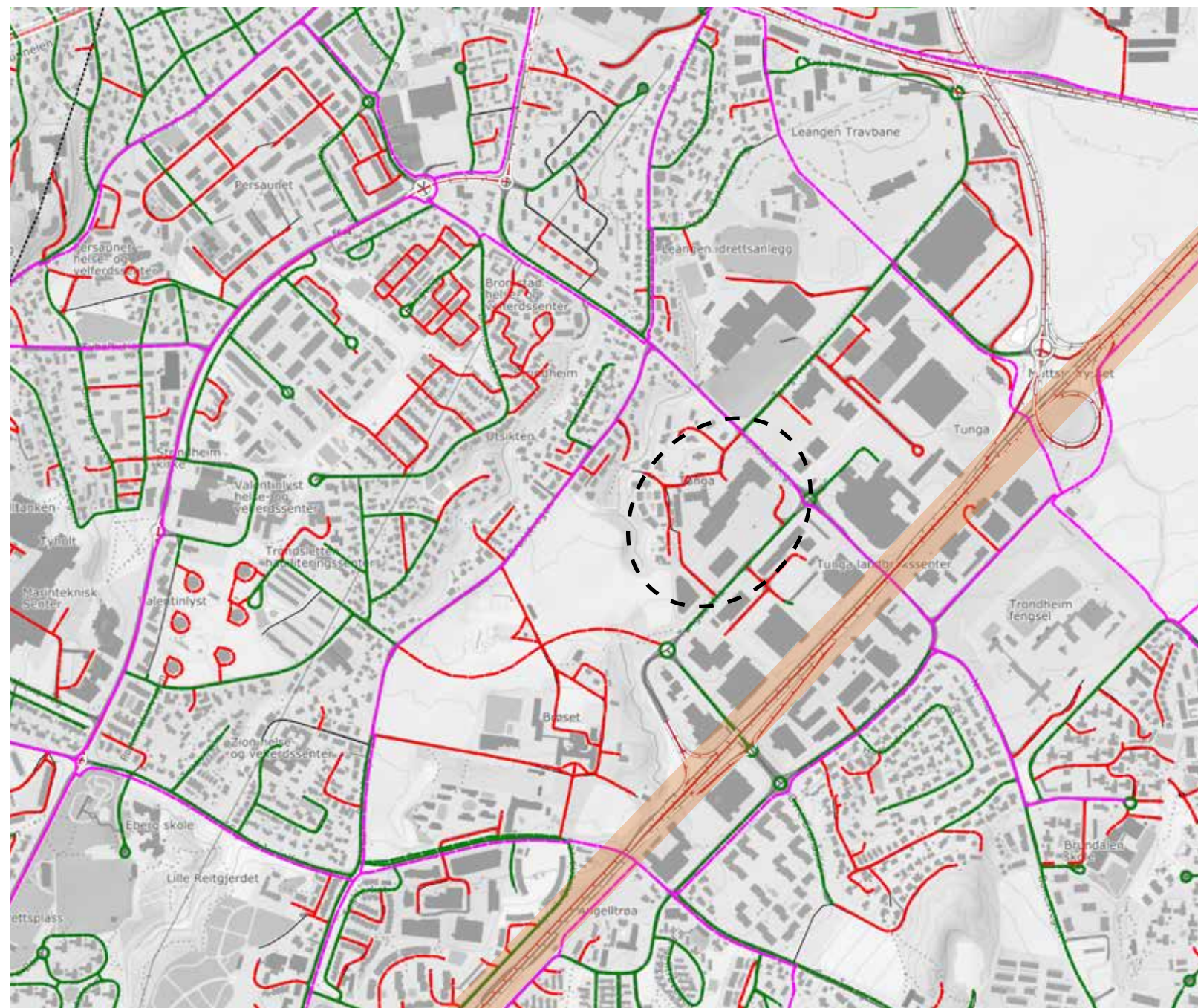


Vurdering:

- Gode trafikkforhold for næring
- Vurder kapasitet og tilstand på veier i nordvest med innkjøring fra Bromstadveien hvis ny utvikling fører til økt trafikkmengde her
- Vi ser at planormådet ligger nært E6, med enkelt tilkomst via Tungavegen. Bromstadvegen er en overordnet åre som leder inn til Leangen/Strinheim, og som samtidig knytte til andre større årer som Brøsetvegen og Kong Øysteins veg.

Anbefaling;

- Ta hensyn til fremtidig utvikling i nærområdet; planlagte hovedsykkel-forbindelser og ny veitrasé over Brøset med fremtidig trafikkmønster til boliger, servicetilbud, skoler og næring.
- Ved ny utvikling; vurder behov for nye gang og sykkelforbindelser som kobler sammen områder
- Tilrettelegg for næring som har behov for god biladkomst og bynær beliggenhet



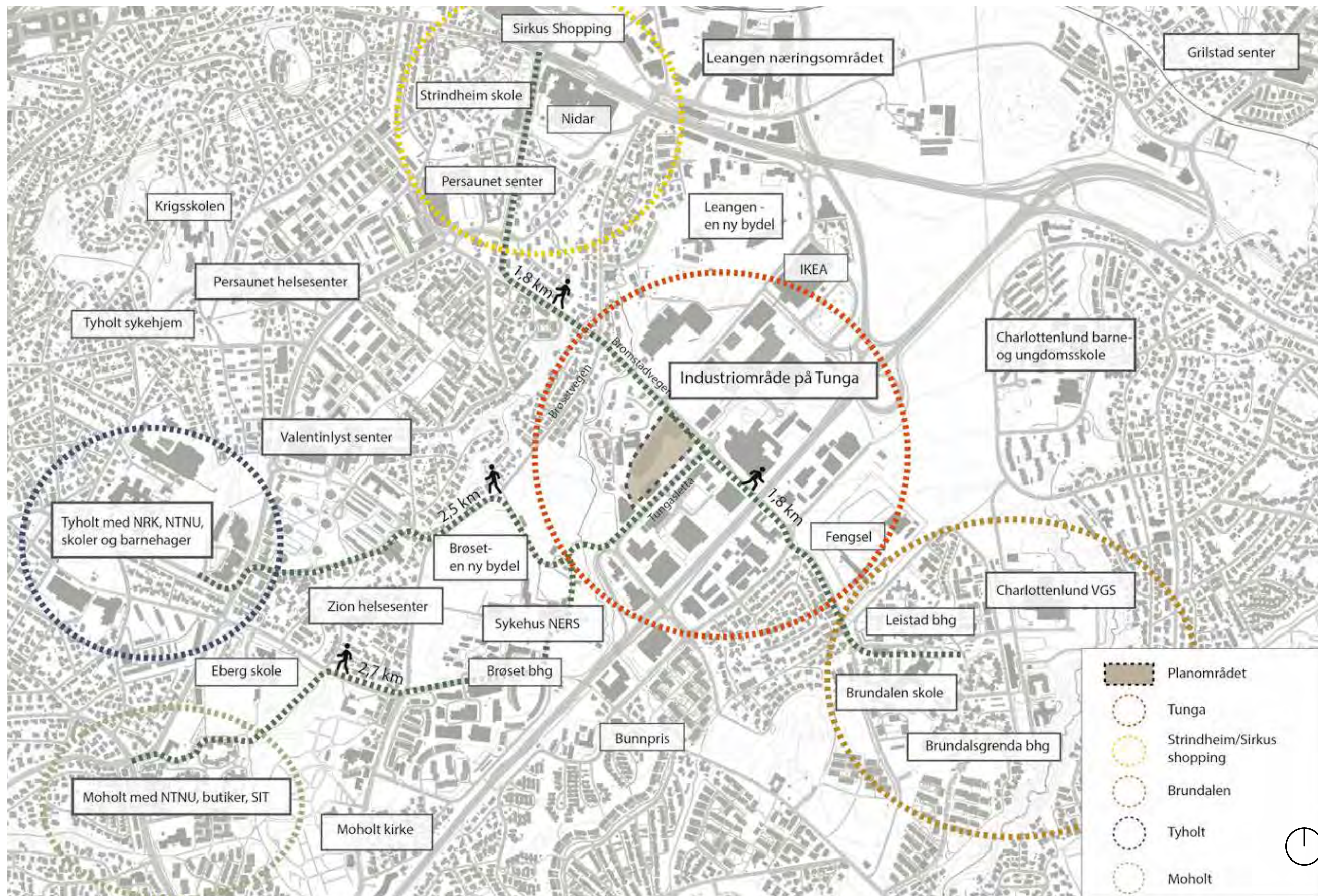
09 TRAFIKKFORHOLD - LOKALSENTER 2 KM

Kilder brukt i kartlegging av 09- trafikkforhold:

- Google maps: sykkelkart
- Trondheim kommune karttjenester- reguleringsplaner
- KPA nyt forslag
- Vegkart fra Statens vegvesen
- Miljøpakken

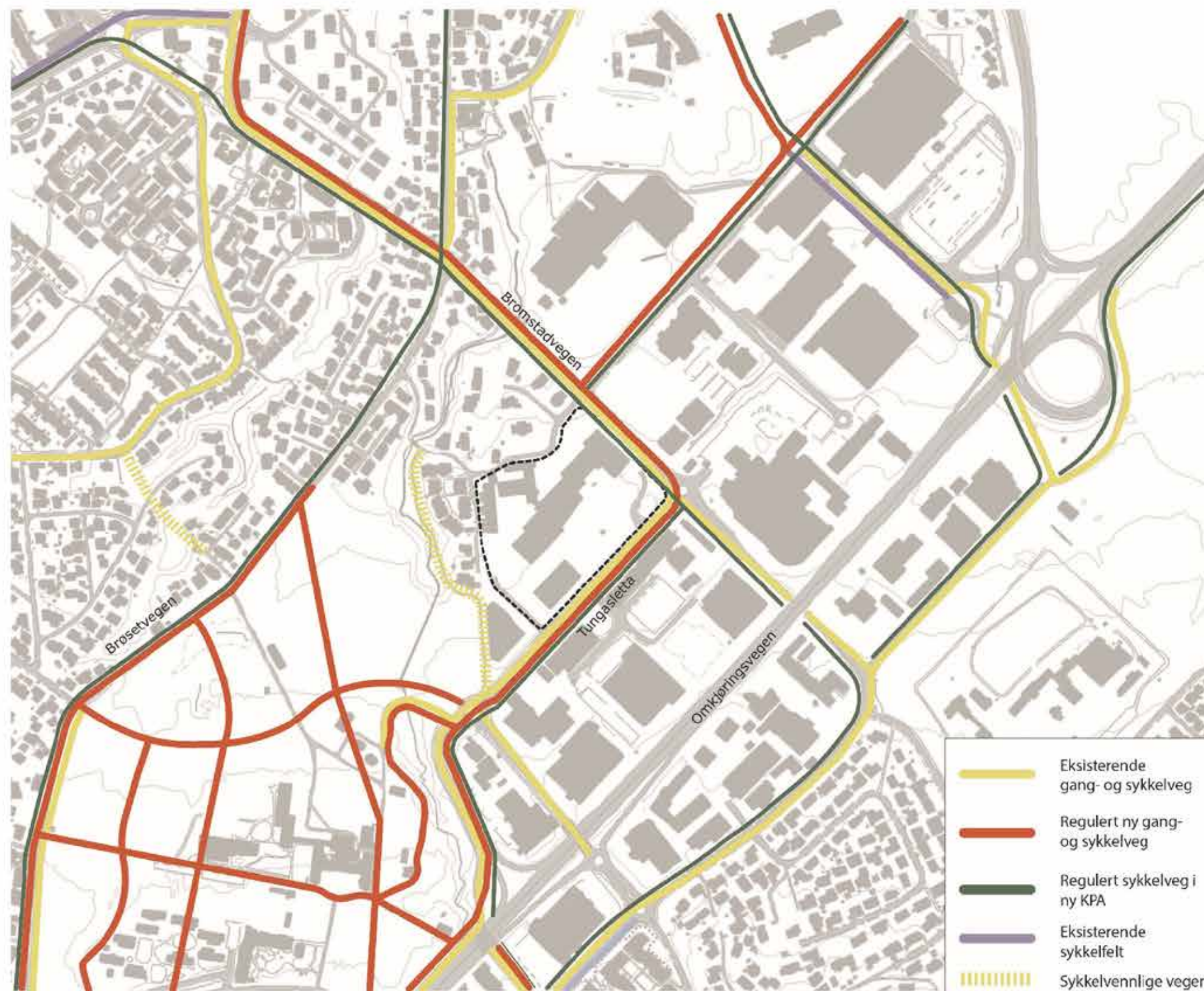


09 TRAFIKKFORHOLD - MÅLPUNKTER 1 KM

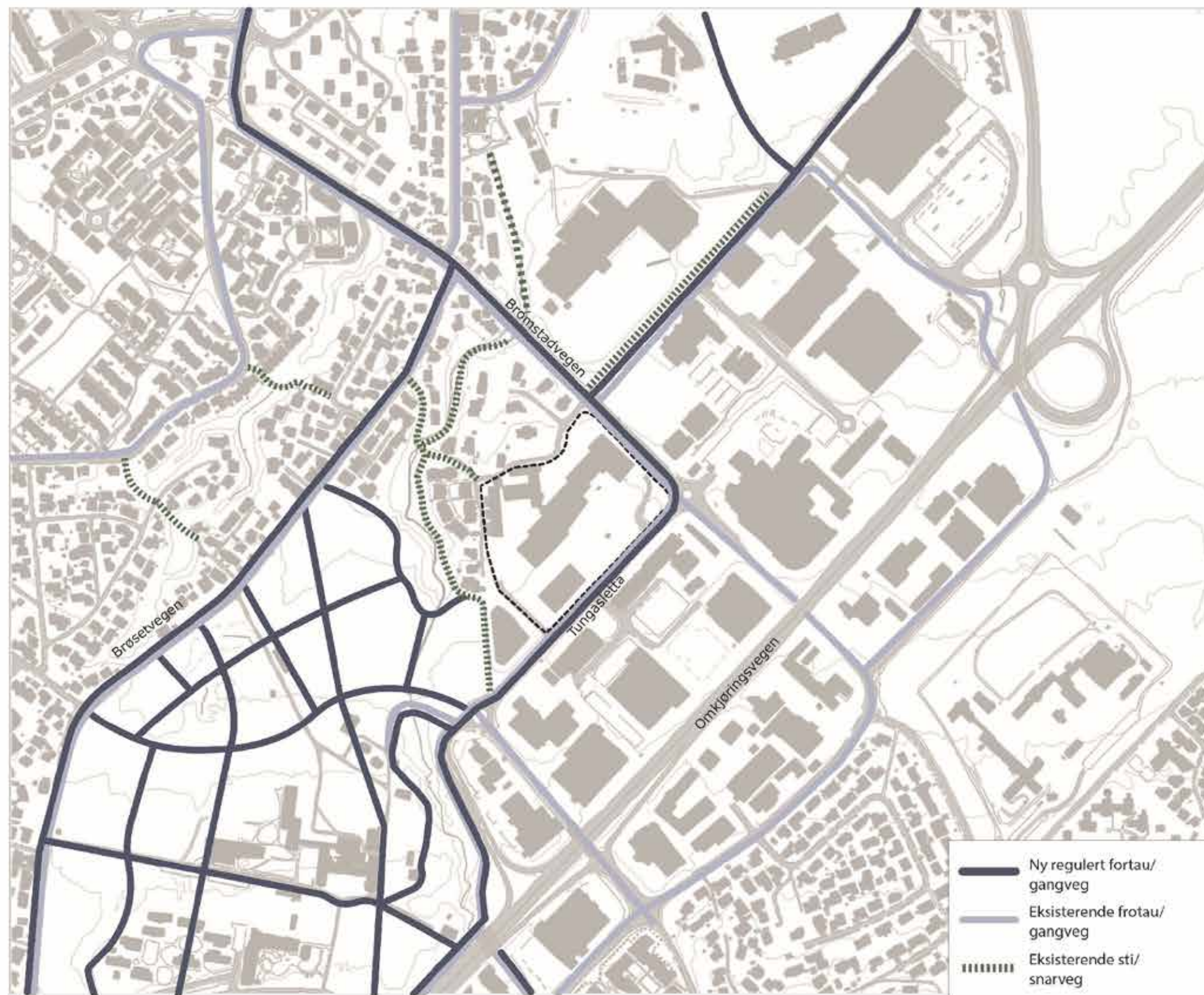


Det er ca. 500-800 meter gangavstand fra planområdet til Solvollvegen bussholdeplass, som linje 12 betjener. Linje 12 er en metrobuss med stor kapasitet og høy frekvens. Linje 12 går fra Marienborg (sykehuset) til Dragvoll (NTNU) via midtbyen og Persaunet.

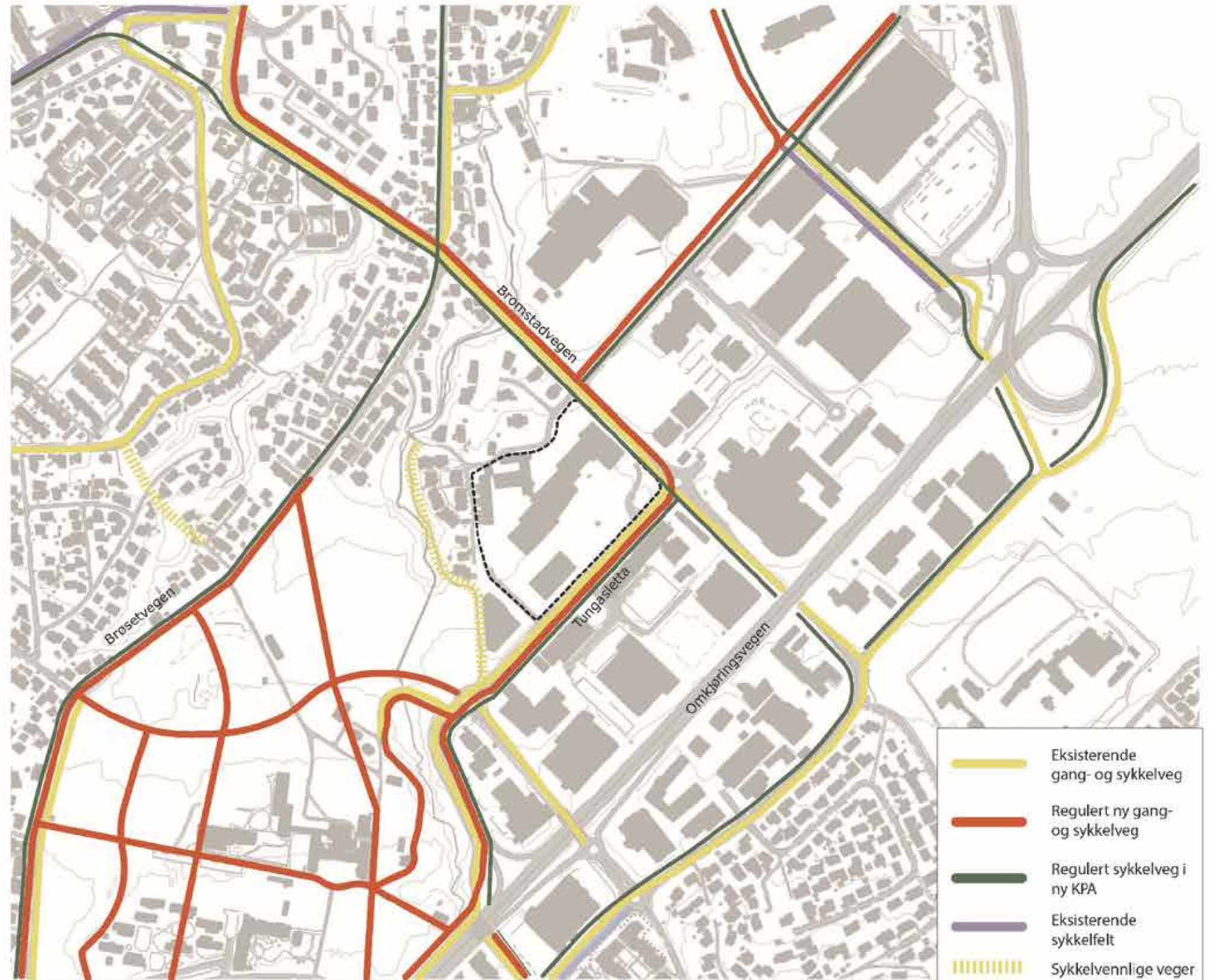
Det er ca. 250 meter gangavstand fra planområdet til Gartnerhallen bussholdeplass, som linje 10 og 15 betjener. Linje 10 går mellom Sæterbakken til Fossegrenda via Strindheim og midtbyen. Linje 15 går mellom Torgardstrøa og Østmarkneset via Sluppen og omkjøringsveien og så gjennom



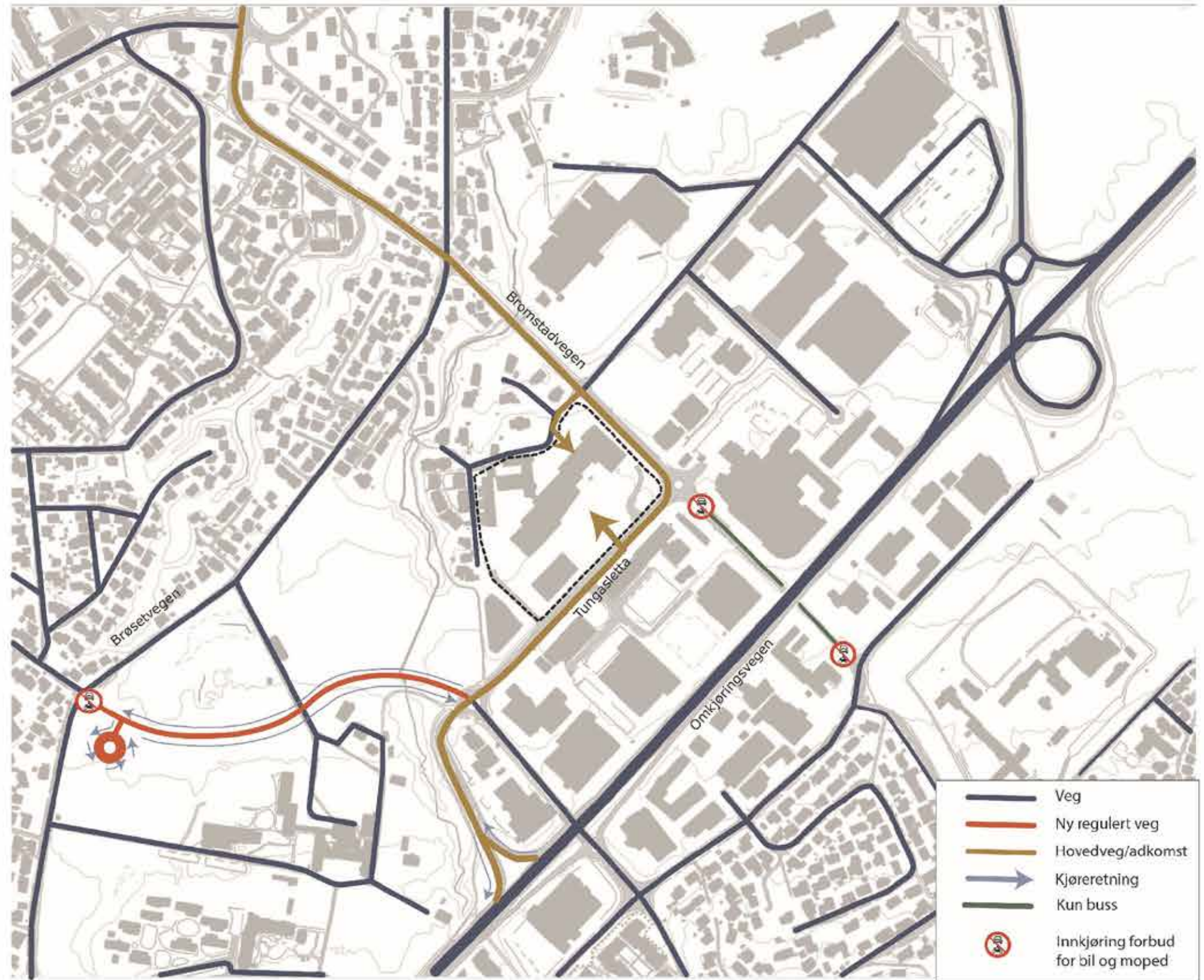
Det er gode forbindelser for fotgjengere i området. Det er fortau som benyttes til gange samt sykling. Det er flere stier/snarveier til og fra området. Flere utbyggingsprosjekter som Brøstet og Leangen legger til rette for flere gangveier for myke trafikanter.



Det er ingen egne sykkelfelt i nærhet av planområdet, men området er godt egnet for sykkel da eksisterende fortau benyttes som gang- og sykkelfelt. Enkelte partier er kartlagt med egne sykkelfelt (lilla stripe). Det er også flere sykkelvennlige stier/veger i nærheten. Flere utbyggingsprosjekter som Brøstet og Leangen legger til rette for flere gang- og sykkelveger.



Det er to hovedadkomster til planområdet. Det er ingen enveiskjørte gater i området, kun av og påstigning til Omkjøringsvegen (E6). I forbindelse med utviklingen på Brøset skal det etableres en ny kjørevei fra rundkjøringen på Tunga og mot Brøsetvegen. Transportåren gjennom området omtales som Brøsetjordet. Denne vil være stengt for gjennomkjøring for all trafikk unntatt kollektivtrafikk.



10 BARNES INTERESSER

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.

Tråkk langs tursti i "ravinedalen" vest for tomte.

Nærmeste målpunkt med mye bruk er idrettsanlegget på Leangen.

Kilde: kommunekart

Vurdering:

Nærmeste barneskoler er i dag Strindheim og Eberg.

Nærmeste ungdomsskole er Blussuvoll.

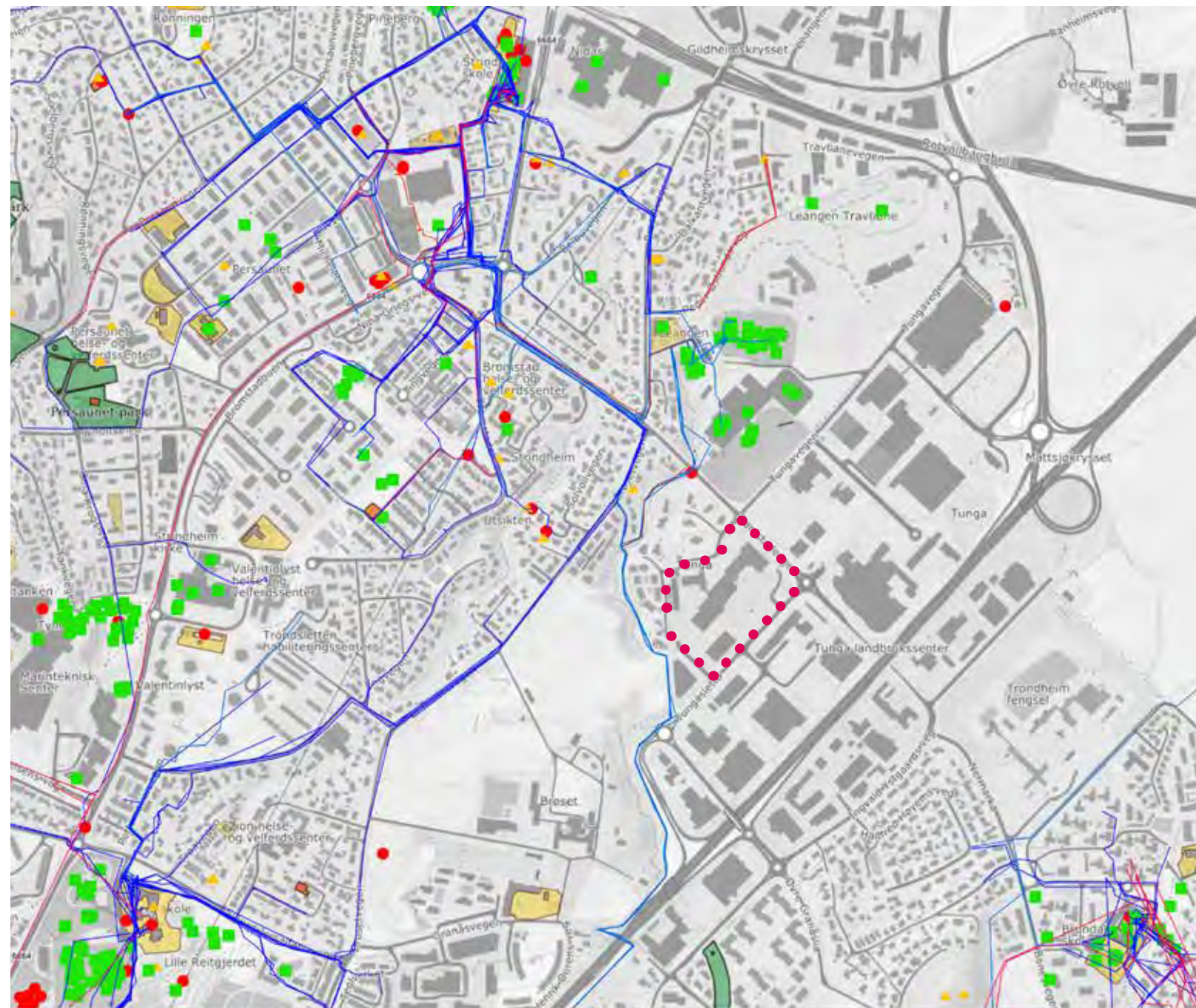
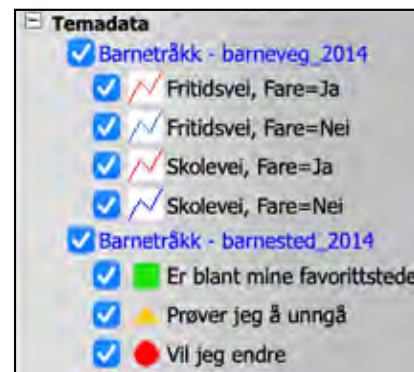
Annet viktig målpunkt for barn er Leangen Idrettsanlegg.

Svært få registrerte lekeområder i nærområdet.

Nærhet til Leangen isbane og ishall, samt fotballanlegget til Strindheim, nord for Leangen banen.

Anbefaling:

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



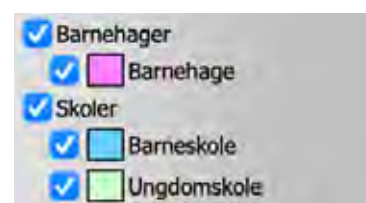
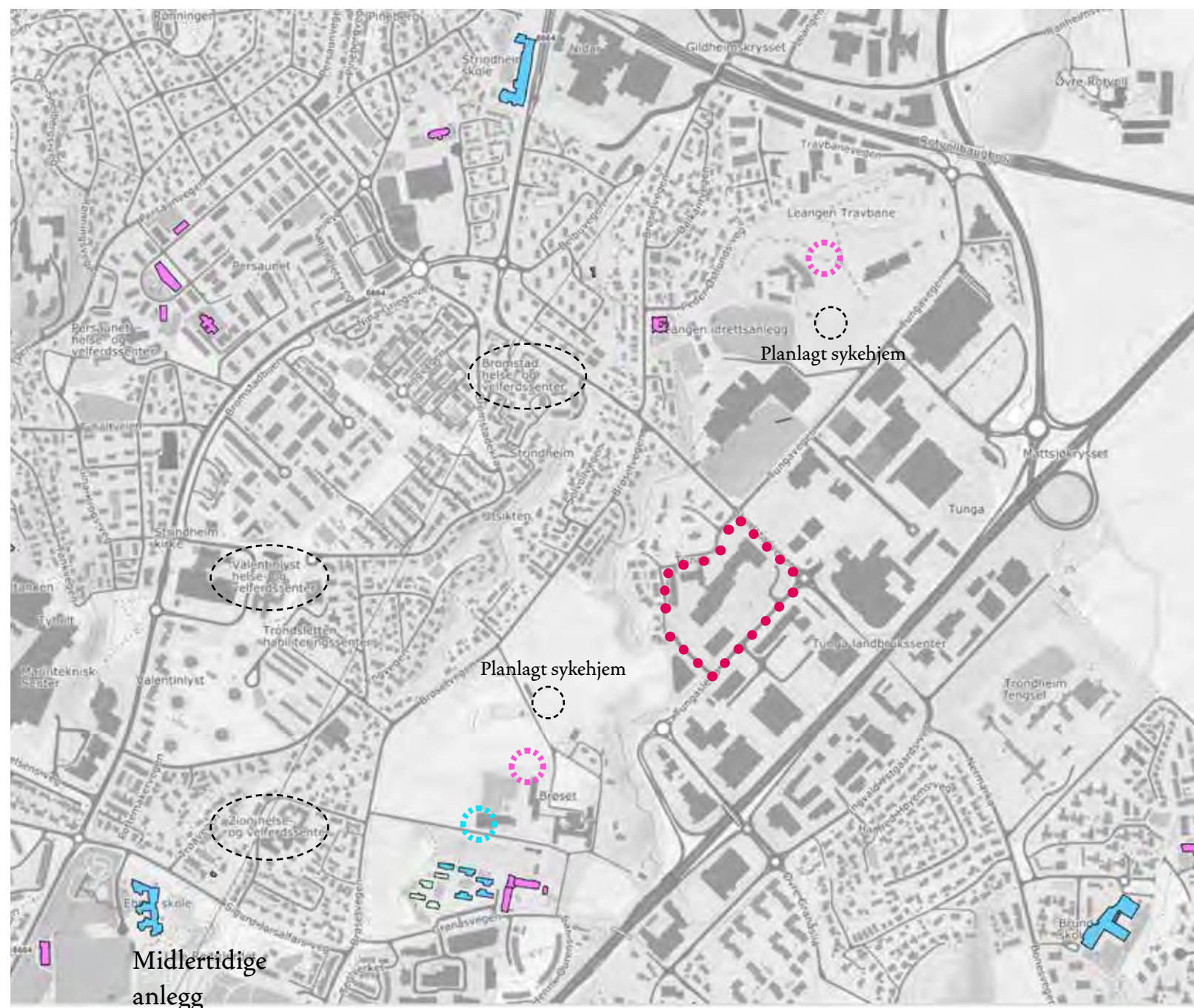
11 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Kartlegging:

(på vestsiden av omkjøringsveien)

- Nærmeste bareneskoler er i dag Strindheim og Eberg.
- Nærmeste ungdomsskole er Blussuvoll.
- Nærmeste barnehager; Brøset Barnehage
- Nærmeste helse-velferdsenter; Zion (Ole Hogstads vei)
- Nærmeste sykehjem; Bromstad sykehjem (Bromstadekra)
- Nærmeste legesenter; Valentinlyst

Kilde: kommunekart



- Planlagt barnehage
- Planlagt barneskole
- Planlagt sykehjem

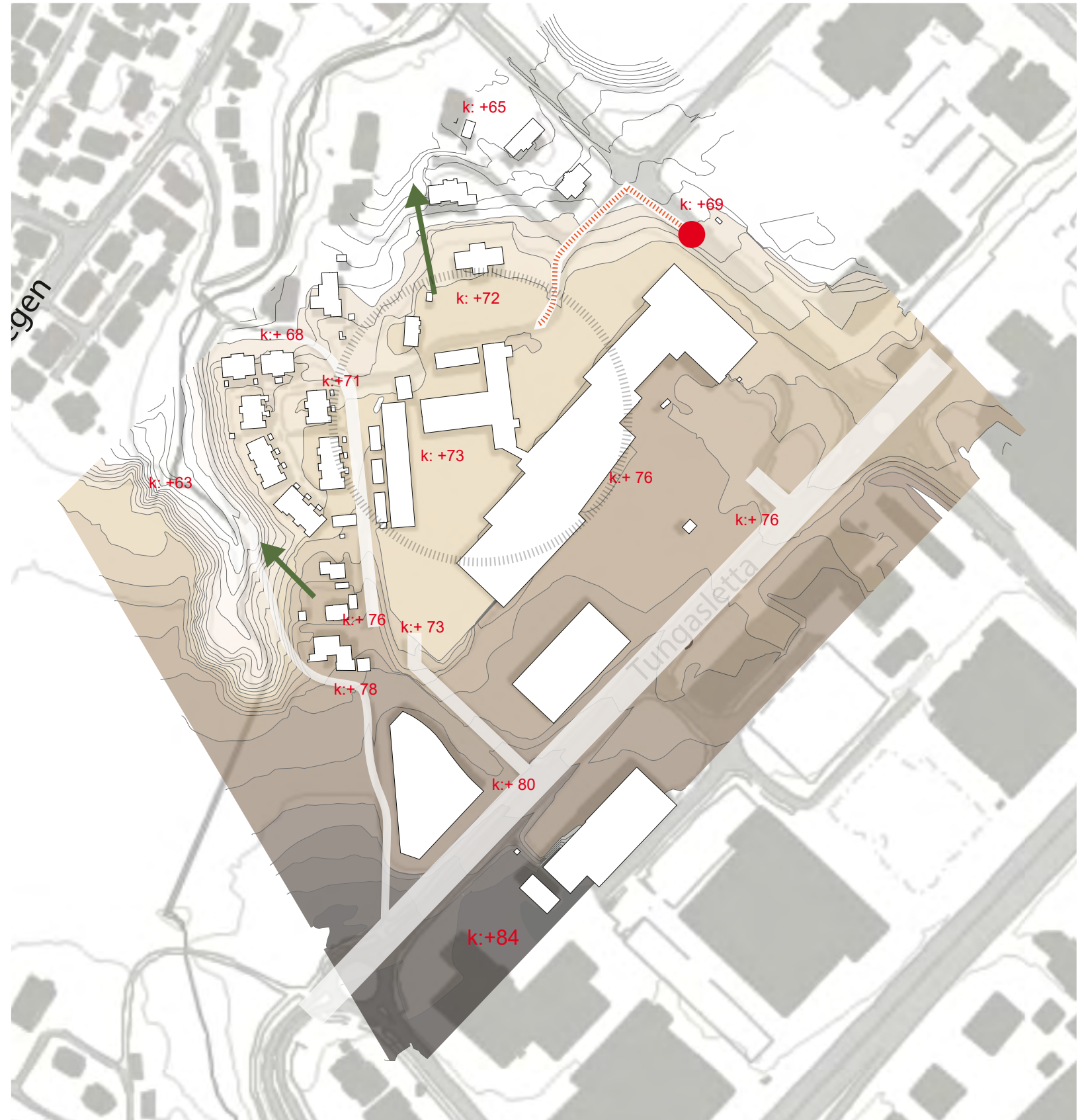
12 TOPOGRAFI - UNIVERSELL UTFORMING

Kartlegging:

Den største delen av området ligger på et ganske flatt platå på en høyde (kote +73). Området skråner ned mot kote +63 på den vestlige delen av tomta hvor bekkeløpet renner. Områder skåner også mot Tunga gård på nordsiden. Tungasletta veien ligger mye høyere på kote +79. De største høydeforskjellene ligger mot Bromstadvegen.

Anbefaling:

- Tilrettelegge for en UU-gangvei gjennom tomta
- Undersøk muligheten for UU-kobling til Bromstandveien for fotgjengere.
- Oppgrader UU-tilkomst også til næringsarealer (gjelder både kunder og ansatte)



Kartlegging:

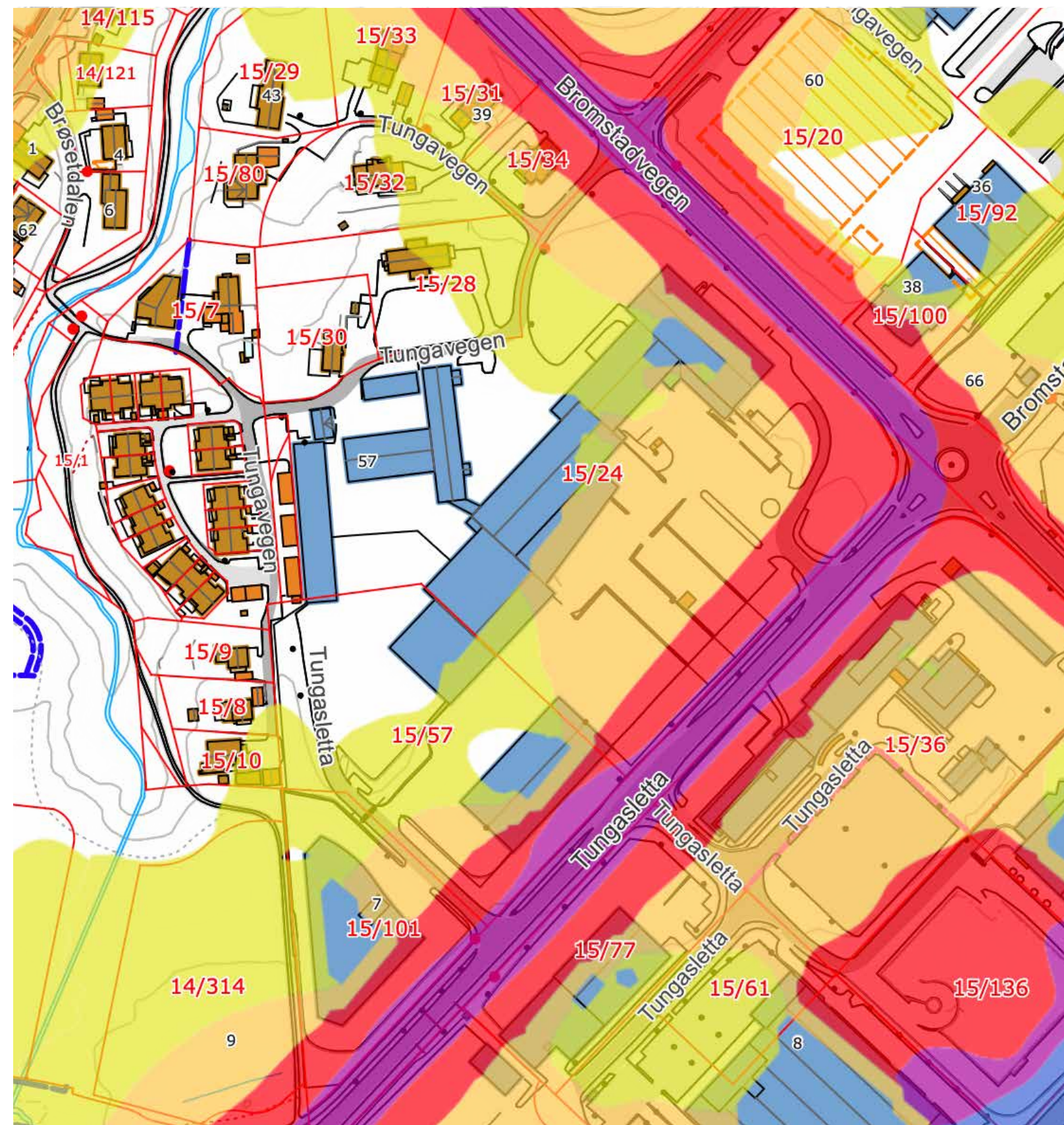
- Stor støybelastning fra omliggende veier: Tungasletta og Bromstadveien
- Ingen omliggende skinnegående trafikk

Vurdering:

- Arealer i ny KPA avsatt til bolig ligger delvis innenfor gul/ oransje støysone
- Ved planlegging av bolig og utearealer må støy utredes nærmere og tiltak planlegges
- Tydelig på støykart at eksisterende bygg mot vei skjærer bakenforliggende områder

Anbefaling:

- Langs Tungasletta og Bromstadveien kan plassering av nye bygg i stor grad bidra til skjerming av "bakenforliggende" område. Særlig gjelder dette for nordlig del av tomt.
- Vurder bygg som skjerming for støy både ift nye boliger og utearealer



M 1:5000

19 NÆRING - kartlegging

Kartlegging: Bedrifter i eksisterende bygg:

Tidlig kartlegging og informasjonsmøter 23.01.2025

A:

- Felleskjøpet (utsalg/butikk/ lager/ kontor)
- Ahlsell (utsalg verneutstyr/ klær) - flytter?
- Skansen Catering (matlaging/ catering)
- MT Bygg, byggtjenester
- Elma Verktøy

B:

- Felleskjøpet (kontor, lager)
- Aliona vask (kontor) Ny-Bo (kontor)

C:

- Solar eletrogrossist (kontor, lager, utsalg/ utstilling til proffmarked)
- Brødrene Dahl rørgrossist (kontor, lager, utsalg/ utstilling til proffmarked)
- Carleif elektro (kontor, lager)

D:

- Møller bil
- Micropaint (reparasjon bilskade/ verksted)

E:

- Møller bil (verksted, vaskehall, kontor)
- Ramirent (liftutleie, verksted, kontor)

F: "Fjøset"

- står tomt pga vannskade

G: "Grishuset":

- Cola (lager) - flytter

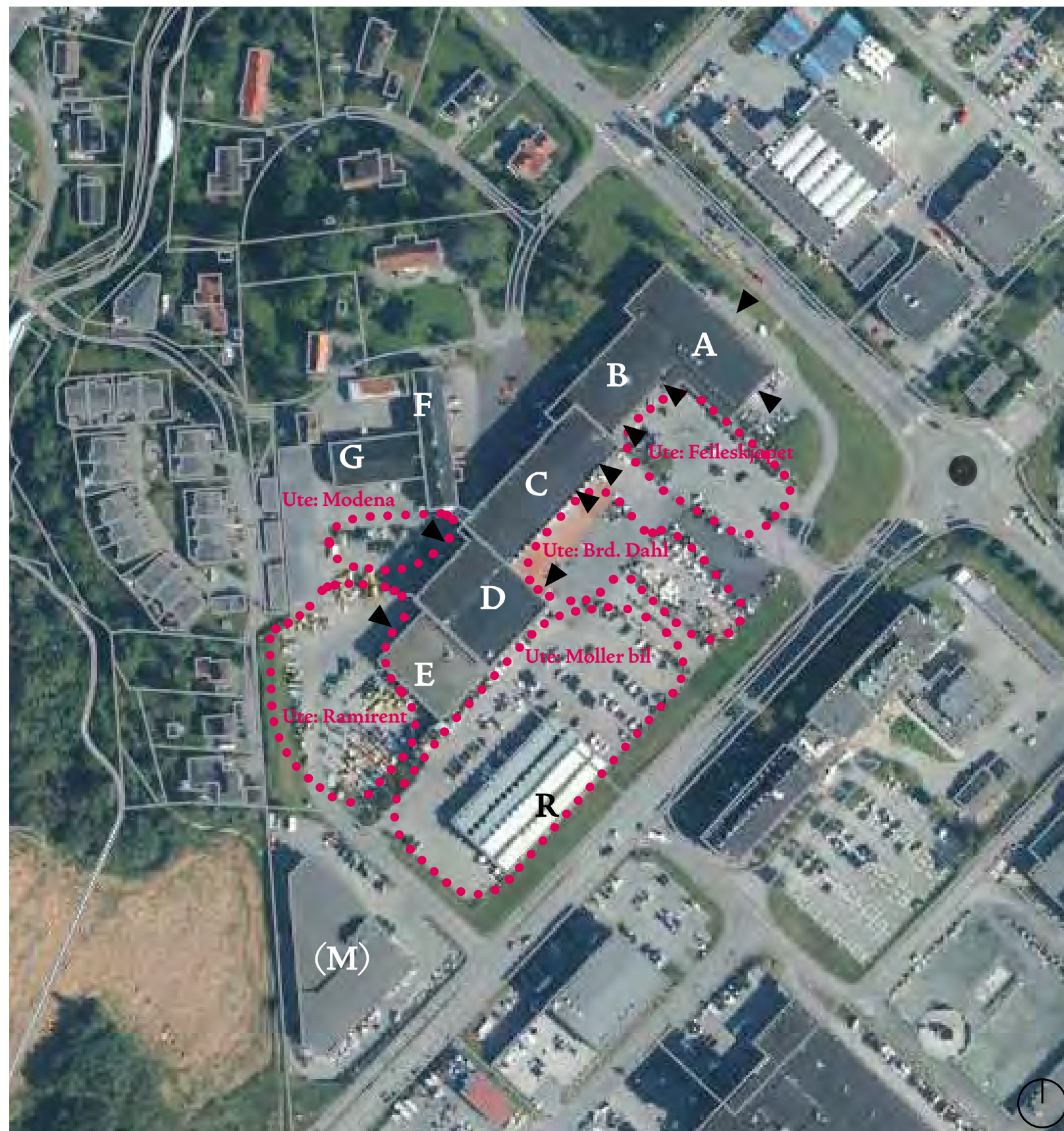
R: "Rødhallen":

- Møller bil (billager)

Div lager ute:

- Modena (er også i nabobygg merket M)

- Utearealer i aktiv bruk; lager/ utstyr, varelevering, biler i bruk, kundeparkering



M 1:5000

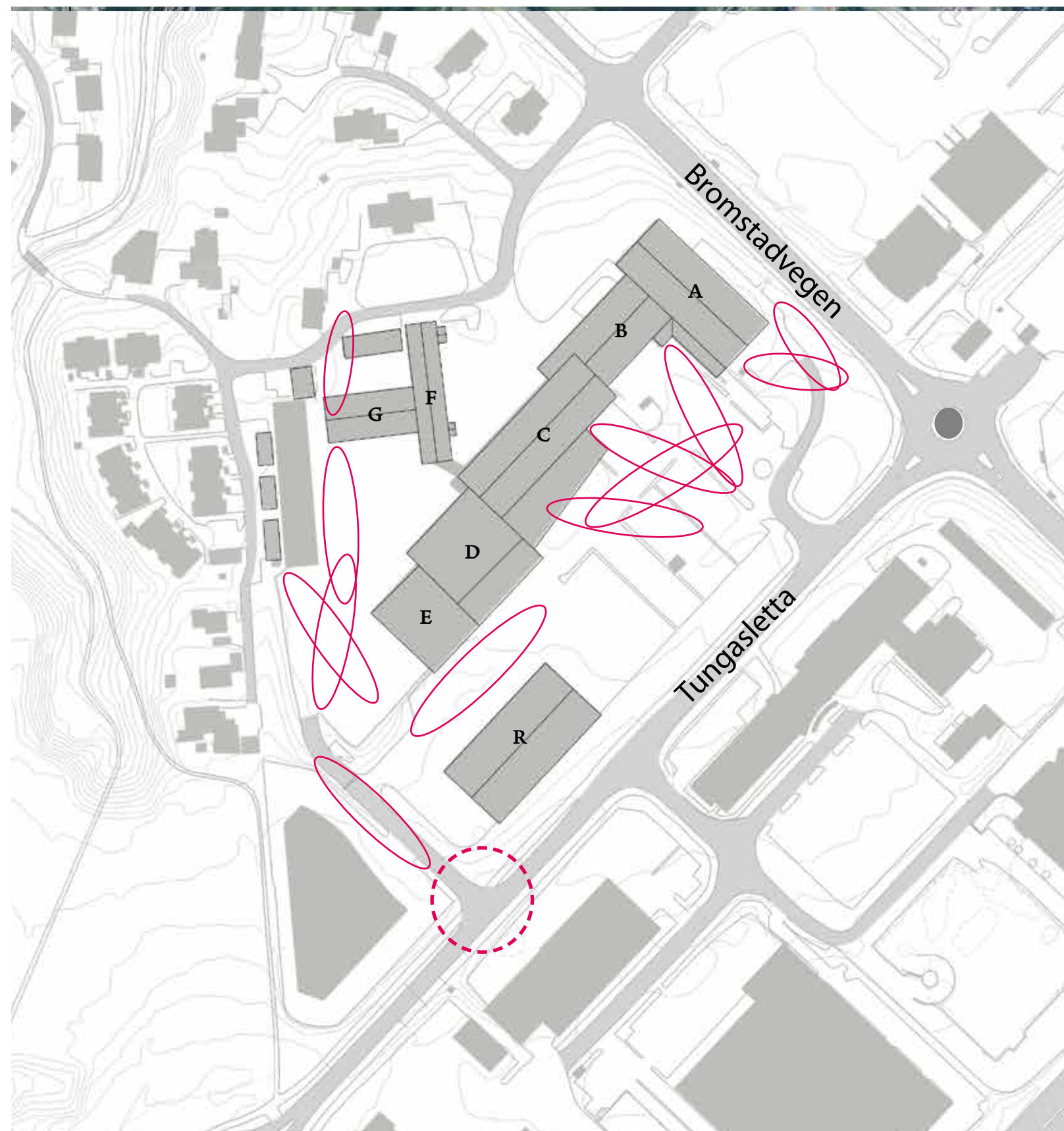
Vurdering / informasjon fra bedrifter i eksisterende bygg:

- Lokasjonen er svært god for næringsvirksomhetene. De aller fleste ønsker å bli værende.
- Beliggenhet ved omkjøringsveien + parkeringsmuligheter er svært attraktivt.
- Flere har behov for varelevering med semitrailer. I dag løses det med snuareal for semi flere steder på tomte. Trafikk/logistikkavviklig kan forbedres. De som har privatkunder trenger også skilt kunder fra varelevering.
- Flere har egen løsning for renovasjon med flere containere for kildesortering. Renovasjonsløsning kan forbedres / forenkles.
- Flere har behov for uteareal for lagring og av/pålessing for arbeidskjøretøy og parkering for disse. Bynær lokasjon viktig for kortere kjørevei til byggeplasser.
- Flere har behov for lokaler på bakkeplan og god etasjehøyde
- Snøoppølag tar mye plass vinterstid
- Nabobygg (Modena) har også innkjøring for semitrailer.
- Fremtidig behov/ ønsker / muligheter som spilles inn:
 - Ladestasjon for tjenestebiler og utstyr blir viktig
 - Fellesløsninger for renovasjon, kurslokaler, ladestasjon
 - Bærekraftsprofil på bygg og område
 - Sambruk av parkeringsplasser internt for næring

-  Varelevering/ snuareal/ oppstilling for stor lastebil evt semitrailer
-  Opplevd som uoversiktlig kryss ift transport - syklist

Anbefaling:

- Behold og optimaliser areal for plasskrevende næring som bør være bynær
- Utnytt areal bedre, utnytt høyde bedre
- Rydd i logistikk og kjøremønster for større biler, - gjennomkjøring?
- Rydd logistikk for privatkunder og tilgjengelighet
- Sjekk strømkapasitet med hensyn på fremtidig behov (400 V)
- Vurder fellesløsninger for parkering og funksjoner som kursrom, kantine etc
- Vurder eksponering / utstilling av bærekraftige løsninger (feks solceller)
- Vurder årshjul på ute-areal; behov sommer og behov vinter inkl enkel snølagring
- Videre kontakt med leietakere og god informasjon + forutsigbarhet ift leie viktig



M 1:5000

20 NABOLAG - informasjon til videre arbeid

Tidlig kartlegging:

- Brev lagt i postkasser til nærmeste nabolag (grønn stipling), plakat på fjøsvegg med info
- Utendørs informasjons-punkt: 2,5 timer 23.01.2025 med Advansia og Helen & Hard
- Ca 12 personer kom innom fra ulike deler av nabolaget (innenfor grønn stipling)

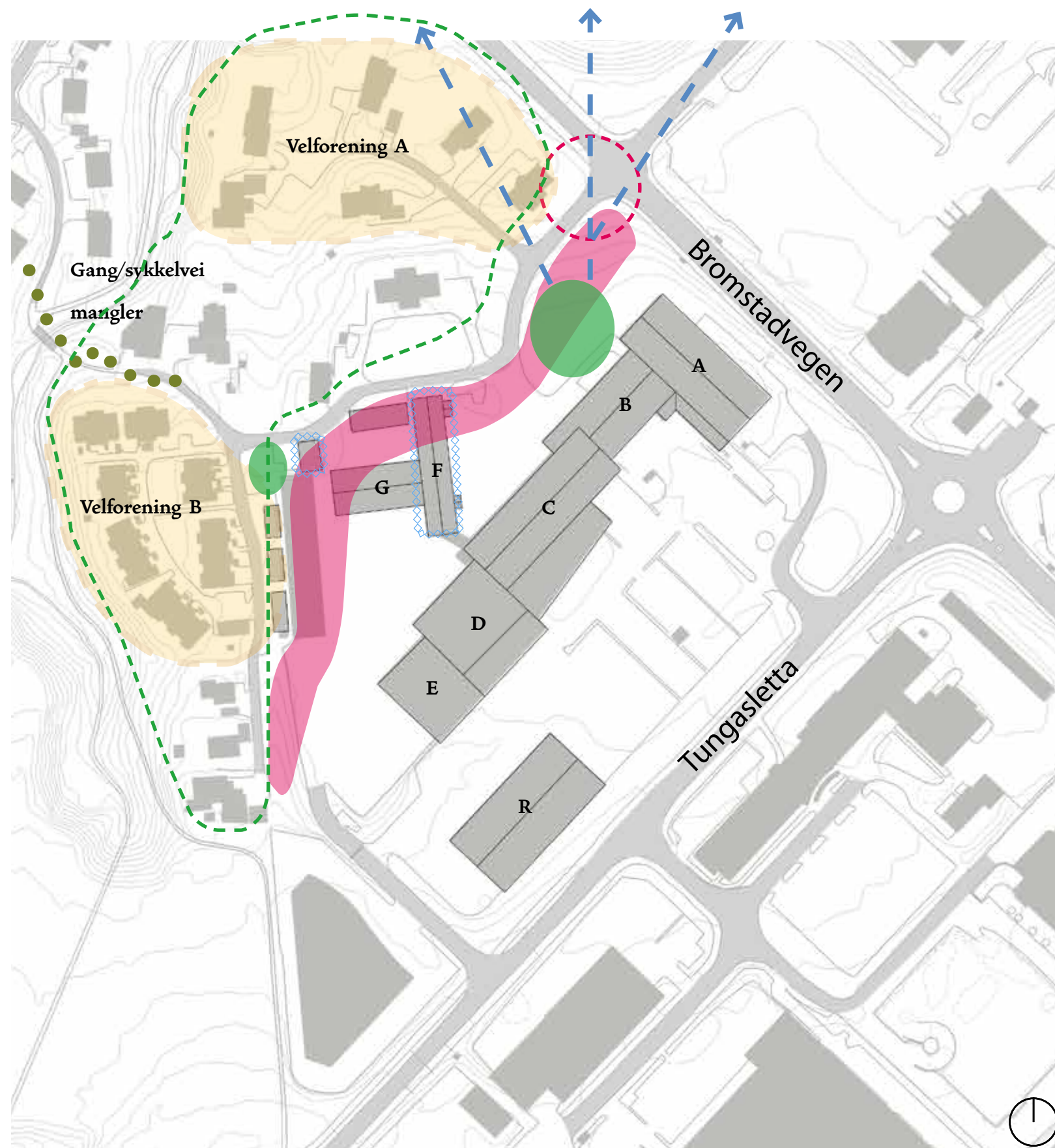


Informasjon til videre arbeid:

- 2 velforeninger i området, navn på kontaktpersoner oppgitt
- positivt nabolag, god trivsel og opplevd som godt bo-område
- Flere opptatt av bil-trafikk; kryss oppleves som utrygt og uoversiktlig, vanskelig å svinge til venstre. Ønsker ikke mer bil-trafikk inn i området. Spørsmål til renovasjonsadkomst.
- Flere positive til utvikling av tomt, men opptatt av byggehøyder nær småhusbebyggelsen. Ikke ønskelig med høy bebyggelse nær småhus. (høyt; angitt som f.eks 4 etasjer)
- Noen opptatt av manglete sykkelforbindelse vestover også vinterstid
- Spørsmål rundt ny KPA og innregulering av grønt rundt Tunga gårds hovedhus
- Noen fremhever ønske om å beholde trær og uteområde med utsikt ved kolle i nord
- Flere påpeker områdets historie og Tunga gård, spørsmål om det går an å beholde Fjøset. Gode eksempler; Valentinlyst Gård og Bromstad Gård.
- Flere mener bebyggelse trenger oppgradering
- Noen uttrykker ønske om fellesfunksjoner og gjerne butikk, kiosk, cafe og grøntareal

Tidlig anbefaling fra nabolag:

- Ikke høy bebyggelse
- Beholde trær og utsikt til sjø
- Løs sykkelforbindelse (inkl vinterstid)
- Vurder kryss og trafikkmengde inn Tungasletta
- Behold åpenhet og historiefortelling rundt Tunga Gård
 - Anlegg fellesfunksjoner også for nabolag, f.eks uteområder



ANBEFALINGSKART



Anbefaling for utvikling av tomt:

FORBEDRE NÆRINGSAREALER:

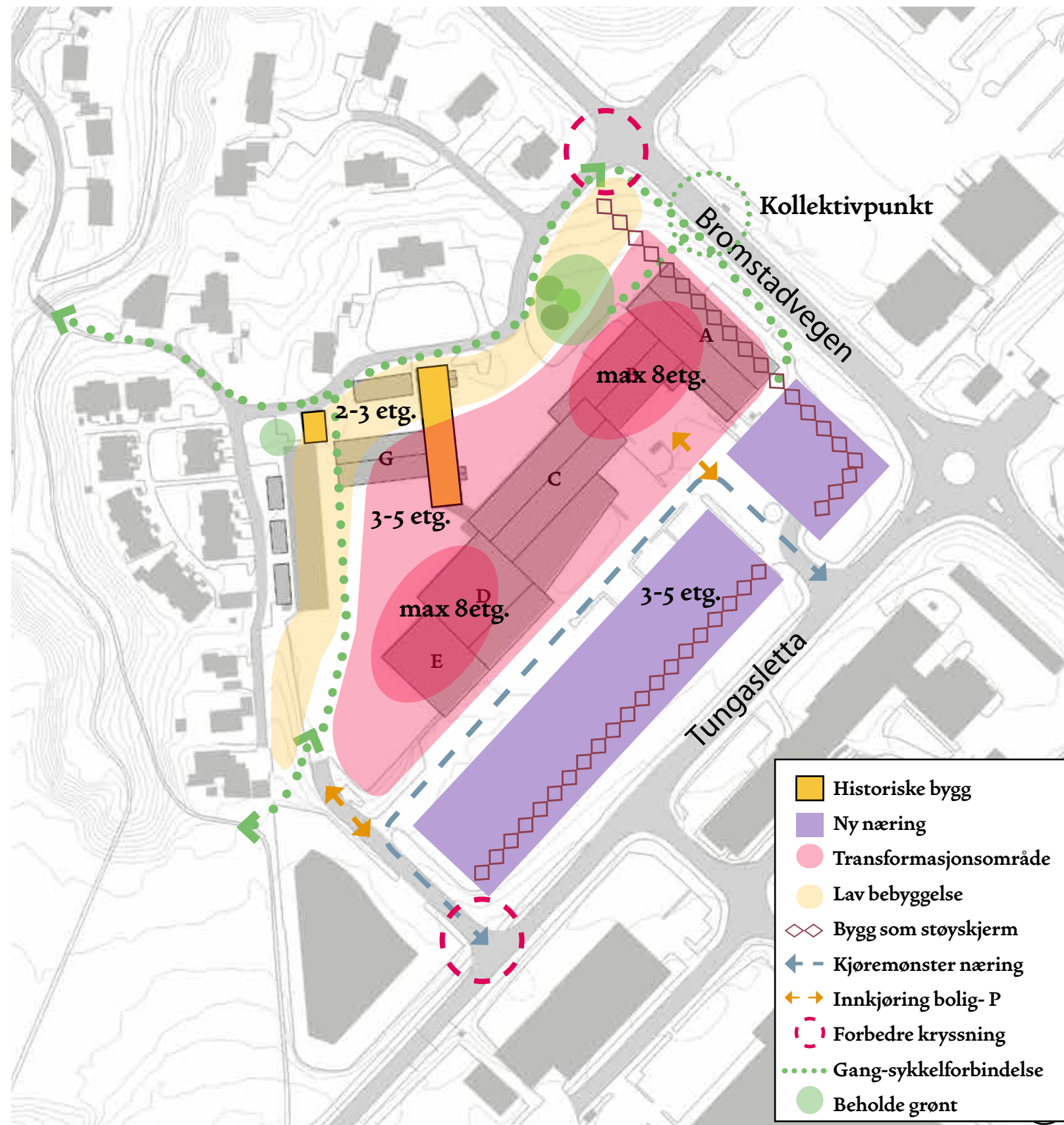
- Forenkle og rydd i logistikkøsning, snuareal, varelevering og parkering
- Utnytt næringsarealer bedre, både flater og høyder, inne og ute
- Vurder fellesfunksjoner for næringsaktører
- Tilrettelegg for riktig bruk; næring med behov for sentral beliggenhet

PLANLEGG FOR GODE BOMILJØ

- Plassering av bebyggelse
 - Bruk ny bebyggelse som skjerm for støy for bolig og uteområder
- Antall etasjer
 - Grader høydeutvikling på tomt. Fra 2-3 etasjer mot småhusbebyggelse, til 3-5 etasjer i mellomsjikt/transformasjonssjikt til punkt maks 8 etasjer.
- Adkomst
 - Hovedadkomst fra Tungasletta
- Ivareta kvaliteter:
 - Eksisterende trær og fremhevede grønne områder
 - Sikt til fjorden, fra uteområde og boliger
 - Sol, for naboer og nye boliger
 - Behold noe historiske elementer; stabbur og fjøs, noe eksisterende næring
- Botilbud:
 - Legg til rette for et variert botilbud i tråd med Trondheim kommunes behov; mangfoldig mix, boliger for eldre, sosiale boformer
- Se området ift fremtidig utvikling av naboområder og eksisterende miljø

BÆREKRAFT:

- Vurder gjenbruk og ombruk av eksisterende bygg
- Legg tilrette for god kobling og forbindelser til kollektivpunkt - UU mulig?
- Legg tilrette for mange gode gang- og sykkelforbindelser med koblinger videre
- Legg tilrette for deling, fellesfunksjoner og møteplasser
- Vurder flere grønne flater (f.eks tak)
- Legg tilrette for mer el-lading og evt. solceller



M 1:2000

LANDSKAP OG MILJØ:

- Bidra der mulig, til å skape en grønn lenke som muliggjør et større sammenhengende grønt system
 - for natur og dyreliv
 - for rekreasjon
 - for barn og unge
 - for attraktive opplevelser for trillende og gående
- Ta utgangspunkt i Tungas gård historie og landskapets form
- Bygningen i midten av tomten / Tunga gård og det grønne området rundt har stor potensiale til å være hjertet av et utvidet fremtidig nabolag.
- Om mulig, legg tilrette for en grønn tverrforbindelse som knytter Brøset og ravinelandskapet mot vest til Leangen mot øst
- Bidra til flere grønne flater og mer biologisk mangfold, f.eks:
 - Nye grønne flater på bakkeplan
 - Grønne takflater
 - Ny variert stedsegen vegetasjon i ulike sjikt
 - Beholde kvalitetsfulle eksisterende grønne flater og vegetasjon

