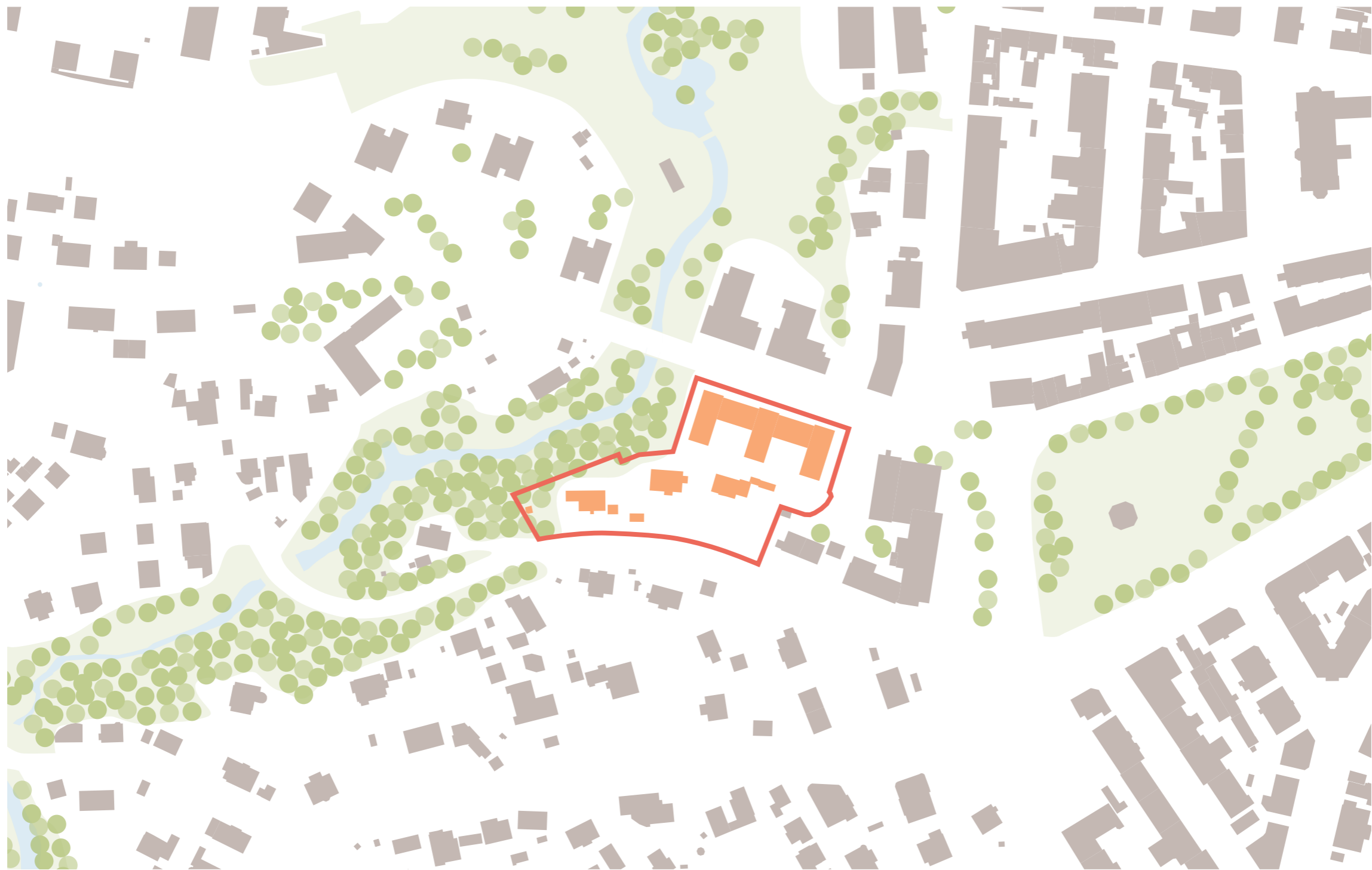


HANSKEMAKERBAKKEN



Stedsanalyse



Hanskemakerbakken

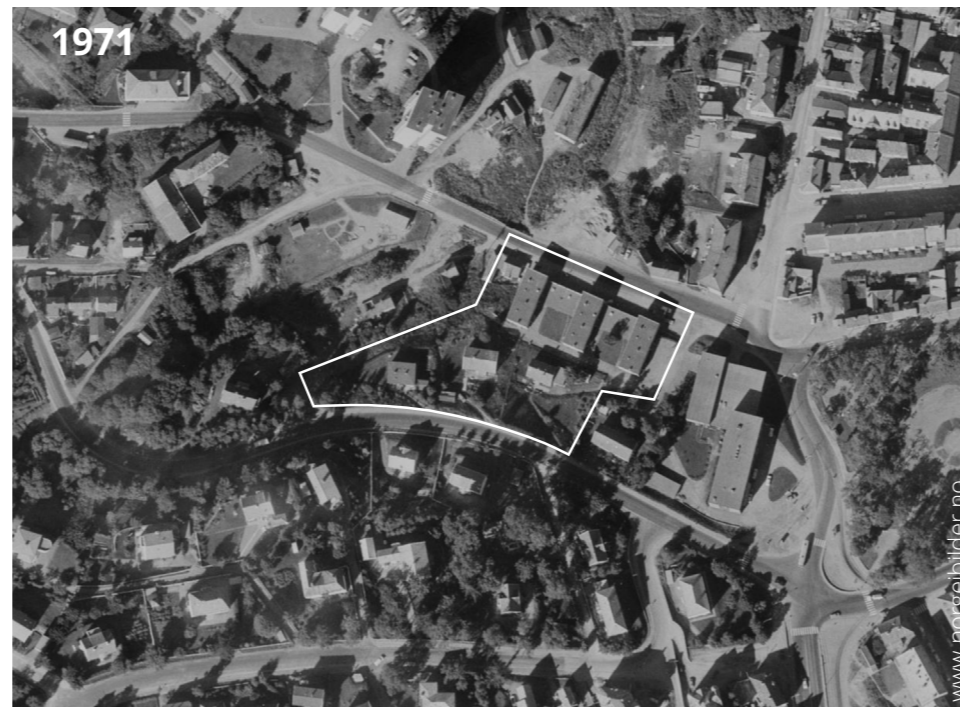
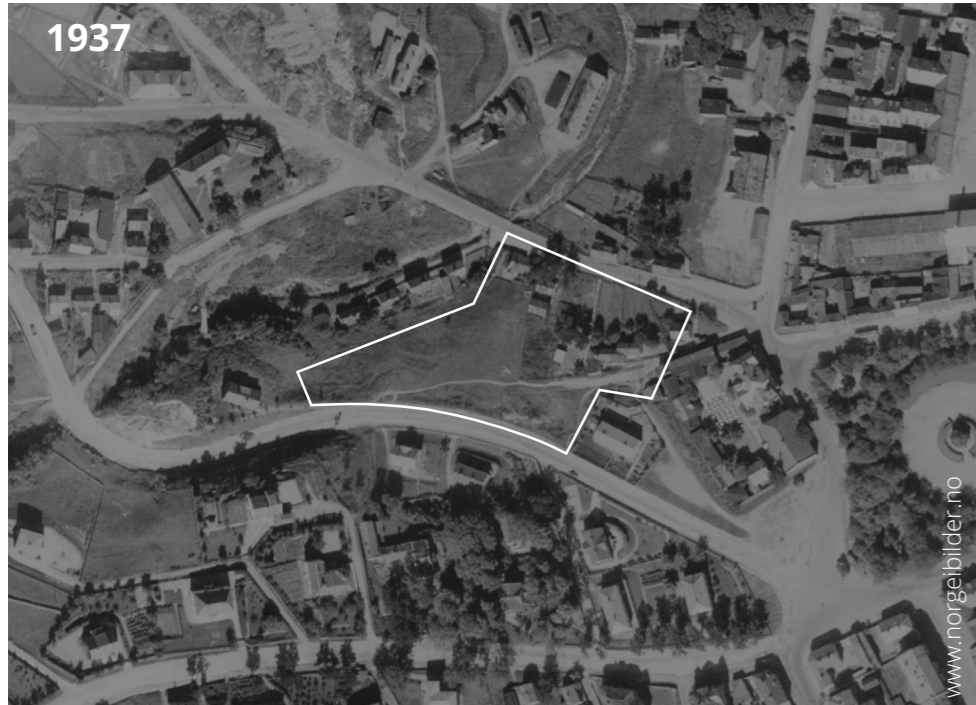
Området som omtales som Hanskemakerbakken, måler omlag 6200 m², inneholder adressene Hanskemakerbakken 1 - 9, samt Roald Amundsens vei 6, 8 og 10.

Området ligger sentralt på Ila, like vest for Ilaparken. Like øst for tomtene finner vi Hjorten Omsorgssenter og Ilen menighetshus, og vest for området ligger Ilabekken med sin frodige vegetasjon.

Stedsanalysen gjennomføres i forbindelse med en planlagt utbygging av tomte. Det er ønskelig å se på hvordan tomte kan bebygges med en høyere utnyttelsesgrad enn i dag, med boliger og næring som kan bidra til et levende nærmiljø. Med en tomt som ligger i et komplekst urbant, topografisk og grønt miljø, ønsker vi innledningsvis å kartlegge områdets muligheter og begrensninger.

Der ikke annet er oppgitt er foto og illustrasjon gjort av Agraff AS.

Historisk utvikling - flyfoto



I **1937** lå tomten relativt ubebygget, langs Ilabekken. Både Ilaparken og bebyggelsen på Steinhaugen og Ila er godt etablert. På hjørnet mot Ilaparken ser vi gamle Hjorten revyteater, og det ligger småhus på østsiden langs Ilabekken. I **1957** er de tre bolighusene langs Roald Amundsens vei oppført, og boligårdene i Skjæringen er under bygging.

I **1964** er boligblokkene på tomten, i Hanskemakerbakken 1-9 oppført, og leilighetstårnene i Skjæringen står ferdig. Gamle Hjorten på hjørnet mot parken er revet. I **1971** er nytt sykehjem bygget på tomten til gamle Hjorten, og det står fortsatt bebyggelse langsmed Ilabekken.

I **1999** er småhusene langsmed Ilabekken revet, mens store deler av bekken fortsatt ligger i bakken. Iladalen er tydelig grønn på begge sider av Roald Amundsens vei, med tett vegetasjon. I **2008** er arbeidet med Ilabekken ferdig, og parken gror til. Det er fortsatt ubebygget på Hanskemakerbakken 4 og 6, der leilighetsbyggene sto ferdig i 2016.

Historisk utvikling - flyfoto

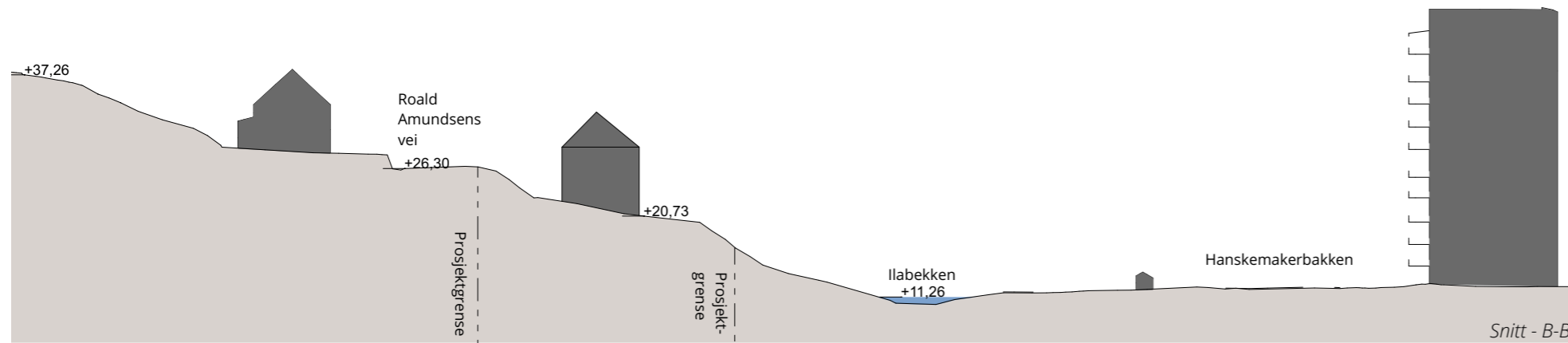
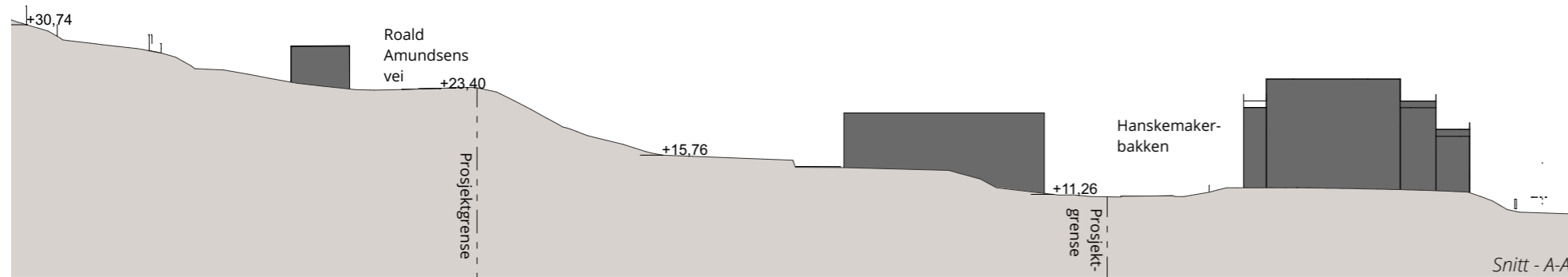


Området Hanskemakerbakken ligger i en historisk bystruktur, med gateføringer som stammer mer enn 100 år tilbake. Mye av bebyggelsen som preger Ila i dag er omlag 100 år og eldre. En del nyere bebyggelse kom på 50- og 60 tallet, deriblant de høye tårnene i Skjæringen, det nye komplekset for Hjorten Omsorgssenter og bebyggelsen på selve tomte.

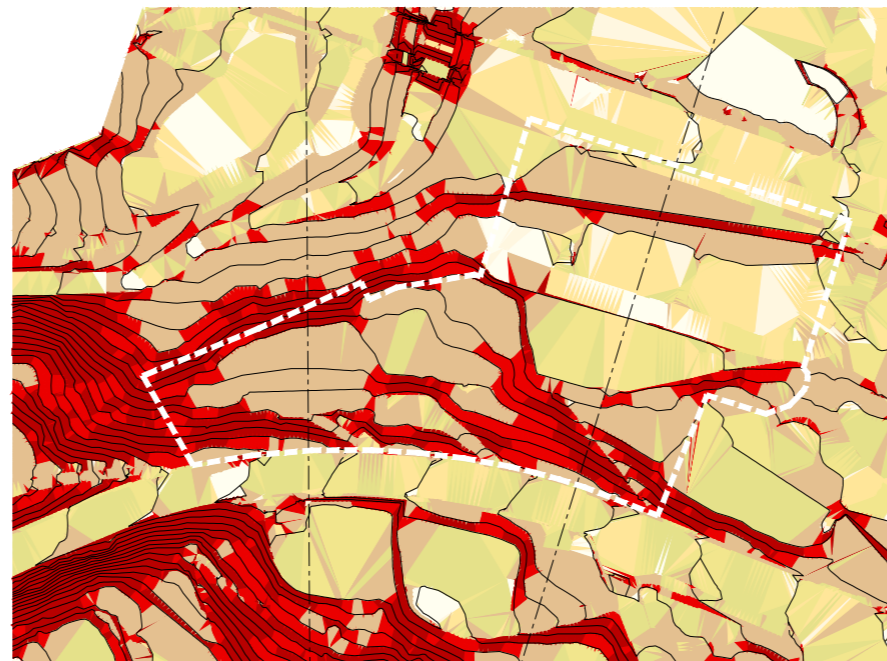
I tillegg er det store grøntstrukturer i området, som i ulike former, har historisk sett har vært svært formende for området. Både Ilaparken og Ilabekken gir viktige grønne pusterom i bystrukturen og er orienteringspunkter.

Samlet sett er det den eldre bebyggelsen som i stor grad preger bystrukturen i området, men den nyere bebyggelsen har funnet sin plass inn i dette; Bebyggelse med høyere tetthet i de mer utbane områdene på flata på Ila, og mindre, enkeltstående bebyggelse iblant boligene på Steinberget.

Landskap



Høydestudie - høydelagskart - hver farge viser 2,5 m stigning



Høydestudie - helning på skråninger. Rødt indikerer helning brattere enn 1:3

Prosjektområdet ligger i en nordvendt skråningen opp mot Steinberget, mellom Hanskemakerbakken i nord og Roald Amundsens vei i sør. I vest grenser prosjektet til Ilabekken og i øst knytter prosjektet seg opp mot bydelen Ila, med sine murgårder i sør og lave trehus i nord.

Det er en meget kupert tomt, med en høydeforskjell fra det laveste punktet ved Hanskemakerbakken opp til Roald Amundsens vei på nesten 17 m. Fra Ila stiger Roald Amundsens vei med ca 1:18 på oppsiden av prosjektet som gir lange og bratte skråninger helt vest der høydeforskjellen ned mot Ilabekken blir størst. Ilabekken flater ut ved prosjektområdet og landskapsrommet bekken ligger i åpner seg opp mot Nedre Ila. Det var her bekken lå i rør fra slutten av 1950-tallet og frem til åpningen av bekken ble påbegynt i rundt 2005.

Platåene i skråningen stammer fra midten av 1900-tallet i forbindelse med etablering av tre eneboliger og et leilighetskompleks med uteareal, en etasje over Hanskemakerbakken og utadrettede funksjoner på gateplan.

Landskapsrommene har en tydelig tredeling - høyt opp langs Roald Amundsen vei meed kontakt mot bydel ILa og fjorden, i midten på platåene hvor man befinner seg i et mindre rom og nede i Hanskemakerbakken med blick mot Ilabekken og heien i Bymarka.

SKRÅNING			
NUMMER	MINIMUM SKRÅNING	MAXIMUM SKRÅNING	FARGE
1	0.00%	1.50%	
2	1.50%	2.00%	
3	2.00%	4.00%	
4	4.00%	6.70%	
5	6.70%	10.00%	
6	10.00%	33.00%	
7	33.00%	50.00%	
8	50.00%	99999900.00%	

Nære landskapsrom



Landskapsrommet rundt Ilabekken er tydelig, med trærne som danner et grønt rom.



Hanskemakerbakken er et definert, urbant byrom, med bebyggelse på begge sider og siktlinjer mot Våttåkammen i vest og Ilaparken i øst.



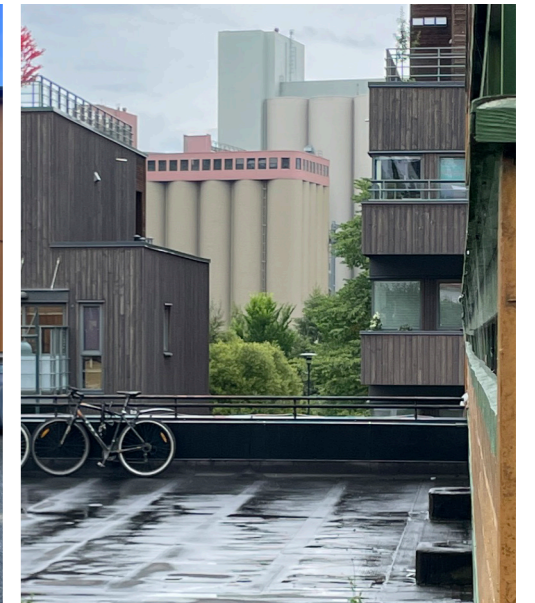
Rundt småhusene danner vegetasjonen små, grønne lommer som rammer inn hagene.



Roald Amundsens vei oppleves som et tydelig rom som gradvis lukker seg ned mot Ila. fra å ligge høyt og sveve over byen



Mellom husene inne på tomte er det i dag et skjermet, mer urbant byrom, med utsikt mot Våttåkammen og gløtt mot sjøen og parken.



Friområder og parker



Parker og friområder

Ilaparken ligger rett øst for prosjektområdet og er en veletablert bypark med paviljong og en større lekeplass for barn med ballareal. Rett vest for prosjektet ligger grøntdraget Ilabekken som leder opp til Theisendammen og Bymarka. Rett nord for prosjektet ligger Iladalen, området der Ilabekken flater ut og åpner seg opp til befolkningen. Stedet har store plenarealer og lett tilgang til vannet i bekken.

Vegetasjon

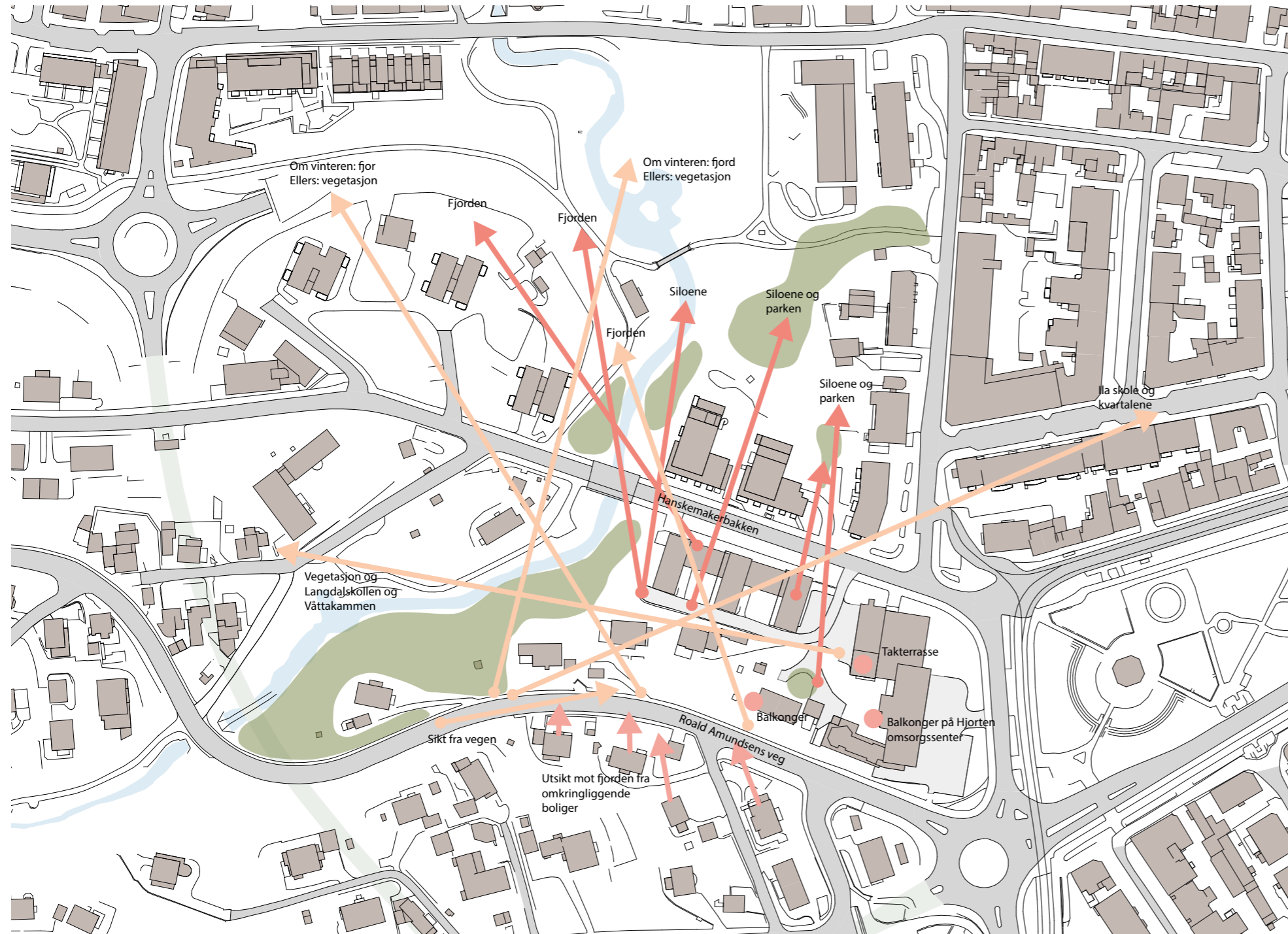
Prosjektområdet består av private hager med klipte plener kantet med en blanding av pryd- og nyttevekster. I skråningene ned mot Ilabekken er det en tiltagende gjengroing og på de to eiendommene lengst vest er det en større bestand av parkslirekne, en meget invaderende art.

Langs Ilabekken er det klipt plen ned mot vannet og en beplantet grense mot tilstøtende tomter som forbi prosjektet består av gråor.

Vegetasjonen danner rom og skjærer tomta for innsyn fra både Ilabekken og Roald Amundsen vei.



Siktlinjer



Området ligger i et bratt skrånende terreng, der det i dag er mulighet for mange ulike siktlinjer og utsikter. Siktlinjene går både gjennom og forbi tomter, og fra ulike steder inne i området.

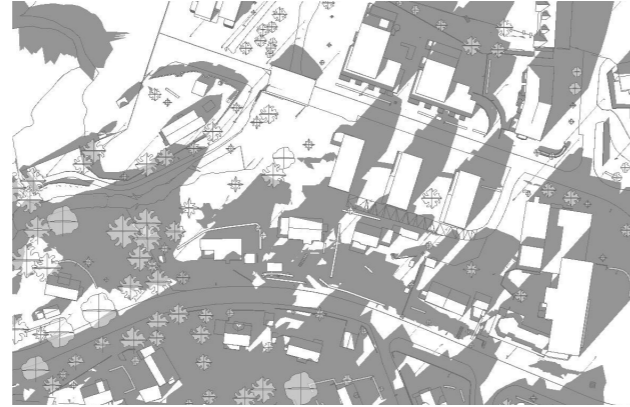
Viktige siktlinjer som vi har merket oss er:

- Lange siktlinjer som går over eller gjennom området. Eksempler på dette er siktlinjer fra Roald Amundsens vei som går både ut mot fjorden, Ilabekk-parken og mot Ila, og siktlinje fra Hjørten omsorgssenter mot marka og Langdalskollen.
- Siktlinjer fra tomter og mot ulike grøntrom eller orienteringspunkter, gjerne mellom eller over omkringliggende bebyggelse. Eksempler på dette er siktlinjer fra gårdsrommet sør for Hanskemakerbakken 1-9, og mellom boliglamellene mot Ilabekkparken eller sjøen. Fra de høyere delene av området sammenfaller utsiktspunktene med siktlinjer fra Roald Amundsens vei.
- Utsikt mot fjorden fra omkringliggende boliger, og viktige uterom registrert i den umiddelbare nabobebyggelsen.

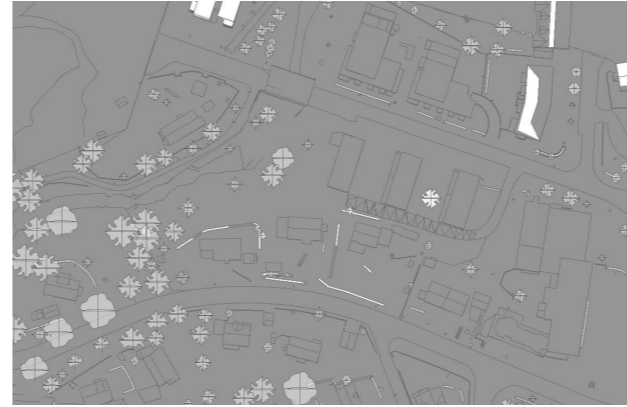
Sol-/skygge



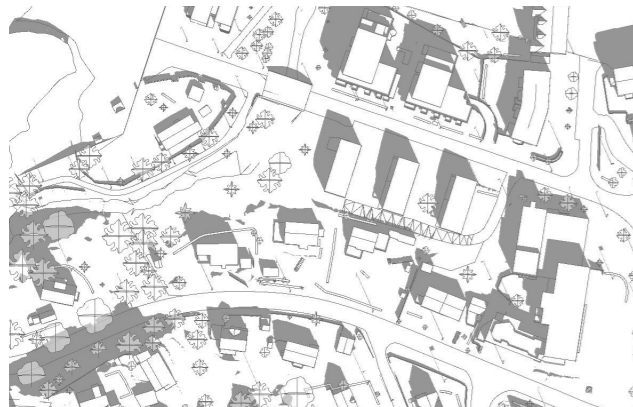
Solstudie 21.3 kl 12



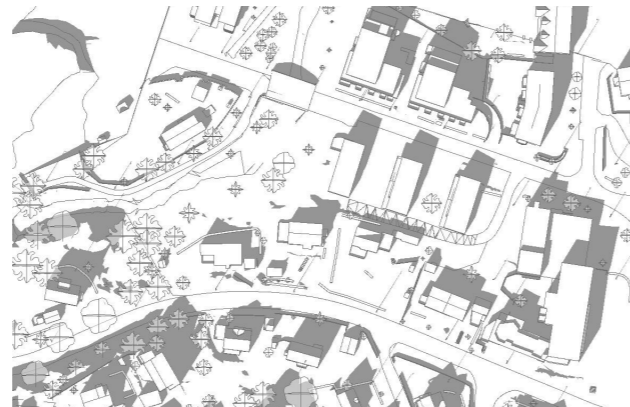
Solstudie 21.3 kl 15



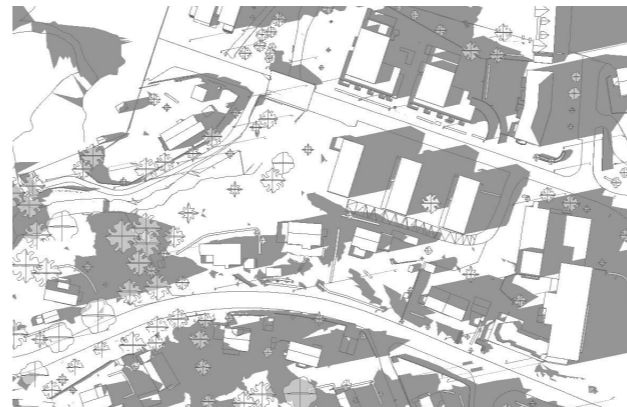
Solstudie 21.3 kl 18



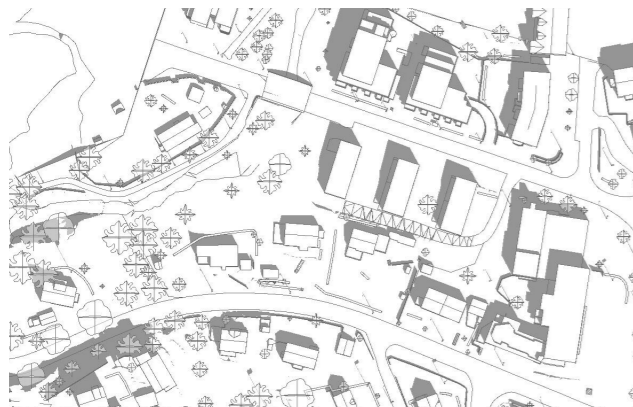
Solstudie 22.4 kl 12



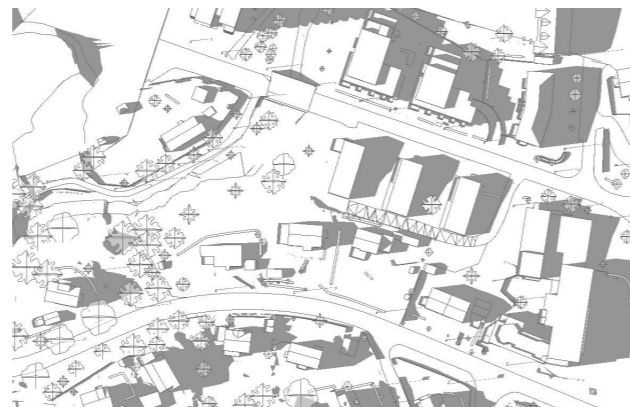
Solstudie 22.4 kl 15



Solstudie 22.4 kl 18



Solstudie 23.6 kl 12



Solstudie 23.6 kl 18



Solstudie 23.6 kl 20

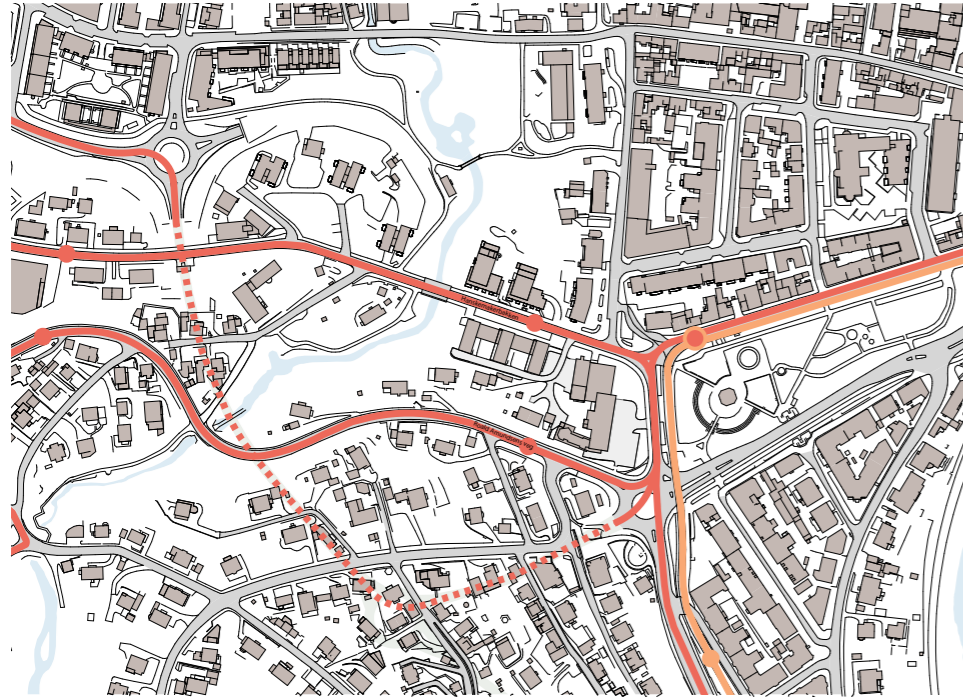
Sol- og skyggediagrammene viser tydelig at Ila generelt og området spesielt ligger i en skyggefull del av Trondheim. Skråningen er nordvendt, og det er store deler av vinterhalvåret der det kommer lite sol inn på tomta i dag. Etter ca klokka 13 den 21. mars, er det lite sol på hele området. Til gjengjeld vet vi at den nordvendte, åpne helningen gir mye lys fra nord, og det er et attraktivt område å bo i, til tross for mørkere vintermånedene. Ilabekken har en stor verdi som ute- og grøntområde, selv om det får lite sol.

Med et område som får lite sol i vinterhalvåret, har fargesetting og overflater mot omkringliggende bebyggelse stor påvirkning.

For en utvikling av området må man diskutere krav til soltilgang på uteområder mtp på hva som er mulig å oppnå og ønskelig å legge til rette for.

Soldiagrammene viser skygge fra terreng og bygninger. I tillegg er det mye svært høy vegetasjon langs Ilabekken som lager skygge, særlig når det er blader på trærne.

Forbindelser



Kollektivtilbud i nærområdet, rødt er buss og oransje er trikk

Kollektivtilbud i området

Området har særlig god kollektivdekning, med busstopp direkte utenfor på både nor, og sørsiden, og knutepunktet i Ila i umiddelbar nærhet.



Fortau og gangveier i nærområdet

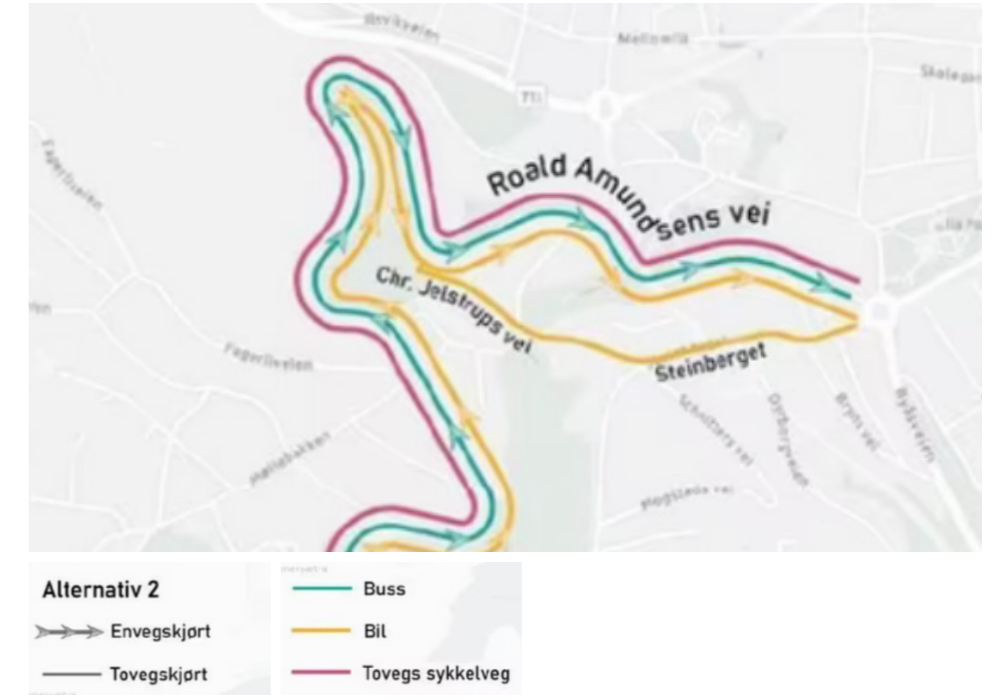
Koblinger for gående og syklende

Sikkerhet for forgjengere og syklister, tilkomst med personbil og Forholdene for gående og syklende i området er varierende. Langsmed Hanskemakerbakken er det gode fortau, som forbinder området med Ila, mens langs Roald Amundsens vei har svært dårlige forhold både for gående og syklende. Her utredes det ulike alternativer for utbedring.

Langs Ilabekken ligger en tursti, som er en særlig viktig forbindelse, både for gående og for flora og fauna.

Det går et par snarveger gjennom området i dag, men de som ligger vest på tomte er kun til privat bruk og ender i egne hager. Snarvegen vest i området, forbi Hjorten omsorgssenter er en viktig kobling, men relativt usynlig i bybildet.

Det er ikke registrert noen punkter eller tråkk på tomte i kommunens barnetråkkregistreringer.



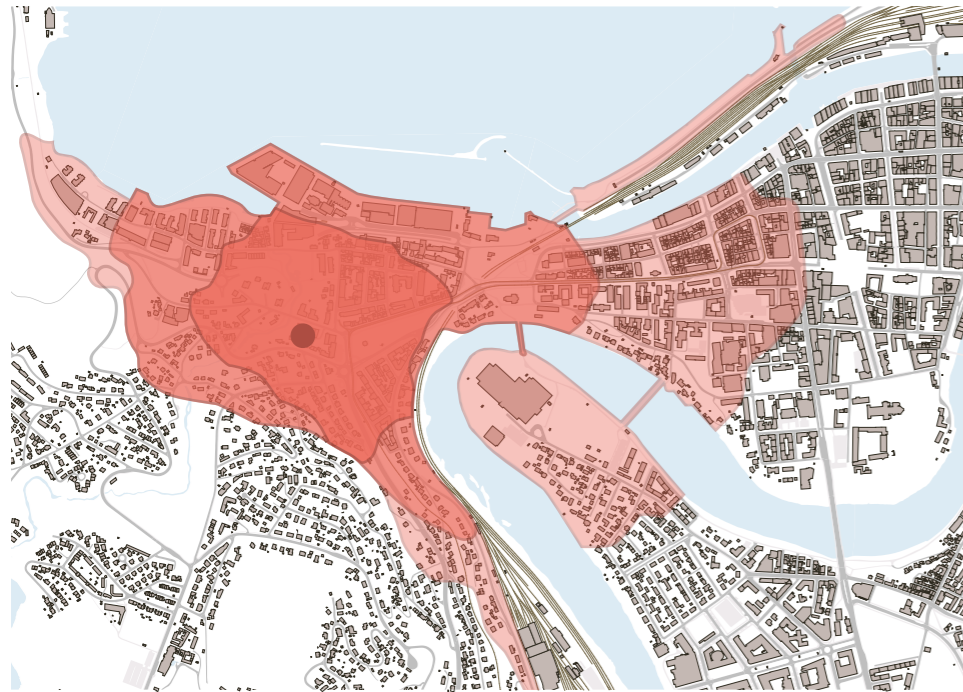
Illustrasjon fra sak i Adressa 20.02.2022. Anbefalt løsning fra rapport utredet av Rambøll for Trondheim Kommune.

Trafikk og vegløsninger

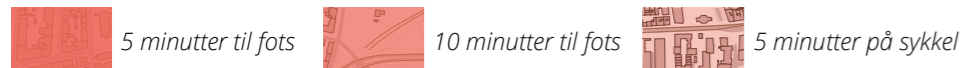
Det utredes ny løsning for Roald Amundsens vei, for å bedre sikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende. Alternativer som så langt er utredet gir rom for å redusere tilkomst for bil i gata.

Hanskemakerbakken er en gate uten gjennomkjøring, med relativt lav trafikk, oversiktlige forhold og gode løsninger for gående og syklende.

Forbindelser



Rekkeviddediagram



Rekkevidde og nærhet

Rekkeviddediagrammet viser tydelig hvordan tomte forholder seg til den øvrige byen: Selv om nærheten er kort til resten av Steinberget og Sverresborg, ligger tomte som en del av llaflata. Dette gjør at det er lett å nå ulike deler av byen både til fots og på sykkel.



Henvendelse og opplevd nærhet

Områdets forhold til byen

Tomte fremstår som tosidig, med øvre del som forholder seg til bebyggelsen lenger opp i Steinberget, mens den nordlige delen av tomte er en del av det mer urbane bymiljøet på llaflata. Med Steinberget "i ryggen" henvender tomte seg nordover og østover mot sentrum.



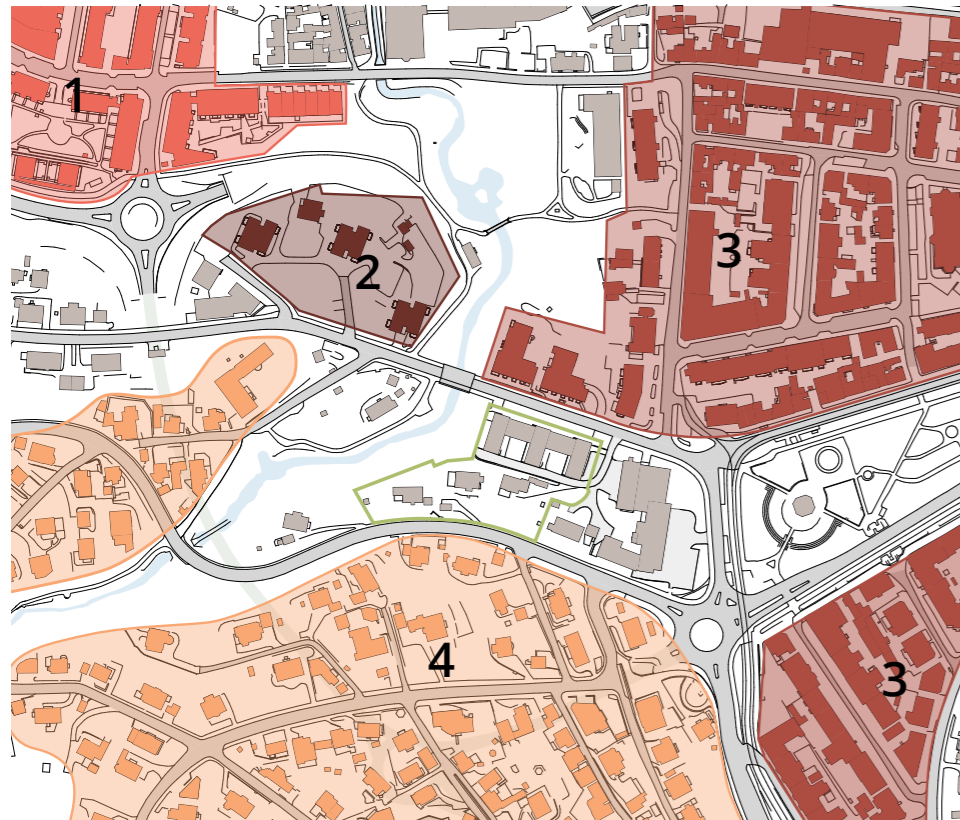
Foreslått KPA - byggesoner

I nytt forslag til KPA er byens byggeområder delt opp i ulike byggesoner mtp hvor sentrale de er og hvordan de derfor bør fortettes. Bestemmelsene sier også at *Ved regulering kan mindre justeringer av grensene mellom byggesonene vurderes etter en stedsanalyse*. Planområdet her ligger delt mellom byggesone 1 og byggesone 3. Byggesone 1 er tiltenkt *sentrumskjerne*, som skal kunne fortettes med høy tetthet, mens byggesone 3 er markert som *øvrige byggeområder*, som i stor grad skal bevares som boligområder med lavere tetthet slik det er i dag.

Nå skal hele området utvikles som en enhet, og det er relevant å vurdere hvilken byggesone området som helhet helst bør planlegges som. Vi vurderer det dit at nærheten til sentrum, og muligheten til å utvikle en svært sentral tomt i lla tilsier at området bør vurderes som byggesone 1 i sin helhet, med tanke på krav til tetthet, uteoppholdsareal, parkering og tilsvarende. Samtidig bør høyder, siktlinjer og utforming tilpasses de to ulike nærmiljøsituasjonene.

Tetthet og typologier

Området ligger i brytningen mellom flere ulike strøkskarakterer, med ulik tetthet og typologier. Her er en gjennomgang av noen strøkskarakterer i nørområdet, med sammenligninger til Trondheim kommunes eksempelsamling på tetthet i Trondheim.



1 - Iilsvika

Type bygninger: Leilighetsbygg i fem etasjer. Kvartalsstruktur.

Tidsperiode: De fleste byggene er bygget rundt 2000. Området har også noe historisk og transformert industribebyggelse.

Funksjoner: Primært bolig, men også dagligvare, bakeri, trening, legesenter og kontorlokaler.

Uterom: Private uterom på balkonger og mellom blokkene. Flertall av boligene har private balkonger. Offentlig, felles uterom er promenade langs fjorden og park, med sitteplasser volleyballbane og eplehage.

Parkering: Sykkelparkering gatelangs, i parkeringskjeller og i gårdsrom. Bilparkering i parkeringskjellere/sokkeletasjer og som gateparkering.

Tetthet: Ca 120% BRA og 39% BYA (hentet fra Trondheim kommunes "Tetthet i Trondheim")



2 - Skjæringen

Type bygninger: Tre leilighetstårn i elleve etasjer.

Tidsperiode: Bygget rundt 1960.

Funksjoner: Bolig.

Uterom: Privat uterom på balkonger og på gressplen mellom blokkene. Boligene ligger i umiddelbar nærhet til grøntområdet Ilabekken.

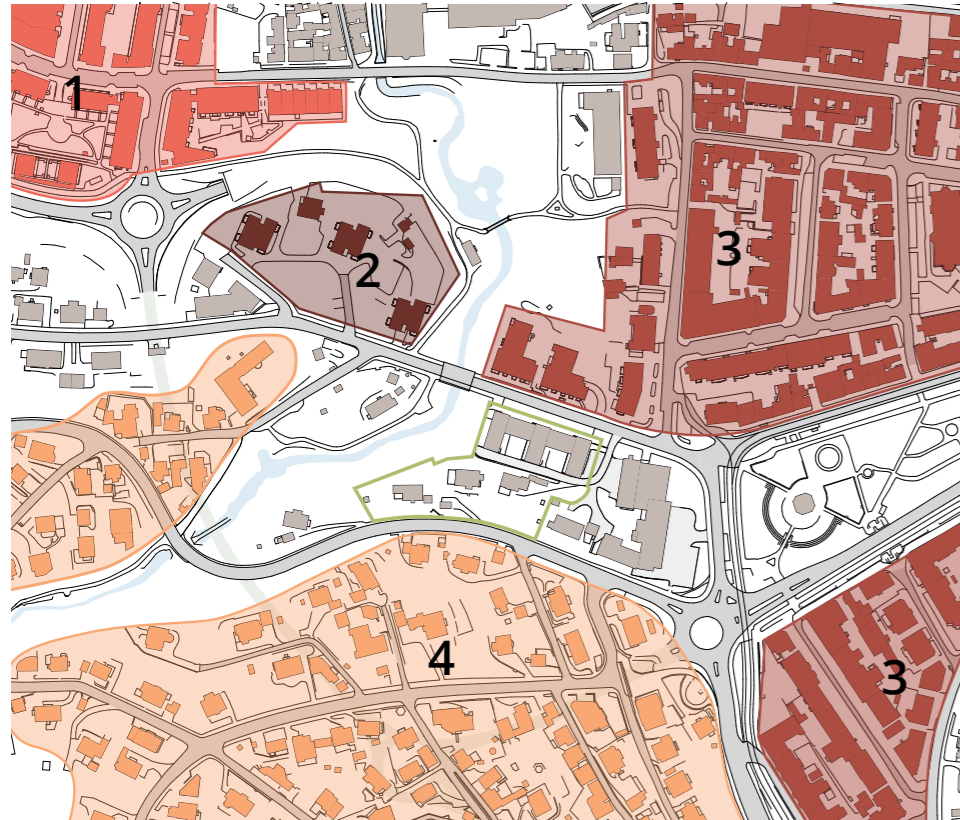
Parkering: Sykkelparkering mellom byggene. Bilparkering på bakkeplan rundt boligblokkene, uten overdekning.

Tetthet: Ca 110-120% BRA og 15% BYA.



Tetthet og typologier

Området ligger i brytningen mellom flere ulike strøkskarakterer, med ulik tetthet og typologier. Her er en gjennomgang av noen strøkskarakterer i nørområdet, med sammenligninger til Trondheim kommunes eksempelsamling på tetthet i Trondheim.



3 - Ila

Type bygninger: En blanding av to-/tre-etasjes trehus, eldre murgårder i 4-5 etasjer, nyere leilighetsbygg og skole. Kvartalsstruktur på begge sider av Ilaparken.

Tidsperiode: Bygget fra ca 1900 og frem til i dag.

Funksjoner: Primært bolig, men også skole, dagligvare, galleri, frisør og legesenter.

Uterom: Privat uterom i bakgårder. Noen få, nyere bygninger har private balkonger. Felles offentlig uterom i Ilaparken, ved Ilabekken, Skanseparken og lekeområdene på Ila skole og Steinerskolen.

Parkering: Sykkelparkering i bakgårder. Primært gateparkering for biler. Noen nyere bygg har parkeringskjeller. Relativt lav parkeringsdekning, mange boliger kun har tilgang på soneparkering.

Tetthet: Ca 120 % BRA og 40% BYA (hentet fra Trondheim kommunes "Tetthet i Trondheim" - Møllenberg og Lademoen som referanser)



4 - Steinberget

Type bygninger: Frittliggende eneboliger og tomannsboliger.

Tidsperiode: Bygget fra 1920-tallet og frem til i dag, stor andel bevart, eldre bebyggelse fra 1920- og 30-tallet.

Funksjoner: Boliger

Uterom: Kun private uterom i hager og på balkonger. Ingen offentlige uterom, men i nærheten ligger Ilabekken, som grøntdrag gjennom området.

Parkering: Parkering i egen innkjørsel og garasje. Relativt høy parkeringsdekning der de fleste boliger har tilgang på 1-2 egne parkeringsplasser.

Tetthet: Ca 38 % BRA og 19% BYA (hentet fra Trondheim kommunes "Tetthet i Trondheim" - småhusområdet på Øya som referanse)



Historisk karakter og strøkskarakter

Temaene som ble gjennomgått under kapittelet om tetthet og typologier er alle særtrekk ved ulike utbyggingsområder i nærområdet. I tillegg har bebyggelsen en del særtrekk med tanke på historiske referanser, utforming, størrelse og detaljering.



1 - Skjæringen

Type bygninger: Leilighetsbygg i 11 etasjer.

Tidsperiode: Bygget rundt 1960

Særpre: Flatt tak, tydelig vertikalitet, rød-oransje fargepalett, platekledning som minner om stående panel, repeterende husmorvinduer med like formater og samme brystningshøyde, inntrukket inngangsparti og innglassede, utenpåliggende balkonger.



2 - Hanskemakerbakken 2-4

Type bygninger: Leilighetsbygg i fem etasjer.

Tidsperiode: Bygget i 2016.

Særpre: Flate tak med takterrasser og inntrukne toppetasjer. Forenklet detaljering, utstikkende balkongkasser med glassrekkverk, brun trekledning som gråner over tid og lite grønne/skjermende uteområder. Det er boliger også på bakkeplan ut mot Hanskemakerbakken, og bebyggelsen bidrar ikke videre til gatelivet.

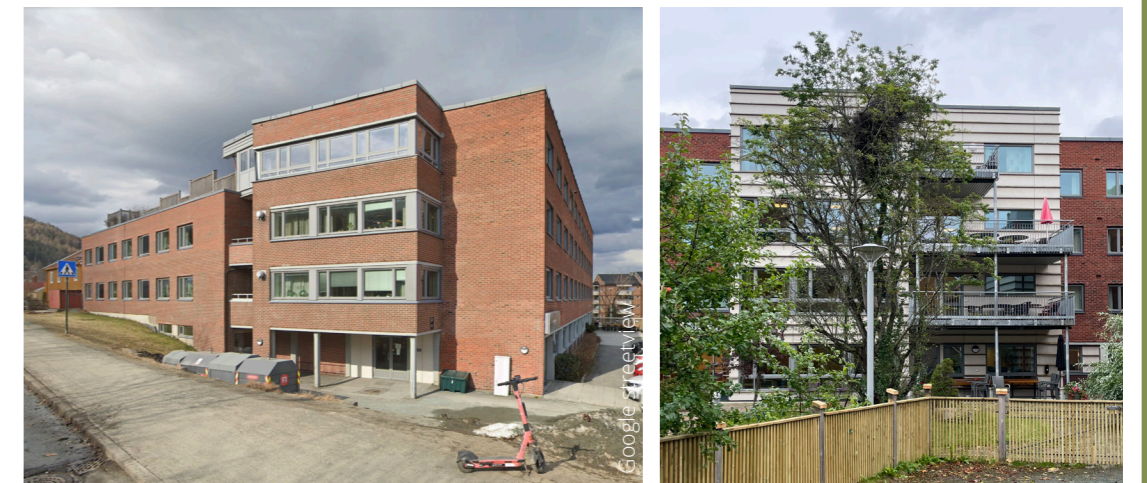


3 - Hjorten omsorgsboliger

Type bygninger: Leilighetsbygg i fem etasjer.

Tidsperiode: Bygget rundt 1970. Bygget om / på i senere faser.

Særpre: Nøkternt teglsteinsbygg med flatt tak. Enkle detaljer, regulære vindusstørrelser i horisontale vindusbånd. Tilbygg i bakkant med liggende kledning.



Historisk karakter og strøkskarakter

Temaene som ble gjennomgått under kapittelet om tetthet og typologier er alle særtrekk ved ulike utbyggingsområder i nærområdet. I tillegg har bebyggelsen en del særtrekk med tanke på historiske referanser, utforming, størrelse og detaljering.



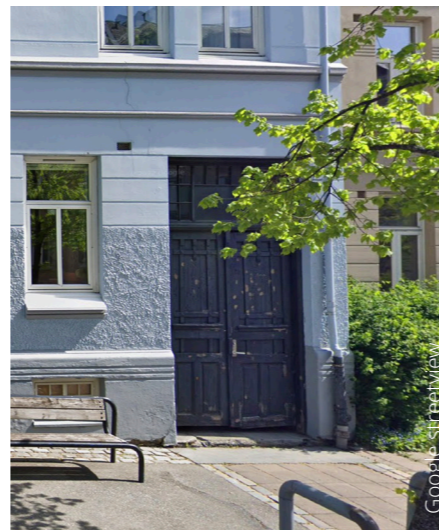
4 - Ila

Type bygninger: Leilighetsbygg i fem etasjer.

Tidsperiode: Bygget fra slutten av 1800-tallet og frem til i dag, med særlig fokus på den karakteristiske murbebyggelsen fra forrige århundreskifte.

Særpreget: Bebyggelsen er variert, med hovedvekt på større bygårder i mur og lavere bygårder i tre.

Bebyggelsen på Ila er nærmere beskrevet i dokumentet Arkitektonisk vurdering, som ser på ulike typiske bygningskomponenter i området.



Historisk karakter og strøkskarakter

Temaene som ble gjennomgått under kapitlet om tetthet og typologier er alle særtrekk ved ulike utbyggingsområder i nærområdet. I tillegg har bebyggelsen en del særtrekk med tanke på historiske referanser, utforming, størrelse og detaljering.



5 - Steinberget

Type bygninger: Villabebyggelse; enebolig og flermannsboliger

Tidsperiode: Bygget før 1937

Særpreg: Saltak og valma tak, med karnapper, takopplett og ulike utsprin. Malt trekledning, i hovedsak stående kledning. Ornamentering og profilerte lister rundt vinduer, dører og utspring. Vinduer med T-post eller småruter. Historisk fargebruk med farger fra Trondheimspaletten, særlig gule og røde toner, blandet med hvite og lyse trehus. Husene ligger tilbaketrukket i hage, med parkering på terreng eller i mindre garasjer.



5* - Roald Amundsens vei 2 og 4

Type bygninger: Firemannsbolig.

Tidsperiode: Bygget før 1937

Særpreg: Enkelt volum med saltak med rød takstein. Tydelig gulffarge, stående treklending og vinduer med sprosser. Forseggjorte inngangsdører som er vendt mot nord. Hus i hage med bakkeparkering.



Bebyggelse på tomta

Det ligger tre eneboliger og et litt større borettslag innenfor planområdet, som er planlagt revet. I forbindelse med plansaken er det igangsatt en ombrukskartlegging av eksisterende bebyggelse.



1 - Hanskemakerbakken 1-9

Type bygninger: Rekkehus i 2.-3. etasje, næring i 1. etasje.

Tidsperiode: Bygget 1960

Særpre: Slakt, tilnærmet flatt skråtak, tverrstilte lameller kledd i stående og liggende trepanel. Gulmalt med grønne detaljer. Svært stort vedlikeholdsetterslep.



2 - Roald Amundsens vei 10

Type bygninger: Leilighetsbygg i fem etasjer

Tidsperiode: Bygget før 1957

Særpre: Hovedadkomst fra Roald Amundsens vei. Slakt, tilnærmet flatt valmet tak. Enkeltstående hus i hage, med høy sokkel i mur mot nord. Rødmalt med hvite detaljer. Fremstår med vedlikeholdsetterslep.



3 - Roald Amundsens vei 8

Type bygninger: Leilighetsbygg i fem etasjer

Tidsperiode: Bygget før 1957

Særpre: Hovedadkomst fra Roald Amundsens vei. Murhus med saltak i rød takstein. Planert tomt, og ingen sokkel. Lys gult med hvite detaljer. Bygget fremstår å være i god stand.



4 - Roald Amundsens vei 6

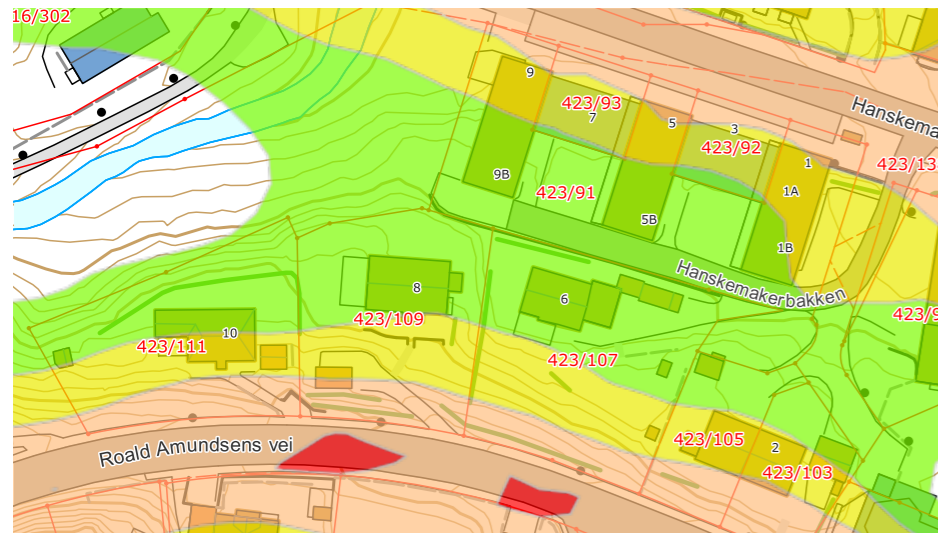
Type bygninger: Leilighetsbygg i fem etasjer

Tidsperiode: Bygget før 1957

Særpre: Hovedadkomst fra Hanskemakerbakken. Enkeltstående trehus med saltak. Hvitmalt med hvite detaljer. Antatt rehabilitert ca 90-tallet. Bygget fremstår å være i god stand.



Andre faktorer



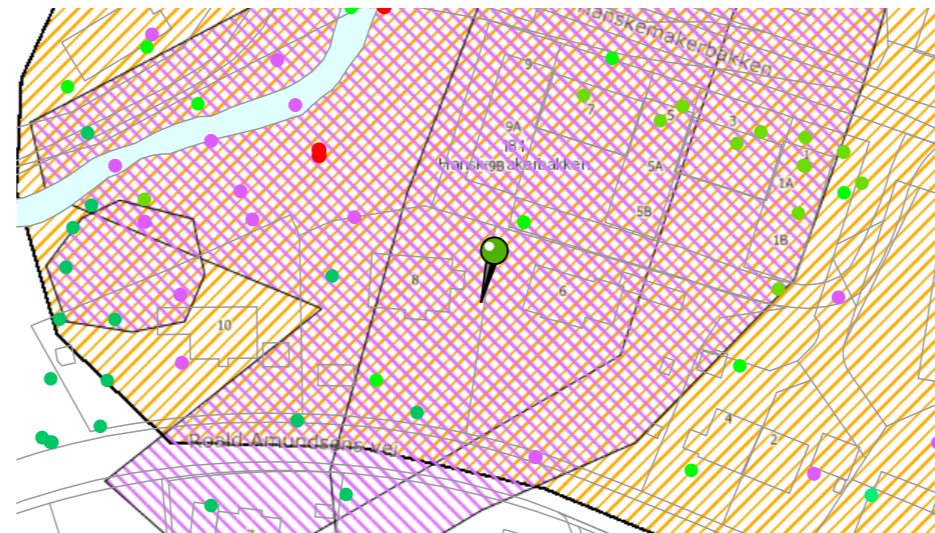
Tegnforklaring

Vegvesenet	50-54
55-59	60-64
65-69	70-74

Utskrift fra Temakart Støy, Trondheim Kommunes Karttjeneste, 21.05.2021

Støy

Roald Amundsens vei og Hanskemakerbakken er kilder til støy. Ny bebyggelse må tilfredsstillere retningslinjer for støygrenseverdier. Dette kan være spesielt krevende for leiligheter nærmest Roald Amundsens vei, og spesielt om de må tilfredsstillere krav til Byggesone 3 slik nytt utkast til KPA angir. Støyforhold kan potensielt forbedres om sykkelvegprosjekt i Roald Amundsens vei blir gjennomført.



Påvist kvikkleire - TRK	Påvist kvikkleire	
Trondheim kommune	Trondheim kommune	
Multiconsult	Rambøll	
Kvikkleire (Statens vegvesen)	Kvikkleire Faregrad (NVE)	
	faregrad, løsne- og utløpsområder	
	Høy (løsneområde)	Lav (løsneområde)
	Høy (utløpsområde)	Lav (utløpsområde)
	Middels (løsneområde)	Ingen
	Middels (utløpsområde)	

Utskrift fra Temakart grunnforhold, Trondheim Kommunes Karttjeneste, 11.05.2023

Kvikkleire/geotekniske forhold

Det er påvist kvikkleire. Dette er tydelig markert på kartene til kommunen, og har vært belyst tidligere i prosjektet. Geoteknisk prosjektering for plassering av sokkel/kjellere og muligens krevende grave-/fundamenteringsforhold.



Utskrift fra Temakart biologisk mangfold og naturverdier, Trondheim Kommunes Karttjeneste, 21.05.2021

Biologisk mangfold og naturverdier

Ilabekken er registrert som naturtype B - viktig regionalt. Avgrensning er vist med oransje strek i kartet. Dette vil sannsynligvis stille krav til aktsomhet i byggefase og plassering av bygninger. Det er også registrert en nær truet art innenfor planområdet.

Ilabekken har en hensynssone i ny KPA for bevaring naturmiljø knyttet til seg som vil ha konsekvenser for planen.

Samlede vurderinger



Terreng

- Terrenget på tomta skråner bratt mot nord, med en høydeforskjell på 12 til 15 meter. Dette tilsvarer drøyt fire etasjer, og gir rom for relativt høy utnyttelse uten at det skjermer for bebyggelsen bak.
- I videre arbeid må man være oppmerksom på siktlinjer fra fra Roald Amundsens vei og bebyggelsen bak, og legge til rette for gjennomsyn.

Adkomst og koblinger

- For bilparkering er det naturlig å benytte seg av høydeforskjellene på tomta, og legge adkomsten fra nord. Dette gir også en bedre trafikksituasjon, da det er bedre å koble seg på Hanskemakerbakken, som er relativt oversiktlig, enn Roald Amundsens vei, som er brattere og smalere.
- For gående og syklende er det viktig å koble seg på begge gateløpene, og det bør legges til rette for en god og tilgjengelig snarveg på tvers av tomta.
- Det må legges til rette for fremtidig utvikling av Roald Amundsens vei.

Uterom

- Tomta ligger i bratt terreng, og ulike høyder på tomta gir ulike romlige soner. Uterom kan gjerne knyttes opp mot og bidra til å styrke omkringliggende landskapsrom.
- Et større grønt uterom bør henvende seg mot, og bidra til å styrke grøntdraget langs Ilabekken.
- Uterommet på Hjorten omsorgsboliger og siktlinjer derfra bør vurderes og hensyntas.

Naturmangfold

- På grunn av det bratte terrenget ned mot Ilabekken, og de registrerte fremmede artene på tomta, er det lite eksisterende vegetasjon som har verdi å bevare.
- Det bør være et mål for ny utnyttelse av tomta å legge til rette for frodige uterom basert på stedeigne arter, som kan spille på lag med og bidra til bedre naturmangfold i grøntdraget langs Ilabekken.

Utnytting og høyder

- Tomta ligger svært sentralt med en særlig god kollektivdekning og tilgjengelighet for gående og syklende mot sentrum av Trondheim. Det er derfor viktig å legge til rette for en høy utnyttelse av tomta.
- Mot Hanskemakerbakken er situasjonen mer urban og området tåler større byggehøyder. Generelt dagslysinnslipp for Hanskemakerbakken 2-6 bør være med i vurderingene.
- Mot Roald Amundsens vei er omkringliggende bebyggelse lavere og høydene bør begrenses. Det er viktig å legge til rette for muligheter for utsyn for bakenforliggende bebyggelse, samt siktlinjer mot sjøen fra veien. Forholdene mot Roald Amundsens vei 2-4 bør vurderes særlig.

Byggesoner

- På grunn av plasseringen sentralt på Ila og svært tett på kollektivknutepunkt, bør det vurderes å behandle hele tomta som byggesone 1 med tanke på krav til tetthet, uteoppholdsareal, parkering o.l..
- Samtidig bør høyder, siktlinjer og utforming tilpasses de to ulike nærmiljøsituasjonene.

Sol og skygge

- Tomta ligger relativt lavt i den nordvendte hellingen ned fra Steinberget på Ila. Det er lite sol i hele området på vinterstid. Ved utforming av bebyggelse er det viktig å se på sol- og skyggekonsekvenser når området faktisk har sol, og å åpne opp for sjøutsikt kan være en vel så viktig kvalitet som direkte sollys. Her vil tilgang til takterrasser kunne være særlig viktige og verdifulle bidrag til uterommene.

Byform

- Tomta ligger i skjæringspunktet mellom flere ulike områdekarakterer.
- Mot Hanskemakerbakken er situasjonen med urban, og det er naturlig å se til kvartalsstrukturen på Ila og nyere bebyggelse i Ilsvika.
- Mot Roald Amundsens vei ligger tomta henvendt mot et småhusområde, der det er relevant å hente referanser fra de historiske boligene.
- For hele området er fargebruk et viktig særpreg, samt materialer som tre og mur (samt sinusplater på Skjæringen).
- Det anbefales å gjennomføre en kartlegging av arkitektoniske elementer og strøkskarakter som underlag for utforming av bebyggelse på tomta.

Eksisterende bebyggelse

- Eksisterende bebyggelse er fra 1950- og 60-tallet. Bebyggelsen ut mot Hanskemakerbakken er dårlig vedlikeholdt og har store behov for omfattende tiltak. For småhusene mot Roald Amundsens vei er to av tre i grei stand, mens ett er i dårligere forfatning.
- Eksisterende bebyggelse på tomta er ikke en del av området historiske karakter fra 1920- og 30-tallet, og har mindre historisk verdi.