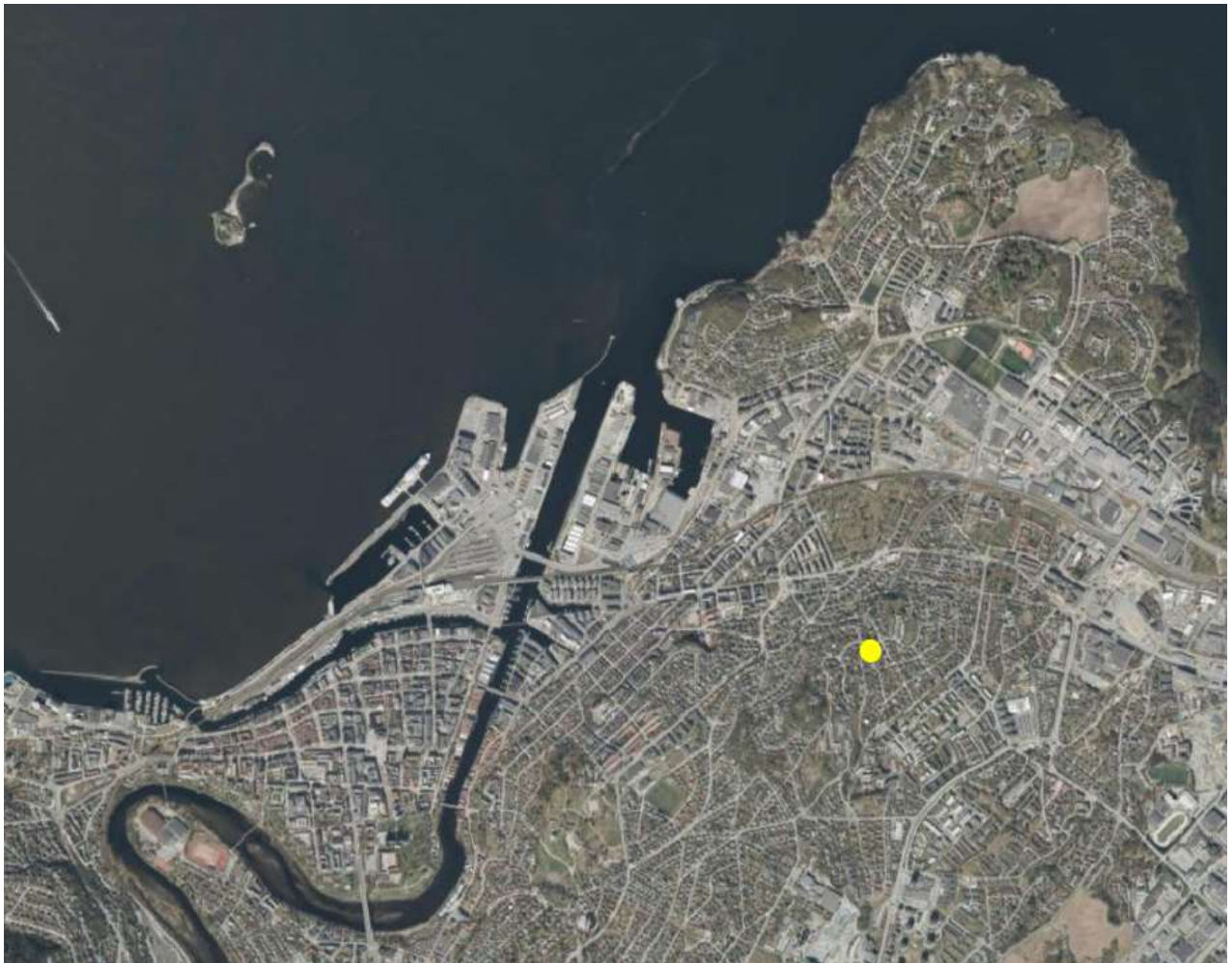


# Innledende Stedsanalyse

Detaljregulering Rønningsvegen 26, Trondheim kommune

**Plan-ID: r20240039**

Vedlegg til planbeskrivelsen



PIR2 for Heimdal Sag AS, juni 2025

OPPDRAAG: DETALJREGULERING RØNNINGSVEGEN 26, R20240039  
EMNE: Innledende stedsanalyse  
TILTAKSHAVER: Heimdal Sag AS v/Reidar Grenstad, [reidar.g@heimdal-sag.no](mailto:reidar.g@heimdal-sag.no), 957 09 809  
PLANKONSULENT: PIR2 AS v/ Bodil Aalberg, [bodil.aalberg@pir2.no](mailto:bodil.aalberg@pir2.no), 917 53 116  
DATO: 16.06.2025

## Innholdsfortegnelse

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Detaljregulering Rønningsvegen 26, Trondheim kommune .....        | 1  |
| 1 Kartlegging .....                                               | 3  |
| 1.1 Oversikt og planstatus.....                                   | 3  |
| 1.2 Historisk utvikling .....                                     | 4  |
| 1.3 Bystruktur og bebyggelse.....                                 | 6  |
| 1.4 Landskap og blågrønne strukturer.....                         | 7  |
| 1.5 Forbindelser og byrom .....                                   | 8  |
| 1.6 Bo- og miljøforhold.....                                      | 9  |
| 1.7 Lokale målpunkt – tilrettelegging for myke trafikanter .....  | 10 |
| 2 Samlet vurdering.....                                           | 12 |
| 2.1 Hva kjennetegner området – identitetsskapende elementer ..... | 12 |
| 2.2 Sosiale behov - møteplasser.....                              | 12 |
| 2.3 Opplevelse og trygghet i sammenheng med barrierer.....        | 12 |
| 2.4 Kultur- minner/miljø og trær .....                            | 12 |
| 3 Anbefalinger (hovedgrep) .....                                  | 12 |

## 1 Kartlegging

### 1.1 Oversikt og planstatus

Gjeldende regulering r0001 er vedtatt 17.3.1948. Tomten som ønskes regulert ligger som del av boligområde, der det tillates en bolig pr tomt.

Fradeling av ny eiendom 9/899, fra opprinnelig eiendom 9/544 ble gjennomført i 2014.

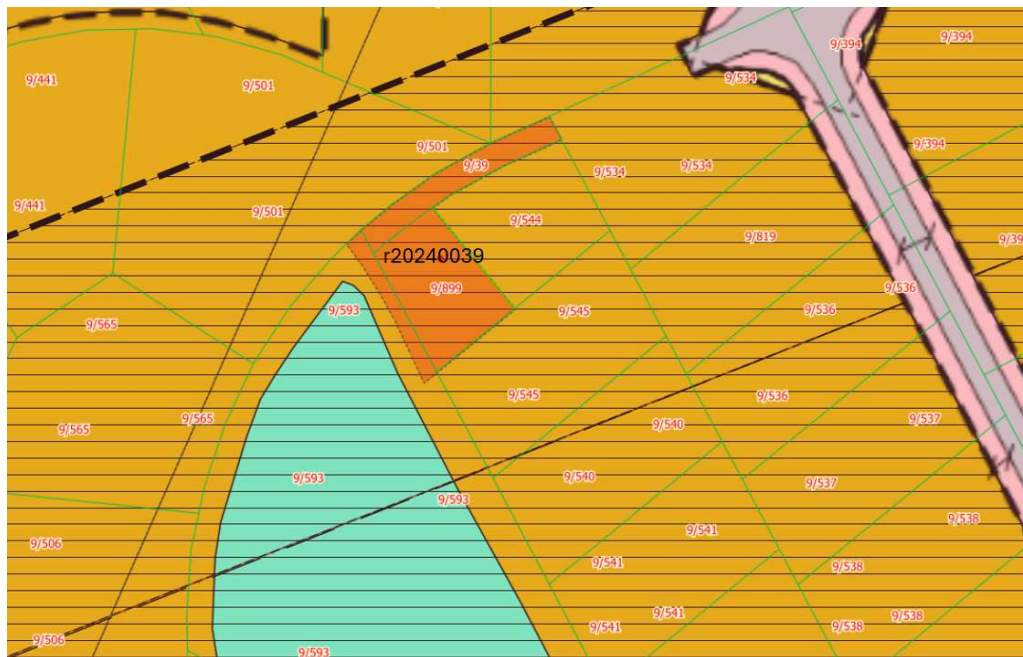
Delegasjonssak NR: FBR BU2 535/14 av 2014.



FIGUR 1. OVERSIKTSFOTO, RØNNINGSVEGEN 26 – MARKERT I GULT



FIGUR 2. KART TRONDHEIM KOMMUNE MED GRUNNEIENDOM 9/899, AREAL 0,3 DAA MARKERT I LYSEBLÅTT



FIGUR 3. GJELDENE REGULERING. KPA 2022-2034 OG VARSLET PLANAVGRENSNING r20240039 I RØDT. TOMTEN LIGGER I BYGGESONE 3

## 1.2 Historisk utvikling

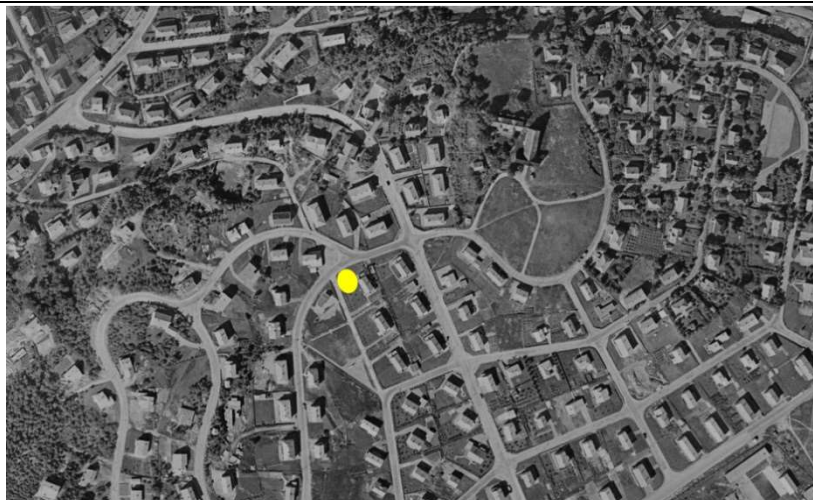
Historiske fotografier viser utviklingen i området fra dyrket mark til massiv utbygging av boliger med tilhørende infrastruktur i etterkrigstiden. Siden har det vært noe fortetting i området i form av nye boliger, tilbygg og garasjer. Byen vokser mot øst.



FLYFOTO FRA 1947.

VISER AT TOMTEN VAR DYRKET MARK, OG LÅ PÅ GRENSEN TIL SPREDT BOLIGBEBYGGELSE I NORD OG GRØNT DRAG SOM PASSERER FRA SØRVEST TIL NORDØST, NORD FOR TOMTEN.

RØNNINGSVEGEN ER UNDER BYGGING.



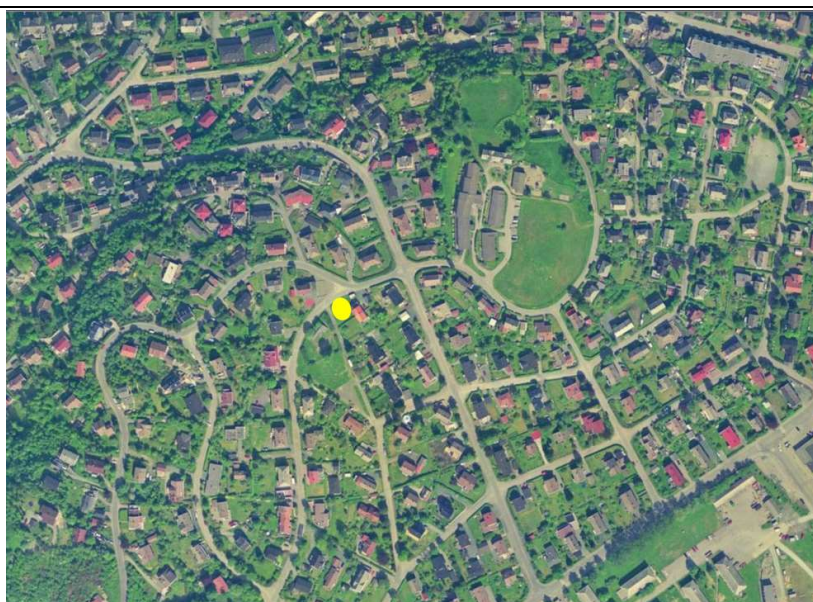
**FLYFOTO FRA 1957.**

**VISER UTBYGGING AV  
ENEBOLIGER OG  
TOMANNSBOLIGER I  
OMRÅDET I  
ETTERKRIGSTIDEN.**



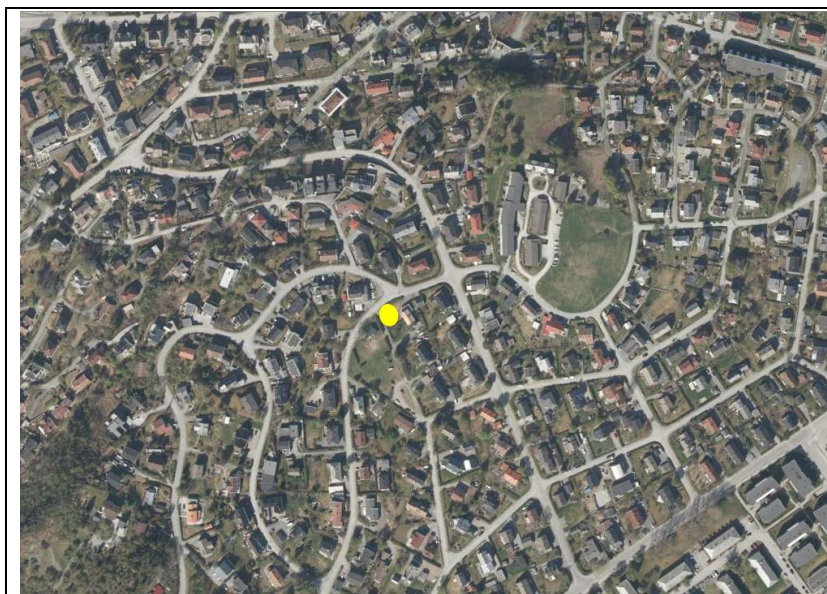
**FLYFOTO FRA 1984.**

**VISER NOE FORTETTING I  
FORM AV NYE BOLIGER,  
TILBYGG OG GARASJER OG  
UTBYGGINGEN AV  
RØNNINGEN GÅRD MED  
MINDRE LEILIGHETSBYGG OG  
BARNEHAGE.**



**FLYFOTO FRA 2003.**

**VISER NOE FORTETTING, MEN  
LITEN ENDRING DE  
FOREGÅENDE 20 ÅRENE**



FLYFOTO FRA 2023.  
DAGENS SITUASJON

VISER NOE FORTETTING I  
HOVEDSAK I FORM AV  
TILBYGG / GARASJER.  
OMFATTENDE FORTETTING I  
PERSAUNET LEIR MED  
LEILIGHETSBYGG MOT  
SØRØST PÅ MOTSATT SIDE AV  
PERSAUNVEGEN.

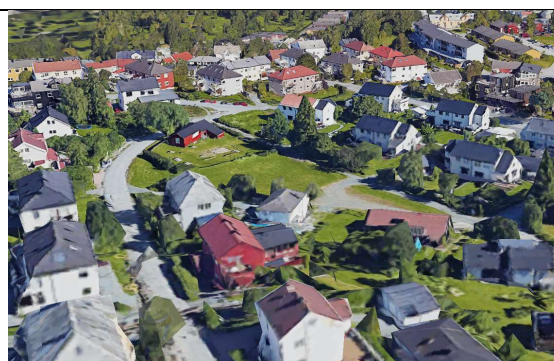
FIGUR 4. TABELL MED HISTORISKE FOTOGRAFIER SOM VISER BYUTVIKLINGEN FRA 1947 TIL I DAG

### 1.3 Bystruktur og bebyggelse

Tomten ligger i et etablert boligområde på Rydningen, er ca. 0,3 daa og ubebygget. Den er uten adkomst og opparbeidet som gressplen avgrenset av hekkvegetasjon.

Husene i området er frittliggende småhusbebyggelse fra 50-60-tallet, med innslag av nyere bebyggelse. Mange av byggene i området har fått tilbygg på hovedhus og nye garasjer / bodar. Nyere hus er i stor grad tilpasset strøkets volum og utforming, med lys trekledning, og saltak eller valmtak. Noen hus er røde eller gule. Takene er grå, mørke eller med røde takstein.

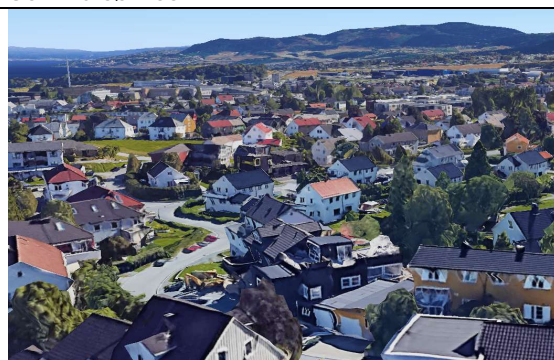
Oversiktsperspektiver eksisterende bystruktur og boligbebyggelse:



Sett fra sørvest



Sett fra sørøst



Sett fra nordvest



Sett fra nordøst

Orienteringen mot veg er varierende, men innenfor kvartalet ligger bebyggelsen med gavl vendt mot Rønningsvegen, og langsiden mot Hans Finnes gate. Bebyggelsen har ulik avstand til omkringliggende veger. Området består av tomannsboliger, eneboliger og enkelte flerfamilieboliger.



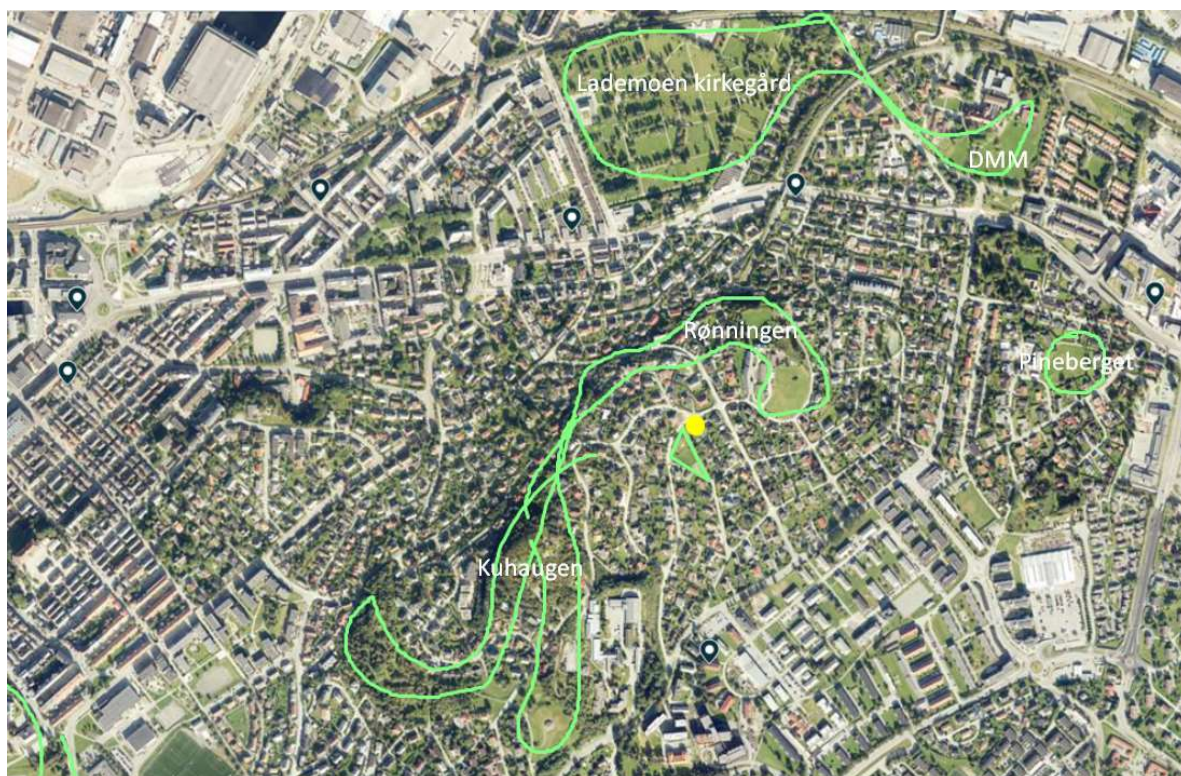
**FIGUR 5. ORIENTERING MOT OMLIGGENDE VEG (MARKERT I ROSA) OG MØNERETNING (VINKELRETT PÅ VEG MARKERT I TURKIS) RØNNINGSVEGEN 26 VIST GUL.**

#### **1.4 Landskap og blågrønne strukturer**

Planområdet ligger på flata på Rydningen litt vest for Kuhaugen, som er høyeste punkt i nærheten. Området heller svakt mot øst.

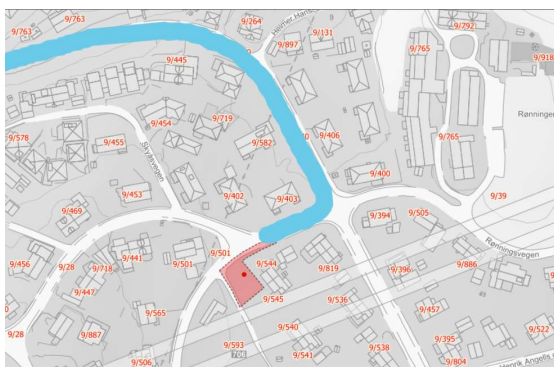
Kuhaugen er et stort sammenhengende grøntområde med skog, et landsmerke i byen med utsikt over by, fjell og fjord. Det lavere høydedraget med gamle Rønningen gård og nyere leilighetsbygg, ligger få meter unna planområdet og har en mer opparbeidet karakter, også med utsikt over fjorden, og stor grønn plen og Elsheim park med trær i nord. Pineberget er mindre, men også opparbeidet som park med plen og balløkke (nærmiljøanlegg)

På sørsiden av tomte ligger en flat, stor, grønn lekeplass, som er markert som blågrønn struktur i KPA 2022-2034. Denne har et inngjerdet område med en stue i nord som driftes av den lokale velforeningen. Mot sør er det et stort åpent grønt areal.



FIGUR 6. KUHAUGEN OG RØNNINGEN DANNET DET MEST DOMINERENDE LANDSKAPSTREKKET I OMRÅDET. LADEMOEN GRAVLUND ER ET NÆRLIGGENDE STORT REKREASJONSOMRÅDE (INNENFOR 1KM). TOMTA MARKERT I GULT. KILDE: GULESIDER

Det går en dreneringslinje ned langs Hans Finnes gate og vestover inn langs Rønningsvegen, som er forsenkning/helning i terrenget og leder bort vann ved nedbør.



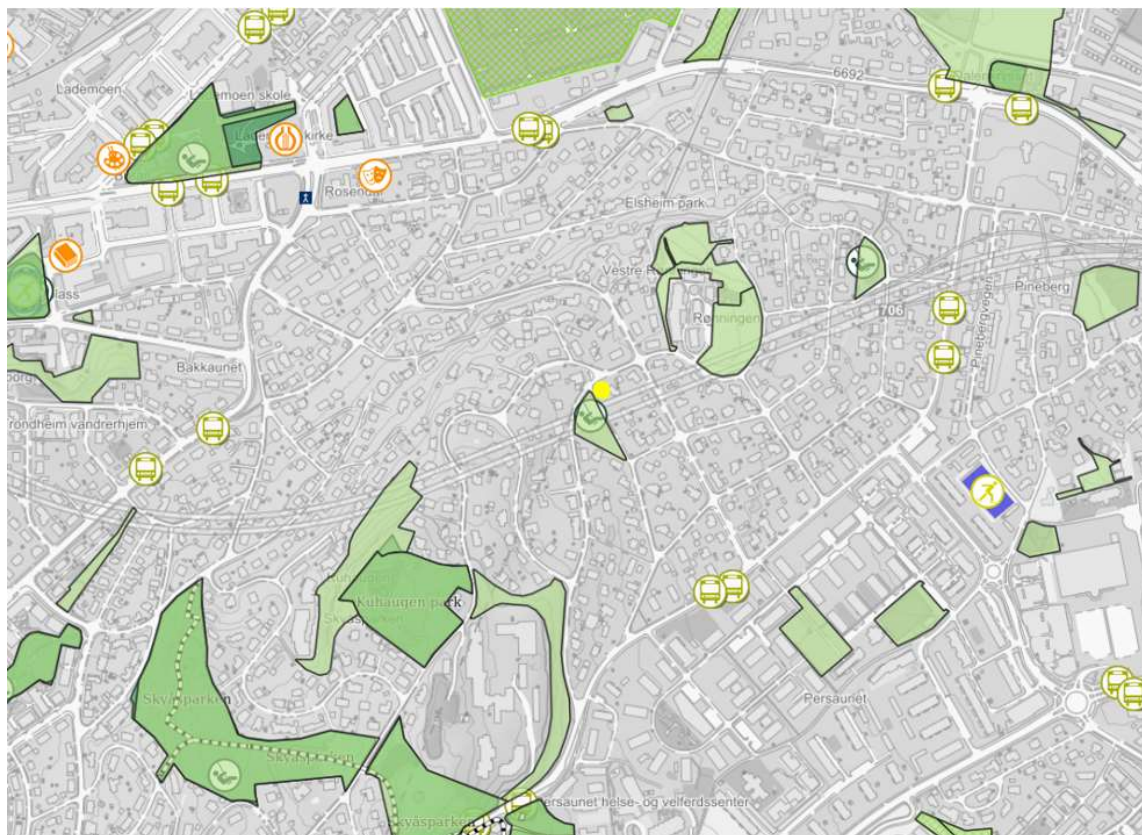
FIGUR 7. DRENERINGSLINJE I TRONDHEIMSKARTET (TRONDHEIM KOMMUNES INNSYNSLØSNING).

## 1.5 Forbindelser og byrom

Det er god forbindelse til nærliggende grønnstrukturer via boliggate som Rønningsvegen og Skyåsvegen (flere muligheter, se kart på neste side). Boliggatene har lavt fartsnivå og lav trafikkmengde.

Eiendommen ligger nært Persaunet Leir bussholdeplass (400 m), som ligger i krysset Hans Finnes gate / Persaunvegen. Her ligger også den nærmeste dagligvarebutikk, frisør og tannlege. Buss 22 har avganger 3-6 ganger i timen fra denne holdeplassen og går inn til sentrum. Det er 750 m til bussholdeplass i Innherredsvegen (Rønningsbakken), som er hovedtrasé for kollektivtrafikk øst for

byen. Bydelssenter Strindheim ligger ca. 1 km øst for planområdet, der er det apotek, hagesenter, bensinstasjon, restaurant dagligvare osv.



FIGUR 8. GRØNNSTRUKTURER, BUSSHOLDEPLASSER, LEKEPLASSER, NÆRMILJØANLEGG OG KULTURTILBUD I TRONDHEIMSKARTET (TRONDHEIM KOMMUNES INNSYNSLØSNING). TOMTA MARKERT I GULT.

## 1.6 Bo- og miljøforhold

Det er i de foregående kapitler vist grønne strukturer og forbindelser til byrom, aktiviteter og kulturtilbud.

**Kuhaugen / Persaunet Vestre** er vurdert av 28 lokalkjente. De opplever stedet som veldig trygt, med meget god kollektivdekning og gode turmuligheter. De anbefaler området for et bredt spekter av beboere; familier, etablerere, husdyreiere og godt voksne. De vurderer at det er meget god kvalitet på skoler og barnehager. Klipp fra Nabolagsprofil på finn.no:

|                                                                                               |                                                                                                              |                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Spesielt anbefalt for</b><br>Familier med barn<br>Etablerere<br>Godt voksne<br>Husdyreiere | <b>Nabolaget oppleves som veldig trygt</b><br>88/100 Veldig trygt<br><b>Trondheim</b><br>86/100 Veldig trygt | <b>Meget god kvalitet på skolene</b><br>82/100 Veldig bra<br><b>Trondheim</b><br>82/100 Veldig bra |
|                                                                                               |                                                                                                              |                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Meget godt kollektivtilbud</b><br><br>78/100 Veldig bra<br><b>Trondheim</b><br>85/100 Veldig bra<br><br> | <b>Meget god kvalitet på barnehagene</b><br><br>90/100 Veldig bra<br><b>Trondheim</b><br>86/100 Veldig bra<br><br> | <b>Godt naboskap i nabolaget</b><br><br>68/100 Godt vennskap<br><b>Trondheim</b><br>65/100 Godt vennskap<br><br> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Persaunet** er i Nabolagsprofil på finn.no vurdert av 90 brukere, og underbygger disse vurderingene.

Tomtene er romslige og boenhetene store i dette området, noe som legger til rette for høy grad av selvstendighet og komfort hos den enkelte. Det er mange barnefamilier i området.

### 1.7 Lokale målpunkt – tilrettelegging for myke trafikanter

Naturlige målpunkt i nærheten er Kuhaugen, Sirkus shopping, skole og barnehage, bussholdeplass.

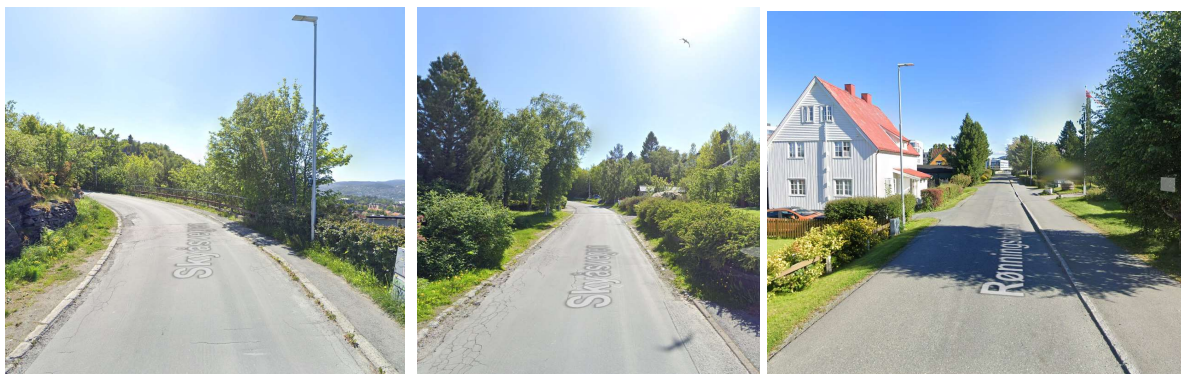
Kollektiv-/bussholdeplass: Hans Finnes gate har utflytende gateforløp med gruslagt bred vegskulder som fungerer som for fortau i dag (se bilde fra googlemaps):



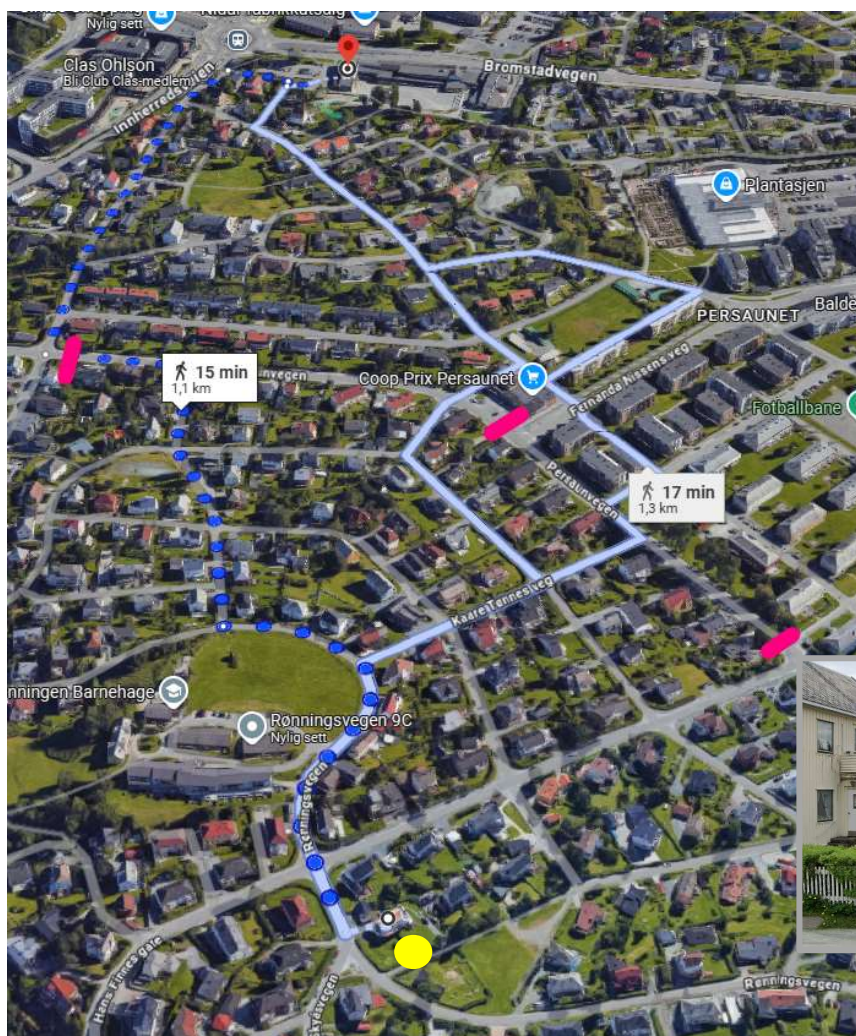
Barnehage: Rønningsvegen mot Rønningen barnehage og Elsheim Park har smal vegskulder med tråkk på begge sider:



Kuhaugen: Skyåsvegen har varierende vegdekke og ulike bredder på skulder fram til Kuhaugen, stedvis smal asfaltert vegskulder og noen steder grus delvis gjengrodd med vegetasjon. Rønningsbakken har ensidig fortau.



Skoleveg: Raskeste veg til Strindheim skole er gjennom bolig gatene Rønningsvegen via Brian Smithsgate og Persaunvegen til Rønningsbakken som ender ved Strindheim skole. Rosa markerer fotgjengerfelt over Persaunvegen. Det er også flere snarveger, som benyttes av skolebarn og andre.



## 2 Samlet vurdering

### 2.1 Hva kjennetegner området – identitetsskapende elementer

Høydedraget Kuhaugen har en karakteristisk bratt terrengformasjon med helning mot fjorden i nord, som synes fra store deler av både Byåsen, og Østbyen. Området framstår grønt og luftig med rause tomter og frodige hager.

### 2.2 Sosiale behov - møteplasser

Det er kort vei til bydelssenter Strindheim med alle nødvendige servicefasiliteter, handelstilbud aktiviteter. Det lokale senteret i Persaunvegen dekker flere dagligbehov med mat, tannlege og hårsenter. Kafe og restaurant ved Bromstad senter er naturlige møtesteder for beboerne i området.

### 2.3 Opplevelse og trygghet i sammenheng med barrierer

Rydningen er et rolig nabolag, med store tomter med eneboliger og flermannsboliger. Beboerne har tilgang til grønne friområder. Planområdet ligger langs en vei med antatt ÅDT 200, og er ikke markert som støyutsatt i Trondheim kommunes kart med støysoner.

### 2.4 Kultur- minner/miljø og trær

Det er ikke registrert kulturminner innenfor tomten, og eiendommer er ikke omfattet av hensynssoner for kulturmiljø. Det er ingen store trær med særskilt betydning på tomten.

## 3 Anbefalinger (hovedgrep)

Trondheim kommune har gitt tilbakemelding på e-post 28.05.2025 angående innledende stedsanalyse. Kommunen vurderer at analysen i denne saken kan begrenses til kartlegging og samlet stedsanalyse (del A og B i Trondheim kommunes utkast til veileder).

Ut fra analysen vurderes det at hovedgrep for ny bebyggelse bør bygge på strøkskarakteren i området med et ryddig forhold til gateløpet, enkel hovedform som tar opp i seg retninger og størrelser fra omkringliggende bygninger.

Ny bebyggelse bør følge arealdelens bestemmelser og retningslinjer for byggesone 3. Der påpekes det at fotavtrykk og høyder på ny bebyggelse ikke bør være større enn eksisterende bebyggelse, og at grønn karakter og landskapstrekk ivaretas. Videre anbefales en tydelig avgrensning mot gata med bruk av vegetasjon.