



## Fagnotat

Vår ref.  
2023/8391

Vår dato  
27.09.2024

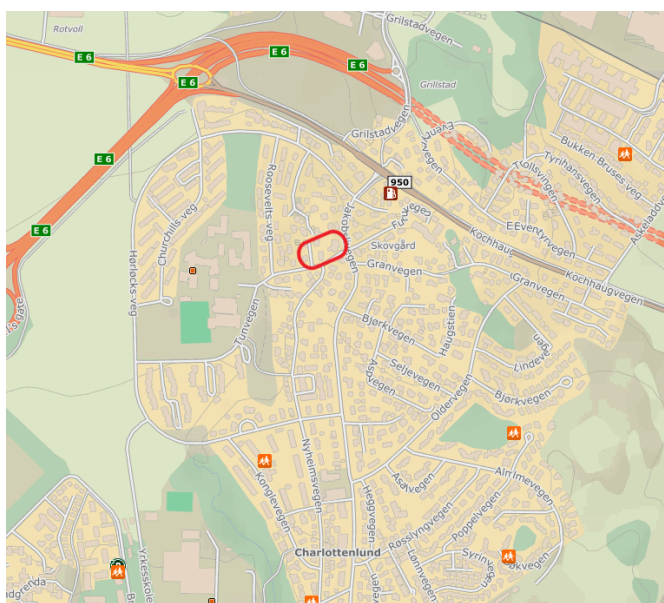
Til:	Kommunaldirektør, byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

### Detaljregulering av Jakobslivegen 7 og Tunvegen 5 og 5A, r20190009, sluttbehandling

#### 1. Hva notatet gjelder

Notatet gjelder regulering av ny dagligvarebutikk med boliger over på eiendommen Jakobslivegen 7 og Tunvegen 5 og 5a. Planområdet ligger på Jakobsli, 4-500 meter sør for E6, ved krysset Jakobslivegen/Tunvegen.

Planen ble opprinnelig sendt til sluttbehandling juni 2024. Etter den politiske behandlingen i byutviklingsutvalget 26.06.24 fant I.K Lykke ut at det var vanskelig å bygge butikken og parkeringen med de arealgrensene som var i plankartet. Planen ble sendt tilbake for justering av plankart og bestemmelser. I nytt plankart under grunnen ble parkeringsarealet for butikkparkering og butikkarealet slått sammen til et formål. Byggegrenser og maks BRA er fortsatt likt. Det ble i tillegg ryddet i plankartet under grunnen og plankart på grunnen, slik at det ikke var noen tvil om hvilket formål som gjelder. Bestemmelsene er justert for å tilpasses endringene i plankartet. Endringene har ingen betydning for hvordan det skal bygges. Prosjektet er det samme som det som har vært på høring.



Oversiktskart, planområdet er merket med rødt

Innholdet i saksfremlegget er innarbeidet i dette fagnotatet. Planbeskrivelsen er ikke endret.

Vesentlige tema i planarbeidet har vært stedstilpasning i form av høyde på bebyggelsen og hvordan bebyggelsen møter gata, og løsning for varelevering. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Øystein Thommesen AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Jakobslivegen 7 Eiendom AS, som er et datterselskap av I.K Lykke Eiendom AS.

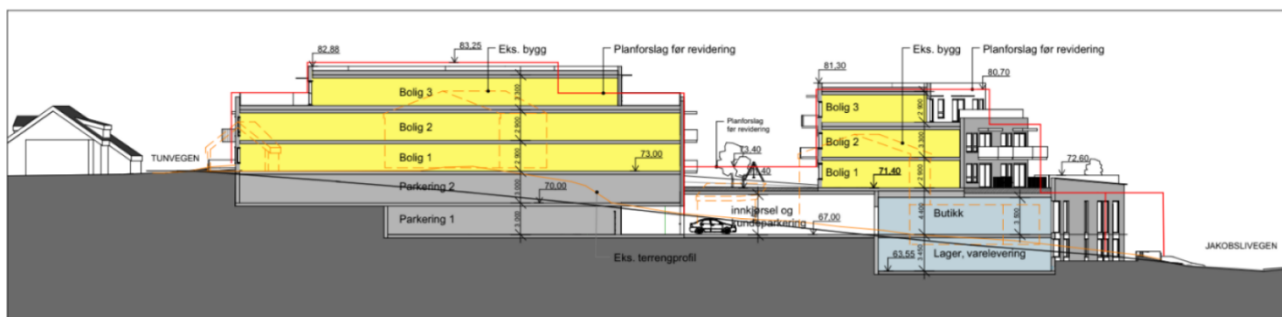
Planforslaget ble sendt på høring av bygningsrådet 12.11.2020 i sak 271/20. Bygningsrådet vedtok at det tas inn i bestemmelsene før sluttbehandling at Brundalsforbindelsen skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk for å avlaste Skovgårdkrysset. Det er etter vedtak i Byutviklingsutvalget i juni endret på rekkefølgebestemmelsen om Brundalsforbindelsen, slik at denne kun trenger å være etablert mellom avkjøringsrampe fra E6, ved IKEA, og frem til Hørløcks veg. Dette er tilstrekkelig for å avlaste Skovgårdkrysset.

Planen ble sendt på en begrenset høring sommer 2023 med endret varelevering og bearbeiding av innkjøring til kundeparkering.

## 2. Beskrivelse av planforslaget

Planområdet utgjør 4,8 daa. Det er planlagt for ca. 20-25 leiligheter, fordelt på to leilighetsbygg, der det ene boligbygget legges over dagligvareforretningen. Det andre blir liggende over to etasjer med parkeringskjeller. Uterommet ligger på nivå med terreng mot naboer i nordvest og vil bli skjermet mot støy fra vegen av den nye bebyggelsen. Boligtettheten er 4,2-5,2 ved 20-25 boliger per dekar, pluss areal til forretning og parkering. En gjennomsnittsstørrelse på 70 m<sup>2</sup> BRA per boenhet tilsvarer 33 boliger innenfor planområdet, som gir en tetthet på 6,9 boliger per dekar.

Planen forbedrer adkomst for varelevering og kundeparkering for dagligvarebutikken ved å skape færre og bedre avkjørsler. Avkjørsel til butikken trekkes lenger fra krysset Tunvegen/Jakobslivegen og ny adkomst for varelevering etableres fra Jakobslivegen. Parkering, både for butikk og for boligene, legges i kjeller og under tak. Fortau langs Tunvegen utvides til 3 meters opparbeidet bredde langs planområdet.



*Illustrasjonssnitt av skisseprosjektet som følger planforslaget. Snittet er sett fra sør og viser bebyggelsen langs Tunvegen. Rød linje viser prosjektet til høring og offentlig ettersyn.*



*Prosjektet sett fra Jakobslivegen i sørøst*

Forretningsetasjen har fasader mot Tunvegen og Jakobslivegen med hovedadkomst fra Tunvegen. Under butikken er det en etasje som kan brukes til små forretningslokaler, og personalrom for butikkansatte. Bebyggelsen stiger langs Tunvegen, og vil oppleves som fire-fem etasjer høy fra vegen til øverste boligetasje.

### 3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

- Planforslaget er i tråd med overordnet plan.
- Dagens butikk er gammel og tilfredsstillende ikke dagens krav, så det er positivt å få bygget ny butikk her.
- Det blir nye og mer oversiktlige innkjørsler både for beboere og kunder.
- Planforslaget legger opp til nye boliger med god utsikt og uteområde på tak der man kan gå ut på terreng mot nord og nordvest.

Argumenter mot planforslaget:

- Ny bebyggelse bryter med den eksisterende småhusbebyggelsen som har saltak og mye lavere tetthet.
- Volum og høyder vil påvirke naboer mest, da de skygger for sol og hindrer utsikt.

## Sol- og skyggef forhold

Den 23. mars vil ny bebyggelse skyggelegge uterom for naboer i nordvest. Den 21. juni vil ikke prosjektet skyggelegge nabobebyggelse. Det står i dag en klynge med trær på det høyeste punktet på tomten. Disse skal fjernes, noe som kan bedre solforholdene for de nærmeste naboene.

## Ny bebyggelse

Byplankontoret mener den største påvirkningen fra prosjektet vil oppfattes fra Jakobslivegen og Tunvegen. Fra krysset Jakobslivegen/Tunvegen vil bebyggelsen oppover Tunvegen fremstå som fire-fem etasjer høy selv om parkeringskjeller i hovedsak er under bakken.



Perspektiv fra nordvest. Fra denne vinkelen fremstår bebyggelsen i to-tre etasjer, men det sammenhengende volumet med flatt tak skiller seg fra småhusbebyggelsen i området.

Forretningsetasjen har fasader mot Jakobslivegen og Tunvegen, og åpne/transparente fasader på bakkeplan er positivt for opplevelsen av bebyggelsen nærmest krysset Jakobslivegen /Tunvegen der folk ankommer området.

## Trafikksituasjon

Flere boliger og større butikk gir mer trafikk, og det er beregnet 160 nye kjøreturer i døgnet fra prosjektet. Samtidig rydder planforslaget opp i en dårlig trafikksituasjon, noe som er positivt. Det blir nye og mer oversiktlige innkjørsler både for beboere og kunder. Dagens innkjøring til butikken er utflytende og lite trafikksikker, da den er uhensiktsmessig nær krysset Jakobslivegen/Tunvegen.

Byplankontoret mener at Brundalsforbindelsen må være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk. Dette er forslagsstiller uenig i. Bakgrunnen for byplankontorets syn er at kapasiteten i Skovgårdkrysset er sprengt, og at trafikkrapporten viser at planområdet gir en trafikkøkning. Byplankontoret mener at all ny trafikk vil forverre trafikkavviklingen i krysset. Det er i rushtiden det er størst problem med trafikkavviklingen.

Trafikkrapporten viser at samtlige turer generert av nye boliger (70 turer) belaster Skovgårdkrysset, og at åtte kjøretøy passerer i makstimen. Åtte kjøretøy i makstimen er isolert sett ikke problematisk, men byplankontoret ønsker å ha en lik holdning til alle planer i området, og har i hele planprosessen sagt at opparbeidelsen av Brundalsforbindelsen skal være gjennomført før ny bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk. I forslag til vedtak for

utlegging til høring og offentlig ettersyn ble det lagt inn vedtakspunkt om at rekkefølgekrav om Brundalsforbindelsen skulle tas inn i planen før sluttbehandling.

Det er etter vedtak i Byutviklingsutvalget i juni endret på rekkefølgebestemmelsen om Brundalsforbindelsen, slik at denne kun trenger å være etablert mellom avkjøringsrampe fra E6, ved IKEA, og frem til Hørløcks veg. Dette er tilstrekkelig for å avlaste Skovgårdkrysset

Forslagsstiller viser til at trafikkrapporten skiller på trafikk generert av butikken og trafikken fra de ekstra boligene som tilkommer. Butikkens kunder er i hovedsak hjemmehørende på Jakobsli, og en ny butikk vil ikke generere trafikk fra kunder hjemmehørende i andre deler av byen som da belaster Skovgårdkrysset. De mener at i den grad butikken skulle få økt trafikk så vil denne bli tatt fra andre dagligvarekjeder inne på Jakobsli, uten noe ekstrabelastning på Skovgårdkrysset.

#### **4. Konsekvenser for sosial bærekraft**

Prosjektet vil bli universelt utformet. Butikken vil ligge på samme nivå som parkeringen og uterommet på tak er universelt utformet for beboere.

#### **5. Konsekvenser for næring**

Planforslaget tilrettelegger for etablering av en ny dagligvarebutikk som erstatning for dagens butikk som ikke tilfredsstiller dagens krav.

#### **6. Konsekvenser for klima og ytre miljø**

Tomten har stor høydeforskjell. Det er 11 meter fra laveste punkt til høyeste punkt innenfor planområdet. For å få plass til butikken og parkering er det nødvendig å sprengte bort mye masse og transportere dette bort.

Samtidig vil en ny butikk bidra til at flere kan velge å handle lokalt. Det er lagt opp til et forholdsvis lavt antall parkeringsplasser for bil, 1,5 per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning, altså 18 parkeringsplasser. Det kan gjøre det enklere å velge å gå til butikken dersom det er vanskelig å finne parkeringsplass.

#### **7. Økonomiske/administrative konsekvenser:**

Planforslaget medfører ikke andre økonomiske konsekvenser enn drift av bredere fortau. Opparbeidelse av fortau og etablering av kjøreveg mellom avkjøring fra E6 ved IKEA og frem til Hørløcks veg er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Det er ledig skolekapasitet i grunnskoleløpet.

#### **8. Prosess og medvirkning**

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn 12.11.2020 – 16.01.2021. På bakgrunn av endringer i planen som følge av innkomne merknader, ble et justert planforslag sendt på begrenset høring 09.07.2023. Endringene bestod i flytting av varelevering til en ny avkjørsel fra Jakobslivegen, for å etterkomme merknad fra Leverandørens utviklings- og kompetansesenter (LUKS) om konflikt mellom rygging med varebil og kundeparkering, og endringer av høyder og volum som følge av endret varelevering. Det kom inn tre merknader til den begrensede høringa.

Merknadene går i hovedsak på at bebyggelsen er stor og fremmed i området, det vil bli økt trafikk i et område som allerede har mange trafikkproblemer og støy fra varelevering nært naboer i nord. Merknadene er mer utfyllende besvart i planbeskrivelsen. Byplankontoret mener utnyttelsen er akseptabel på en såpass sentral tomt med butikk i bunnen. Den nye vareleveringen vil kunne generere støy, men kommer lavere i terrenget enn dagens løsning på samme plass. Det er også sikret krav om støyskjerm mot nabo i nord og at vareleveringen kan overbygges.

#### **9. Byplankontorets anbefaling:**

Byplankontoret anbefaler at planforslaget vedtas.

#### **10. Byplankontorets forslag til vedtak:**

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Jakobslivegen 7 og Tunvegen 5 og 5A som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Øystein Thommesen AS, regulering på grunnen - plankart 1 av 2 senest datert 02.09.2024 og regulering under grunnen - plankart 2 av 2 senest datert 02.09.2024 med bestemmelser senest datert 04.09.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 15.05.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

#### **Vedlegg**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 15.05.2024
- Vedlegg 2: Plankart over og på grunnen, sist datert 02.09.2024
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, datert 04.09.2024
- Vedlegg 4: Tilleggsnotat veg og trafikk, datert 19.04.2023
- Vedlegg 5: Støyutredning, datert 09.03.2023