



Detaljregulering av Jakobslivegen 7 og Tunvegen 5 og 5A, 7A og 7B,

offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 19.10.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

Innledning

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

Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å lage en ny reguleringsplan for eiendommene Jakobslivegen 7 og Tunvegen 5, 5A, 7A og 7B som skal omfatte boligbebyggelse, parkering og dagligvareforretning til erstatning for eksisterende butikk som ikke tilfredsstiller dagens krav. Planen gir også en mer trafiksikker adkomst for varelevering og kundeparkering.

Reguleringsplanen legger til rette for leilighetsbygg over sokkeletasjer med forretning og parkering under grunnen, samt nye avkjørsler fra Tunvegen.

Vesentlige utfordringer i planen

Vesentlige tema i planarbeidet har vært stedstilpasning i form av høyde på bebyggelsen og hvordan bebyggelsen møter gata. Kommunedirektøren mener at Brundalsforbindelsen må være etablert før det kan tillates ny dagligvare og boliger her. Dette er ikke forslagsstiller og plankonsulent enig i jf. Trafikkutredning fra Vianova.

Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer

Planområdet er vist som nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel (heretter kalt KPA) og ligger innenfor «ytte sone» for parkering og uterom. Ifølge KPA kan det etableres nytt forretningsareal på inntil 2000 m² BRA i tilknytning til slike boligområder, utenfor bestemmelsesområde regionalt handelssenter og bestemmelsesområde lokalsenter.

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan er r0235o «Boligområde på Charlottenlund begrenset av Charlottenlund skole, friområde, Hørløcks veg, Jakobslivegen og Tunvegen» vedtatt 11.02.1976. Området er regulert til boligbebyggelse for småhus og rekkehus.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold**Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet**

Planområdet utgjør 4,8 daa og ligger på Jakobsli, om lag 400-550 meter sør og vest for E6.



Flyfoto over planområdet med planavgrensning

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består i dag av en Bunnprisbutikk med tre leiligheter over, samt en tomannsbolig med tilhørende garasjer/boder, uteområde, boligparkering og kundeparkering (inkl. varelevering og søppelhåndtering). Det er også en klynge med store trær nordvest på tomten. Tilstøtende arealbruk består av boligbebyggelse.



Planområdet, sett fra Jakobslikrysset

Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Øst og sør for planområdet går de kommunale vegene Jakobslivegen og Tunvegen, med tilhørende fortau. Vest for planområdet går en privat adkomstveg til tre boliger. Omtrent 150 meter (målt i luftlinje) nord for planområdet ligger en kollektivholdeplass i Hørløcks veg.

Tilgrensende områder består av lav småhusbebyggelse i to til tre etasjer, i hovedsak trehus med saltak og varierende takvinkel. Det er ingen verneverdig bebyggelse i området. Det er heller ikke registrert noe av kulturell verdi som skal bevares. Dagens butikk med leiligheter over er i dårlig forfatning og har behov for omfattende renovering for å tilfredsstille dagens krav og standard.

Landskap; topografi og solforhold

Planområdet skråner mot øst. Det er omtrent 11 meter høydeforskjell fra det laveste punktet i nordøst til det høyeste mot sørvest. Høyeste kote på eksisterende terreng ligger på 75 m.o.h.

Det er i dag gode solforhold i vest og nord på tomten 21. mars kl. 15, og 21. juni kl 18.



Illustrasjon: Eksisterende solforhold vårjevndøgn kl. 15.00 og sommersolverv kl. 18.00

Naturverdier

I artskart er det registrert funn av vipe (sterkt truet) hønsehauk (nær truet), kornkråke (nær truet), tyrkerdue (nær truet) gulspurv (nær truet), taksvale (nær truet) i området. Registreringene er registrert med 300 meters presisjon og er mest sannsynlig ikke observert på tomten. Arter som kan ha mulig reproduksjon og/eller er stasjoner på tomten er kornkråke og tyrkerdue.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ikke verdifulle områder for rekreasjonsbruk innenfor eller i direkte tilknytning til planområdet. Planområdets beliggenhet, med ca. 1 km til Grilstadfjæra, gir gode muligheter til rekreasjon og friluftsliv innenfor gang- og sykkelavstand.

Trafikkforhold

Planområdet er knyttet opp mot Tunvegen som er en kommunal veg med fartsgrense 30km/t. På østsiden av planområdet ligger Jakobslivegen med fartsgrense 40 km/t. Det er i dag totalt seks avkjørsler innenfor planområdet fra Tunvegen og inn til bolig, garasje/parkeringsplass og butikk.

Kartinfo fra Statens vegvesen viser at Jakobslivegen i 2015 hadde en trafikkmengde (ÅDT) på 5700 kjøretøy per døgn, og at andelen av tunge kjøretøy var 4 %. Tunvegen ble målt i 2011 med 300 ÅDT, hvorav 2 % var tunge kjøretøy. Planområdet er lett tilgjengelig med bil og har i dag adkomst

fra Tunvegen. Innenfor en radius på 300 meter fra planområdet finnes tre kollektivholdeplasser: Jakobslivegen Nedre, Skovgård og Grilstadvegen. Skovgård er omstigningspunkt for metrobuss.

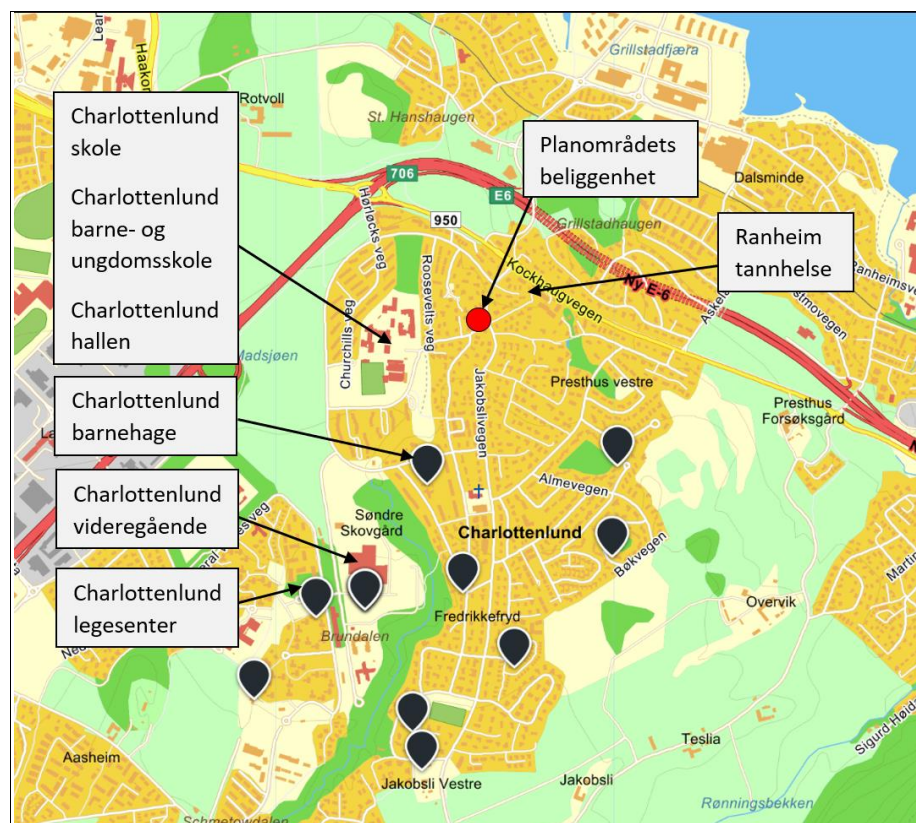
Det er opparbeidet fortau, og kun ca. 200 meter nordøst ligger Kockhaugvegen med gode gang- og sykkelveger inn mot sentrum.

Barns interesser

De nærmeste opparbeidede lekearealene i området ligger i hovedsak ved Charlottenlund barneskole. Nærmeste ballplass ligger 400 meter fra planområdet og nærmeste idrettshall, Charlottenlundhallen, er omtrent 200 meter unna. Ca. 200 meter fra planområdet ligger en sti og grønnstruktur som strekker seg hele veien til naturområdet Stokkbekken. Det er gang- og sykkelvegnett i umiddelbar nærhet. I henhold til barnetrakk datert 2014 så oppleves det utrygt å krysse eksisterende fotgjengerovergang nord for krysset Jakobslivegen/Tunvegen da ikke alle biler stopper når barn prøver å krysse vegen.

Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Planområdet sokner til Charlottenlund barneskole og Charlottenlund ungdomsskole som begge ligger ca. 300 m fra planområdet. Charlottenlund videregående skole ligger omtrent 1 km fra planområdet. Nærmeste barnehage er Charlottenlund barnehage som ligger ca. 800 m fra planområdet. Charlottenlund legesenter ligger ca. 1,1 km fra planområdet, og det finnes tannlege i krysset Kockhaugvegen/Jakobslivegen.



Illustrasjon: Barnehager, skoler og helsetjenester i nærområdet. Planområdets beliggenhet her vist med rød prikk.

Universell utforming

Det er i dag avsatt minimum 1 HC-plass på parkering og snuareal tilhørende butikken. Eksisterende butikk har utvendig rampe ved inngangsparti. Parkering for boligene ovenpå butikken er plassert i tilknytning til inngangsparti.

Dagens stigningsforhold på eksisterende fortau langs Jakobslivegen og Tunvegen er brattere enn 1:20, og bredde på eksisterende fortau er ca. 1,7 m langs Jakobslivegen og ca. 2 meter langs Tunvegen. Ingen av dagens boliger innen planområdet har heis eller løfteplattform.

Teknisk infrastruktur

Det ligger offentlige vann- og avløpsledninger som krysser planområdet. Netteier i området er Trønderenergi. Det er ikke etablert trafo innenfor planområdet, og planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Det er stikkledninger og telekabel som går over planområdet. Disse må legges om ved utbygging.

Grunnforhold

Det foreligger ikke geoteknisk vurderingsrapport for planområdet. Kartdata fra Trondheim kommune viser at tomtene ligger under marin grense, og den østlige delen av planområdet har svært stor mulighet for marin leire. Kartdata viser også at området består av løsmasser i form av hav- og fjordavsetning og forvittringsmateriale. Det er ikke registrert kvikkleire innenfor området. Det er ikke kjent at planområdet har forurenset grunn.

Støy- og luftforurensning

Det er mye støy fra Jakobslivegen, og øst og sørsiden av planforslaget ligger i gul og delvis rød støysone. Det er ikke behov for å gjøre avbøtende tiltak med hensyn til luftkvalitet.

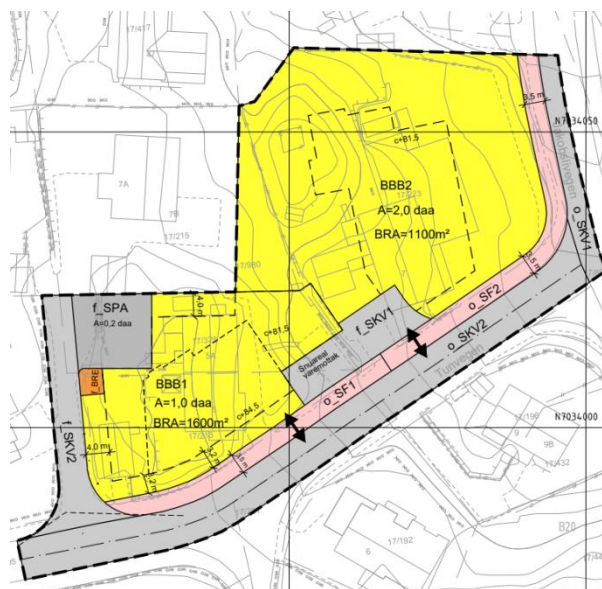


Eksisterende støyforhold

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planforslaget er i tråd med KPA med foreslått boligareal på tomten og forretningsbygg under 2000 m². Planområdet er på ca. 4,8 daa. Planforslaget er regulert i to plankart, ett for over grunnen og ett for under grunnen. Det er regulert til boligformål, kombinert formål for bolig/forretning/kontor, renovasjon, parkering og samferdselsformål.



Plankart over grunnen

TEGNFORKLARING

Planlov av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- BBB Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
- BRE Renovasjonsanlegg (1550)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV Kjøreveg (2011)
- SF Fortau (2012)
- SPA Parkering (2080)

LINJESYMBOLER mv.

- Planens begrensning
- Formålsgrænse
- Byggegrense
- Regulert kotehøyde
- Friskitlinje
- Måle- og avstandslinje

ILLUSTRASJONSLINJER

- Planens begrensning på bakken

PUNKTSYMBOLER

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Bebyggelsens plassering og utforming

Det foreslås to leilighetsbygg over sokkeletasjer med forretning og parkering.

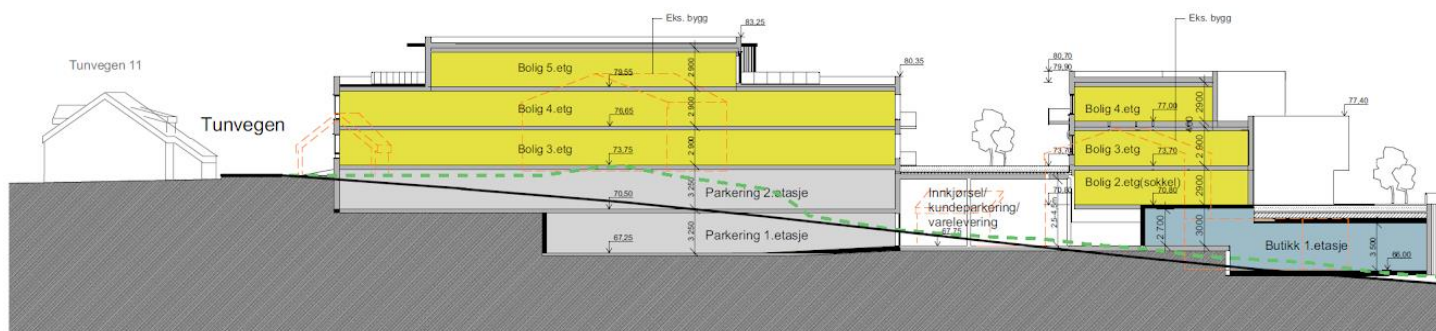
Leilighetsbygg innenfor BBB2, i øst, står parallelt med Jakobslyvegen og er trukket inn på tomte over butikken. Forretningsetasjen fungerer som støyskjerm for felles uteområde mot vest. Leilighetsbygg innenfor BBB1, i sørvest, står parallelt med Tunvegen, og høyden trapper seg med terrenget.

Sokkeletasjene inneholder forretning, samt parkering til kunder og beboere. Forretningsarealene vender seg ut mot Jakobslyvegen og Tunvegen, kundeparkering er i bakkant av butikken med innkjøring fra Tunvegen. Parkering for beboere er i hovedsak under terreng.

Utomhusområdene for boligene ligger på samme kotehøyde som tredje etasje, som er første boligetasje for begge byggene. I dag er høyeste kote i planområdet 75 m.o.h., og det er derfor tenkt å planere ut noe av dette terrenget slik at høyeste nye kotehøyde blir 73,4-73,7 m.o.h.

Bebyggelsens høyde

Byggene er foreslått med flate tak, med henholdsvis gesimshøyde for BBB1 på kote 81,5 og BBB2 på kote 84,5.



Illustrasjonssnitt av skisseprosjektet som følger planforslaget



Prosjektet sett fra sørøst. Sokkeletasjen med forretning henvender seg ut mot Jakobsivegen og Tunvegen. Høydeforskjell ned fra parkering tas opp innendørs i bygget.

Antall boliger

Det er skissert en fleksibilitet i planforslaget på 20-25 leiligheter. Bestemmelsene sikrer opparbeidelse av minimum 20 leiligheter.

Leilighetsbyggene er i to til tre etasjer. Med 20 leiligheter blir gjennomsnittsstørrelsen 90 m², med 25 leiligheter blir gjennomsnittsstørrelsen 72 m².

Grad av utnyttning

Det er tillatt inntil 1050 m² BRA til forretning, inkl. lager/personal/teknisk og søppelrom. Det er planlagt 2200 m² bolig og 2000 m² parkering. Totalt uteareal er på 1185 m².

Det er planlagt for ca. 20-25 leiligheter, fordelt på to leilighetsbygg. Ved 20 leiligheter blir arealutnyttelse 4,2 boliger pr. dekar, og ved 25 leiligheter blir arealutnyttelse 5,2 boliger pr. dekar. En gjennomsnittsstørrelse på 70 m² BRA per boenhet tilsvarer 31,4 boliger innenfor planområdet, som gir en tetthet på 6,5 boliger per dekar. Kravet til arealutnyttelse i KPA er 3 boliger per dekar i eksisterende boligområder. I denne planen planlegges det også forretningsformål, slik at den totale utnyttelsen er høyere enn antall boliger per dekar tilsier.

Størrelse på næringsareal

Det er skissert ca. 1050 m² forretningsareal, inkl. lager/søppelrom og teknisk rom. Hovedareal for butikken er i sokkeletasje innenfor felt BKB. Forretningsareal mellom butikk og boliger er primært tiltenkt i tilknytning til butikken som personalrom, lager, teknisk rom o.l.

Bomiljø/bokvalitet

De to boligblokkene er plassert med god avstand imellom, og parallelt med Jakobsivegen og Tunvegen slik at de former et felles uterom og grøntarealer som skaper gode felles og private bomiljøer. Det er gode solforhold og god utsikt. Byggene skjermer utearealet for støy og er egnet for både opphold og lekeplass.

Leilighetene har variert størrelse og utforming, og det er også skissert leiligheter med privat uterom på bakkeplan som egner seg som familieleiligheter. En kvalitet vil også være nærhet til butikk med egen snarveg via trappehus A.

Hus A, mot Jakobslivegen, er tenkt utført med gjennomgående leiligheter i andre og tredje etasje. Disse leilighetene får god utsikt over Trondheim og fjorden. Med fasade mot øst og vest, gir det gode solforhold på uteoppholdsplasser både dagtid og kveldstid. Leilighetene har egne uteplasser og utsikt.

Hus B er tenkt utført med midtkorridor. Frigjøring av fasade uten overdekning gir gode dagslysforhold. Leilighetene er skissert både ensidig og som hjørneleiligheter, samt med privat balkong/terrasse. Leilighetene har hovedsakelig fasade mot sør.

Andre kvaliteter i nærområdet er nærhet til barnehager, skoler, omstigningspunkt for kollektiv, samt gang- og sykkelmuligheter til friområder i nærområdet og friområder langs sjø.

Parkering

Det er i henhold til KPA krav om min. 1,2 parkeringsplasser per 70 m² BRA bolig eller per boenhet i ytre sone, og 1,5-4 plasser (min-maks.) per 100 m² forretning og service.

Med 20-25 boliger tilsvarende dette 24-30 parkeringsplasser. For boliger er det planlagt totalt 30 p-plasser med 26 parkeringsplasser i p-kjeller og 4 p-plasser på bakkenivå.

Med forretningsareal på 1050 m² er krav til p-plasser 16-42 stk. Det er planlagt 16 parkeringsplasser for forretningsareal under tak, i tilknytning til butikken. Den lave parkeringsdekningen er begrunnet med at kunder fra lokalmiljø vil kunne komme gående og syklende, samt nærhet til kollektivtransport. Det er avsatt 4 parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne, som tilfredsstiller kravet i KPA om et minimum på 5% av parkeringsplassene.

For sykkelparkering er kravet iht. KPA min. 2 sykler per 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet og min. 1 sykkelplass pr 100 m² BRA forretning. Dette gir krav til min. 40-50 sykkelplasser for boligene og 11 sykkelplasser for forretning.

For beboere er det plass til totalt 53 sykkelplasser innendørs i parkeringskjeller og eget sykkelrom/verksted. For forretning er det satt av areal til totalt 20 sykkelplasser, hvor 8 plasser er ved inngang til butikken fra Tunvegen og 12 plasser utenfor forretningsareal mot Jakobslivegen.

Trafikkløsninger

Det planlegges to nye avkjørsler fra Tunvegen til både nye boliger og forretningsarealene. I tillegg opprettholdes avkjørselen som fører til Tunvegen 7A, 7B, 9 og 11. Det er i dag totalt seks avkjøringer i planområdet langs Tunvegen, som vil bli redusert til tre.

Gående og syklende vil ha direkte adkomst fra gaten til butikk og trappehus for beboere. Fortau skal utvides til 3,5 m inkl. 0,5 m snøopplag.

Stigning langs Tunvegen har et stigningsforhold på ca. 1:10. Ved avkjørsler til parkering/varelevering og avstikkerveg fra Tunvegen blir stigningsforhold tilnærmet flatt. Siktlinjer er ivarettatt og regulert i plankartet.

Varelevering er foreslått sammen med kundeparkering. I trafikkrapporten er det; "forventet 6-12 vareleveranser per uke, og at disse i størst mulig grad ankommer utenom butikkens åpningstider og ellers på typiske tidspunkt med et lavt antall besøkende".

I tillegg er det foreslått vendehammer på egen eiendom. Planforslaget forbedrer trafiksikkerheten i forhold til dagens forhold.

Miljøoppfølging

Bestemmelsene sikrer krav til anleggsfasen (støy, trafikk, massehåndtering), krav til teknisk infrastruktur (VA-plan, oppgradering av fortau med snøopplag, felles nedgravd renovasjonsløsning som også kan tilknyttes av naboer langs f_SKV2), gode muligheter for sykkelparkering, samt krav til felles utearealer (tykkelse på jorddekke for beplantning).

Universell utforming

Det legges opp til god tilgjengelighet i henhold til teknisk forskrift, TEK17. Det er planlagt heis og trapp fra parkeringskjeller til alle etasjer, og trinnfri atkomst. Det vil også legges opp til god tilgjengelighet for uteområdene. Inngang til butikk for gående og kundeparkering er også universelt utformet iht. krav om maks stigningsforhold og trinnfri adkomst. Sprang mellom kundeparkering og forretningsareal løses med heis.

Uteoppholdsareal

I KPA er kravet til uterom i ytre sone 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet. Halvparten av dette skal være fellesareal på terrengnivå. Minimumskravet for uterom ved BRA boliger 2200 m² blir 1100 m². Planforslaget og skissert tiltak har totalt utomhusareal på 1185 m², inkl. felles uterom på ca. 765 m².

Bolighus A er i første etasje over forretning skissert med private uteplasser mot sør-øst, andre etasje har utsikt mot øst, tredje etasje har takterrasser hovedsakelig mot nord-vest og sør-øst. En leilighet er foreløpig skissert i to etasjer.

Bolighus B er skissert med balkonger mot sør-øst og nord-vest, i tillegg har leiligheter i øverste etasje takterrasser. Samlet areal på private balkonger og takterrasser er ca. 350 m².

De private utearealene er skissert fra 6 m² til ca. 60 m².

Felles uteareal i vest med avsatt areal til småbarnslek vil få gode solforhold.

Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan som viser hvilke ledninger som må flyttes og som må etableres. Det er avsatt areal for avfallshåndtering for forretning innendørs, i tilknytning til kundeparkering og vareleveringsrampe. Renovasjon for bolig er planlagt ved parkeringsarealet helt vest på tomta. Det er krav om nedgravd bunntømt avfallsløsning for prosjektet. I tillegg vil det tilrettelegges for en midlertidig plastdunk frem til år 2022 etter tilbakemelding fra Renholdsverket.

Avstand fra boliger til avfallsløsning er på det meste ca. 60 m fra hus A.

Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

Det er utarbeidet ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. Tema som er nærmere utredet er trafiksikkerhet, støyforhold, luftkvalitet og utvendig VA.

Avbøtende tiltak i planforslaget har resultert i ingen røde risikonivå, to gule risikonivå og resterende grønne nivå. De to hendelsene med gul risiko er knyttet til uhell med eksplosiver i anleggsfasen og farer for de registrerte rødlistede fuglene ved planområdet.

Virkninger av planforslaget

Landskap

Planområdet skråner mot øst. Det er omtrent 11 m høydeforskjell fra det laveste punktet i nordøst til det høyeste mot sørvest. Høyeste kote på eksisterende terreng ligger på 75 m.o.h (liten kolle). Dette vil planeres ut og høyeste nye kote på terreng er planlagt ca. 73,7 m.o.h. Ved terrengtilpasninger mot nabo i nord (gnr/bnr 17/498) vil terreng hovedsakelig ligge på samme kotenivå som eksisterende forhold ved tomtegrensen. Mot nabo i vest (gnr/bnr 17/215) er det planlagt en mindre skråning fra felles uteareal i planforslaget og mot plenen til nabo. Store deler av bebyggelsens parkering og forretningsarealer er trukket ned i terrenget for å minske samt begrense høydevirkningen.

Stedets karakter

Tilgrensende områder består hovedsakelig av to-tre etasjes eneboligbebyggelse med saltak i ulik vinkel. Planforslaget består av to bygg foreløpig skissert med flate tak. Vest i planforslaget er det to etasjer med parkeringskjeller under terreng med deler av fasade synlig ut mot Tunvegen. Over parkeringskjeller er det tre boligetasjer, der den øverste er inntrukket. Første etasje er på nivå med terrenget i nordvest, og fra nord og vest vil bebyggelsen oppleves som tre etasjer. Fra Tunvegen oppleves bygget som fire-fem etasjer.

I øst er det en forretningsetasje som ligger under terreng mot nord og vest og med fasade ut mot Jakobslivegen og Tunvegen. Det er nivåforskjell fra innkjøring til parkeringsareal og forretningslokalet, denne forskjellen tas opp inne i bygget. Over forretningsetasjen er det tre boligetasjer, der den øverste er inntrukket. Første boligetasje er på nivå med taket til forretningsetasjen. Den andre boligetasjen er på nivå med felles uterom og nabo i nordvest. Fra nordvest og vest oppfattes bebyggelsen som to-tre etasjer. Fra sørøst, og krysset Tunvegen/Jakobslivegen, vil bebyggelsen oppleves som fire-fem etasjer.



Prosjektet sett fra nordvest. Bebyggelsen vil oppleves som 2-3 etasjer høy fra denne siden.



Prosjektet sett fra sørøst. Sokkel med dagligvareforretning henvender seg ut mot Jakobslivegen og Tunvegen. Bebyggelsen vil oppleves som 4-5 etasjer høy fra denne siden.

Utsikt/innsyn

Det er hovedsakelig nabo mot vest (gnr/bnr 17/215) som mister utsikt (mot fjorden). Det foreligger en avtale om tomteerverv, herunder ved ev. negative konsekvenser i forhold til utsikt. Naboer mot sør, nord og vest, kan få mer innsyn enn ved eksisterende forhold.

Virkning av bebyggelsen

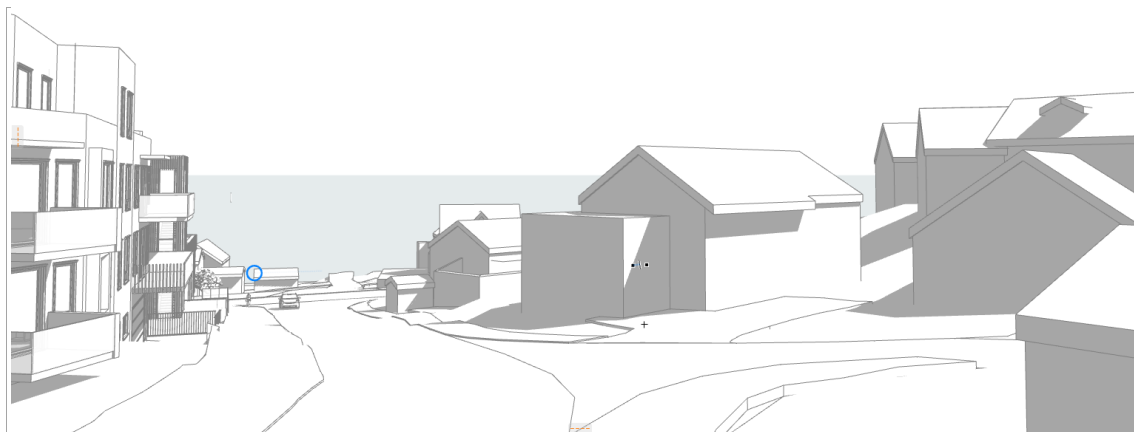
Det er lagt vekt på en mer bymessig tilnærming med fasader til forretning som vender seg ut mot gaten og krysset ved Jakobslivegen. Egen inngang for gående/syklende fra Tunvegen vil bidra til å skape liv i gaten.

Byform og estetikk

Planforslaget sikrer at bebyggelsens fasader skal opparbeides med en variasjon i material og vindusformater for å bryte opp volumene. Skissert ny bebyggelse er orientert langs Jakobslivegen og Tunvegen for å definere gaterommet. Fasader for forretningsareal er vendt ut mot gaten og Jakobslikrysset for en mer bymessig tilnærming, og for å skape mer liv i gaten med inngangsparti for gående og syklende direkte fra Tunvegen. Det er også stilt krav om at den øverste etasjen skal trekkes inn med minimum 1,5 m.



Eksisterende bebyggelse. Planområdets beliggenhet og eksisterende butikk her vist med sort markering. Utsnitt viser siktlinjer fra krysset Tunvegen/Nyheimsvegen.



Ny bebyggelse til venstre i bildet

Naturmangfold

Innenfor planområdet er det noen store trær. Disse skal fjernes for å få mest mulig av bebyggelsen under terreng. Det er registrert rødlistede fugler i området. Av disse er det kun kornkråke og tyrkerdue som antas å kunne ha reir i disse trærne. Det er forbudt ved lov å felle trær med hekkende fugl i rede, i perioden mai-juli, slik at hensynet til disse artene ivaretas gjennom annet lovverk.

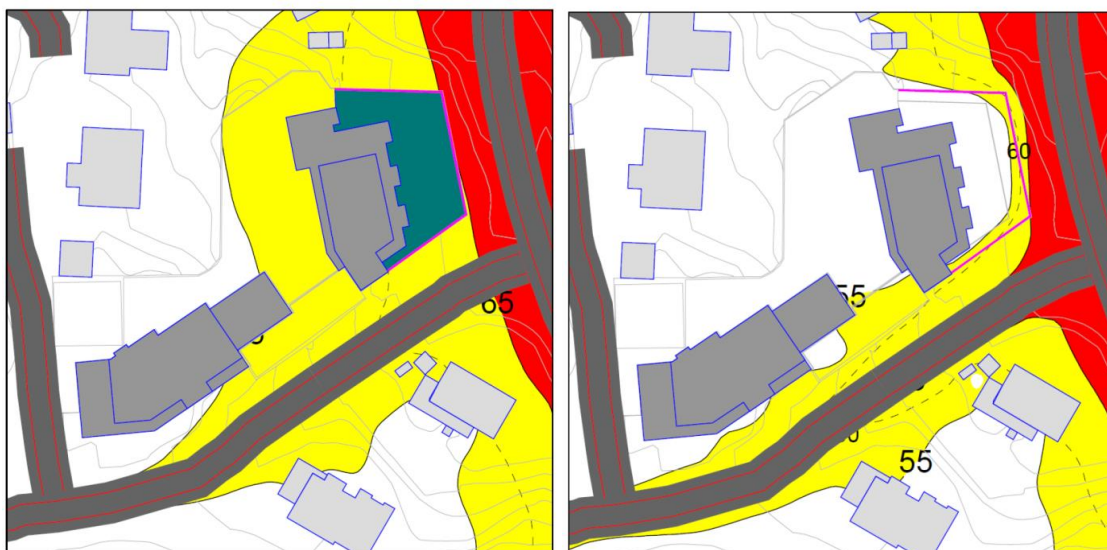
Bokvalitet og uteområder

Leilighetsbyggene skjærer felles uterom for støy. Det er gode solforhold på det felles uteområdet. Bestemmelsene sikrer opparbeidelse av lekeplass og tilstrekkelig jordoverdekning for planting av trær og busker. Enkelte leiligheter vil få tilgang til private hager. I tillegg har alle leiligheter egen terrasse og/eller balkong.

Støy

Planforslaget vil ikke generere støy som vil være plagsom for omkringliggende bebyggelse. Kundeparkering og varelevering er plassert i bakkant av butikk/under tak, og støyen vil reduseres sammenlignet med dagens situasjon.

Tett rekkverk på tak av forretningsetasjen og over parkering til forretning vil gi god støyskjerming for uteområdene i planen.



Støyberegning 4 m over terreng

Støyberegning uteoppholdsareal med støyskjerm

Sol/skygge

Det er utarbeidet sol- og skyggestudie i prosjektet. Studien viser at den foreslåtte bebyggelsen i større grad påvirker sol- og skyggeforhold til naboer ved vårjevndøgn. Ved sommersolverv vil bebyggelsen hovedsakelig skygge på egen tomt og gate. Det totale sol- og skyggeforholdet anses som akseptabelt.



I solstudie av eksisterende forhold er ikke vegetasjon og trær tatt med. På egen tomt er det i dag et område med høye og tette trær som skygger for Tunvegen 5 (17/498). Disse trærne vil fjernes ved det nye tiltaket, og dermed forbedre dagens sol og skyggeforhold noe for nabo mot nord.

Skyggevirkning fra prosjektet 23. mars, kl. 09.00. Rød strek viser hvordan prosjektet skyggela ved en tidligere versjon av bebyggelsen. Grå felt viser skygge fra det bearbejdede prosjektet som legges ut til høring og offentlig ettersyn.



Skyggevirkning fra prosjektet 23. mars, kl. 15.00. Rød strek viser hvordan prosjektet skyggela ved en tidligere versjon av bebyggelsen. Grå felt viser skygge fra det bearbejdede prosjektet som legges ut til høring og offentlig ettersyn.



Skyggevirkning fra prosjektet 21. juni. kl. 09.00.



Skyggevirkning fra prosjektet 21. juni. kl. 18.00.

Trafikkforhold

Utbygging innenfor planområdet vil gi økt trafikk. Det er foreslått kompenserende tiltak for å bedre dagens trafiksikkerhet. Antall avkjørsler til planområdet er redusert fra seks til tre, samt at avkjørsel til butikk er trukket lenger unna Jakobslikrysset. Varelevering foregår på egen tomt med vendehammer. Avstikkerveg fra Tunvegen for gjesteparkering og renovasjon utbedres i henhold til dagens standard. Renovasjonsløsningen åpner også for mulig tilknytning for fire naboer tilgrensende til avstikkervegen fra Tunvegen. Resultat av siktkrav og sporingsanalyser er innregulert på plankart, og bestemmelsene sikrer opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Trafikkøkning

Det er utarbeidet trafikknotat av Vianova (datert 9.3.2020). Rapporten viser en trafikkøkning på 160 kjøretøy i døgnet for boliger og dagligvare. I dimensjonerende makstime vil prosjektet tilføre åtte kjøretøy inn i Skovgårdkrysset. Rapporten konkluderer med at prosjektet har minimal påvirkning på trafikkavvikling i Skovgårdkrysset.

Forslagstillers kommentar:

Forslagsstiller mener at planforslaget ikke kan sammenlignes med andre prosjekter på Jakobsli, da bakgrunnen for planarbeidet primært er utløst for å ivareta eksisterende næringsvirksomhet på planområdet, drevet siden 50-tallet. Med årene har trafikken i krysset Jakobslivegen / Tunvegen og adkomst til butikk forverret seg, både for kjørende og myke trafikanter. Den nye planen forbedrer de lokale trafikkforholdene vesentlig. Statens Vegvesen har i motsetning til andre prosjekter, ikke stilt Brundalsforbindelsen som rekkefølgekrav, men forlangt en trafikkutredning som skal vise hvordan trafikkutfordringen er tenkt løst.

Det er dokumentert i trafikkutredningen fra Vianova at prosjektet gir liten trafikkøkning og ikke er merkbart for trafikkbildet i Skovgårdkrysset. I den grad butikken skulle få økt trafikk så vil denne bli tatt fra andre dagligvarekjeder inne på Jakobsli, uten noe ekstrabelastning på Skovgårdkrysset. En ny butikk kan sogar stanse handelslekkasjer ut av bydelen, noe som i så fall vil redusere antall bilturer gjennom Skovgårdkrysset. Forslagsstiller kan derfor ikke akseptere at rekkefølgekravet begrunnes med likebehandling som prinsipp i dette tilfellet.

Trafikksikkerhet for barn

Fortauet langs planområdet er skoleveg og er derfor planlagt ekstra bredt. Fortausbredden blir 3 meter med 0,5 meter snøopplag på siden.

Barns interesser

Det er i planforslaget tilrettelagt for opparbeidelse av felles lekeareal for småbarn, og opparbeidelse av lekearealer er sikret i bestemmelsene. Lekearealet er trafikksikkert med tilgjengelighet direkte fra boligenes utgang på terrengnivå.

Skolekapasitet

Det er ikke ledig kapasitet på Charlottenlund ungdomsskole og dermed ikke skolekapasitet i grunnskoleløpet.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. Tema som er nærmere utredet er trafikksikkerhet, støyforhold, luftkvalitet og utvendig VA.

Avbøtende tiltak i planforslaget har resultert i ingen røde risikonivå. Det er registrert to mulige hendelser i analysen. Disse gjelder sårbar fauna og fare for ulykker med sprengstoff i anleggsperioden. Sårbar fauna vurderes å være grei dersom man unngår hogst av trær i hekkeperioden, noe som er i tråd med norsk lov.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ikke andre økonomiske konsekvenser enn drift av bredere fortau.

Interessemotsetninger

Interessemotsetninger for naboer og beboere i området vil i hovedsak omhandle høyder og skyggepåvirkning for naboer. Butikkens plassering mot gaten vil gi mer bymessig tilnærming, og der parkering er mindre synlig fra gaten. Fordelen med å legge parkering under tak er både estetisk, men reduserer også støy generert fra kundeparkering og varelevering.

For nabo mot nord er det sikret i bestemmelsene at butikkfasade ikke skal ha vinduer som kan gi sjenerende innsyn mot eiendommen.

Konsekvenser for klima og ytre miljø

Det er planlagt overvannshåndtering og fordrøyningsmagasin innenfor planområdet for å minske virkningen av store nedbørsmengder. Bestemmelsene sikrer at det er krav til gjennomføring av anleggsfasen. Bestemmelsene omhandler blant annet støy i bygge- og anleggsperioden, trafiksikkerhet og massetransport.

Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Bestemmelsene sikrer at det skal være tilstrekkelig skolekapasitet før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

Når det gjelder vurdering av rekkefølgekrav og realisering av dette prosjektet er det økonomiske aspektet også relevant for forslagsstiller. Forslagsstiller har kjøpt tilknyttede arealer og eiendommer under prosessens gang med planforslag og omprosjekteringer. Boligene i foreslått prosjekt vil også bidra til realiseringen av ny butikk. En uoversiktlig prosess for realisering av ny butikk, knyttet opp til et rekkefølgekrav uten konkret tidshorisont, generer en meget uoversiktlig og kostbar økonomisk prosess. Forslagsstiller vurderer saken til å generere mange flere fordeler enn ulemper i området omkring butikken og Jakobsli, hvilket de mener bør vektlegges.

Avveining av virkninger

Ut ifra en sammenfatning vurderes planforslaget å ha flere positive virkninger enn negative. Planlagt tiltak vil legge til rette for en større bygningsmasse på tomten som vil medføre mer skyggelegging og innsyn for noen av naboene. På den andre siden vil planforslaget gi en mer trafiksikker løsning for myke trafikanter ut mot Tunvegen og Jakobsivegen, herunder bredere fortau, redusert antall avkjørsler, frisiktsoner fra avkjørsler, renovasjon på egen tomt, reduksjon av støy generert fra kundeparkering/butikkvirksomhet, vendehammer på egen tomt, ingen biler rygger ut i Tunvegen (med unntak renovasjon slik pr i dag). Butikken beholdes i nabolaget og oppgraderes til dagens standard. Fortetting og utbygging innebærer en oppgradering av forfallen bygningsmasse og bedre tilrettelegging for universell utforming for både boliger og butikk. Leiligheter med heis vil passe beboere i alle aldre. Det vil etableres et lekeareal for de aller minste barna, noe som mangler på tomte og i nærområdet i dag.

Planlagt gjennomføring

Planlagt byggestart er andre halvdel av år 2021.

Nullvekstmålet

Planområdet får middels score på en vekting av nullvekstmålet. Det er langt til Torvet, som er hovedkriteriet for å bidra med mindre bilkjøring. Både sykkelveg og metrobussholdeplasser er i nærområdet, men ingen er så nært at det gir full score. Prosjektet vil dermed bidra i negativ retning for å oppnå nullvekstmålet. Samtidig vil en eldre butikk oppgraderes, noe som kan gi mer

attraktivitet for å handle i nærområdet. Totalt sett bidrar prosjektet med kun 160 nye kjøreturer i døgnet.

Planprosess og innkomne innspill

Planoppstart, medvirkningsprosess

Varsel om planoppstart til naboer, berørte parter, offentlige og private høringsinstanser ble gjort 3.4.2019, og et revidert varselbrev den 29.4.2019. Det ble kunngjort oppstart av planarbeid i Adresseavisen 4.4.2019, og på Øystein Thommesen AS sin hjemmeside.

Det er ikke avholdt informasjonsmøte for naboer. Det er gjort avtaler med naboer som er direkte berørt av tiltaket, dette gjelder nabo i Tunvegen 7. Videre er eiendommene i Tunvegen 5 og 5a kjøpt av Jakobslyvegen 7 Eiendom AS. Det er også foretatt tomteerverv for deler av Tunvegen 7. Søknad om fradeling er godkjent.

SAMMENDRAG AV MERKNADER MED KOMMENTARER

Til varsel om oppstart av planarbeid er det mottatt 13 innspill. Det er kommet innspill fra Statens vegvesen, Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, LUKS, Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune. I tillegg er det kommet innspill fra åtte beboere i området. Merknadene og tilsvaret fra plankonsulent er vedlagt saken. Mange av merknadene går på trafiksikkerhet i området og at prosjektet vil generere mye ny trafikk som kommer i konflikt med dagens skoleveg langs Tunvegen. Alle naboer påpeker at bebyggelsen er høy, bryter med strøkskarakteren og at den vil gi negativ påvirkning på området. Det vises til merknadene i vedlegg og tilsvaret fra plankonsulent.