

Saksfremlegg

Detaljregulering av Jakobslivegen 7 og Tunvegen 5 og 5A - sluttbehandling

2024/27821

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende 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.

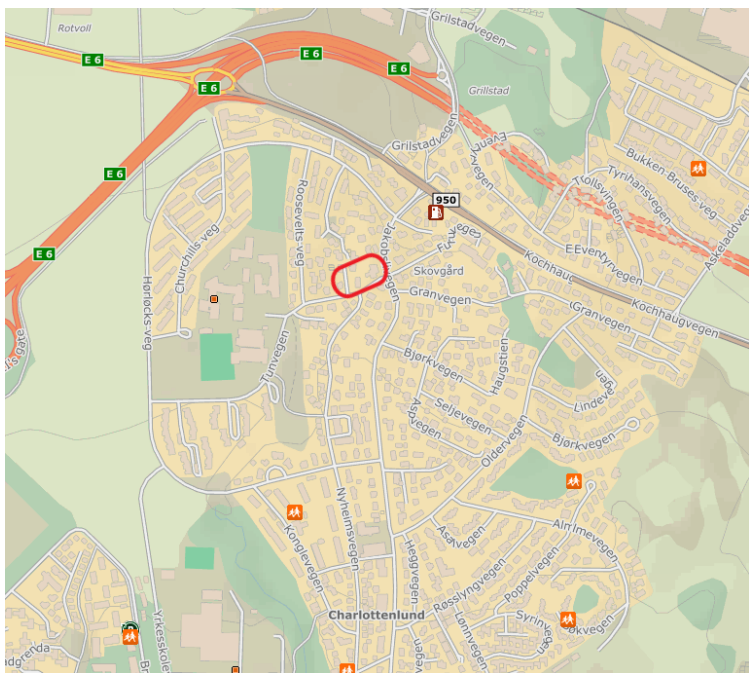
Sammendrag

Saken 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. Byrådet anbefaler at planforslaget vedtas. Planforslaget innebærer et brudd med eksisterende bebyggelse og har negative virkninger for sol og utsiktsforhold for naboer. Butikken oppgraderes til dagens standard og får utadrettet fasade, samt rydder opp i dagens uoversiktlige kryss. Det stilles rekkefølgekrav til deler av Brundalsforbindelsen i tråd med Byutviklingskomiteens vedtak ved førstegangsbehandling.

Bakgrunn

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.

punktum



Oversiktskart, planområdet er merket med rødt

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.

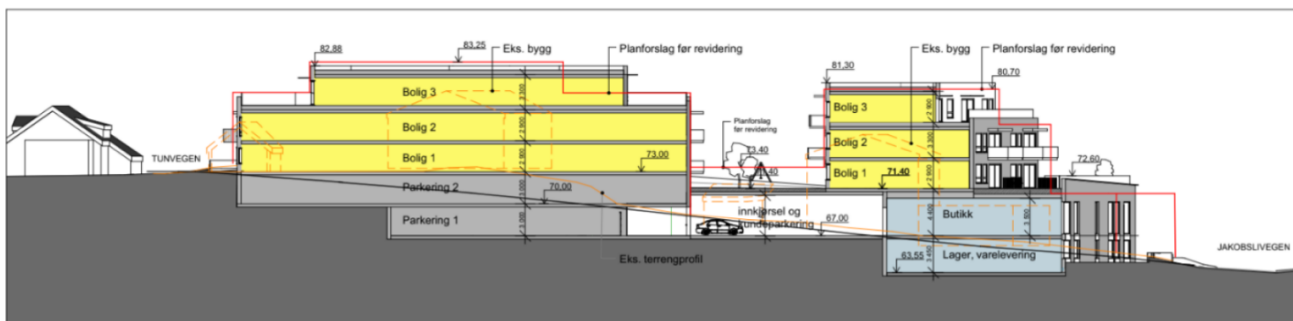
Planen ble sendt på en begrenset høring sommer 2023 med endret varelevering og bearbeiding av innkjøring til kundeparkering.

Fakta

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 m² 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 avkjørslar. 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.

punktum



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.

Byrådets vurdering

For å nå klima- og naturmålene er det avgjørende at vi utnytter arealene i byen effektivt. Byen må utvikles innenfra og ut, og basere seg på konseptet om 10-minuttersbyen. Det betyr at det skal være mulig å nå de daglige gjøremålene på ti minutter til fots. Utvikling av gode nærbutikker som

punktum

kan nå et større omland med miljøvennlig mobilitet er viktig for byrådet. Flere boliger i området vil gi mer trafikk i et område som over lang tid har hatt stor trafikkbelastning. Tunvegen er i tillegg en viktig skoleveg inn til Charlottenlund barne- og ungdomsskole. Selv om planen gir inntil 160 nye kjøreturer i døgnet vil forslaget samtidig rydde opp i dagens kryssløsning og gi mer oversiktlige innkjørsler.

Byplankontoret mener at Brundalsforbindelsen må være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk. Dette er forslagsstiller uenig i. I alle nye plansaker på Jakobsli og omkringliggende områder som belaster trafikkavviklingen i Skovgårdkrysset, er det lagt rekkefølgekrav til etablering av Brundalsforbindelsen grunnet trafikkavviklingsutfordringene i rushtiden. Problemene med trafikkavvikling i Skovgårdkrysset gir tilbakeblokkering i Jakoblisvegen som igjen gir køer i sidevegene som er regulert med vikeplikt. Byrådet er enig i at rekkefølgekrav til Brundalsforbindelsen skal gjelde også her, men at den kun trenger å være etablert mellom avkjøringsrampe fra E6, ved Ikea og fram til Hørløcks veg, i tråd med byutviklingsutvalgets vedtak 26.06.24.

Det er et mål om at det tilføres ca 1800 nye boliger i året og dette planforslaget vil tilføre mellom 20 og 25 nye leiligheter. I byrådserklæringen fastslås det samtidig at vi må ta vare på kvalitetene som gir Trondheim identitet og historisk preg, og at fortetting skjer på en hensynsfull måte overfor omgivelsene. I denne saken bryter ny bebyggelse med den eksisterende småhusbebyggelsen som har saltak og lavere tetthet. Planen legger opp til volumer og høyder som har negative virkninger for naboenes sol og utsikt. Det vurderes at bygget vil virke størst fra Jakobslivegen og Tunvegen siden bebyggelsen stiger oppover terrenget. Forretningsetasjen skal ha åpne fasader mot bakkeplan, noe som vil virke dempende fra bakkeplan. Byrådet anbefaler derfor at planforslaget vedtas.

Konsekvenser for klima og det 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 m² BRA forretning, altså 18 parkeringsplasser. Det kan gjøre det enklere å velge å gå til butikken dersom det er vanskelig å finne parkeringsplass.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

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

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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.

punktum

Byrådets konklusjon

Byrådet anbefaler at planforslaget vedtas. Planforslaget har negative virkninger for omkringliggende bebyggelse, men det vurderes at disse er akseptable med de tilpasningene som er gjort i planen. Forslaget representerer et brudd med eksisterende bebyggelse, men vil inneholde en ny dagligvarebutikk som tilfredsstillende dagens standarder. Nye avkjørsler vil gi bedre trafiksikkerhet langs Tunvegen, men planen gir økt trafikk. Dette gjør at det må settes rekkefølgekrav til Brundalsforbindelsen grunnet trafikkavviklingsutfordringene i Skovgårdkrysset.

Byrådet i Trondheim, 07.10.2024

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat sluttbehandling
- 2 Planbeskrivelse
- 3 Plankart for Jakobslivegen 7 og Tunvegen 5 og 5A
- 4 Reguleringsbestemmelser jakobslivegen_rev 04.09.2024 (1)
- 5 Støyutredning revidert
- 6 Tilleggsnotat trafikk