# Saksfremlegg

## Jakobslivegen 7 og Tunvegen 5 og 5A - detaljregulering til sluttbehandling

2026/25371

**Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:**

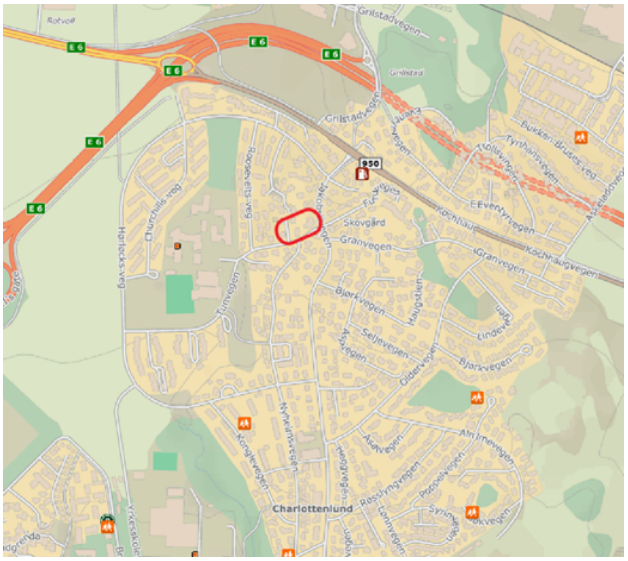
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Jakobslivegen 7 og Tunvegen 5 og 5A som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Øystein Thommesen AS, regulering på grunnen - plankart 1 av 2 senest datert 02.09.2024 og regulering under grunnen - plankart 2 av 2 senest datert 02.09.2024 med bestemmelser senest datert 15.05.2026 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 15.05.2026.

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

### Sammendrag


Saken gjelder ny sluttbehandling av detaljregulering av Jakobslivegen 7 og Tunvegen 5 og 5A. Planen må vedtas på nytt fordi den har blitt opphevet av Statsforvalteren. Hensikten med planen er å regulere ny dagligvarebutikk med boliger over. Planområdet ligger på Charlottenlund, ved krysset Jakobslivegen/Tunvegen.

Vesentlige tema i planarbeidet har vært rekkefølgekrav om etablering av Brundalsforbindelsen, stedstilpasning i form av høyde på bebyggelsen og hvordan bebyggelsen møter gata, og løsning for varelevering.


Byrådet anbefaler at planforslaget vedtas, men at rekkefølgekravet gjeninnføres for å sikre forsvarlig trafikkavvikling i rushtiden. Kravet innebærer at Brundalsforbindelsen må etableres fra E6-avkjørselen ved IKEA og frem til Hørløcks veg. Utover dette, og noen mindre administrative justeringer, er planen den samme som sist.

## Bakgrunn

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.

Komplett planforslag til sluttbehandling forelå 24.10.2023. Detaljregulering av Jakobslivegen 7 og Tunvegen 5 og 5A ble opprinnelig vedtatt av bystyret 30.01.2025 i sak PS 19/2025. Bystyret vedtok samtidig å fjerne rekkefølgekravet om etablering av Brundalsforbindelsen. Etter bystyrets vedtak har byplansjefen vedtatt to mindre endringer i reguleringsbestemmelsene, fordi det ble oppdaget motstrid mellom reguleringsbestemmelsene og øvrige plandokumenter som måtte rettes opp for å kunne bygge det illustrerte prosjektet.

Reguleringsplanen er påklaget, og bystyrets vedtak ble opphevet som ugyldig av Statsforvalteren i Trøndelag 04.03.2026. Opphevelsen skyldtes at fjerning av rekkefølgekravet om opparbeidelsen av Brundalsforbindelsen ikke var rettslig holdbart begrunnet.

Planforslaget sendes nå til ny sluttbehandling. Etter dialog med forslagsstiller foreslås det å igjen ta inn rekkefølgekrav om etablering av Brundalsforbindelsen, for å sikre framdrift i prosjektet. Dette er i tråd med Byplankontorets anbefaling. Planforslaget som nå sendes til sluttbehandling er dermed likt med planforslaget som lå til grunn ved forrige bystyrebehandling, med unntak av endringene som i ettertid er vedtatt av byplansjefen.

Dersom bystyret fortsatt ønsker å vedta planen uten rekkefølgekravet må planforslaget sendes på ny høring før vedtak. Byplankontoret har vært i dialog med Trøndelag fylkeskommune etter at bystyrets vedtak ble opphevet, fordi det har vært uklart om fylkeskommunen har innsigelse til planen uten rekkefølgekravet. Fylkeskommunen har ikke gitt tydelig tilbakemelding på dette, men uttaler at planforslaget må forelegges offentlige myndigheter m.fl. dersom rekkefølgekravet foreslås tatt ut.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen er oppdatert med beskrivelse av prosessen fram til ny sluttbehandling, men er ellers uendret fra tidligere.

## Fakta

### Om planforslaget

### Kort beskrivelse av dagens situasjon

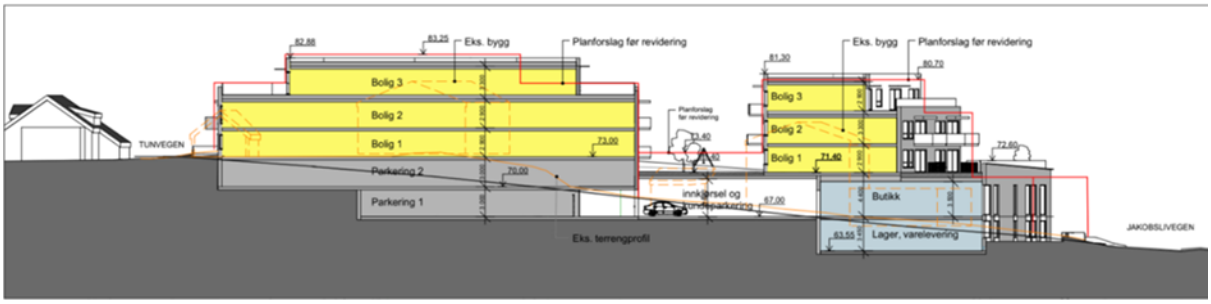
Planområdet ligger på Charlottenlund, 4-500 meter sør for E6, ved krysset Jakobslivegen/Tunvegen. Det er i dag en eksisterende Bunnprisbutikk på tomta.

Planforslaget er behandlet etter kommuneplanens arealdel 2012-2024, der det var vist som nåværende boligbebyggelse innenfor «ytre sone» for parkering og uterom. Etter vedtak av kommuneplanens arealdel 2022-2034 ligger planområdet i byggesone 3.

## Kort 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 vil være 4,2-5,2 per dekar ved 20-25 boliger, 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 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.

Dette er sikret i planforslaget:

| Tema | Tallverdi / beskrivelse |
|---|---|
| Formål | Bolig/kontor/forretning |
| Maks tillatt bruksareal (BRA) | Bolig: 2300 $m^2$<br>Bolig/kontor/forretning: 1700$m^2$ (hvorav maks 1200 $m^2$ forretning)<br>Parkering under terreng: 1650$m^2$ |
| Utnyttelsesgrad | 6,9 boliger per dekar |
| Antall boenheter | Minimum 20 boenheter |
| Bilparkering | Bolig: Det kan fravikes fra minimumskravet i KPA 20212-2024 på 1,2 parkeringsplasser per boenhet eller per 70 $m^2$ BRA bolig.<br>Forretning: 1,5 parkeringsplasser for bil per 100 $m^2$ BRA forretning. |
| Sykkelparkering | Bolig: Min. 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 $m^2$ BRA bolig. Forretning: 1 sykkelparkeringsplass per 100 $m^2$ BRA for forretning og service og 1,5 parkeringsplasser for kontor. |

## Tidligere vedtak

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. Byutviklingsutvalget vedtok i møte den 26.06.2024 i sak 1/2024 å endre 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.

Detaljregulering av Jakobslivegen 7 og Tunvegen 5 og 5A ble opprinnelig vedtatt av bystyret 30.01.2025 i sak 19/2025. Bystyret vedtok samtidig å fjerne rekkefølgekravet om etablering av Brundalsforbindelsen. Etter bystyrets vedtak er det gjort endringer av to reguleringsbestemmelser, som framgår av byplansjefens vedtak 28.02.2026.

Reguleringsplanen er senere påklaget, og bystyrets vedtak ble opphevet som ugyldig av Statsforvalteren i Trøndelag 04.03.2026. Opphevelsen skyldtes at fjerning av rekkefølgekravet om opparbeidelsen av Brundalsforbindelsen ikke var rettslig holdbart begrunnet.

### 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 høringen. 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.

Etter bystyrets vedtak av planen 30.01.2025 ble det gjennomført en endring av reguleringsplanen gjennom byplansjefens vedtak datert 28.02.2026. Dette fordi det ble oppdaget motstrid mellom reguleringsbestemmelsene og øvrige plandokumenter, og at reguleringsbestemmelsene ikke ga god nok hjemmel for å gjennomføre prosjektet som er illustrert og lå til grunn for utarbeiding av reguleringsplanen. Det ble derfor gjort endringer i to av reguleringsbestemmelsene, for å oppklare uklarhetene og gi samsvar i planverket. Det er redegjort for merknader til dette i planbeskrivelsen.

### Byrådets vurdering

Planforslaget er likt det som ble behandlet av bystyret 30.01.2025, med unntak av en administrativ justering av to bestemmelser og tillegget med rekkefølgekrav til Brundalsforbindelsen. Byrådet mener fortsatt at planforslaget er i tråd med målene om å utnytte arealene i byen effektivt og sikrer videre drift av nærbutikken i krysset Jakobslivegen og Tunvegen.

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.

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 Jakobslivegen som igjen gir køer i sidevegene som er regulert med vikeplikt. Byrådet er enig i at rekkefølgekrav til Brundalsforbindelsen skal gjelde også her, og at den kun trenger å være etablert mellom avkjøringsrampe fra E6, ved Ikea og fram til Hørløcks veg. Forslagsstiller er enig i at rekkefølgekravet kan tas inn som foreslått.

Planforslaget ble utarbeidet og vedtatt før ny KPA ble vedtatt. I KPA 2022-2034 ligger planområdet i byggesone 3.  Innenfor byggesone 3 tillates følgende formål: boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg, og næringsbebyggelse. Det er gjort et unntak for etablering av forretning i retningslinjer til § 18 i KPA, der "Dagligvareforretninger på inntil 2 000 $m^2$ BRA kan vurderes tillatt i byggesone 2 og 3 gjennom detaljreguleringsplan". Planforslaget vurderes derfor å være i tråd med ny KPA på dette punktet.

Planforslaget avviker fra ny KPA når det gjelder uteoppholdsareal, bilparkering, sykkelparkering, blågrønn faktor og klima og energidokumentasjon. Byrådet er enig med Byplankontoret om å ikke pålegge forslagsstiller nye krav som har kommet etter forrige sluttbehandling. Planforslaget tilfredsstiller de kravene som var gjeldende på det tidspunktet bystyret gjorde sitt opprinnelige forslag. Det største avviket fra KPA 2022-2024 er antall parkeringsplasser for forretning, både for bil og sykkel. For øvrig vurderes ikke avvikene som vesentlige.

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.




*Skyggevirkning fra prosjektet 23. mars kl. 15.00.*



*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.*

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 at planforslaget vedtas.

**Konsekvenser for klima og det ytre miljø**

Tomta 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 sprenge bort mye masse og transportere dette bort. Bestemmelsene sikrer at det er krav til gjennomføring av anleggsfasen, blant annet til støy i bygge- og anleggsperioden, trafikksikkerhet og massetransport.

Noen større trær på tomta må 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 slike trær. Naturmangfold knyttet til trærne vil forsvinne fra planområdet. Planområdet ligger innenfor byggesone 3 med krav om blågrønn faktor, og det er få større fortettingsprosjekter nært tomten. Den samlede belastningen er dermed ikke forventet å være høy. I tråd med loven må man unngå hogst av trærne i hekkeperioden, og prosjektet må ivareta krav til blågrønn faktor. Det er ikke sikret avbøtende tiltak utover dette.

Det er planlagt overvannshåndtering og fordrøyningsmagasin innenfor planområdet for å minske virkningen av store nedbørsmengder.

En ny butikk kan bidra til at flere kan velge å handle lokalt. Det er lagt opp til et forholdsvis lavt antall parkeringsplasser for bil innenfor handlingsrommet i KPA 2012-2024, 1,5 per 100 $m^2$ 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 sosial bærekraft**

Prosjektet vil bli universelt utformet. Butikken vil ligge på samme nivå som parkeringen og uterommet på tak er universelt utformet for beboere. Leiligheter med heis vil passe beboere i alle aldre. Det vil etableres et lekeareal for de aller minste barna, noe som mangler på tomten og i nærområdet i dag.

**Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling**

Planforslaget tilrettelegger for etablering av en ny dagligvarebutikk som erstatning for dagens butikk som ikke tilfredsstiller dagens krav. Prosjektet bidrar også positivt til arbeidsmiljøet.

**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.

**Byrådets konklusjon**

Planforslaget for eiendommene i Jakobslivegen 7 og Tunvegen 5 og 5A på Charlottenlund har som formål å erstatte en eksisterende butikk med en ny dagligvareforretning og 20–25 leiligheter. Planen må behandles på nytt fordi det tidligere vedtaket ble opphevet av Statsforvalteren, hovedsakelig grunnet manglende juridisk begrunnelse for å fjerne kravet om utbygging av Brundalsforbindelsen. Det reviderte forslaget gjeninnfører nå dette rekkefølgekravet for å sikre nødvendig trafikkavlastning i området før de nye byggene tas i bruk.

Prosjektet innebærer en moderne utnyttelse av tomten med parkering under terreng, forbedret trafikksikkerhet langs skolevegen og universelt utformede boliger. Selv om den nye bebyggelsen vil skille seg fra nabolagets småhus og påvirke solforholdene, anbefaler byrådet at planen vedtas for å fremme lokal næringsutvikling og boligvekst.

Byrådet i Trondheim, 12.08.2026

Kjetil Ovrid Reinskou
byrådsleder

Trond Grønli Åm
byråd byutvikling

Vedlegg:

1 Fagnotat - Jakobslivegen 7 og Tunvegen 5 og 5A, detaljregulering , sluttbehandling
2 Reguleringsbestemmelser
3 Planbeskrivelse
4 Plankart for Jakobslivegen 7 og Tunvegen 5 og 5A