

Vedlegg 1 – Planinitiativ

Detaljreguleringsplan for Jakobslivegen 41-49

1 Formålet med planen

Formålet med planforslaget er å legge til rette for utvikling og fortetting av Jakobslivegen 41-49 (gnr./bnr. 17/269, 17/270, 17/325, 17/271, 17/272, 17/326, og 17/464), med utbygging av boliger og eventuelt sentrumsformål / privat tjenesteyting i tråd med overordnet kommuneplan.

Eiendommene er i dag i privat eie, men det foreligger opsjon for oppkjøp. Solon Bolig AS er forslagstiller for reguleringsplanen på vegne av Solon Bolig og Corvus Estate.

Planens formål er legge til rette for gode boliger og et nabolag som bygger fellesskap, i tillegg til å bygge opp under et attraktivt lokalsentrum på Charlottenlund. Dette i tråd med kommunens mål i KPA om å skape tilstrekkelig tilvekst av nye boliger, og legge til rette for 10-minuttersbyen. Planen bidrar til å holde bystrukturen samlet ved å legge til rette for høy utnyttelse innenfor et område som er avsatt til fortetting (byggesone 1 og 2), og hvor det finnes god infrastruktur for alle transportformer. Det planlegges for leiligheter i varierte størrelser, og et attraktivt boligmiljø med sjenerøse og gode fellesarealer. Arealer avsatt til utadrettede funksjoner (fellesarealer og eventuelt sentrumsformål /privat tjenesteyting), skal styrke og komplettere eksisterende tilbud i nærområdet.

Boligområdet planlegges tilrettelagt for aldersvennlige boliger, og vurderes utviklet av forslagstiller til et Solon Neste-prosjekt. Solon Neste utforsker løsninger for å møte fremtidens boligbehov, med fokus på sosial og miljømessig bærekraft. Boformen er spesielt tilrettelagt for eldre og generasjoner som ønsker et moderne hjem hvor fellesskap er en naturlig del av hverdagen. Boligene skal være av høy kvalitet og ha tilgang på innbydende og varierte fellesområder, som legger til rette for sosiale møter og et inkluderende nabolag.

Bærekraft er et gjennomgående prinsipp. Boligområdet skal være bilfritt, med parkering lagt under bakken, og med grønne og sammenhengende uterom. Byfortetting reduserer transportbehovet og styrker lokalsenteret. Byen i øyenhøyde er viktig, og det legges vekt på at ny bebyggelse bidrar til attraktivitet i gateløpet Jakobslivegen.

2 Dagens situasjon i området

Planområdet er i dag boligområde med småhusbebyggelse i 1-2 etasjer. Det er ingen bygg av antikvarisk verdi innenfor planområdet, eller i umiddelbar nærhet.

Utendørs består planområdet primært av private hager, samt noe harde flater for oppstilling av privatbil.

Området rundt Jakobslivegen 41-49 består hovedsakelig av småhusbebyggelse i 1-2 etasjer. Mot vest er det boligbebyggelse bestående av lave blokker på 3 etasjer. Sør for planområdet ligger lokalsentrum med matbutikk, ved tidligere Charlottenlund kirke (funksjonstømt). I nærområdet er det relativt få leiligheter med heis og universelt utformede utearealer.

Eksisterende situasjon i og rundt foreslått planområde er kartlagt i vedlagte stedsanalyse.

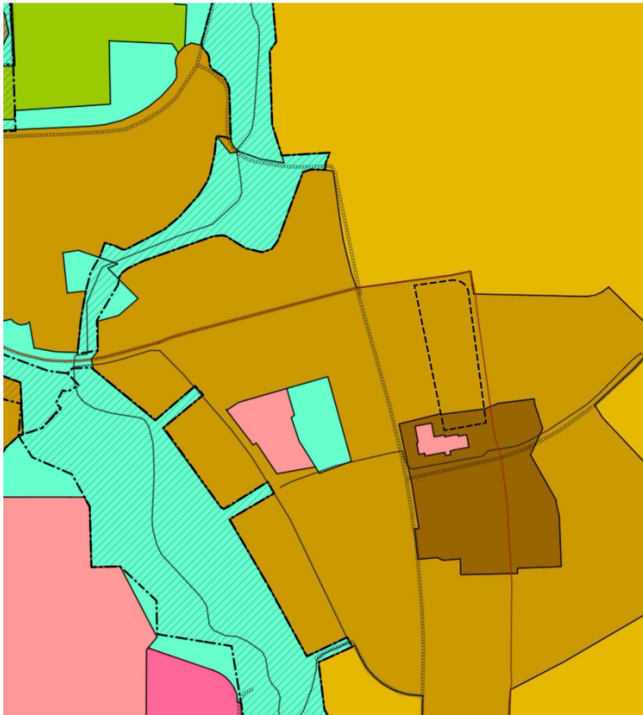


Figur 1 – Ortofoto fra området med eiendomsgrenser (kilde: Trondheimskartet)

3 Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplan, andre planer og retningslinjer, og pågående planarbeid

3.1 Kommuneplanens arealdel (KPA)

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (vedtatt 27.3.2025) setter av deler av foreslått planområde til byggesone 1 (mot lokalsentrum i sør) og deler til byggesone 2.



Figur 2 – Utsnitt av plankart for KPA 2022-2034 med planområdet markert

Iht. KPA skal utviklingsområder i byggesone 1 og 2 utvikles etter bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet, og sammenhengende byromsnettverk. Det tillates en blanding av boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, idrettsanlegg og næringsbebyggelse. Boliger i byggesone 1 og 2 skal sørge for nødvendig fortetting rundt lokal sentra. I byggesone 1 skal grad av utnyttning være minst 130 % BRA, og i byggesone 2 skal grad av utnyttning være minst 100 % BRA. Viktige bestemmelser for byggesone 1 og 2 er oppsummert under, med kommentarer til hvordan planlagt bebyggelse svarer ut disse.

For alle planforslag skal det tidlig i planprosessen avklares behov for å innpasse areal til nye, eller utvidelse av eksisterende, offentlige funksjoner eller annen nødvendig infrastruktur.

- Se punkt 8.3 for vurdering av sosial infrastruktur og skolekapasitet.

Ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at omkringliggende eiendommer kan utvikles med tilsvarende tetthet og kvalitet, der hvor dette er aktuelt.

- Jakobslivegen 41-49 inngår i et kvartal avgrenset av Hørløcks veg i nord, Jakobslivegen i øst, tidligere Charlottenlund kirke i sør, og Nyheimsvegen i vest. Foreslått bebyggelse innenfor planområdet bygger opp under denne kvartalsstrukturen ved å legge seg tett på Jakobslivegen, og markere gateløpet i nord-sørlig retning. Ved en eventuell fremtidig utvikling av omkringliggende eiendommer vil forholdene ligge til rette for en sluttet kvartalsstruktur med felles uteoppholdsareal og grøntområder.

Bebyggelsens første etasje ut mot sentrale, offentlige gater og byrom skal fortrinnsvis inneholde utadrettet virksomhet, eventuelt innendørs fellesareal og kantiner.

- Foreslått bebyggelse innenfor planområdet inneholder en kombinasjon av bolig, fellesarealer og eventuelt sentrumsformål/privat tjenesteyting på gateplan. Utadrettede funksjoner ligger mot gate, samt med henvendelse mot lokalsentrum i sør (byggesone 1). Foreslått bebyggelse har innganger fra gate, og fellesarealer plassert i direkte tilknytning til disse. Bebyggelsen og tilhørende fellesarealer til beboere bindes på gateplan sammen av en tilgjengelig og tørrskodd forbindelse som aktiverer gateløpet langs Jakobslivegen, fra Hørløcks veg i nord til lokalsentrum i sør. På hjørnet mot lokalsentrum planlegges en utadrettet funksjon i form av fellesarealer og/eller privat tjenesteyting.

3.2 Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er r0188 - Skovgård Søndre og deler av Nyheim og Presthusaunet m.fl., vedtatt 10.10.1957. Området er regulert til småhusbebyggelse.

Jf. avsnitt 3.1 er området i gjeldende KPA avsatt til byggesone 1 og byggesone 2, med ønske om fortetting og en utnyttelsesgrad på minst 130 % BRA i byggesone 1 og 100 % BRA i byggesone 2. Planinitiativet forholder seg derfor til gjeldende KPA med tilhørende bestemmelser.



Figur 3 – Utsnitt fra Trondheim kommunes kartløsning for reguleringsplan, som viser avgrensning i gjeldende og tilgrensede planer, og plankart for nyere planer.

3.3 Tilgrensede planer

r0188a – Endring av tidligere stadfestet reguleringsplan for Skovgård søndre m.fl., vedtatt 15.09.1958, er en endring av r0188 for å tillate blokkbebyggelse på Skovgård.

r0188d – Bortregulering av veg i Oldervegens forlengelse på strekningen mellom Jakobslivegen og Nyheimsvegen, vedtatt 06.10.1970, er en endring av r0188 som bortregulerer tidligere tverrgate mellom Jakobslivegen 51 / 53 og Nyheimsvegen ifm. etablering av kirke og butikkssentrum.

r0228 – Område begrenset av R 50 i nord, Jakobslivegen i vest, Røsslyngvegen i sør og Presthus i øst, vedtatt 16.07.1963, regulerer området til småhusbebyggelse.

r0235b – Reguleringsplan for et område omkring Charlottenlund skole, vedtatt 08.12.1966, regulerer området til boligbebyggelse med rekkehus og småhus.

3.2 Planer under arbeid

Det er planlagt utvikling av lokalsentrum sør for planområdet. Eiendommene (gnr. / bnr. 17/327, 17/433) utvikles av TOBB og COOP Midt-Norge. Det er god dialog mellom forslagsstillerne, og begge parter ønsker å få til gode, helhetlige løsninger for utviklingen av Charlottenlund.

4 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges utbygging av ny boligbebyggelse, med fellesarealer og eventuelt noe privat tjenesteyting i deler av 1. etasje, som vist i illustrasjonen under. Bygg 1 ligger i byggesone 1 og bygg 2-5 ligger i byggesone 2.

Planlagt bebyggelse legges ut mot Jakobsllivegen og Hørløcks veg for å aktivere gateløpet, og for å skjerme boliger mot støy. Foreslått byggegrense ligger 2,5 meter innenfor eiendomsgrensen mot Jakobsllivegen og Hørløcks veg. Mot nabobebyggelse i sør og vest ligger byggegrensen 4 meter innenfor eiendomsgrensen. Bebyggelsen trappes jevnt i takt med terrengstigningen fra nord mot sør.



Figur 4 – Planlagt ny bebyggelse. Illustrasjon: Helen&Hard.

4.1 Bolig

Det planlegges ny boligbebyggelse med inntil 100 leiligheter i varierte størrelser. Leilighetene skal ha tilgang på sjenerøse og varierte fellesarealer, slik at man kan «bo litt mindre, men leve større». Program i fellesarealer vil utvikles sammen med prosjektet videre, og skal bidra til aktivitet og samhold. Funksjoner kan f.eks være gjesterom, forsamlingsrom med felles kjøkken, verksted og lounge.

4.2 Sentrumsformål

Det planlegges mulighet for sentrumsformål / privat tjenesteyting på mellom 0-300 m² BRA, lagt med henvendelse mot lokalsentrum i sør. Alternativt vil det etableres annen utadrettet funksjon, i form av fellesareal, på hjørnet i sør.

Det har innledningsvis vært vurdert større arealer avsatt til privat tjenesteyting innenfor planområdet. Foreløpige planer for naboeiendom (TOBB / COOP) foreslår et betydelig areal avsatt til næring, noe som antas å «mette» behovet i bydelen.

Utadrettede funksjoner innenfor planområdet skal primært komplettere og styrke eksisterende og kommende servicetilbud i nærområdet, samt fungere som en møteplass for nabolaget. I tilknytning til utadrettet formål skal det anlegges et felles uteareal.

4.3 Adkomst og parkering

Planområdet legger ikke til rette for gjennomkjøring. Adkomst planlegges kun etablert ifm. parkeringskjeller, renovasjonspunkt og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.

Bilparkering til boliger og privat tjenesteyting planlegges lagt i parkeringskjeller under bebyggelsen, med adkomst fra Hørløcks veg.

Parkering for større HC-kjøretøy, hjemmetjeneste mv. planlegges eventuelt lagt på terreng.

Det planlegges for en parkeringsdekning på inntil 0,9 for boliger og inntil 0,5 for privat tjenesteyting, jf. §14.1 og §14.2 i KPA.

Sykkelparkering til privat tjenesteyting løses i nærhet av innganger. Sykkelparkering for boligene løses i og nært boligbyggene, inklusive i kjeller.

Videre planlegges etablert en felles adkomstvei mot naboeiendom i sør (gnr. 17 / bnr. 433). Denne adkomstveien planlegges tilrettelagt for utrykningskjøretøy og eventuelt renovasjonsbiler.

Planinitiativet legger til grunn to alternativer for plassering av renovasjonspunkt. Alternativ 1 har et punkt i lomme mot Jakobslivegen og et punkt mot Hørløcks veg. Alternativ 2 har et punkt ifm. eventuell felles adkomstvei mot naboeiendom i sør og et punkt mot Hørløcks veg. Alternativ 2 gir mulighet for sambruk med naboeiendom, men det er viktig at valg av punkt ikke legger begrensninger på utviklingen av planområdet skulle de to områdene ha ulik fremdrift.

Renovasjonspunkt foreslås som nedgravde containere plassert på egen grunn, med henting fra gate. Ved utvikling av områder med tettere bebyggelse kan det være utfordrende å finne gode løsninger, som ikke er for plasskrevende. Krav om snuplass på egen grunn mv. må avveies ift. andre hensyn. Det er derfor ønskelig med et særmøte om renovasjon ifm. utarbeidelse av komplett planforslag.



Alt. 1: Renovasjonspunkt i nord og øst



Alt. 2: Renovasjonspunkt i nord og sør

Figur 5 – Alternative plasseringer av renovasjonspunkt. Illustrasjon: Helen&Hard.

5 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er planlagt en total utnyttelse på inntil 8000 m² BRA, inklusive boliger, sentrumsformål/privat tjenesteyting og åpent overdekt areal. Kjeller er ikke medregnet. Eventuelle parkeringsplasser på terreng kommer i tillegg.

I åpent overdekt areal medregnes arkade / tilgjengelig forbindelse langs gateløp, nedkjøringsrampe og balkonger (private balkonger og brannbalkonger). Det åpne overdekte arealet utgjør totalt ca. 850 m² i prosjektet.

Åpent overdekt areal er forholdsvis høyt, da det bevisst er forsøkt innarbeidet kvaliteter i felles- og private uterom i tråd med kommunens intensjoner om etablering av nabolag med god bokvalitet. Arkaden på gateplan er en viktig del av bebyggelsen, som sørger for å binde gateløpet, innganger og fellesareal / utadrettede funksjoner sammen. Den er også viktig mtp. å etablere en tilgjengelig og tørrskodd forbindelse gjennom hele planområdet. Arkaden binder dessuten gateløp og stiforbindelser i gårdsrom sammen.

Det er en stor kvalitet i et aldersvennlig samfunn, og særlig i byer der været varierer, at det er overdekte gangarealer som forbinder viktige funksjoner utenfor egen leilighet. En struktur som muliggjør en overdekt gangforbindelse ute kan bidra til at mennesker med ulik fungering i større grad

kan greie seg lengre i egen bolig. F.eks kan de enklere oppsøke fellesarealer og sosiale møteplasser, og selv gå ut med søppel selv om det er is/snø. En universelt utformet tørrskoddforbindelse vil være til hjelp enten om man er dårlig til beins/bruker rullator eller rullestol, eller har svekket orienteringsevne. Det vil påpekes som viktig at kommune og politikere ikke behandler dette arealet, ved beregning av utnyttelse, på en måte som gjør at det blir enkelt for utbyggere å velge å ta bort denne kvaliteten ved å la det gå ut over øvrig arealregnskap/utnyttelse. Dette kvalitative tiltaket mener vi arealberegninger og KPA ikke helt tar høyde for. Kvaliteten kan sikres ved at det følger en bestemmelse om at arealet skal sikres som tørrskodd forbindelse, og ikke senere utnyttes til salgbart areal.

Videre er bebyggelsen utformet med trapping av fasadelivet fra gateløpet og inn mot gårdsrom. Balkongene plasseres i nisjene som naturlig oppstår der bygningen trappes. Dette gjøres for å skape et helhetlig arkitektonisk uttrykk, samt for å skjerme mot støy fra Jakobslivegen. For å unngå at brannbil skal behøve å kjøre inn i gårdsrom/uteoppholdsareal er rømning planlagt løst fra brannbalkonger mot Jakobslivegen.

Planlagt bebyggelse forholder seg til eksisterende naboområde og KPA, og viser foreløpig en byggehøyde på 3-5 etasjer. Likevel vil det være aktuelt å vurdere nærmere hva som er riktig maksimalt etasjeantall, særlig i sørlig ende av planområdet. Når et eventuelt naboprojekt foreslås vil det være ønskelig å se prosjektene og byggestruktur i sammenheng.

5.1 Bolig

Det er planlagt inntil 7150 m² BRA bolig (ca. 100 enheter), inklusive fellesarealer som trapp, heis, korridor og fellesrom. Det planlegges leilighetsbygg på 3-5 etasjer, med en jevn trapping fra nord mot sør. Byggene bindes sammen på plan 1 med en felles tilgjengelig forbindelse med henvendelse mot gateløp. Bebyggelsen har inntrukket etasje mot gate fra og med 4 etasje, og har videre en jevn trapping i øst-vestlig retning ned mot felles gårdsrom / uteoppholdsarealer.

5.2 Sentrumsformål

Det er planlagt mulighet for 0-300 m² BRA sentrumsformål / privat tjenesteyting. Sentrumsformål / privat tjenesteyting planlegges lagt i bebyggelsens plan 1, med henvendelse mot lokalsentrum i sør. Ved å regulere formål til sentrumsformål opprettholdes fremtidig fleksibilitet ift. program.

6 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planområdet ligger svært godt plassert i Trondheim med tanke på eksisterende kvaliteter som tilkomst, kollektivforbindelser, sol og utsiktsforhold. Arealene er svært attraktive og har potensiale for en bedre utnyttelse, både for servicetilbud og som boligområde. Det er i tråd med overordnede strategier og føringer å legge til rette for god arealutnyttelse i nærhet av lokalsentrumsområder. Dette reduserer behov for nedbygging av natur og jordbruksland. Tilpassing til områdets småhuskarakter skal vektlegges.

Charlottenlund har potensiale til å bli et attraktivt lokalsentrum, og bygge opp under Trondheims kommunes ambisjon om å legge til rette for 10-minutters byen. Området kan bli bedre for flere, og arbeidet med både bebyggelse og uterom innenfor planområdet tar utgangspunkt i Trondheim kommunes arkitekturstrategi. Særlig vil det rettes innsats på å tilrettelegge for gode bomiljø og kortreist hverdagsliv. Det vil også legges vekt på å styrke gatemiljøet, med aktivisering av eksisterende gateløp. Ambisjonen er å bygge opp under et attraktivt og inkluderende nabolag, med et mangfold av møteplasser.

7 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Ny bebyggelse er planlagt med overganger mot småhus og lavblokk-bebyggelsen i hhv. nord, øst og vest, samt mot lokalsentrum med høyere utnyttelse i sør. Bebyggelsen tilpasser seg topografien i området med en jevn trapping fra k +86 i nord til k +92 i sør. Bebyggelsen holdes lavest mot Hørløcks veg der avstanden til småhusbebyggelsen er minst. Bygningene trappes herfra gradvis opp, med høy punkt mot sør, der planområdet knytter seg an lokalsentrum på Charlottenlund (byggesone 1).

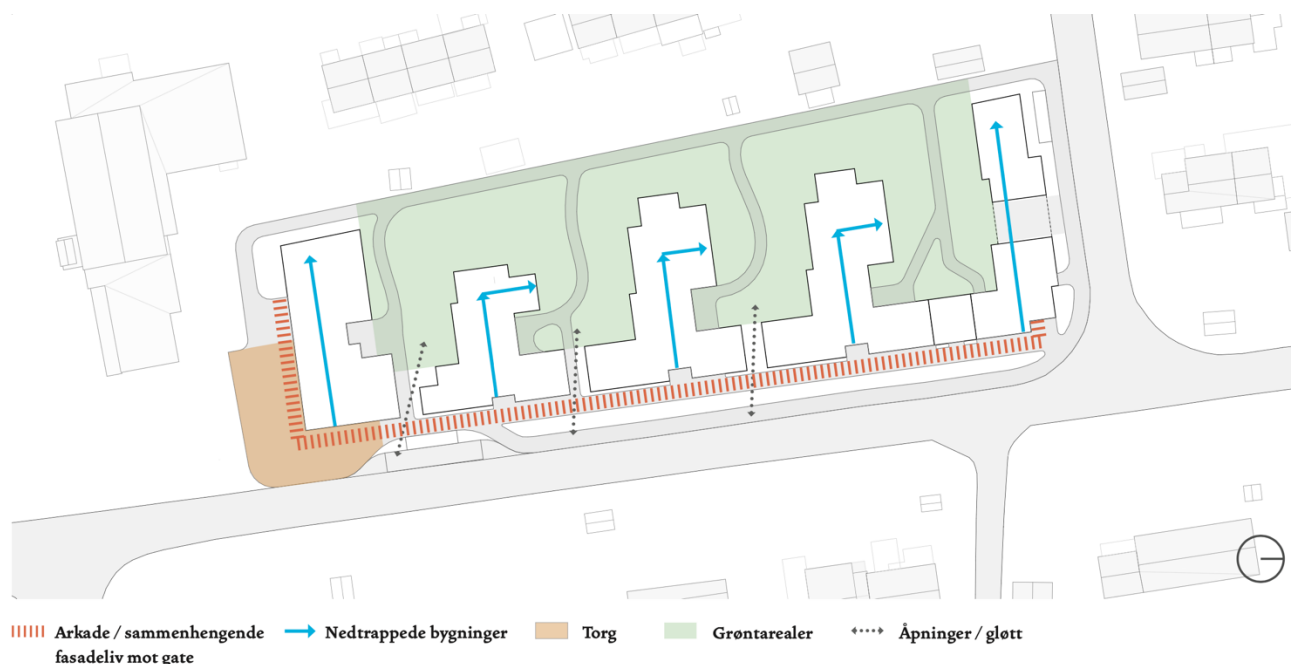
Bebyggelsen er utformet som en «kam-struktur» der de høyere bygningskroppene brytes opp av lavere partier på 1 etasje. Bygningene er videre lagt med «kortsiden» mot gateløpet, for å tilpasse seg områdets småhus-bebyggelse. På enkelte steder i de lavere partiene åpnes bebyggelsen opp, for å skape gløtt og forbindelser inn i gårdsrom og felles hage.

Foreslått bebyggelse legges tett inn mot gateløp, for å styrke koblingen mellom plan 1 og offentlige arealer, samt for å skjerme bakenforliggende boligarealer mot støy.

Langs hele gateløpet, i bebyggelsens 1. etasje, er det planlagt en tilgjengelig og overdekt forbindelse som binder bebyggelsen sammen. Denne forbindelsen / arkaden kobler seg på inngangspartier og fellesarealer, og fremhever disse som en del av et aktivt gateløp. Arkaden fungerer også som overgangssone mot offentlig fortau og byrom.

Foreslått bebyggelse vil bidra til at Charlottenlund får et tydeligere definert og mer mangfoldig lokalsentrum med flere servicetilbud til beboerne, i tillegg til at det blir flere brukere av området. Der planområdet grenser mot lokalsentrum i sør, planlegges utadrettet virksomhet (f.eks treningssenter, fysioterapi el.) på bakkeplan. Utenfor disse lokalene planlegges et tilgjengelig byrom / torg med henvendelse mot gateløp og lokalsentrum. Den tilgjengelige forbindelsen / arkaden langs bebyggelsen er planlagt videreført som en del av torg-strukturen, og bidrar på denne måten til en sammenhengende overgang mellom felles og privat.

Prosjektet vil bidra med oppgradering av fortau og felles grøntarealer. Ny bebyggelse vil bryte noe med den dominerende småhus-typologien i området. Det legges derfor vekt på fortetting på områdets premisser, med en tydelig trapping og oppdeling av volumer mot gate. Når det gjelder fjernvirkninger er det vedlagt illustrasjoner / modellfoto. Tiltaket blir synlig, men holder seg til maks 5 etasjer for å ikke ligge høyere enn 2 etasjer over de 3 etasjers blokkene vest for planområdet, og for å ikke bryte vesentlig med landskapet rundt.



Figur 6 – Hovedgrep for bebyggelse og uterom. Illustrasjon: Helen&Hard.



Figur 7 – Bygningsrekken har varierte høyder ut mot Jakobslivegen. Arkade binder sammen utadrettede funksjoner og fellesarealer på plan 1 og aktiverer gateløpet.
Illustrasjon: Helen&Hard.

8 Virkninger av planarbeidet utenfor planområdet, og vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

8.1 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner inntil eller innenfor planområdet.

8.2 Barn og unge

I Trondheims kommunes barnetråkkregistreringer fra 2014 er det ikke vist bruk av foreslått planområde av barn og unge. Dette utelukker ikke at barn og unge bruker arealene, feks. eksisterende gangforbindelse langs Jakobslivegen og Hørløcks veg. Stedsanalysen viser en oversikt over barnetråkkregistreringer i området. Det er særlig Nyheimsvegen, parallelt med planområdet, som utpeker seg som en mye brukt trasé til og fra skole og idrettshall. Iht. barnetråkkregistreringene er skoleveien noen steder forbundet med fare, bl.a. ved kryssing av Hørløcks veg rett vest for planområdet.

Foreslått utbygging vil gi en oppgradert gangforbindelse med bredere fortau langs deler av Jakobslivegen og Hørløcks veg. Dette er en forbedring av situasjonen for barn og unge.

8.3 Sosial infrastruktur og skolekapasitet

Planområdet ligger innenfor barneskolekretsen til Charlottenlund barneskole og ungdomsskolekretsen til Charlottenlund ungdomsskole. Trondheim kommunes kart over skolekapasitet viser at det er ledig kapasitet innenfor denne skolekretsen for prosjekter inntil 200 boenheter (blå sone).

8.4 Naturmangfold og friluftsliv

Planområdet har ingen direkte koblinger til viktige naturtyper (jf. Trondheim kommunes temakart), men ligger i nærhet av område av viktig regional verdi (Stokkbekken) og områder av svært viktig lokal verdi (Chamonix og Charlottenlund gravlund).

Ifølge innledende vurderinger gjort av biolog er området idag tett bebyggt, med mange barrierer for villtråkk i form av gjerder og hekker. En kan imidlertid ikke utelukke at feks. rådyr, rev, grevling og ekorn tidvis opptrer i området. En kan også forvente at et utvalg fuglearter opptrer i hagene og bruker vegetasjonen ifm. matsøk og til skjul. Enkelte arter kan også potensielt hekke i tilknytning til hagene. Planområdet bør derfor tilrettelegges for å ivareta gode hekkeforhold for fugl. Planområdet har kun noen enkeltstående trær som, om mulig, bør bevares. Alternativt kan eksisterende trær erstattes av nye stedegne arter.

Planområdet har et mindre omfang av fremmedarter som bør fjernes (mindre forekomst av bergfuru og rynkerose).

Planområdet grenser mot hovedturvei/turdrag som passerer gjennom lokalsentrum i sør. Denne turveien forbinder grøntområder i vest rundt Stokkbekken med grøntområder i øst ved skogområdet Chamonix. Planområdet har derfor gode forutsetninger for å koble seg på eksisterende friluftsområder omkring Charlottenlund.

8.5 Forurensning

Støy

Deler av planområdet ligger i gul og rød støysone, med støy fra Jakobslivegen og Hørløcks veg. Hørløcks veg er planlagt stengt for gjennomgående trafikk ifm. omlegging av Brundalsforbindelsen. Det er usikkert når og hvordan veien blir stengt. Det henvises til stedsanalysen for en nærmere beskrivelse av eksisterende støysituasjon i og rundt foreslått planområde.

Planlagt bebyggelse har blitt analysert i tidligfase-verktøyet Autodesk Forma, jf. vedlagte diagrammer. I det videre planarbeidet er det planlagt videre utredning av støy og støv, for å sikre tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet for planlagte boliger.

Bebyggelse er lagt ut mot Jakobslivegen og Hørløcks veg for å skjerme boligområdet og utearealene innenfor mot støy. Det er samtidig ønskelig å bryte opp bebyggelsen for å tilpasse planområdet til omkringliggende småhus- og lavblokkbebyggelse. Dette gir noen utfordringer mtp. støy. Det er derfor jobbet ekstra med planløsninger (f.eks. nisjer og inntrukne balkong-situasjoner), for å etablere stille side samtidig som den arkitektoniske helheten og bokvalitet ivaretas.

Grunnforurensning

Det er ikke registrert grunnforurensning i området (jf. Trondheim kommunes temakart).

9 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Aktuelle temaer knyttet til risiko og sårbarhet for planarbeidet framgår av vedlegg 3 – sjekkliste for risiko- og sårbarhet.

10 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Varsel vil sendes ut iht. Trondheim kommunes liste over høringsinstanser og eiendomsregister for berørte naboeiendommer, jf. Plan- og bygningslovens § 12-8.

11 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planoppstart varsles jf. Plan- og bygningslovens § 12-8. Berørte grunneiere naboer, samt høringsinstanser og aktuelle myndigheter varsles i eget skriftlig varsel, i tillegg til at planoppstart varsles i Adresseavisen. Det planlegges et informasjonsmøte med nabolaget i forbindelse med varsel om oppstart.

Det er et uttalt ønske å holde god dialog gjennom hele planprosessen med de nærmeste berørte.

12 Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planer som vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal konsekvensutredes, jf. forskrift om konsekvensutredning §8. Det vurderes at foreslåtte bebyggelse ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og derfor ikke utløser krav om konsekvensutredning. Forslaget er i tråd med ønsket arealformål og utnyttelse i kommuneplanens arealdel. Foreslått bebyggelse er heller ikke arbeidsplassintensiv.

13 Tett dialog med kommunen

For å få til et planforslag som best mulig ivaretar både kommunens og forslagstillers interesser, ønskes det tett dialog med byplankontoret. I tillegg ønsker vi dialog med byarkitekt i løpet av planprosessen.