

Planinitiativ for Charlottenlund lokalsenter

Charlottenlund lokalsenter AS



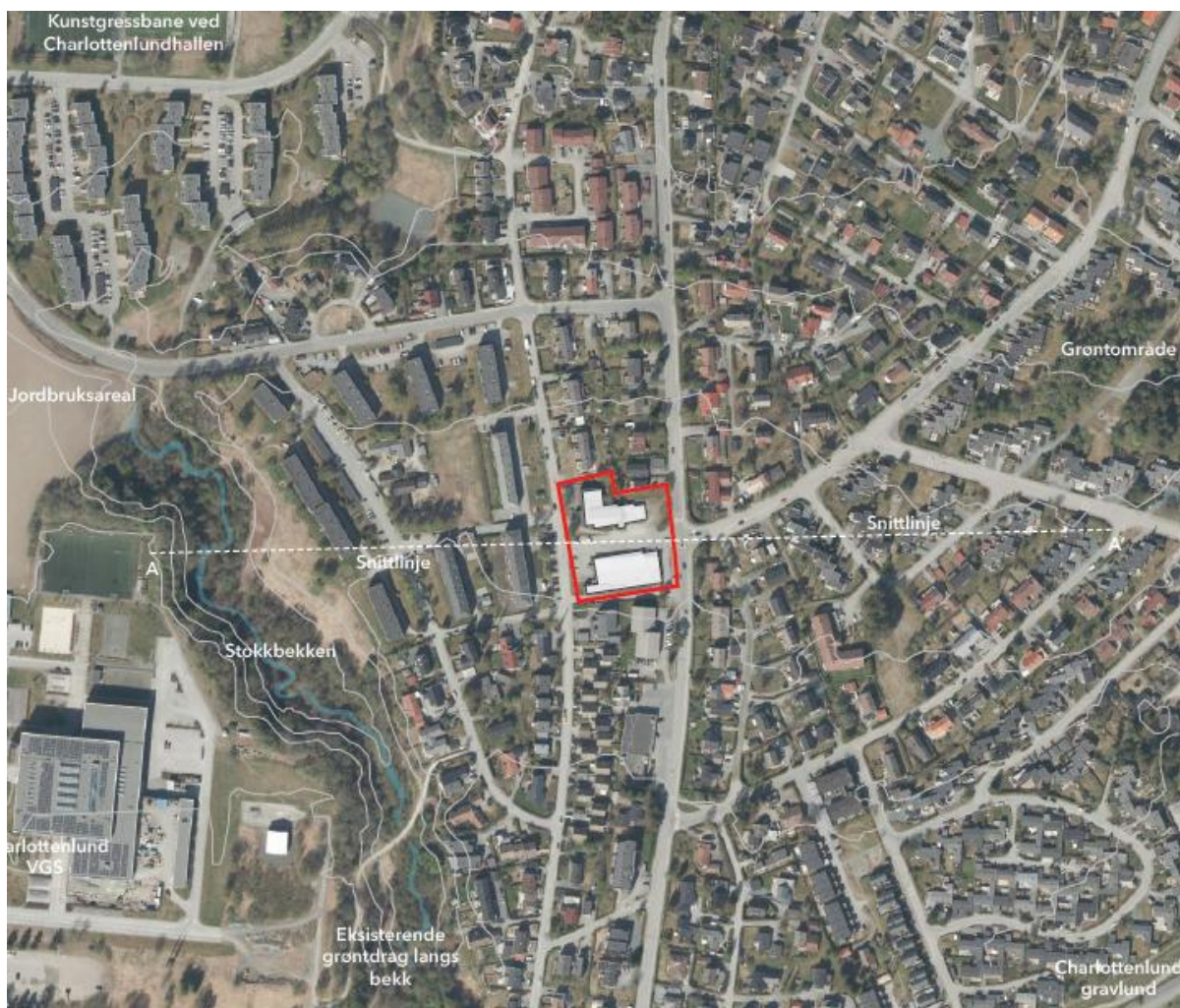
1. Innledning

Bakgrunn

På oppdrag fra Charlottenlund Lokalsenter AS, bestående av Boligbyggelaget TOBB og Coop Midt-Norge SA, er Asplan Viak engasjert for å utarbeide reguleringsplan for Eiendommene Jakobslivegen 51 og 53 (gnr./ bnr. 17/433 og 17/327) ligger i bydel Charlottenlund omtrent 6 km øst for Trondheim sentrum, og skal detaljreguleres.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et lokalsenter bestående av boliger med tilhørende tjenesteyting/forretning/næring.

Tomtene utgjør til sammen ca. 6000 m². Foreslått planavgrensning utgjør ca. 8,4 daa.



Figur 1 Oversiktsbilde med avgrensning av prosjektet.

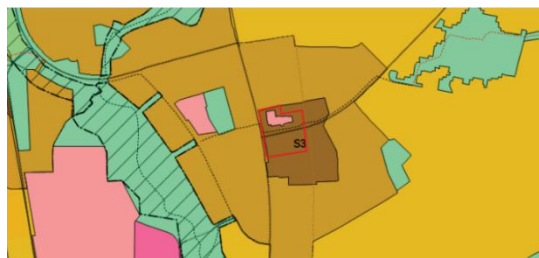
Plankonsulent og forslagsstiller

Forslagsstiller hos Charlottenlund lokalsenter AS (Boligbyggelaget TOBB og Coop Midt-Norge SA) er representert ved Randi Storeng, tlf 41 65 18 69 og epost rst@tobb.no. Plankonsulent hos Asplan Viak AS er representert ved Ingrid Sæther, tlf 41 21 52 75 og epost ingridb.sather@asplanviak.no. Skibnes Arkitekter AS er arkitekt og PLAN Arkitekter AS er landskapsarkitekt.

2. Forholdet til overordnede og eksisterende planer

Kommuneplanens arealdel

Tomta ligger innenfor byggesone 1 (S3) i kommuneplanens arealdel 2022-2034, som tilsier at tomta skal utvikles etter bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet, og med et sammenhengende byromsnettverk. Grad av utnytting skal minst være 130 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal. Planinitiativet er i tråd med føringer for bebyggelse innenfor byggesone 1, hvor det tillates boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, idrettsanlegg og næringsbebyggelse. Charlottenlund lokalsenter skal utvikles med et mangfold av publikumsfunksjoner tilpasset stedets omland, og med et aktivt og levende bymiljø.



Figur 2 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel.

Gjeldende reguleringsplaner

Jakobslivegen 51 og 53 omfattes av reguleringsplan r0188d fra 1970 (bortregulering av veg i forlengelsen av Oldervegen mellom Jakobslivegen og Nyheimsvegen).



Figur 3 Gjeldende reguleringsplaner i området. Rødt omriss viser de aktuelle tomteområdene som skal reguleres.



Figur 4 Plankart for r0188d fra 1979.

Tilgrensende planarbeid

Jakobslivegen 41, 43, 45, 47 og 49: Det ble den 15.09.2025 varslet oppstart om planarbeid for nabotomtene i Jakobslivegen 41, 43, 45, 47 og 49. Forslagsstiller er Solon Eiendom.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling og fortetting med boliger og tilhørende anlegg. Det legges også inn mulighet for noe sentrumsformål og tjenesteyting i tråd med overordnet kommuneplan.

Miljøpakken forslag for Nyheimsvegen: Miljøpakken har pågående planer for Nyheimsvegen, som skal bli en mer trafikksikker skoleveg for elever ved Charlottenlund barneskole og ungdomsskole. Prosjektet har stått på vent i forbindelse med at kjøremønster for Charlottenlund skal avklares i sammenheng med Brundalsforbindelsen. Det er lagt til grunn en løsning med etablering av fortau på østsiden av vegen med innsnevring av kjørearealet og oppgradering av krysset Hørløcks veg/Nyheimsvegen.



Figur 5 Forslag til planavgrensning for Jakobslivegen 41, 53, 45, 47 og 49.

Det er vedtatt at den sørlige delen av Hørløcks veg skal stenges for gjennomkjøring. I dokumenter som følger Brundalsforbindelsen ser det ut til at Hørløcks veg blir stengt mellom Yrkesskolevegen og Konglevegen. Dette betyr mindre trafikk sør i Hørløcks veg og mindre trafikk på vestsiden av krysset med Nyheimsvegen enn på østsiden. Vi foreslår derfor at det bør vurderes en løsning der fortauet legges på vestsiden av Nyheimsvegen.

3. Om planområdet

Beliggenhet og dagens arealbruk

Charlottenlund lokalsenter ligger med sentral plassering i Charlottenlund bydel. Tomta består i dag av to eiendommer, som er bebyggt med henholdsvis dagligvarebutikk (Coop Extra) og Charlottenlund kirke. Kirka skal rives og erstattes med ny kirke på annen tomt. Butikken skal rives når ny dagligvarebutikk er etablert innenfor dette prosjektet.

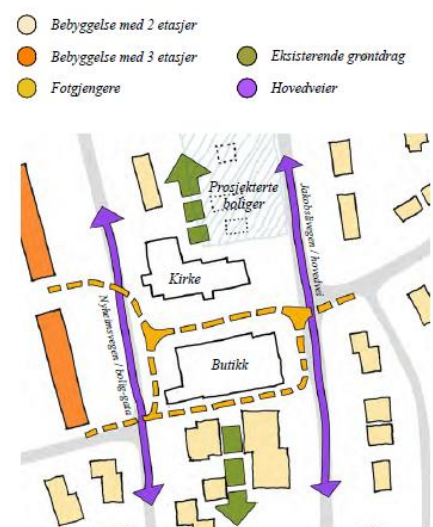


Figur 6 Charlottenlund bydel med planområdet markert i rødt.

Tomta grenser mot Jakobslivegen i øst, og Nyheimsvegen i vest. I nord og sør grenser tomten mot eksisterende boligbebyggelse. Boligbebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av eneboliger, rekkehus og treetasjes blokkbebyggelse. Arealet mellom kirke og butikk har i dag innkjørsel fra begge sider, og benyttes som bilparkering for kirke og butikk. Varelevering for butikken foregår i dag på sydsiden av bygget.

På vestsiden av planområdet strekker Stokkbekken seg i et langsgående drag med skog like ved Charlottenlund videregående skole.

Arealbruk i området består i hovedsak av bebyggt areal med tilhørende veier og gater, grøntdrag og landbruksareal.



Figur 7 Illustrasjon dagens situasjon.

Trafikk og mobilitet i området

Planområdet har kjøreadkomst fra Nyheimsvegen og Jakobslivegen. Jakobslivegen har langsgående fortau vekselvis på øst og vestsiden. Jakobslivegen har busstopp i sør- og nordgående retning, tett på planområdet. Nyheimsvegen, vest for planområdet, er en smalere veg uten fortau og brukes i dag som adkomstveg til boliger i området. Den er også mye brukt av gående og syklende. Tilbudet for myke trafikanter i området varierer mellom turstier/tråkk og fortau med varierende standard.

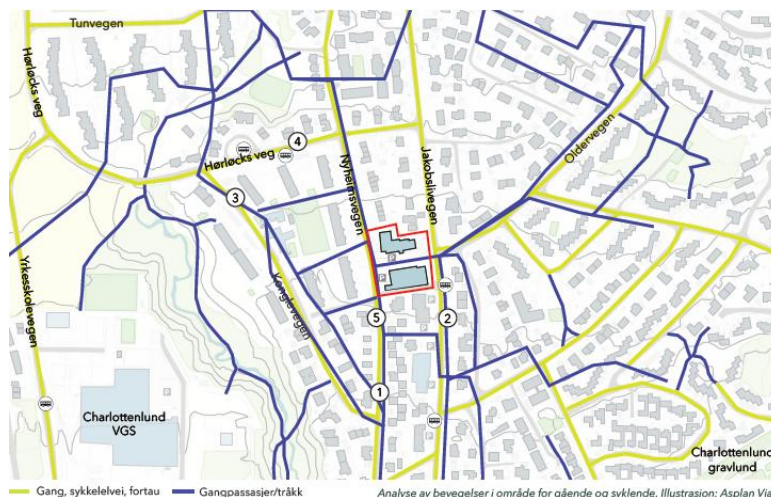
Nyheimsvegen har varierende vegbredde med smale fortau/snøopplag på begge sider. Ytterkant fortau følger i hovedsak eiendomsgrensen. Dagens trafikkbelastning i området er vist i figur 9. Det foreligger ikke oppdaterte trafikk tall for Nyheimsvegen.

Sosial infrastruktur

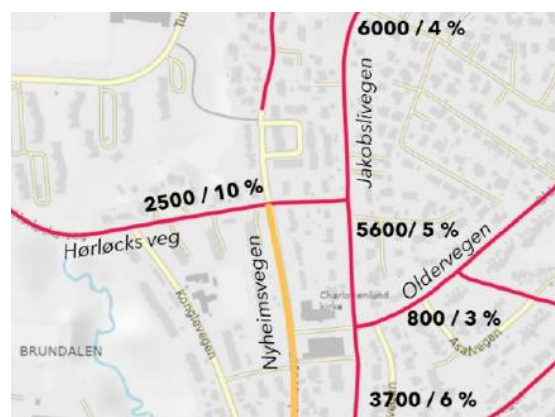
Planområdet ligger i skolekretsen til Charlottenlund barneskole og Charlottenlund ungdomsskole. Gangavstanden fra planområdet til skolene er på ca. 800 meter (ca. 12 minutters gange). Charlottenlund videregående ligger på andre siden av Stokkbekken. Gangavstanden er på ca. 800 meter (ca. 11 minutters gange).

Barns interesser, skolevei

Tilbudet for myke trafikanter i området varierer mellom turstier/tråkk og fortau av varierende standard. Trondheim kommunes barnetråkkregistrering fra 2014 viser at mange benytter seg av Nyheimsvegen som hovedfartsåre. Nyheimsvegen har ikke fullverdig fortausbredde og gående benytter seg stort sett av vegbanen. Jakobslivegen, Hørløcks veg og Yrkesskolevegen har alle godt etablerte fortau. Det er også registrert kryssinger tvers over planområdet mellom Jakobslivegen og Nyheimsvegen. Det må antas at alle disse tilbudene for gående og syklende også benyttes som skolevei.



Figur 8 Mobilitet myke trafikanter (stedsanalyse).



Figur 9 Dagens trafikkbelastning på vegnettet ÅDT 2022-2024. Kilde: NVDB.

Grunnforhold

Store deler av Charlottenlund bydel ligger under marin grense og planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det ligger ingen registrerte kvikkleiresoner i nærheten av planområdet. Grunnforhold og områdestabilitet skal avklares som en del av planarbeidet.

Flom

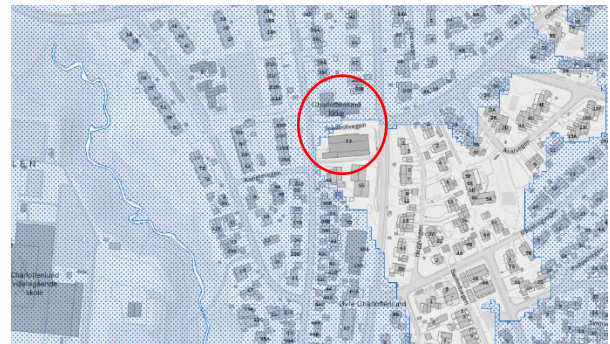
NVEs aktsomhetskart for flom, viser aktsomhetsområde i forbindelse med Stokkbekken, et godt stykke vest for planområdet. Jakobslyvegen er i kommunens databaser registrert som flomveg.

Støy fra trafikk

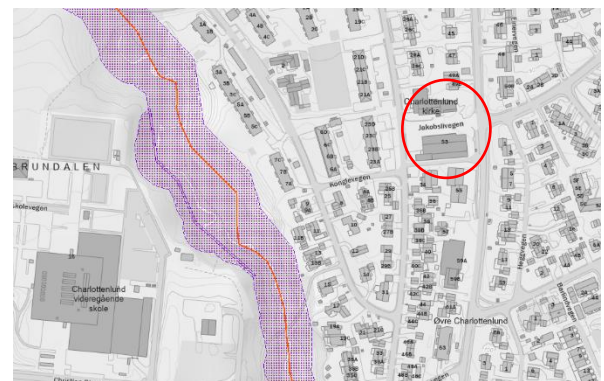
Planområdet ligger tett på Jakobslyvegen, som er en trafikkert veg med høyt støynivå. Trondheim kommune sitt støykart viser at deler av området ligger innenfor gul støysone og tett på rød sone, som skyldes trafikken langs Jakobslyvegen.

Lokalklimatiske forhold

Området har en dominerende vindretning fra sør-vest. Solforholdene i området er gode på grunn av det slake terrenget og forholdsvis lav omkringliggende bebyggelse, med morgensol fra øst og kveldsola som går ned i vest.



Figur 10 NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred.



Figur 11 NVEs aktsomhetskart for flom.



Figur 12 Utsnitt fra støykart. Kilde: Trondheim kommune.

4. Formålet med planinitiativet

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et lokalsenter bestående av boliger med tilhørende tjenesteyting/forretning. Jakobslivegen 51 og 53 skal utvikles til et lokalsenter som viser en bærekraftig utbygging med høye kvaliteter for næring- og boligbebyggelse, og som samtidig inviterer omgivelsene inn og skaper gode møteplasser for beboere i området. Det skal legges til rette for god utnyttelse, funksjonsblanding, attraktive møteplasser og torg. Området skal fremstå som "hjertet" på Charlottenlund ved at lokalsenteret skal være et naturlig møtested for bydelen. Planene innebærer at Charlottenlund kirke og Coop Prix på tomtene skal rives.



Figur 13 Oversiktsbilde.

Det foreslås dagligvarebutikk/servering/tjenesteyting i 1. etasje med henvendelse ut mot Jakobslivegen, Nyheimsvegen og planlagt torg. Over næringsetasje foreslås boligbebyggelse i 2-5 etasjer. I utviklingen av området vil det være viktig å oppnå god utnyttelse av arealene samtidig som man styrker områdets kvaliteter. Det blir lagt vekt på gode næringsareal med varierte kommersielle tilbud og nye attraktive boliger.

Forslag til planavgrensning

Forslag til planavgrensning tar med seg de aktuelle tomtene og legger seg inntil eiendomsgrenser i sør og nord. Planavgrensningen tar ellers med seg Nyheimsvegen forbi planområdet og opp til Hørløcks veg, og legger seg mot midt Jakobslivegen.

Overordnet plangrep

Det overordnede plangrepet er å forsterke Jakobslivegen som en urban sentrumsgate, videreføre Nyheimsvegens grønne boligkarakter og transformere den viktige gangforbindelsen mellom veiene til et inkluderende og levende møtested på Charlottenlund.

Det legges opp til en todeling av planområdet, med to hovedvolumer over næringsarealene nord i planområdet og to hovedvolumer over næringsarealene syd i planområdet. Plangrepet muliggjør to byggetrinn.

Plangrepet viser et skille mellom biltrafikk og gående/syklende, med et sentralt bytorg og en tydelig gangforbindelse som inviterer til opphold og variert bruk.

I tillegg til gangforbindelsen mellom Nyheimsvegen og Jakobslivegen over torget, etableres det en sykkeltrasé på sørsiden av tomte som kobler seg på sykkeltraseen fra Oldervegen og videre til Nyheimsvegen.



Figur 14 Hovedgrep for planområdet.

Inn- og utkjørsel for alle personbiler skjer fra Jakobslivegen. Renovasjon og varelevering løses fra Nyheimsvegen.

Byggetrinn

Byggeprosessen er delt opp i to byggetrinn som muliggjør drift av eksisterende butikk inntil ny butikk står ferdig.

Byggetrinn 1 med forretning og boliger vil derfor være en selvstendig fungerende enhet med nedkjøringsrampe til p-kjeller, varelevering og renovasjon. Når byggetrinn 1 er ferdigstilt flyttes dagens butikk og man kan igangsette byggetrinn 2 som inkluderer næring, flere boliger og torget.

Bolig- og bokvalitet

Boligdelen består av fire volumer plassert over næringsarealene, to i nord og to i sør. Volumenes plassering skjærer felles takhager mot støy, samtidig som gode sol- og lysforhold ivaretas. Bebyggelsen følger områdets etablerte bebyggelsesstruktur langs Jakobslivegen og Nyheimsvegen, noe som legger til rette for helhetlig byutvikling langs Jakobslivegen.

Trapperommene er plassert på østsiden av boligbyggene, noe som gir mulighet for syd- og vestvendt stue/kjøkken og balkonger. Dette sikrer gode lys- og solforhold gjennom dagen. Boligvolumene trappes ned mot nabobebyggelsen på nordsiden og følger naturlig/terrengfall. Det er foreslått private takterrasser mot nord, som vil få kveldssol og god utsikt mot fjorden.

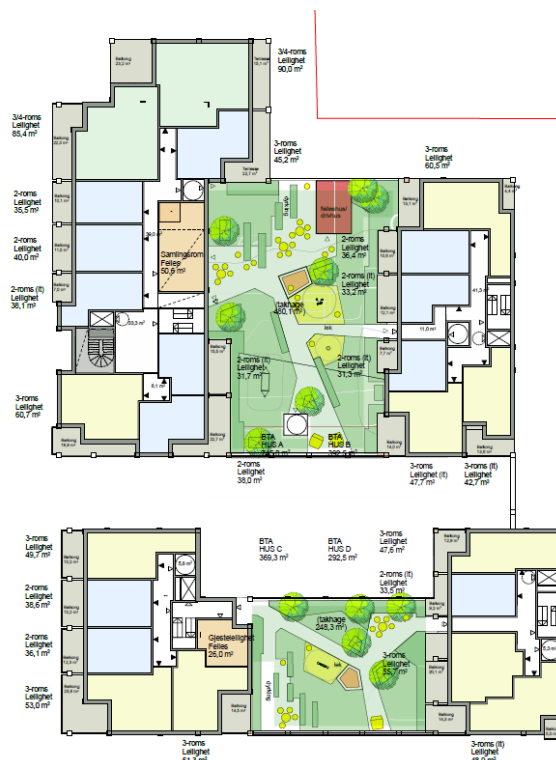
På inngangsplanet er trappe- og heisrom supplert med et forrom eller en passasje med plass til benk, postkasser m.m. En bevisst utforming av dette arealet legger til rette for uformelle møter og naturlige møteplasser mellom beboerne. Mot gate og torg er boliginngangene trukket noe tilbake fra fasadelivet, som skiller bolig fra næring og gir et mer privat inngangsparti. Mot Nyheimsvegen er det planlagt et vestvendt felleslokale som henvender seg ut mot uteoppholdsarealet.

Fellesarealene i prosjektet kan benyttes til selskap, sosiale sammenkomster, hobbyvirksomhet, møter eller andre aktiviteter

Mellom boligbyggene over næringsetasjen er det plassert to takhager – en i nord og en i sør. Takhagene har gode solforhold i tillegg til bred utsikt til sjøen og Fosen. Det planlegges fellesfunksjoner ut mot begge takhagene som gir økt brukbarhet og fleksibilitet. På takhagene vil det også være aktuelt å etablere f.eks drivhus hvor beboerne kan samles og dyrke eller bruke det som en



Figur 15 Byggetrinn 1 og 2.



Figur 16 Takhager.

vinterhage i de kaldere månedene. Målet er å legge til rette for sosial bærekraft ved å skape gode møteplasser for variert aktivitet.

Planinitiativet viser 95 boliger inklusive 2 stk gjesteleiligheter: 42 stk 2-roms = 30-41 m², 40 stk 3-roms = 43-65 m², 9 stk ¾ roms = 85-92 m² og 3 stk 4-roms = 100-150 m². Gjennomsnittlig leilighetsstørrelse er 51 m².

Prosjektet legger til rette for ulike fellesrom, som til sammen utgjør et areal på 239 kvm, hvorav 63 kvm er på bakkeplan med direkte kontakt med uterommet og hovedadkomst til boligene.

Næringsareal og utadrettet virksomhet

Eksisterende dagligvarebutikk er lokalisert på den sørlige delen av tomten. Ny dagligvarebutikk med tilhørende lager er derfor plassert i nord og eksisterende butikk rives først når ny butikk er tatt i bruk. Butikkarealet i nord har inngang fra hjørnet mot Jakobsivegen, i tillegg til en inngang fra torget. Løsningen gir dagligvarebutikken god eksponering mot Jakobsivegen og åpne fasader mot torget. Kommunikasjonsarealer er lagt mellom yttervegg og næringsareal, noe som reduserer behovet for foliering av glasspartier og bidrar til et mer utadvendt og levende bygg.

Den sørlige delen av tomten avsettes til næringsformål med høy grad av fleksibilitet. Området er tiltenkt treningssenter, frisør og restaurant, med tydelig orientering mot omkringliggende byrom. Alle lokalene har mulighet til inngang fra torget.

Grad av utnyttelse, utbyggingsvolum og høyder

Planinitiativet viser et bruksareal (BRA) på ca. 10 250 med høyder på 4-6 etasjer. Med et tomteareal på 6025 m² gir foreslått bebyggelse en utnyttelse på ca. 170 %. Under hele tomten er det planlagt P-kjeller med parkeringsplasser for næring og boliger samt boder og rom for tekniske installasjoner.

Det foreslås to separate hovedvolum for næring (høy 1. etasje) med boligbygg i 4-6 etasjer over. Bebyggelsen trappes ned mot nord.

Nøkkeltall areal:

FORMÅL/FUNKSJON	AREAL (BRA)
BRA totalt (regulering BRA)	10 245 m ² BRA
Bolig	6597 m ² BRA
Dagligvareforretning / næringsareal	2428 m ² BRA
Parkering, overdekt areal, varelevering, boder, sykkelparkering, lager etc	1220 m ² BRA
Tomteareal	6025 m ²
Tomteutnyttelse	%BRA = 170 %

- aktiv fasade med bolig fellesareal
- aktiv fasade med næring



Figur 17 Aktive fasader og fellesfunksjoner.



Figur 18 Fasade øst (fra Jakobslyvegen).



Figur 19 Fasade vest (fra Nyheimsvegen).



Figur 20 Fasade sør.



Figur 21 Fasade nord.

Arkitektur og materialitet

Prosjektet planlegges utformet med en tydelig og helhetlig arkitektonisk idé, hvor bygningsvolumer, uterom, materialbruk og bevegelsesmønstre er tett samordnet. Saltakshus gir prosjektet en tydelig identitet, samtidig som det skaper en kobling til den eksisterende bystrukturen. Charlottenlund lokalsenter skal oppleves som et inviterende og attraktivt lokalsenter for beboere i bydelen samt besøkende.



Figur 22 Fasade med tegl og tre.

Varige og vakre materialer som står seg godt over tid og gjennom bruk skal prege prosjektet. Eksisterende bebyggelse på tomten, både Charlottenlund kirke og dagligvarebutikken, er utført i tegl. Dette ønskes videreført i det nye lokalsenteret, men i en ny og lysere fargenyans for å gi de nye volumene et lettere uttrykk.

Bebyggelsen skal ha et moderne uttrykk med innslag av gjenkjennbare og klassiske elementer som arkade, pilastre og søyler som tilfører sjikt, dybde og skyggespill i fasadene. Disse hovedelementene kan utføres i lys tegl for å gi dem tyngde og prioritet. Bakenforliggende sjikt, som inntrukne balkongvegger og dekorative felt i fasaden kan utføres med stående, gjerne høvlet trepanel i en varm og lun fargetone. Garnityr, som vindusomramming og rekkverk, foreslås i mørk brun utførelse for å skape kontrast og «krydder» til den ellers lyse teglforblendingen.



Figur 23 Inntrukne balkonger.

Uteopholdskvaliteter, fellesarealer og torg

Jakobslivegen er en viktig gate med gang/sykeltrafikk, kollektivtransport og biltrafikk. Prosjektet ønsker å bygge opp under de bymessige kvalitetene i Jakobslivegen og skape et interessant gateforløp med varierte funksjoner.

Foran innganger til både bolig og næring mot øst er det planlagt en større forplass som tar imot gående og syklende fra Jakobslivegen. Forplassen vil aktivisere området samt skape et naturlig møtepunkt for gående og syklende, kunder og kollektivpassasjerer. Forplassen har tilknytning til fremtidig gangfelt i nord og sør samt fotgjengerovergang fra øst og Oldervegen. Belegningen på forplassen fortsetter gjennom torget og ut mot Nyheimsvegen, som skaper et urbant preg og et sammenhengene bygulv.

- møteplasser
- uteareal med urban preg
- grønt uteareal med beplantning



Figur 24 Grønne utearealer med ulike kvaliteter.

Det planlagte fortauet langs Jakobslivegen avgrenses mot kjørebane av en grønn buffer med trær, som gir en tydelig separasjon mellom gående og biltrafikk. Fortauet kobler seg på eksisterende busstopp og styrker tilgjengeligheten til kollektivtilbudet. Løsningen etablerer en sammenhengende grønn buffer som på sikt kan videreføres langs Jakobslivegen og bidra til et helhetlig og grønt nabolag. Grepene styrker gatekarakteren og understøtter utviklingen av Jakobslivegen som et urbant byrom.

På vestsiden av tomten mot Nyheimsvegen er det gode solforhold, stille side og et roligere trafikkbilde. Gata preges av hager, eneboliger/rekkehus og tre etasjes borettslag. Prosjektet ønsker å bygge videre på disse kvalitetene ved å plassere felles uterom langs Nyheimsvegen som kan benyttes av alle. Uteområdene planlegges med grønne kvaliteter, trær, sittebenker, gangstier, lekeplass og har direkte forbindelse inn mot.



Figur 25 Illustrasjonsplan, plan 1.

Nord for oppholdsarealet mot Nyheimsvegen er det tilrettelagt for varelevering til næringsarealet. All manøvrering skjer innenfor egen tomt og er klart adskilt fra oppholdsarealer. Eksisterende terrengforhold langs Nyheimsvegen gir en naturlig høydeforskjell som utnyttes til varelevering, og reduserer behovet for større terrenginngrep og støttemurer.

Mellom Nyheimsvegen og Jakobslivegen planlegger prosjektet å transformere det som i dag er en asfaltert parkeringsplass, gjennomfartsåre og skolevei, til et offentlig bydelstorg på ca. 1100 m², forbeholdt forgjengere. Bebyggelsen omkranser torget og skjermer for støy fra Jakobslivegen. Dette skaper også et

definert byrom med aktive fasader, boliginnganger og et variert næringstilbud. Mot nord etableres en overbygd arkade som gir skjerming mot vær og vind, og som samtidig fungerer som en lun solvegg.

Torget vil bli en ny og viktig møteplass for bydelen, for nærområdet og for de nye beboerne. Torget skal være tilgjengelig for alle og fungere som en naturlig forbindelse mellom veiene i området. Det har gode solforhold på dagtid og på sommerkveldene, og vil kunne ha ulike funksjoner gjennom året.

De mindre næringsarealene skal henvende seg mot torget og kan eksempelvis bli et apotek, en blomsterbutikk, en frisør, et spisested, en cafe eller lignende. Torget utformes som et attraktivt og fleksibelt byrom, opparbeidet med sitteplasser, oppholdssoner og grønne kvaliteter, og skal fungere i ulike settinger som helgemarked, 17.-maifeiring, konserter eller tilfeldige møter i hverdagen. I øst-vest-retning gjennom tomta via torget legges det opp til kun gangtrafikk, men med mulighet for innkjøring med bil ved spesielle behov. Mot Nyheimsvegen er det vist plass for uteservering i forbindelse med en restaurant eller kafe.

Uteromsregnskap

Kravet for byggesone 1 - felt S1 utenfor Midtbyhalvøya og felt S2-5 - kan reduseres med 5 m² per boenhet/100 m² boareal dersom offentlig park/torg på minimum 500 m² er etablert i den aktuelle sentrums kjernen eller innenfor 100 m fra boligene. Det legges derfor til grunn et utearealkrav på 25 m² per 100 m² BRA bolig for dette prosjektet. Uteromsregnskapet viser at uteromskrav for byggesone 1 felt S3 tilfredsstilles. Krav til solfylt uteoppholdsareal tilfredsstilles også.

Tabell 1 Foreløpig uteromsregnskap for Charlottenlund lokalsenter

UTEROMSREGNSKAP									
	Krav i KPA			I prosjektet					
BRA Bolig kvm	Krav uterom (25 kvm per 100 m ² BRA) kvm	Krav felles uterom (50% av totalt uterom) kvm	Krav felles uterom på bakkeplan (20% av felles uterom) kvm	Felles uterom bakkeplan kvm	Felles uterom over næringsetasje/takhager kvm	Privat uterom (balkonger og terrasser) kvm	Uterom totalt kvm	Uterom per 100 kvm bolig kvm	Uterom per boenhet Kvm (3031/95)
6597	1625	812	335	340	736	1948	3024	45	31

Mobilitet og trafikk

Adkomst med personbil for beboere og besøkende foreslås i ny avkjørsel fra Jakobsivegen, med direkte tilgang til bakkeparkering og nedkjøring til parkeringskjeller. Løsningen gir god tilgjengelighet for besøkende og beboere, samtidig som trafiksikkerheten ivaretas gjennom tydelig separasjon mellom biltrafikk og myke trafikanter.

Det etableres gangpassasje gjennom planområdet via torget, med mulighet for adkomst med bil ved spesielle behov (drift og utrykning). Varelevering foreslås på nordvestre hjørne av tomta med innkjøring fra Nyheimsvegen. Renovasjon er vist plassert langs Nyheimsvegen. Det foreslås ny sykkeltrasé på sørsiden av planområdet.



Figur 26 Trafikk og mobilitet.

Parkering

Det foreslås følgende krav til parkering for planområdet:

	Sykkkel	Bil
Bolig (6603 m ² BRA)	3,0 plasser per 100 m ² BRA = 198 plasser	Min 0,1- maks 0,7 per 100 m ² BRA (6,6-46 plasser) Bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy: Minst 1 parkeringsplass.
Forretning/næring (2428 m ² BRA)	3,0 plasser per 100 m ² BRA = 72 plasser	Maks 1 per 100 m ² BRA = 24 plasser

Varelevering og renovasjon

Varelevering løses på egen tomt med adkomst fra Nyheimsvegen. Bilene kjører inn på eget manøvreringsareal og rygger seg bakover til lasterampen på nordsiden av bygget. Varelevering til restaurant i bygg C kan løses med mindre biler (liten lastebil) i lomme langs veien ved inngangen til torget i vest.

Renovasjon løses med nedgravde containere og ett felles hentepunkt som nås fra Nyheimsvegen. Renovasjonsbilen vil stå i veien og løfte direkte opp på bil. Planinitiativet foreslår at renovasjonspunktet lokaliseres ved inngangen til torget i vest, som har en god lokalisering fra alle hovedinnganger. Lengste gangavstand er fra hovedinngang på bygg B er 66 meter. Antall beholdere må avklares nærmere med renholdsverket. Planinitiativet viser foreløpig 8 stk containere.

5. Tiltakets virkning på og tilpasning til omgivelsene

Landskap (nær- og fjernvirkning)

Området på Charlottenlund har i dag mange store furutrær, spesielt ved gravplassen og langs Jakobslivegen. Det er derfor tenkt å benytte furutrær rundt den nye bebyggelsen, for å videreføre dette preget. Delen av prosjektet som vender mot Nyheimsvegen har en 8-9 meter bred grønn sone med busker og trær som følger opp temaet med de fine forhagene langs gata i dag. Mot den mer urbane sida mot Jakobslivegen er preget mer plassdekker med enkeltrær.

Det er vedlagt perspektiver av prosjektet, som viser nær- og fjernvirkning fra mange ulike standpunkt i området. Byggeriet til Charlottenlund lokalsenter vil bli høyere enn dagens omkringliggende bebyggelse. Høydene begrunnes i forventningene til utnyttelse innenfor sone 1. Det er varslet planoppstart på nabotomtene i nord, som også foreslår bebyggelse som er høyere enn dagens bebyggelse i området.



Figur 27 Perspektiv vist fra Jakobslivegen.



Figur 28 Perspektiv vist fra Nyheimsvegen.

Sol- og skyggeforhold

Sol- og skyggeberegninger viser at bebyggelsen vil kaste skygge på tomtene nord for planområdet kl. 12 den 21. mars. Situasjonen for tomtene i nord blir betydelig bedre kl. 15 samme dato, men sol-/skyggevirkningene blir da større for bebyggelsen på motsatt siden av Jakobslivegen. Situasjonen blir bedre på samme tidspunkt 21. april.

Ny bebyggelsen vil ikke gi store sol-/skyggevirksomheter for nabobebyggelsen i juni.



Figur 29 Sol-/skyggevirksomheter mars kl 12 og 15, og april kl 15.

Trafikk og trafikkavvikling

Med utgangspunkt i Miljøpakkens forslag til fortausløsning, er fortausløsning på både vestsiden og østsiden av Nyheimsvegen vurdert. For å sikre lavt fartsnivå og samtidig gjøre Nyheimsvegen mindre attraktiv for gjennomkjøring, bør det vurderes etablert en eller flere innsnevringar slik at det kun blir ett kjørefelt. Med bakgrunn i framtidig kjøremønster med Brundalsforbindelsen og trafikkikkerhet, vil fortau langs vestsiden av Nyheimsvegen kunne være en bedre løsning enn fortau på østsiden. Fortau på vestsiden vil da ikke komme i konflikt med inn- og utkjøring til planlagt område varelevering/renovasjon for dagligvarebutikken.

Ved å etablere et torg der det i dag er kjøreveg nord for dagligvarebutikken, kan det oppstå noe økt biltrafikk i Nyheimsvegen. Dette skyldes at beboere ikke lenger kan benytte snarvegen fra Jakobslivegen til Nyheimsvegen. Den økte trafikken vil i hovedsak komme fra beboere langs Nyheimsvegen, og forventes derfor å være begrenset.

Trafikk i forbindelse med varelevering og renovasjon: Det er god sikt langs Nyheimsvegen og strekningen har flere avkjørslar der bilister kan stoppe for å slippe fram møtende trafikk. Dette gir mulighet for at personbilar og større kjøretøy kan møtes på flere steder langs den 170 meter lange strekningen mellom

lokalsenteret og Hørløcks veg. Med den forventede trafikkmengden og andelen store kjøretøy er det vurdert at en vegbredde ned mot 5 meter vil være tilstrekkelig uten å skape avviklingsproblemer. Vegen vil i hovedsak benyttes av personbiler, og varelevering vil skje i begrenset omfang tidlig på morgenen.

Skolevei: Nyheimsvegen er en sentral skoleveg for barn i området. Løsninger som omtalt over ivaretar trafiksikkerheten for myke trafikanter og legger samtidig til rette for varelevering og renovasjonsenting.

Kulturminner og kulturmiljø

Det foreligger ingen spesielle kulturminner eller kulturmiljø innenfor eller i nærheten til planområdet.

Naturmangfold og naturverdier

Det foreligger ingen områder vernet etter Naturmangfoldloven innenfor influensområdet til planområdet. Det er gjort en registrering i artsdatabanken av tyrkerdue i planområdet. Denne arten er registrert som nær truet. Det er også registrert andre arter i omkringliggende område som er rødlistede arter, de fleste er fuglearter. Det er registrert flere fremmedarter i området, deriblant karplanten kjempespringfrø.

Friluftsliv

Det er turdrag langs Stokkbekken, som slynger seg fra Charlottenlund opp mot Brundalen. I Charlottenlund/Ranheim-området er det merket turløype Ranheimsrunden (ca. 7 km) og ellers er Ladestien langs fjorden ikke langt unna. Planinitiativet berører ikke friluftsområdene.

Blågrønn faktor

Planområdet ligger i byggesone 1 (S3) og skal utformes etter bymessige prinsipper, med høy tetthet og med et sammenhengende byromsnettverk. I den forbindelse er det naturlig og ønskelig å utvikle et torg som et sentralt samlingssted i bydelen. Et torg med et fleksibelt plassgulv som kan brukes til ulike aktiviteter og mye ferdselslinjer medfører et behov for en god del harde flater. Det gjør det vanskelig å opparbeide så mye grønne overflater som blågrønnkravene legger opp til. Videre skal deler av tomta avgis til offentlig fortau, mens grøntrabatten er lagt utenfor tomta mot vegen. Omtrent en tredjedel av bygningsmassen på tomta skal benyttes til næringsvirksomhet der kravet til blågrønnfaktor er mye lavere enn for bolig (0,5). I.h.t. KPA er kravet i byggesone 1 og 2 at blågrønnfaktoren skal følge hovedformålet (bolig) og ligge på 0,8. Utregning av blågrønnfaktor slik som prosjektet ligger i dag gir en faktor på 0,6.

Det bes om fravik fra det teoretiske blågrønnkravet i KPA på 0,8 ut ifra følgende begrunnelse:

- Området ligger i byggesone 1 og skal ha høy tetthet i.h.t. krav i KPA
- Området skal fungere som et bydelssentrum med et funksjonelt torg med et fleksibelt plassgulv
- Urbane kvaliteter med fleksibel bruk og sammenhengende byromsnettverk tilsier mer areal med fast dekke og mindre arealer med grønne overflater
- Tomta utnyttes til næring og bolig i fordeling ca. 1 til 2
- Trerekka som kunne ligget på prosjektets tomt skal ligge som en buffer mellom fortau og vegen, og kan dermed ikke regnes med
- Generelt krav til 0,8 er for høyt for tiltak i byggesone 1; normen burde skilt på byggesone 1 og byggesone 2

Ut ifra dette mener forslagsstiller at kravet til blågrønnfaktor bør ligge mellom krav til næring/ torg og bolig, og at 0,6 burde være et akseptabelt minstekrav.

Risiko og sårbarhet

Det er utført en innledende identifisering av uønskede hendelser iht. sjekklister i vedlegg 5 i DSBs veileder for ROS-analyser (2017). Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av sjekklister:

- Urban flom/overvann

ROS-analysen skal også vurdere fremtidige klimaendringer og hvordan dette vil kunne påvirke planområdet.

Bærekraft og klima

Trondheim kommune har ambisiøse mål om reduksjon av klimagassutslipp. Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune skal bidra til at det tas valg som reduserer klimagassutslipp når vi planlegger, og vil være en målestokk for klimavennlig planlegging for prosjektet Charlottenlund lokalsenter.

Prosjektet skal ta bærekraftige hensyn gjennom bevisste materialvalg, gode mobilitetsløsninger og et byrom som legger til rette for fellesskap. Materialene er valgt med tanke på lang levetid og minimalt vedlikehold, noe som reduserer ressursbruk over tid. Det er også mulig å oppføre hensiktsmessige deler av prosjektet i tre, noe som vil kunne bidra til et lavere karbonavtrykk.

Prosjektet følger prinsippet om fortetting, som bidrar til effektiv arealutnyttelse og redusert transportbehov.

Ved å tilrettelegge for gode gang- og sykkeltraseer, oppmuntres beboere og besøkende til å velge miljøvennlige transportformer fremfor bil. En stor del av sykkelparkering for beboerne er lagt til kjeller som gir en trygg lagring samt at det gir mulighet for en vaskestasjon, noe som oppmuntrer til helårssykling.

Bærekraft handler også om gode sosiale møteplasser. Torget og fellesarealer skaper rom for fellesskap og aktivitet i nabolaget, enten det er til daglig bruk eller til større arrangementer.

Gjennom varige materialvalg, miljøvennlig mobilitet og et byrom som styrker sosial bærekraft, bidrar prosjektet til en solid og framtidsrettet byutvikling.



Figur 30 Klimaveileder for Trondheim kommune.

6. Prosess og medvirkning

Informasjonsmøte/ beboerinvolvering

Den 21. oktober ble det inviterte til beboermedvirkning via Knips!. Knips! er en alt-i-ett plattform som fungerer som et digitalt nyhetsbrev. Vi inviterte bredt nabolag på Jakobsli til møte om prosjektet og hva de ønsket seg av et nytt lokalsenter. Møte ble avholdt i Charlottenlund kirke og det kom i overkant av 80 naboer og interessenter til møtet. Der informerte vi om hva vi ønsker å legge til rette for, kort om føringer som kommuneplanens arealdel gir for området, hva en reguleringsplan er og hvilken prosess man skal gjennom for å få en vedtatt reguleringsplan. I tillegg hadde vi medvirkning i form av at de kunne skrive opp på post-it lapper hva de ønsket seg av funksjoner i et lokalsenter.

Medvirkningsprosessene skal følges opp videre i henhold til krav i Plan- og bygningsloven.



Høringsparter

Hvilke aktører som bør varsles må endelig avklares i samråd med planmyndigheten hos kommunen i den videre prosessen. Berørte grunneiere og gjenboere til området er opplagte aktører, i tillegg til Statsforvalteren, Trøndelag fylkeskommune, NVE m.m.

Samrådsprosess og fremdrift

Medvirkning planlegges i forhold til lovpålagte krav i plan- og bygningsloven. Det tas sikte på et åpent møte i forbindelse med høringsperioden. I tillegg fortsetter vi dialogen med beboere i området via plattformen Knips!

Vurdering av hvorvidt tiltaket er omfattet av forskrift om konsekvensutredning

Planinitiativet vurderes å være i tråd med kommuneplanens arealdel 2022-2034.

Tiltaket vurderes i utgangspunktet å ikke omfattes av *Forskrift om konsekvensutredninger* jf. kap. 2, og vurderes heller ikke å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Konsekvensene av tiltaket skal framkomme i planmaterialet med en oppsummering av virkninger i planbeskrivelsen.

7. Vedlegg og kilder

- Stedsanalyse, Asplan Viak
- Illustrasjoner, sol-/skygge, perspektiver, nær-/fjernvirkning, Skibnes Arkitekter
- Illustrasjonsplaner, PLAN arkitekter
- Oversikt dialog/ workshops/ informasjon om prosjektet
- Notat: Forslag ny fortausløsning i Nyheimsvegen, Asplan Viak
- ROS sjekklister, Asplan Viak