

Saksfremlegg

Yrkesskolevegen 18, detaljregulering, offentlig ettersyn og høring

Arkivsak 20/54012

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Yrkesskolevegen 18 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak, datert 17.12.2021, sist endret 24.1.2022, i bestemmelser sist endret 24.1.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 24.1.2022.

Før sluttbehandling skal det:

1. vurderes om byggegrenser innenfor BKS1 skal justeres slik at siktakse fra kirkeplassen torget i BR1 mot Stokkbekkdalen ivaretas.
2. vurderes om byggegrenser innenfor BKS2 skal justeres slik at siktakse fra f_SGT mot Stokkbekkdalen ivaretas.
3. sikres gatetrær mellom parkeringsplassene i o_SPA1 og f_SPA3.

Saken gjelder

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny kirke, helse- og velferdssenter, barnehage og boliger. Det planlegges også for en ny gangbro på tvers av Stokkbekkdalen, som vil kunne styrke forbindelsen mellom Brundalen og Charlottenlund.



Illustrasjonsprosjekt sett fra sør med en mulig utforming av bebyggelsen. Yrkesskolevegen ses vest for ny bebyggelse. Stokkbekkdalen omkranser planområdet på sør-, øst- og nordsiden.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak på vegne av Trondheim kommune ved Eierskapsenheten.

Hovedutfordringer har vært å lage en robust plan som legger til rette for flere utbyggingsetapper over flere år. I planleggingen er det sett på geoteknikk mot Stokkanbekken og påvirkning av naturtypen og naturmangfoldet i Stokkbekkdalen. Spesielt en ny bru over dalen vil gi store inngrep i vegetasjonen og bekken i byggefasen.

Tidligere vedtak

I formannskapssak PS 197/19, møte 17.9.2019, ble det lagt føringer for plassering og utforming av nytt kirkebygg på Charlottenlund.

Avvik fra kommuneplanens arealdel (KPA)

Planforslaget vil være delvis i strid med gjeldende formål i KPA der tomten er avsatt til eksisterende boligformål. Det foreslås i tillegg til boliger en større andel offentlig tjenesteyting og kirkebygg. Den totale tilgangen på fremtidig boligareal i dette området vil med dette reduseres fra ca. 33 daa i KPA til ca. 12 daa i planforslaget. Ny adkomstveg øst for Charlottenlund vgs. blir lagt med senterlinje midt mellom eiendommene til Trøndelag fylkeskommune (vgs.) og forslagsstiller Trondheim kommune. Dette medfører at en stripe langs østlig del av reguleringsplan for Charlottenlund skole som i dag benyttes til adkomstveg vil omdisponeres fra undervisningsareal til vegareal som følge av planforslaget.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget åpner for bygging av ny kirke ved innkjøringen fra Yrkesskolevegen. Det er satt av plass til et kirketårn på inntil 25 meter. Kirketårnet kan også integreres i kirken. Vegen fra Yrkesskolevegen og østover inn i området reguleres offentlig med langsgående offentlige parkeringsplasser og fortau. Der vegen svinger nordover i planområdet er den regulert felles. Sør for vegen og kirken vil det kunne etableres rekkehus og blokkbebyggelse. Kravet i KPA er minimum seks boliger per dekar. Illustrasjonen viser åtte boliger per dekar. Arealet til boligformål er 11 dekar. Det tillates inntil 9200 m² BRA, noe som gir 131 boliger i planen med en gjennomsnittsstørrelse på 70m². Det vil si en tetthet på 11,9 boliger per dekar.



Det planlegges felles innkjøring til parkeringskjeller for kirke og boliger og en egen parkeringskjeller under helse- og velferdssenteret.

I sørøst planlegges det for barnehage og i nordøst et helse- og velferdssenter. Mellom helse- og velferdssenteret og barnehagen er det lagt opp til offentlig snumulighet med seks hente- og bringeplasser og torg. Gjennom området fra torget planlegges det gang- og sykkelveg frem til en ny bru over Stokkbekkdalen som krysser over til Konglevegen på Charlottenlund.

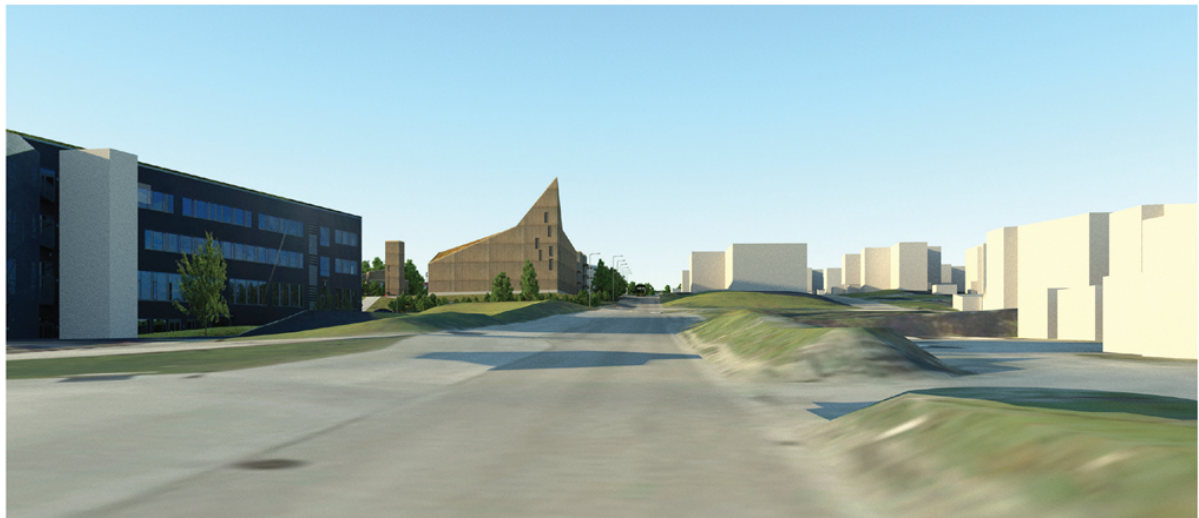


Illustrasjonsplan av mulig prosjekt

Ved etablering av Brundalsforbindelsen vil det etableres sykkelveg med fortau på østsiden av Yrkesskolevegen og etableres krysningspunkter slik at trafiksikkerheten ivaretas. Dersom det tas i bruk bebyggelse innenfor planområdet før Brundalsforbindelsen er etablert skal det opparbeides trafiksikkerhetstiltak i krysset Yrkesskolevegen/Christian Bloms veg.

Vesentlige virkninger

Planområdet er lite synlig fra Charlottenlund grunnet vegetasjon langs Stokkbekkdalen. Planforslaget vil ha størst visuell virkning fra Yrkesskolevegen. Her vil kirken være markant og synlig.



Kirken sett fra Yrkesskolevegen. Til venstre i bildet ligger Charlottenlund vgs.

Planforslaget har få naboer og vil dermed ikke påvirke andre med økt skygge eller hindret utsyn. En ny bru over Stokkbekkdalen vil åpne opp vegetasjonen slik at nytt helse- og velferdssenter blir mer synlig fra Konglevegen på Charlottenlund.



Eksisterende situasjon fra Konglevegen



Ny bru sett fra konglevegen, med helse- og velferdssenter i bakgrunnen.

Ny gang- og sykkelbru

Anleggsfase og fundamentering av ny bru vil ha stor påvirkning på vegetasjonen og naturtypen i Stokkbekkdalen. Det vil i hovedsak dreie seg om arealbeslag og barrierevirkning på det landskapsøkologiske området.

Det er foreslått å utvide dagens turveg, fra vest, ned til bekken som anleggsveg. Terrenget under brua må jevnes ut betraktelig for å oppnå tilfredsstillende fundamentering i leirmassene. Det er også aktuelt med masseutskiftning. Ved etablering av bru vil arealet under brua bli forringet.

Gangbrua vil beslaglegge ca. 3 700 m² inkludert arealer til anleggsgjennomføring. En eventuell erosjonssikring kan også føre til forringelse av restarealet til tross for skånsom anleggsgjennomføring.

Skogslekeplass

Det er planlagt skogslekeplass innenfor o_GN1, sør for boligbebyggelsen i planen. Skogslekeplassen vil berøre naturtypen som er registrert i Stokkbekkdalen og ved opparbeidelse av ny grønnstruktur, turveger og lekeplass vil det bli ytterligere arealbeslag i det landskapsøkologiske funksjonsområdet i anleggsperioden. Som avbøtende tiltak forutsettes det at alle løvtrær med omkrets over 80 cm bevares og at det gjennomføres reetablering av vegetasjon etter anleggsfasen.

Vannmiljø

Anleggsfasen vil trolig bli langvarig, 10-15 år, og vil foregå i ulike områder og faser. Dette vil kunne påvirke Stokkanbekken slik at det må tas spesielle hensyn for å ikke påvirke artsmangfoldet i bekken. Det er anbefalt lukking av bekken i perioder med gravevirksomhet i eller nær bekken.

Trafikk

Trafikkøkning, knyttet til planen, er beregnet til + 900 ÅDT, til 1650 ÅDT. Det er kun boligene som får krav om at Brundalsforbindelsen skal være etablert før de kan bygges ettersom kirken og helse- og velferdssenteret skal erstatte eksisterende funksjoner i området og dermed ikke gir en økning i trafikk, herunder til Skovgårdkrysset.

Vurdering

Kommunedirektøren mener planforslaget viser en god måte å bygge ut området på. Boligene nærmest Yrkesskolevegen vil få akseptable støyforhold med gjennomgående leiligheter. De resterende boligene ligger skjermet for støy og vil få gode solforhold. Helse- og velferdssenteret og barnehagen har fått en god plassering mot Stokkbekkdalen, med mindre støy. Nærhet til naturområdet vil være positivt for beboere og barnehagen. Kirken ligger godt synlig ut mot vegen med enkel adkomst. Parkering skjer hovedsakelig under bakken, med noe offentlig parkering langs vegen inne i planområdet.

Gang- og sykkelbru

Ny bru vil gi en mye bedre kobling for gående og syklende mellom Charlottenlund og Brundalen. Turvegen som krysser dalen i dag er ikke universelt utformet og brøytes ikke om vinteren. Ny bru vil ha stor påvirkning på grøntdraget Stokkbekkdalen, da det kreves en del terrengbearbeidig for å kunne etablere brua. Kommunedirektøren mener det likevel er akseptabelt å sende forslaget på høring for å få innspill på dette.

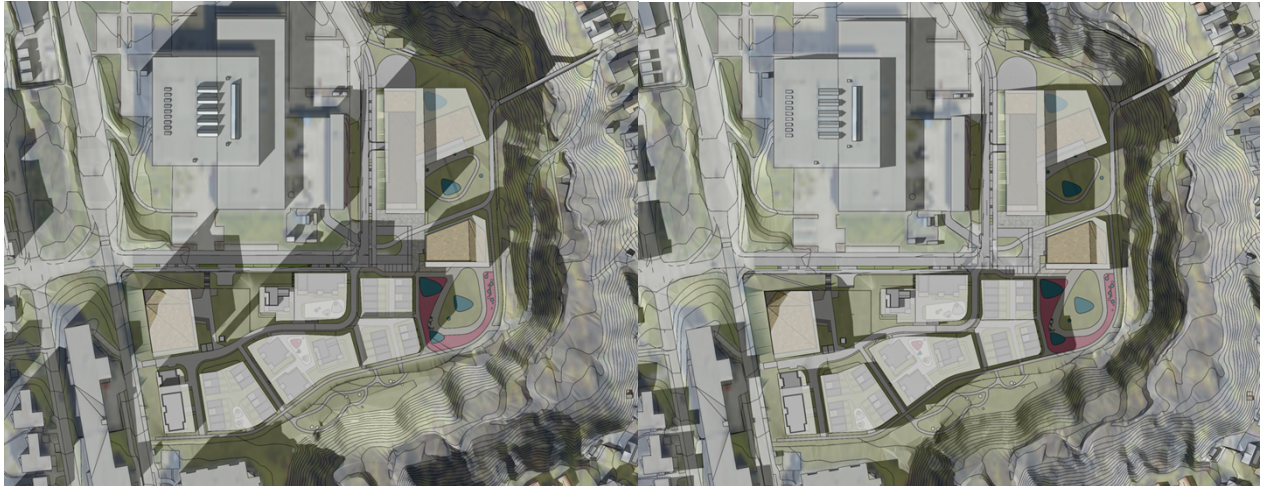
Sol og skygge

Planforslaget har vide byggegrenser, men er begrenset av BRA innenfor hvert formål. Prosjektet har gode solforhold slik det er illustrert, men det er åpnet for at boligbebyggelsen kan løses på andre måter innenfor rammene av planen. Kirke, helse- og velferdssenter og barnehage er mer låst i sine byggegrenser. Prosjektet skyggelegger ikke naboer, men vil kunne skyggelegge søndre deler av

Felt	Maks tillatt BRA (m²)
BR1-2 (Kirke)	2000
o_BOP (Helse og velferdssenter)	7500
o_BBH (Barnehage)	1300
BBB1-3 (Blokkbebyggelse)	6500
BKS1-2 (Småhus/rekkehus)	2700
SUM	20 000

Maks tillatt BRA innenfor hvert delfelt.

tomten til Charlottenlund vgs. på formiddagen.



Sol og skyggevirkning 21. mars kl 15.00 fra maksimal bebyggelse innenfor byggegrensene. Bebyggelsen vil bli mindre enn vist da den også begrenses av maks BRA for hvert formål

Sol og skyggevirkning 23. juni kl 18.00 fra maksimal bebyggelse innenfor byggegrensene. Bebyggelsen vil bli mindre enn vist da den også begrenses av maks BRA for hvert formål

Skolekapasitet

Planområdet sokner til Brundalen barneskole og Charlottenlund ungdomsskole. Det er ikke skolekapasitet på ungdomsskoletrinnet i dag. Det er tatt inn rekkefølgekrav som sikrer skolekapasitet ved utbygging. Ny ungdomsskole på Granås vil bedre skolekapasiteten.

Klima, samfunn og miljø

Planforslaget oppnår middels score for å nå nullvekstmålet ved beregninger etter nullvekstmetoden for personbiltrafikk. For gående og syklende er det over 5 km til Trondheim torg, mellom 500 m og 1 km til nærmeste vedtatte lokale sentrum. Under 300 m til holdeplass med 10 minuttersfrekvens i rush og under 250 meter til vedtatt hovedsykkelnett. Området er vurdert som et område i Trondheim der det er vanskelig å leve uten bil, men at det er mulig å gå og sykle til målpunkt i nærområdet. Parkeringsdekningen er satt til minimum en bil og tre sykkelparkeringsplasser per boenhet eller 70 m² BRA.

Næringsformål inngår ikke i planforslaget. Planforslaget vil derfor ikke ha konkurrerende virkning på næringsinteresser i området. Planområdet vil ved utbygging bygge opp under et fremtidig lokalsenter på Rotvoll.

Boligfordeling og tetthet

Det er ikke gjort noen vurdering av boligfordeling utover at det er planlagt tre felt med blokkbebyggelse, BBB1-3, og to felt med småhus/rekkehus, BKS1-2.

Medvirkning

Naboer og offentlige myndigheter ble varslet 6.11.2020. Planoppstart ble kunngjort i Adressa 7.11.2020. Det kom samlet syv skriftlige innspill til arbeidet ved oppstart. Innspillene er besvart av plankonsulent i vedlagt sammendrag med kommentar. Kommunedirektøren har kommentert innspillene og kommentarene kort i

planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Byggeområdene i planområdet er eid av Trondheim kommune. Det er Trondheim kommune som regulerer denne tomta, og som skal bygge helse og velferdssenter, kirke og barnehage. Det blir økte kostnader for kommunen med etablering av ny kirke, helse- og velferdssenter og barnehage. Boligfeltene er tenkt solgt, og vil da gi kommunen inntekter. I tillegg er det rekkefølgekrav om etablering av veger, fortau, offentlige parkeringsplasser, torg, gang- og sykkelveg og ny bru som i stor grad må dekkes av kommunen. I tillegg kommer økte driftskostnader for de ovennevnte feltene. Brundalsforbindelsen, samt turveg og gang- og sykkelveger langs boligområdet er rekkefølgekrav for boligene alene.

Det er i vedtatt handlings- og økonomiplan 2022-2025 ikke lagt inn midler til finansiering av noen av de kommunale byggeprosjektene planforslaget omfatter.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 10.2.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Jogeir Engeset Mikalsen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Anleggsteknisk vurdering av ny GS-bru, notat datert 10.12.2021
- Vedlegg 5: Skisseprosjekt gangbru Stokkbekken, datert 25.8.2021
- Vedlegg 6: Vurdering av naturmangfold, notat datert 20.12.2021
- Vedlegg 7: ROS- analyse
- Vedlegg 8: Teknisk notat grunnforhold, datert 12.11.2015
- Vedlegg 9: Støyrapport, datert 3.9.2021
- Vedlegg 10: Sammendrag av merknader med kommentar fra plankonsulent
- Vedlegg 11: Trafikkanalyse, datert 26.8.2021
- Vedlegg 12: VAO-plan, notat
- Vedlegg 13: Illustrasjonshefte

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved

