

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Yrkesskolevegen 18, r2020037, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/54012-51

#### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Yrkesskolevegen 18 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak senest datert 17.11.2022 med bestemmelser senest datert 12.12.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 12.12.2022.

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

#### Saken gjelder

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny kirke, helse- og velferdssenter, barnehage og boliger. Det planlegges også for en ny gangbru 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.

En utfordring i planen 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 Stokkbekken,

## Trondheim kommune

trafikken i området ned mot Skovgårdkrysset og påvirkning på 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.

Planen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring i bygningsrådet sak PS 0037/22, møte 01.03.2022 med følgende vedtakspunkt:

*Før sluttbehandling skal det:*

- 1. vurderes om byggegrensener innenfor BKS1 skal justeres slik at siktakse fra kirkeplassen torget i BR1 mot Stokkbekkdalen ivaretas.*
- 2. vurderes om byggegrensener innenfor BKS2 skal justeres slik at siktakse fra f\_SGT mot Stokkbekkdalen ivaretas.*
- 3. sikres gatetrær mellom parkeringsplassene i o\_SPA1 og f\_SPA3.*
- 4. vurderes hvordan rimelige utleieboliger som bidrar til en tredje boligsektor skal inkluderes i planen.*

For punkt 1. så er det sikret siktsoner langs f\_SGS2-3 med minimum 7-8 meters bredde på byggegrensener. Det er ikke sikret noe ut over dette da det kan gjøre utbygging av feltet BKS1 mer uhensiktsmessig med tanke på plassering av bebyggelse og uterom.

For punkt 2. Det er tatt inn en bestemmelse som sikrer at utearealene til barnehagen skal utformes slik at siktakse fra f\_SGT mot Stokkbekkdalen bevares.

For punkt 3. er trærne sikret bedre i bestemmelsene. Det skal etableres trær mellom hver andre parkeringsplass innenfor o\_SPA1 og f\_SPA (nytt feltnavn i plankartet).

Punkt 4. kan ikke avklares gjennom en reguleringsplan da man ikke regulerer om boliger skal eies eller leies, men kun om arealet skal brukes til boligformål. I boligpolitisk plan er det vedtatt retningsgivende mål og strategier for Trondheims boligpolitikk. Kommunen er allerede eier av tomten og har mulighet til å samarbeide med ideelle aktører for å legge til rette for alternative boformer. Kommunen kan også tilby festeavtaler til boligstiftelser eller andre aktører. Siden boligutbygging på tomten har brundalsforbindelsen som rekkefølgekrav vil utbyggingen ligge noe frem i tid. Det er derfor naturlig å vurdere ulike typer for boligutbygging på tomten/salg av tomten etter at planen er vedtatt. Dersom det er politisk ønske om å etablere tredje boligsektor her kan det vedtas en oppfølging av dette i forbindelse med planvedtaket.

### *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 bru over Stokkbekkdalen vil føre til inngrep i grønnstrukturen og naturtypen i dalen.

## Beskrivelse av planforslaget

## Trondheim kommune

Planforslaget åpner for bygging av ny kirke ved innkjøringen fra Yrkesskolevegen. Det er satt av plass til et kirketårn på inntil 20 meter over terreng, dersom det er frittstående. Kirketårnet kan også integreres i kirken, men kun inntil 15 meter over regulert kotehøyde. Vegene 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 m<sup>2</sup> BRA, noe som gir 131 boliger i planen med en

*Illustrasjonsplan over foreslått bebyggelse innenfor planområdet med flyfoto som bakgrunnskart.*



gjennomsnittsstørrelse på 70 m<sup>2</sup>, det vil si en tetthet på 11,9 boliger per dekar.

Sørøst i planen planlegges det for barnehage og i nordøst et helse- og velferdssenter. Ved 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.

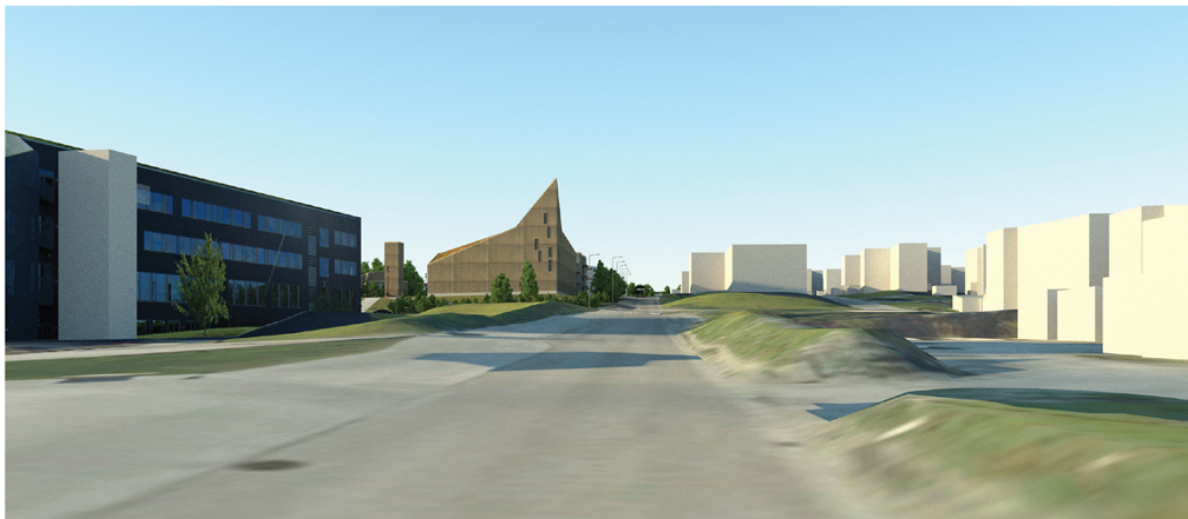
Ved etablering av Brundalsforbindelsen vil det etableres sykkelveg med fortau på østsiden av Yrkesskolevegen og etableres krysningspunkter slik at trafikksikkerheten ivaretas. Kun kirken tillates før Brundalsforbindelsen er opparbeidet. Det skal opparbeides trafikksikkerhetstiltak i krysset Yrkesskolevegen/Christian Bloms veg før kirken kan tas i bruk.



## Trondheim kommune

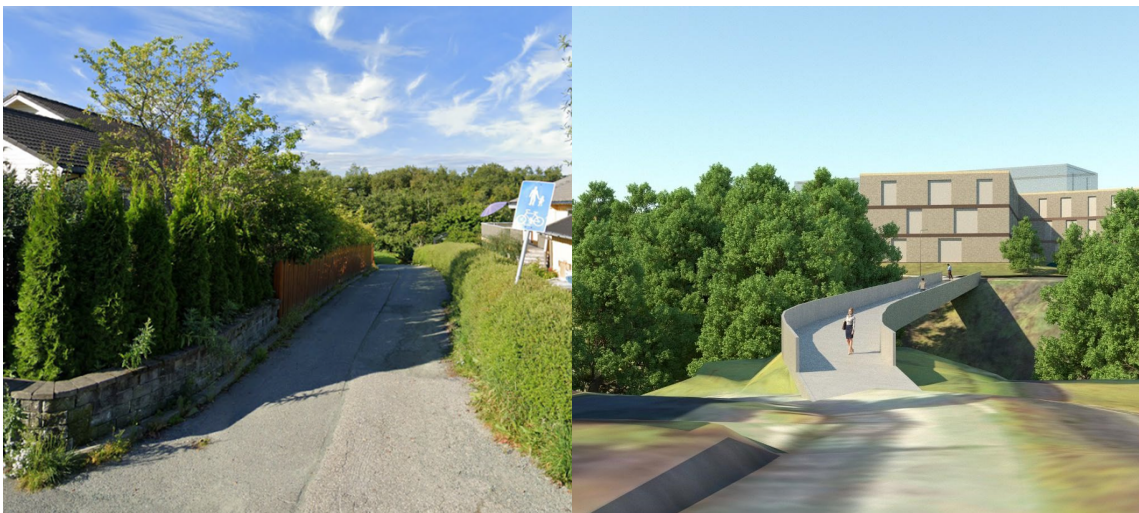
### Vesentlige virkninger

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.



*Illustrasjon av en mulig utforming av 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 godt 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. Det

## Trondheim kommune

er tatt inn bestemmelser i planen for å sikre vegetasjonen og Stokkbekken både i anleggsfase og når brua er ferdig bygd. Det er likevel en risiko for at bekken vil bli påvirket negativt. For eksempel ved masseutskiftning kan bunnsstratet i bekken bli endret, noe som igjen kan påvirke fiskebestanden negativt.

Gangbrua vil beslaglegge ca. 3700 m<sup>2</sup> inkludert arealer til anleggsgjennomføring. En eventuell erosjonssikring kan også føre til forringelse av restarealet til tross for skånsom anleggsgjennomføring.

Øst for dalen møter brua en smal gang- og sykkelveg og brua er derfor videreført med en bredde på 3 meter mellom rekkverk. Dette vil også føre til en mindre konstruksjon som kan ha behov for mindre terrenginngrep. Dette kan også oppfattes som positivt både for tilgrensende boliger og naturverdiene ved Stokkanbekken.

### *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 Stokkbekken slik at det må tas spesielle hensyn for å ikke påvirke artsmangfoldet i bekken. Bestemmelsene sikrer at bekken skal holdes åpen i hele anleggsfasen.

### *Trafikk*

Trafikkøkning, knyttet til planen, er beregnet til + 900 ÅDT, til 1650 ÅDT. I høringsperioden fikk planen innsigelse fra fylkeskommunen på trafikk. I planprosessen er det kommet frem til at en opparbeidelse av Brundalsforbindelsen vil løse de trafikale problemene i området. Det er derfor tatt inn rekkefølgekrav om at Brundalsforbindelsen frem til planområdet fra E6 nord skal være opparbeidet før boliger, barnehage og helse- og velferdssenter kan gis tillatelse til tiltak. Kirken gir ikke en økning i trafikk til Skovgårdkrysset og har ikke fått rekkefølgekrav om Brundalsforbindelsen.

### **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. Ny bru vil ha stor påvirkning på

## Trondheim kommune

grønndraget Stokkbekkdalen, da det kreves en del terrengbearbeidig for å kunne etablere brua. Kommunedirektøren mener det likevel er akseptabelt å etablere brua med de bestemmelser som skal sikre verdiene og vektlegger at dette er et viktig tiltak for å styrke forbindelsen mellom de to områdene.

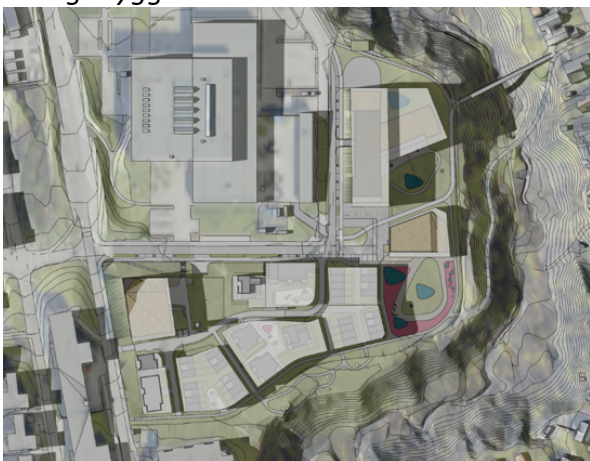
### Byggegrenser

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 tomten til Charlottenlund vgs. på formiddagen.



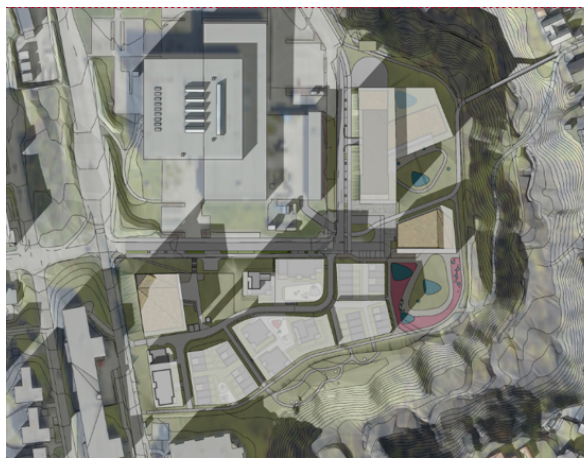
*Illustrasjonen viser maksimalt handlingsrom i planen basert på byggegrenser og maks høyder i plankartet. Maks BRA begrenser størrelse på volumene som tillates innen hvert delfelt.*

### Sol og skygge



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

### Skolekapasitet



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



## Trondheim kommune

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 meter og 1 km til nærmeste vedtatte lokale sentrum. Det er under 300 meter til holdeplass med 10 minuttfrekvens 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 m<sup>2</sup> BRA. Det er samtidig vedtatt nye områder hvor det vil bli ulike lokalfunksjoner i områdeplan for Øvre Rotvoll (r20150025). Dette vil bedre tilbudet til området.

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**

Planforslaget var på offentlig ettersyn mellom 17.3.2022 og 25.4.2022. Det kom inn 12 merknader i høringsfasen. Merknadene er svart ut mer utfyllende i planbeskrivelsen.

Det kom inn én innsigelse fra Trøndelag fylkeskommune knyttet til rekkefølgekrav for utbygging før Brundalsforbindelsen er etablert. Innsigelsen er løst ved å stille rekkefølgekrav til at Brundalsforbindelsen må etableres fra E6 i nord og fram til planområdet før boliger, helse- og velferdssenter og barnehage kan bygges.

Nabo i Konglevegen 13B kom med merknad angående brua i planen og at foreslått plassering vil gå inn i den opparbeidede hagen. Det er gjennomført befarings og etter høring er det østlige bruket flyttet litt sørover og senket så lavt det kan uten at det går ut over universell utforming på gang- og sykkelvegen. Brua vil få en slak sving som følge av dette, men det er akseptabelt.

## **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Byggeområdene i planområdet er eid av Trondheim kommune. Det er Trondheim kommune som regulerer denne tomten, 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.

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

## **Trondheim kommune**

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim

Bente Næverdøl  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Jogeir Engeset Mikalsen  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Vedlegg**

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser