



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20160013

Arkivsak:16/4317

Detaljregulering av Blakli, gnr/bnr 83/8

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 16.6.2017

Dato for godkjenning av bystyret : 31.8.2017

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Pir II AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trondheim kommune ved Trondheim eiendom, utbygging. Planforslaget er utarbeidet med bistand fra Multiconsult, på geoteknikk, støy, trafikk/veg, VA, hydrologi, naturmangfold, elektro og miljøgeologi/forurensset grunn.

Hensikten med planen er å regulere et nytt helse- og velferdssenter på Blakli, gnr. 83, bnr. 8.



Planområdet

Planpremisser, tidligere vedtak, planstatus

Planprogram

Planer med bygg for offentlig tjenesteyting på mer enn 15 000 m² eller som omfatter et planområde på mer enn 15 dekar, skal alltid konsekvensutredes. Planområdet måler ca 52,4 dekar. Planlagt brutto bruksareal er ca 21 000 m². Det er derfor utarbeidet planprogram og konsekvensutredning.

Tidligere vedtak

I 2009 vedtok Formannskapet i Trondheim bygging av et helse- og velferdssenter, inkludert kulturarena og barnehage på Risvollan. Formannskapet vedtok 8.9.2015 at nytt helse- og velferdssenter med 72 sykehjemsplasser og 50 omsorgsboliger realiseres på Blaklitomta.

Planprogram for detaljregulering med konsekvensutredning for et helse- og velferdssenter på Blakli er fastsatt av Bygningsrådet i sak 179/16, 13.9.2016. Barnehage var tatt ut av funksjonsprogrammet for Risvollan helse- og velferdssenteret før planprogrammet ble vedtatt.

Bygningsrådet vedtok i møte 21.3.2017, sak 45/17, å legge forslag til detaljregulering med konsekvensutredning ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

I KPA er området vist som framtidig boligbebyggelse. Deler av området ligger innenfor bestemmelsesområde for lokalsenter.

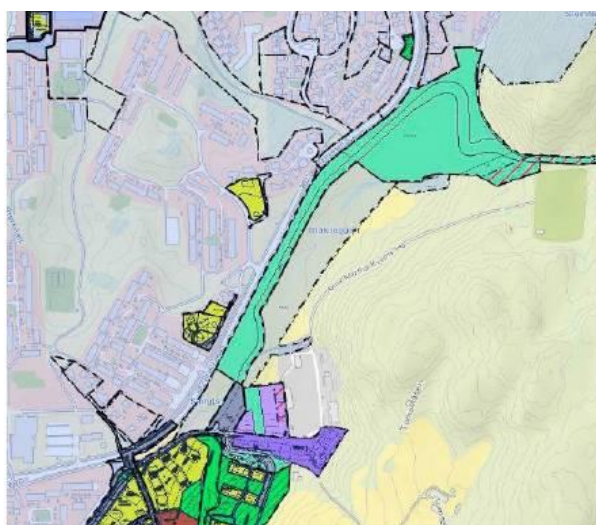
Reguleringsstatus

Planområdet berører reguleringsplanene:

- R1026a, Ytre Ringveg, fra Steinaunet (tunnelinnslag) til Utleirvegen, vedtatt 25.2.1993.
- R0437, Utleiren, gnr. 85/2 m.fl. (Utleir Østre), vedtatt 16.12.2004.
- R20120026, reguleringsplan for Blaklia og Steinaunet til Strinda øvre trafo, vedtatt 21.3.2013.
- R20090014, Del av Strinda transformatorstasjon, gnr 86 bnr 3, vedtatt 16.12.2010.

Store deler av planområdet er regulert til grønnstruktur med skiløype og turveg. Sør i planområdet er det regulert en offentlig utfartsparkering for ca. 100 biler. Anne Martha Kvams veg er regulert som offentlig veg med vendehammer.

Rett nord for planområdet pågår planarbeid for nytt boligområde på Blaklieggen, med ca 250 nye boliger (r20130009). Det pågår flere planprosesser i Risvollan senterområde, i forskjellig stadium.



Gjeldende regulering



Pågående planer i området

Avvik fra kommuneplanens arealdel 2012- 2024 og gjeldende regulering

I følge § 16.1 i bestemmelsene til KPA så skal eksisterende bekker bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart. Steindalsbekken går delvis åpen og delvis i kulvert

gjennom planområdet. Den legges om og i rør på en noe lengre strekning enn i dag. Tomtearealet er ikke stort nok til å romme nytt helse- og velferdssenter med det aktuelle romprogrammet, i tillegg til åpen bekk med nødvendig og sikkert sideterreng.

Den eldste av transformatorene ved Strinda trafostasjon gir et støynivå som gir rød støysone. Krav i bestemmelsene sikrer at det gjøres tiltak slik at det blir akseptable støyforhold.

I følge KPA, så kan område for boligbebyggelse inneholde mindre næringsvirksomhet og offentlig og privat service. Tjenesteyting skal vurderes i eller i tilknytning til områder som er angitt som bestemmelsesområde lokalsenter. Helse- og velferdssenteret ligger delvis innenfor lokalsenteravgrensning. Plassering av helse- og velferdssenter her er således i tråd med intensjonene i overordna plan.

KPA viser turveg gjennom planområdet, både på langs og på skrå gjennom området. Turvegen på skrå gjennom området bortfaller. Statnett ønsker en annen turtrasé inn i marka enn i dag. Framtidig turveg skal gå forbi Blaklieggen og tilknyttes turveg lenger nord, ved der turveg fra Hoeggen / Steindal krysser Steinanvegen i kulvert.

Utfartsparkering er lagt i tilknytning til ny atkomst til helse- og velferdssenteret og Blaklieggen, for å gjøre området bedre bebyggbart. Med flytting av utfartsparkeringa, så bortreguleres skiløype gjennom planområdet. Det reguleres et turdrag med turveg fra nord til sør gjennom planområdet. Utfartsparkering vil romme ca 60 parkeringsplasser. Parkeringsplassen i gjeldende regulering, som ikke er etablert, hadde plass for 100 parkeringsplasser. Utfartsparkeringa kan reduseres fra 100 til 60 plasser, fordi det planlegges andre utfartsparkeringer ved andre atkomster til marka. Fra utfartsparkering blir det turveg/skiløype nordvestover mot Strindamarka. Det legges opp til sambruk av utfartsparkeringsplassen, slik at besøkende til helse- og velferdssenteret kan bruke den.

Planområdet, eksisterende forhold

Stedsanalyse

Området er nærmere beskrevet i stedsanalyse, utarbeidet av Pir II, datert august 2016.



Utgangspunkt for stedsanalsen

Berørte eiendommer

Planområdet omfatter eiendommene 83/8, 86/3, 81/8, 83/21, 83/7, 85/244, 85/206, 85/270, 85/250, 85/251, 85/271, 85/205, 85/378 og 83/34.

Størrelse

Planområdet måler ca. 52,4 dekar.

Beliggenhet

Planområdet ligger på Risvolla, ved Blakli. Planområdet avgrenses av Blaklivegen i vest, Strinda transformatorstasjon i øst, boligfeltet Utleir Øst med Anna Martha Kvams veg i sør, og åpent kulturlandskap og Blaklieggen (nytt boligområde) i nord. Planavgrensningen i øst følger markagrensa.

Dagens arealbruk

Deler av planområdet er regulert til skiløype/turveg og utfartsparkering, men gjeldende regulering er ikke gjennomført. Det meste av planområdet er ubebygd eng og tidligere jordbruksareal. Planområdet berøres av teknisk infrastruktur som høyspentlinjer i grunnen og i luftspenn, strømoeverføringsanlegg/ transformatorstasjon og hovedvannledning for vann.

Stedets karakter

Området er hovedsakelig ubebygd dyrket mark. Området har et grønt preg, med en del kantvegetasjon langs deler av Steinsdalsbekken. Tomta ligger i en dal, tydelig avgrenset av åser og bratte skrenter tilhørende marka i øst og Blaklivegen, som ligger på et høydedrag i vest. Tomta har en intern høydeforskjell på 12 meter. Høyden faller både i nord-sørlig retning, med daldraget, og øst-vestlig retning, fra Blaklivegen og ned mot dalbunnen. Midt på tomten ligger en liten kolle. Dette er tomtens høyeste punkt på kote +133, mens laveste punkt ved Anna Martha Kvams veg ligger på kote +121.

To høyspentmaster står midt på tomten. Strinda trafostasjon er nærmeste nabo i øst. Anlegget er et åpent og dominerende høyspentanlegg, delvis innebygget i en bergskrent. Tomsetåsen, bak trafostasjonen, gir området et grønt bakteppe. Det går en bekk i dagen nord på tomten, som fortsetter i kulvert gjennom området, til den kommer opp i dagen igjen sør for Anna Martha Kvams veg. Tomten har gode solforhold.

Kulturminner og kulturmiljø

Det ligger to gårdsanlegg langs Blaklivegen, vest og nord for planområdet, Blaklieggen og Blakli. Det er fortsatt bebyggelse fra 1800-tallet ved begge gårdsanleggene. Mellom Blaklivegen og marka er det jorder som har vært i drift til for to år siden. Dette kulturlandskapet er siste rest av jordbruksland mellom tettbebyggelsen og markaområdene her i denne delen av byen. Gårdene ligger i sine opprinnelige omgivelser med tun og landbruksarealer med jorder og skog.

Naturverdier/naturmangfold

Det er registrert naturtype D langs vegen og bekken. Dette er ikke vurdert som sårbar natur.

Grønnstruktur og friluftsliv

Planområdet grenser til Strindamarka, som er godt tilrettelagt med stier, skiløyper og rasteplasser. En turveg krysser over planområdet. Turvegen er i dag en av de mest brukte adkomstene til marka fra Risvolla. Turvegen går inn på en driftsveg for Statnett. Statnett har i mange år ønsket en annen turveg/skiløype inn i marka, da de opplever konflikt mellom turgåere og sin drift på vegen.

Trafikkforhold

Utleirvegen og Blaklivegen er hovedadkomstene til Risvollaområdet. Disse er samleveg, som ikke er bymessig utformet. Det er få avkjørsler til disse vegene. Hastigheten er 50 km/t. Vegene kan oppleves som barrierer for myke trafikanter. Det er flere planskilte over- og underganger, og det er fotgjengerfelt ved viktige kryss som ikke har planskilt kryssing.

Planområdet ligger inntil Blaklivegen, som er fylkesveg med en framskrevet trafikk på ca 4750 ÅDT. Det er fortau langs planområdet og gang- og sykkelveg på motsatt side. Anna Martha Kvams veg i sør er en kommunal veg med mindre trafikkbelastning. Vegen brukes som atkomst til deler av boligfeltet Utleir Østre, samt til Statnett, Trønder Energi og SINTEF sine anlegg og kontorer.

Det er flere bussholdeplasser langs Blaklivegen ved planområdet.

Barns interesser

Med unntak av turvegen som krysser planområdet, er det ikke tilrettelagt for bruk av barn og unge i planområdet.

Vannledning og overvann/bekk

Det ligger en 800 mm vannledning midt gjennom området fra nord til sør. Denne ledningen er en kritisk del av vannforsyningssystemet i Trondheim. Det stilles strenge krav til at drift på ledningen må kunne opprettholdes under alle forhold. Trykket på ledningen er høyt, og et eventuelt brudd på ledningen medfører stor fare for skade på bygninger og andre konstruksjoner.

En bekk renner inn i området fra nord. Den renner i dagen fram til gjerdet ved trafostasjonen. Derfra er bekken lukket fram til den kommer fram igjen et stykke sør for planområdet. Dimensjon, materiale og nøyaktige høyder på røret i bekkelukkingen er ikke kjent, men det antas at det ligger i bunnen av opprinnelig bekkedal. Det er heller ikke kjent om det er tilkoblinger til dette røret.

Strinda transformatorstasjon og energi

Som nærmeste nabo mot øst ligger Strinda transformatorstasjon. Stasjonen er en del av sentralnettet, og en viktig del av Trondheims strømforsyning.



Strinda transformatorstasjon består av bryterfelt og apparatanlegg med tilhørende transformatorsjakter, samt et kontrollbygg med kontrollanlegg som drives sammen med TrønderEnergi Nett.

På høydedraget rett øst for transformatorstasjonen, i enden av Anna Martha Kvams veg, ligger det et koplingsanlegg. Fra dette anlegget går det ledninger til Klæbu og Eidum. Ut fra stasjonsanlegget går det flere kabler med lavere spenning, som utgjør TrønderEnergi Nett sin kraftforsyning til Trondheim sentrum og bydelene øst for Nidelva. Kabler ligger i bakken ut fra transformatorstasjonen, men kablene går videre i luftspenn fra master på nabotomtene.

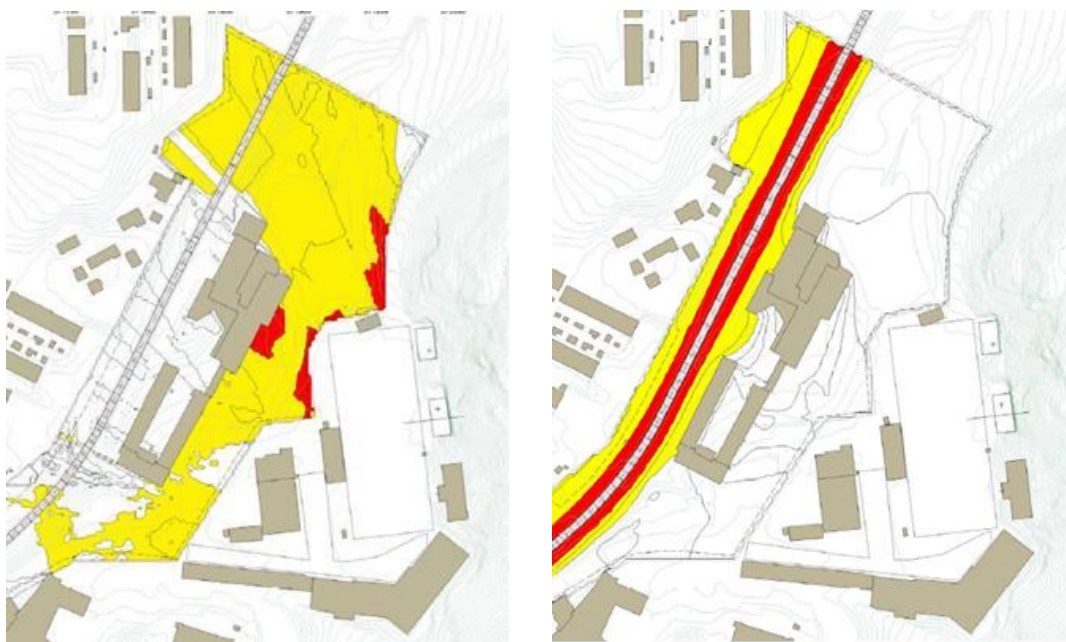
Deler av anlegget på Strinda begynner å bli gammelt, og vil bli oppgradert i de nærmeste tiårene for å sikre strømforsyningen. Alderen tilsier at det til enhver tid er fare for svikt i komponenter og behov for reparasjon og bytting av enkeltkomponenter. Dermed er det behov for transporter av tynge utstyr og komponenter.

Et nytt administrasjonsbygg for Statnett sto ferdig i 2012. Kapasiteten på dette bygget er allerede for liten, og det prosjekteres derfor et nytt bygg i tilknytning til eksisterende. Bygging startet høsten 2016, og det skal være klart for innflytting ved årsskiftet 2017/2018.

Den sørlige delen av planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Statkraft Varmer har søkt om utvidelse av konsesjonsområdet mot nord som vil omfatte resten av tomte.

Støy

Planområdet er støyutsatt fra både trafikk i Blaklivegen og fire transformatorstasjoner som avgir en tydelig lavfrekvent bakgrunnsstøy i øst. Hele tomte ligger i gul støyzone, og deler av tomte ligger i rød støyzone. Lavfrekvent støy fra den eldste transformatoren gir rød støyzone.



Grunnforhold

Området ligger innenfor kvikkleiresonen «193 Blaklia». Grunnvannstanden er tilnærmet i terreng og det er store mengder kvikkleire under hele tomte. Innledende geotekniske vurderinger konkluderer med at tomte er byggbar med hensyn til grunnforhold. Hovedutfordringene er stabilitet og setninger. Dette gir føringer for hvor på tomte bebyggelsen kan plasseres, og for etasjehøyder og mulige kjellernivåer. Tiltaket er plassert i tiltakskategori K4.

Med planmaterialet følger en skredfarevurdering for planen, utarbeidet av Multiconsult, datert 6.12.2016. Den konkluderer med at det kan bygges som foreslått med tilstrekkelig sikkerhet, dersom det utføres visse tiltak for å sikre lokal- og områdestabilitet. Det må utføres nye beregninger, med oppdaterte gravedybder og oppfyllingsnivå, for å dokumentere lokalstabiliteten i byggesaken.

Multiconsult har utført jordprøvetaking i planområdet. Det ble ikke observert tegn til forurensning. Det er ikke registrert konsentrasjoner som overstiger Miljødirektoratets normverdier (tilstandsklasse 1) i noen av de analyserte jordprøvene. Det er dermed ikke behov for

tiltaksplan etter Forurensningsforskriftens kapittel 2.

Lokalklima

Fremtredende vindretninger kommer fra nordøst på sommeren og sørvest på vinteren. Planområdet er spesielt vindutsatt på vinteren. Fremherskende vind vil blåse over og skape lesener i daldraget. Både marka og den grønne kollen bidrar til å skjerme tomten, spesielt for vinden som kommer fra øst og vest. Kaldluftsdrenasje følger bekkedraget og dalbunnen. Innsnevring av daldraget kan føre til noe opphoping av kaldluft.

Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Risikofaktorer i planområdet er grunnforhold, støy, elektromagnetiske felt og eksponering, vann- og avløp, transport/trafikk og flom.

Beskrivelse av planforslaget

Hovedtrekk i planforslaget

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for et klimaeffektivt og universelt utformet nytt helse- og velferdssenter. Senteret skal bestå av sykehjem, omsorgsboliger og relaterte tjenester, blant annet aktivitetstilbud for hjemmeboende seniorer og sonekontor for hjemmetjenesten. Det legges opp til 72 sykehjemsplasser og 50 omsorgsboliger.



Tidligere regulert utfartsparkering flyttes fra sør til nord i planområdet. Skiløype gjennom planområdet bortreguleres. Det reguleres et turdrag med turveg fra nord til sør gjennom planområdet.

Området er krevende å bygge ut, blant annet på grunn av støy, stråling fra nettstasjon, flomfare, geoteknikk og turdrag. På tomten er det mye teknisk infrastruktur i grunnen som må legges om. Vannledning og overvannsledning må legges om. Flere høyspentlinjer må legges ned i grunnen. I planforslaget er det derfor vist flere fare- og hensynssoner.

Planområdet er støyutsatt fra både Blaklivegen og fra Strinda trafostasjon.

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Følgende formål er vist på forslag til reguleringsplankart (sosikoder i parentes):

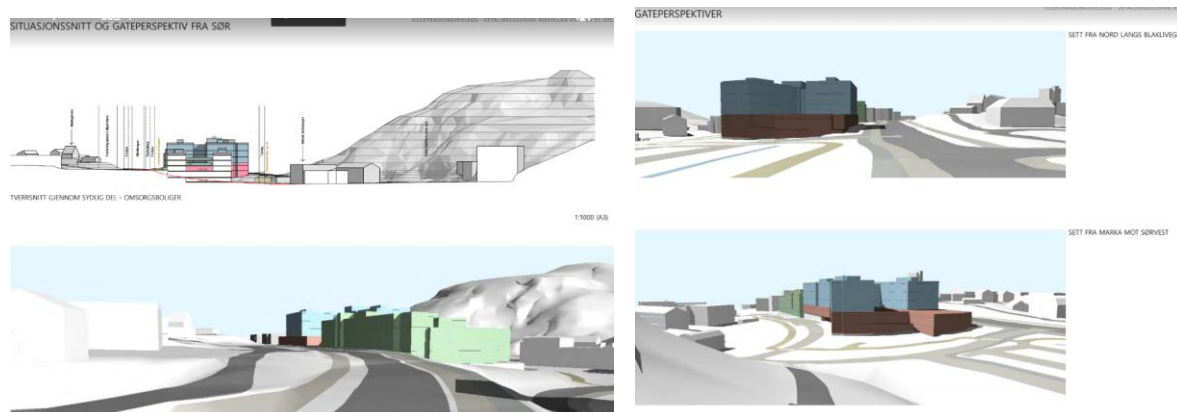
- Bebyggelse og anlegg
 - Tjenesteyting (1160)

- Renovasjonsanlegg (1550)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Gang- og sykkelveg (2015)
 - Sykkelveg/-felt (2017)
 - Annen veggrunn, teknisk (2018)
 - Annen veggrunn, grønt (2019)
 - Parkering/utfartsparkering (2080)
- Grønnstruktur
 - Turdrag (3030)
- Hensynssoner
 - Faresone, høyspent i grunnen (370)
 - Infrastruktursone, vann og overvannsledninger (410)

I tillegg har plankartet bestemmelsesområder som sikrer framkommelighet for store transporter til Strinda trafostasjon.

Bebyggelsens plassering og utforming

Planforslaget er utformet med fleksibilitet. Endelig plassering og utforming av bebyggelse vil avklares i byggeprosessen, innen for rammene i planen.



Byggegrense langs Blaklivegen settes til 15 meter fra senterlinje i kjørebane. Bebyggelsen planlegges med inngangsnivå på samme kotehøyde som Blaklivegen, ca. kote 130 moh. Maks utnyttelse tilsvarer fire etasjer over kote 130 og 1-2 sokkeletasjer under dette nivået. Maksimal høyde settes til ca. 24 meter målt fra Blaklivegen, det vil si gesims ca kote 154 moh.

Grad av utnyttning

Byggeområdet som regulert til offentlig tjenesteyting er på ca. 14,6 dekar. Planlagt bebyggelse er ca 21 000 m² BRA. Det gir en utnyttelsesgrad på ca 143 %.

Størrelse, boenheter og antall arbeidsplasser

Næringsarealet, som blant annet skal romme sonekontor for hjemmetjenesten, aktivitetssenter for seniorer og bydelskafé, måler ca. 13 000 m².

Et helse- og velferdssenter er en forholdsvis stor arbeidsplass, med totalt over hundre medarbeidere. På grunn av arbeidsforhold med deltid, skift og turnus er det et varierende antall medarbeidere på jobb samtidig.

I henhold til Trondheim kommunes arealnorm for omsorgsboliger, så blir hver omsorgsbolig to - roms på i overkant av 50 m². Omsorgsboligene tenkes organisert som et borettslag, rundt et felles, skjermet uterom.

Sykehjemmet planlegges med avdelinger med 24 beboere per etasje, med mulig fordeling på tre bogrupper med åtte beboere i hver.

Bomiljø

Tomta ligger i et landskapsrom med utsyn til det åpne kulturlandskapet i sør, marka og omkringliggende boligområder. For både sykehjemsdelen og omsorgsboligene vil det bli vektlagt utsikt enten til marka eller nabobebyggelsen på Risvollan. Det legges opp til vestibyle med bydelsfunksjoner mot Blaklivegen. Omsorgsboligene ligger nært helse- og velferdssenteret, og det tenkes overdekt areal mellom dem.

Uterom

I følge retningslinje til KPA, så bør det settes av minimum 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per 100 m² bruksareal for helse- og velferdssenter. Romprogrammet tilsier ca 12 200 m² helse- og velferdsareal. Det vil si at uteareal bør være minimum 3 005 m². Illustrasjonsplanen viser at det kan bli ca 3 700 m² med egnet uteareal på terreng. Illustrasjonsplanen viser også mulighet for at det kan lages uterom på flere nivå og på flere sider av bebyggelsen.

Sol – skygge



23. juni kl 12.00



21. mars/september kl 12.00



23. juni kl 18.00



23. juni kl 15.00

Støy

Med planmaterialet følger en støyutredning, utarbeidet av Multiconsult, datert 11.11.2016. Støyrapporten er supplert med illustrasjoner for aktuelle støyskjermingstiltak, utarbeidet av Pir II, datert 24.11.2016.

Helse- og velferdssenteret kan ikke plasseres her uten vesentlige støyreducerende tiltak. Det er vurdert flere tiltak for å tilfredsstille krav til støy i både sykehjemmet og omsorgsboligene.

Det forutsettes at det med søknad om bygging følger en støyfaglig utredning og dokumentasjon på at støykrav i henhold til reguleringsbestemmelsene er tilfredsstilt. Det forutsettes også at alle støyskjermingstiltak er gjennomført før brukstillatelse gis.

Tiltak for å redusere støy kan være å etablere løsninger på og i fasaden, slik at støynivå utenfor vindu til oppholdsrom kommer ned til tilfredsstillende grenseverdier. Dette kan etableres på flere ulike måter, for eksempel med dobbeltfasader med glass og påhengte vinterhager. Med gjennomgående boenheter kan man oppnå én stille side.

Det er spesielt én trafo (T3) som avgir mye lavfrekvent støy, som er vanskeligere å skjerme enn støy fra vegtrafikk. Den er gammel og står for tur til å bli byttet ut. Det vil gi et mye bedre støybilde å erstatte denne trafoen med en ny. Kommunen har startet forhandlinger med Statnett, om å få erstattet trafoen. Det vil bli vesentlig enklere byggetiltak, dersom trafoen erstattes med en støysvakere trafo.

For å sikre tilfredsstillende støyforhold, så er det konkrete krav i bestemmelsene til støynivå utenfor fasader og i uterom for henholdsvis sykehjem og omsorgsboliger. Det angis også at det kan benyttes dobbeltfasader med glass eller påhengte vinterhager som avbøtende tiltak.

Trafikkløsninger

Det reguleres en ny hovedatkomst fra Blaklivegen, for nytt helse- og velferdssenter, ny utfartsparkering, Strinda transformatorstasjon og nytt boligområde på Blaklieggen. Det legges også opp til en direkteatkomst fra Blaklivegen for helse- og velferdssenteret. Driftsatkomst til helse- og velferdssenteret blir fra den nye atkomstvegen.



Blaklivegen beholdes som i dag med gang- og sykkelveg med grønnsrabatt på nordvestsiden av vegen.

På sørøstsiden, langs helse- og velferdssenteret, viser planforslaget sykkelveg med fortau. Ny sykkelveg med fortau får et systemskifte til gang- og sykkelveg ved krysset ved Anne Martha Kvams veg. Systemskiftet er valgt for å hindre konflikt mellom syklist og gående som skal krysse Blaklivegen, og for å få ned hastigheten på syklist før de skal krysse vegen. På motsatt side av krysset står det en høyspentmast rett sør for krysset. Det er derfor ikke plass til å dra med seg sykkelvegen over krysset.

Krav til stigningsforhold, varelevering, utrykningskjøretøy er ivaretatt.

Anne Martha Kvams veg omreguleres fra offentlig veg til felles atkomstveg. Krysset mellom Blaklivegen og Anne Martha Kvams veg/Kastbrekkvegen beholdes som i dag. Det var innregulering av utfartsparkering som i sin tid gjorde at vegen ble regulert offentlig. Nå når utfartsparkeringa flyttes, så er ikke grunnlaget for offentlig regulering lenger til stede.

Hovedatkomst, interne trafikkløsninger og plassering av ulike funksjoner skal ikke fastlegges i detalj i planforslaget. Bestemmelser åpner derfor at atkomst kan justeres.

Atkomst for store spesialtransporter til Strinda trafostasjon, med krav til bredde, svingradius og akseltrykk, ivaretas gjennom avsatt trafikkareal og bestemmelsesområder i planen. Minstekrav for manøvreringsareal for renovasjonskjøretøy og brannbil vil bli lagt til grunn ved videre planlegging og prosjektering.

Kollektivtransport

Tre busslommer langs Blaklivegen nord for krysset med Anne Martha Kvams veg foreslås avviklet. Det etableres kantstopp for bussen med gode holdeplasser nær hovedinngang for nytt helse- og velferdssenter.

Turveg og utfartsparkering

Det reguleres et grønndrag med turveg på langs gjennom planområdet. Turvegen skal opparbeides i henhold til Trondheim kommunes normtegnning for turveg med bredde 2,5 meter. Turdraget er med på sikre allmennheten et gjennomgående turdrag fra Utleirahallen i sør, til lysløypenettet og markaområdet.

Det reguleres en parkeringsplass for utfartsparkering med ca. 60 plasser nord i planområdet. I gjeldende regulering er det vist en slik parkering sør i planområdet, med atkomst fra Anne Martha

Kvams veg. Utfartsparkeringen er redusert fra 100 til 60 plasser, etter en behovsvurdering. Fra utfartsparkering er det direkte forbindelse med framtidig turveg/skiløype nordvestover mot Strindamarka.

Parkering for helse- og velferdssenteret

Det legges opp til 0,1 parkeringsplass per boenhet i sykehjem, 0,1-0,5 parkeringsplass per boenhet i omsorgsbolig, 21 parkeringsplasser for ambulerende tjenester (tjenestebiler) og 20-45 plasser for ansatte og besøkende. Det tillates maks 30 plasser på terreng. Resten av parkeringskravet må dekkes i parkeringskjeller. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Ansatte ved helse- og velferdssentre har ugunstig arbeidstid på kveld, natt og i helger, og det er derfor nødvendig med flere parkeringsplasser for ansatte enn det som er vanlig for andre områder for tjenesteyting.

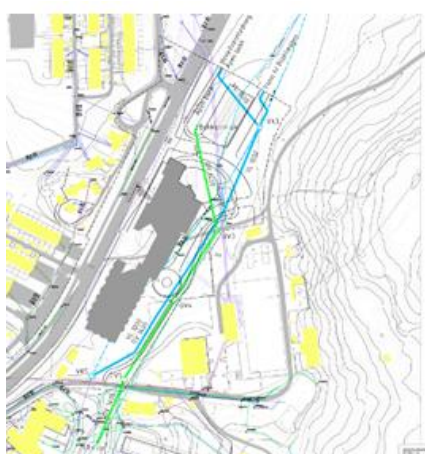
Sykkelparkering skal etableres delvis i P-kjeller og delvis på terreng.

Vann og avløp

Med planforslaget følger en flomberegning og hydrauliske vurderinger, notat utarbeidet av Multiconsult, datert 31.10.2016, som angir en dimensjonerende vannføring og størrelse på nødvendig plastring i bekk.

Med planforslaget følger også en VA- rammeplan, notat utarbeidet av Multiconsult, datert 1.11.2016. Notatet beskriver nødvendige tiltak på kommunale hovedledninger for vann og avløp og hvordan ny bebyggelse skal tilknytte seg offentlig ledninger.

Eksisterende hovedvannledning legges om og byttes med en ny, og legges grunnere slik at det blir bedre adgang til reparasjoner og utskifting. Det vil være behov for tre kummer på denne ledningen. Det reguleres en hensynssone for vann- og overvannsledningene på 12-15 meters bredde.



Steinsdalsbekken legges om både i denne planen og i ny plan for boligområde Blaklieggen. Bekken legges i åpent løp fram til ny atkomstveg. Derfra føres den i rør ca. 330 meter gjennom planområdet fram til dagens åpne bekk, rett sør for Anne Martha Kvams veg. Også i dag ligger bekken i rør, på en strekning på ca. 260 meter. Opprinnelig bekkeløp gikk lenger øst, under dagens trafostasjon.

Det skal sikres en flomveg gjennom området. Det sikres i bestemmelsene at terrenget skal opparbeides på en slik måte at flomvegen sikres, og at det i en flomsituasjon ikke skal ledes vann inntil ny bebyggelse eller inn på Strinda trafostasjon.

Høyspentledninger og jordkabler

Med planforslaget følger en utredning av elektromagnetiske felter (EMF) rundt jordkabler i tilknytning til Strinda transformatorstasjon, utarbeidet av Multiconsult, datert 28.10.2016.



Utredninga dreier seg om størrelse på elektromagnetiske felt fra jordkablene og mulig innvirkning på mennesker og ytre miljø, i samsvar med relevante grenseverdier og anbefalte nivåer.

Den konkluderes med at elektromagnetiske felt ikke overstiger gjeldende grenseverdier eller utredningsnivå for EMF. Utredninga foreslår traséendringer av dagens luftledninger og jordkabler som finnes på og i nærheten av helse- og velferdssenteret. Alle luftledninger som berører tomte legges i bakken øst på tomte og langs Blaklivegen. Ytterligere tiltak, ut over flytting av jordkabler, er ikke nødvendig for å ivareta hensynet til det planlagte helse- og

velferdssenteret. Illustrasjon viser hvordan høyspentledninger legges om rundt Risvollan HVS. Grønne felter viser utbredelsen av elektromagnetiske felt over 0,4 μ T der det på plankartet er vist faresone og byggeforbud.

Avfall

Det planlegges avfallsug for ny bebyggelse. Det er satt av areal for avfallshåndtering. Dersom det etableres stasjonært avfallssug der, så vil det bli felles for helse- og velferdssenteret og nytt Blaklieggen boligområde. Dersom det etableres mobilt avfallssug, så vil Blaklieggen boligområde få sitt anlegg innenfor område avsatt til renovasjon, mens helse- og velferdssenteret vil få sitt anlegg innenfor areal avsatt til tjenesteyting.

Energi

Trondheim kommunes miljømål og miljøkrav skal gjelde for prosjektet. Målsetting i kommunens forslag til ny «Klima- og energiplan» skal også følges. Prosjektets ambisjon er passivhus. Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan, hvor de prosjektspesifikke miljømålene skal settes. Energiløsninger, inkludert fjernvarme, skal synliggjøres og beskrives i videre planlegging og prosjektering av helse- og velferdssenteret.

Lokalsenter

Det er en intensjon at helse- og velferdssenteret skal inngå i lokalsenteret sammen med dagens Risvollan senter, og at de to områdene skal oppleves å ha en god fysisk og funksjonell sammenheng. Nytt helse- og velferdssenter vil bli en viktig del av lokalsenteret på Risvollan. I videre planlegging og prosjektering vil det bli lagt vekt på å få et fint atkomstområde og god henvendelse og utforming av bygget.

Universell utforming

Løsninger vist i illustrasjonsplanen, tilfredsstiller gjeldende krav til universell utforming. Trondheim kommunes prosjekteringsverktøy for universell utforming for publikumsbygg skal benyttes. Det legges særlig vekt på orienterbarhet og fremkommelighet til og i anlegget. Det skal legges til rette for enkel og intuitiv atkomst frem til hovedinngang. Universell utforming vil bli ivaretatt i videre planlegging og prosjektering.

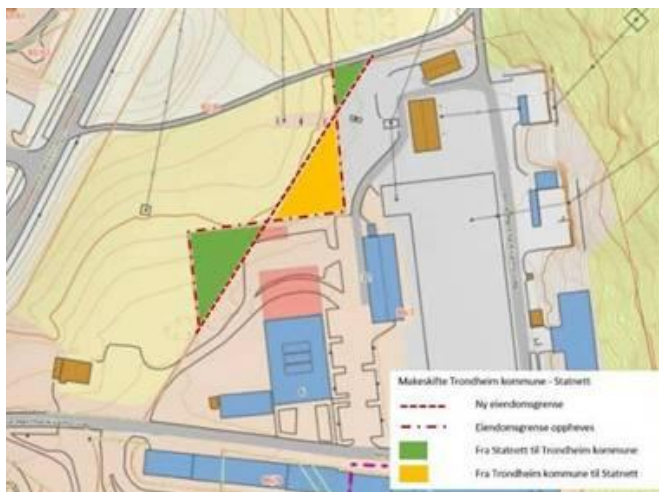
Miljøoppfølging

Bestemmelsene har krav om oppfølgende planer i byggefasen. Planen skal sikre at en rekke miljøforhold blir tatt vare på ved bygging.

Andre forhold

Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av nye felles kjøreveger, om sykkelveg med fortau langs Blaklivegen og om turveg gjennom turdraget.

Alle tiltakene skal være gjennomført før det kan gis ferdigattest for nytt helse- og velferdssenter.



Det foregår forhandlinger mellom Trondheim kommune, Statnett og eier/tiltakshaver og eier/forslagstiller Blaklieggen boligområde. Det forhandles om makeskifte, om sambruk av areal, grensejustering og andre relevante forhold for gjennomføring av planen.

Virkninger av planforslaget

Konsekvensutredning

Med planforslaget følger en konsekvensutredning, som følger som vedlegg til planbeskrivelsen.

Konsekvensutredningen omfatter to utbyggingsalternativer, alternativ 1, på Risvollan senter, og alternativ 2, på Blakli. Ved begge lokalitetene inngår omsorgsboliger, bydelskafé, kulturarena med bibliotek og øvingsrom/scene. Barnehage og kulturarena inngår ikke lenger i prosjektet på Blakli.



Planprogrammet beskriver tema som skal utredes og med hvilken metodikk. Prinsipper for metodikken beskrevet i Statens vegvesens håndbok V712 er brukt.

Følgende tema er utredet for de to utbyggingsalternativene nevnt over, og er sammenstilt for å synliggjøre ulikheter mellom alternativene:

- Landskaps- og bybilde
- Naturmangfold
- Friluftsliv
- Nærmiljø/Barn og unges oppvekstsvilkår

Kartutsnittet viser influensområdet for KU

Risiko og sårbarhet, ROS-analyse

Med planforslaget følger en ROS- analyse, utarbeidet av Pir II, datert 7.11.2016. ROS- analysen peker på avbøtende tiltak som vil redusere risikoen for og konsekvensene av de ulike hendelsene.

Analysen viser at det gjennom planlegging og risikoreduserende tiltak vil være mulig å redusere antall uønskede hendelser, eller redusere konsekvensen av disse til et akseptabelt nivå. Det er ingen hendelser som faller inn under rød kategori. For hendelser som faller inn under gul kategori er mulige avbøtende tiltak vurdert. Dette gjelder hendelser knyttet til masseras/skred, brudd på vann- eller strømtilførsel og trafikkulykker.

Konsekvens Sannsynlighet	Ufarlig 1	Mindre alvorlig 2	Alvorlig 3	Svært alvorlig 4
Meget sannsynlig 4				
Sannsynlig 3				
Mindre sannsynlig 2		2c, 7b	3a, 6a, 7a, 7c	
Lite sannsynlig 1		1b, 2a, 2b, 4a, 4b, 5, 6c	3b, 6b	1a, 1c

Oppsummerende tabell over mulige ønskede hendelser

Det kan konkluderes med at prosjektet i seg selv ikke vil medføre større farer enn hva som kan aksepteres. Ved gjennomføring av påkrevde tiltak og avbøtende tiltak, er det vurdert at dette vil redusere risikoen for og konsekvensene av de ulike hendelsene til et akseptabelt nivå. Det må rettes fokus mot disse forholdene i den videre planprosessen.

Støy

Støyberegninger med støysonekart viser at en liten del av området ligger i rød støysone. Det er lavfrekvent støy fra den eldste transformatoren, kalt T3, ved Strinda trafostasjon som gir rød støysone. § 21.3 i bestemmelsene til KPA sier at i rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder langs kollektivtrasé med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side. Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner og rekreasjonsarealer. Planforslaget forutsetter at det skal gjennomføres tiltak slik at krav til støy og støyreduksjon blir i henhold til forskrifter og retningslinjer.

Bekk

Steinsdalsbekken renner gjennom planområdet. I dagens situasjon er den delvis åpen og delvis lukket i kulvert. Bekken vil legges i rør på en ca. 70 meter lenger strekning enn i dag. Historisk er det gjort oppfyllinger av terrenget i området, og bekkekulverten ligger dypt under dagens terreng. Tomta har skrånende terreng i flere retninger og til dels vanskelige grunnforhold. Nytt helse- og velferdssenter har et stort program. Det krever at mest mulig av tomtearealet må kunne benyttes til utbygging. Det skal også innpasses et gjennomgående turdrag med tursti gjennom planområdet. En åpning av bekken over tomta vil ta for mye areal for å få til akseptabel helling på skråningene ned mot bekken.

Grunnforhold

Det er ikke nødvendig med tiltak for å sikre områdestabiliteten før utbygging. Beregningene viser at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet, forutsatt at det utføres tiltak for å sikre lokal områdestabilitet i byggeperioden. Tiltak dreier seg om:

- Oppfylling mot kjeller/bygg må utføres med lette masser for å begrense tilleggsbelastning på grunnen.
- Jordvoll/terrengrygg mellom Blaklivegen og profil 2 må planeres til kote +129,5 før utbygging starter for å ivareta lokal stabilitet.

Det er utført stabilitetsberegninger basert på et eksempel på bygningsgeometri fra ARK for å vurdere hvordan utbyggingen påvirker lokal- og områdestabilitet, rapport fra Multiconsult, 417856-RIG-RAP-002 Skredfarevurdering, datert 13.7.2016. Det er gjort en uavhengig kvalitetssikring av skredfarevurderingen, notat utarbeidet av Rambøll, datert 13.1.2017.

Byform og landskap

Ny bebyggelse vil være en god videreføring av bystruktur nordover fra Utleir. Bebyggelsens dimensjoner vil også gi området en sammenheng med Risvolla senter, spesielt når dette blir utbygd ytterligere. Helse- og velferdssenteret vil ligge som en utvidelse av senterstrukturen sammen med ny boligbebyggelse på Blaklieggen. Hovedetasjen ligger på nivå med Blaklivegen, her denne er på det laveste. Det kan derfor aksepteres en bebyggelse tilsvarende fire-fem etasjer. Ny bebyggelse vil skjerme for Strinda trafostasjon, og gi en mer bymessig opplevelse langs Blaklivegen. Samtidig vil det være blikk mot markaområdene i øst, flere steder mellom dagens og ny bebyggelse.

Utfartsparkering/ skiløype

Utfartsparkering ble regulert i 2004, men den er ikke realisert. Etter dette er det regulert og bygget idrettshall med en stor parkeringsplass ca. 500 meter sør for tomte. I ny plan for friluftsliv og grønnstruktur gjøres det en helhetlig gjennomgang av parkeringskapasitet rundt Strindamarka. Det er vurdert at utfartsparkering ved Blakli kan reduseres fra ca. 100 til ca. 60 plasser. Det er ikke plass til en skiløype gjennom planområdet, så skiløype må avsluttes ved den nye atkomstvegen. Derfor er det riktig å flytte utfartsparkeringa til enden av skiløypa, det vil si fra sør på tomte til nord på tomte.

Folkehelse

Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel og påvirker folks helsetilstand. I et helse- og velferdssenter er det en sårbar gruppe mennesker som oppholder seg mer eller mindre kontinuerlig. Det er utfordrende med gul støyzone fra trafostasjon over hele planområdet, samtidig med at planområdet ligger i gul støyzone fra vegtrafikk. Krav i bestemmelsene sikrer imidlertid at det blir tilfredsstillende støyforhold. Utredninger viser at det med tiltak skal være mulig å få til et akseptabelt helse- og velferdssenter, både inne og på tilhørende uteareal.

Det reguleres turdrag med turveg gjennom området på langs, som tilsluttes turdrag i begge ender. Det gir mulighet for rekreasjon for beboere og besøkende til helse- og velferdssenteret. I begge ender av senteret blir det grønne møteplasser.

Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor planområdet er det ikke kulturminner eller kulturmiljøer med høy verdi. Planområdet er allerede omdisponert til utbygging i kommuneplanens arealdel. I 2016 er det registrert at området ikke er driftet, og landbruk er derfor ikke et tema i denne vurderingen.

Klimapåvirkning (påvirkning av ytre miljø)

Det er utført flomberegning for nedbørfeltet til helse- og velferdssenteret. Både trafobygget og planlagt helse- og velferdssenter antas å tilhøre sikkerhetsklasse F3 i henhold til TEK 10, og skal dermed sikres mot en 1000-årsflom.

Dimensjonerende flomvannføring er beregnet til 3,9 m³/s, inkludert en klimafaktor på 1,4. Det er vurdert ulike løsninger for bekken; helt åpen bekk, helt lukket bekk, eller delvis åpen og delvis lukket som i dag. Det velges en delvis åpen og delvis lukket løsning som i dag, men at bekkeløpet renskes opp og utvides slik at sideskråningene får helning 1:4 på grunn av sikkerhet.

Det sikres som krav i bestemmelsene at tekniske planer for blant annet vann og avløp, skal være godkjent av Trondheim kommune før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet. Det sikres også som krav at planen skal redegjøre for flomveg for Steinsdalsbekken og nødvendig fordrøyning av overvann. Før rammetillatelse kan gis, skal det også foreligge godkjent plan for omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket.

Trafikkforhold

Det følger en trafikkanalyse, utarbeidet av Multiconsult, datert 1.11.2016, med planmateriale. Der er det gjort trafikk- og kapasitetsberegninger for tiltaket, der også trafikk til nytt boligområde med ca. 250 boliger i nord er tatt med. Det er beregnet turproduksjon på ca. 822 bilturer. Kapasitetsberegningene viser at trafikk løsningen i planen ikke medfører avviklingsproblemer.

Atkomst til helse- og velferdssenteret blir både fra ny atkomstveg og direkte fra Blaklivegen, ca. 40 meter nord for atkomst til Marie Sjørdals veg på motsatt side. Trafikkmengden til og fra helse- og velferdssenteret er beregnet til å bli så lav at det ikke blir utfordringer knyttet til trafiksikkerhet med en direkte atkomst.

Det planlegges et nytt kantstopp for buss sør for hovedatkomsten fra Blaklivegen. Eksisterende busstopp lenger sør og lenger nord vil da legges ned. Busstopp på vestsiden av Blaklivegen opprettholdes. Dette gir en god kollektivtilgjengelighet til nytt helse- og velferdssenter.

Anne Martha Kvams veg er regulert som offentlig veg fram til regulert offentlig utfartsparkering. Vegen var regulert offentlig på grunn av utfartsparkeringa. Nå når utfartsparkering flyttes nordover er det ikke nødvendig å opprettholde Anne Martha Kvams veg som offentlig veg med snuhammer. Anne Martha Kvams veg reguleres derfor om til privat felles veg. Det er flere snumuligheter i Anne Martha Kvams veg.

Barns interesser

Planforslaget sikrer og legger til rette for et sammenhengende grøntdrag mellom Utleirahallen og marka, med turveg og delvis skiløype. Deler av grøntdraget planlegges opparbeidet som del av nytt uteareal med park i tilknytning til nytt helse- og velferdssenter.

Omlegging av vann- og overvannsledninger

Hovedvannledning legges om til østgrensen for planområdet, for å få best mulig utnyttelse av arealet. Det er vist en hensynssone på 12-15 meters bredde, noe som er tilstrekkelig for å vedlikeholde ledningene.

Større konstruksjoner og trær tillates ikke her, men mindre gjenstander som raskt kan fjernes med gravemaskin kan tillates.

Omlegging av høyspentledninger

Alle høyspentledninger som går i luftspenn over planområdet må legges ned i bakken som jordledninger. Planforslaget viser faresone for elektromagnetisk stråling. All ny bebyggelse er lagt

utenfor faresoner for elektromagnetisk stråling. Dette er dokumentert i rapport fra Multiconsult, 417715-RIE-RAP-001 Rev 01 Elektromagnetiske felt, datert 28.10.2016.

Felles opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Det vil være nødvendig med et samarbeid om opparbeidelse av infrastruktur, mellom helse- og velferdssenteret og boligområdet på Blaklieggen.

Konsekvenser for næringsinteresser

Det foreslås ny arrondering av Statnett sin eiendom gnr. 86/3. Et makeskifte vil avtales i egen privatrettslig sak.

Avveininger av konsekvenser /virkninger

En utbygging vil gi begrensninger på Statnett sin mulighet til å ekspandere. I planforslaget er det tatt hensyn til Statnett, ved at det blir tilrettelagt for store transporter til deres anlegg. Ny skiløypeløsning kan bidra til mindre ferdsel opp driftsvegen til deres utendørsanlegg inne i marka nordøst for planområdet.

Det er utfordrende støyforhold i området. Krav i bestemmelsene sikrer at helse- og velferdssenteret kan bygges her, som tidligere vedtatt.

Planlagt gjennomføring

Planen er åpning av nytt helse- og velferdssenter høsten 2020. Grunnarbeider og omlegging av infrastruktur planlegges igangsatt så fort reguleringsplanen er vedtatt.

Rådmannen er innstilt på å samarbeide om gjennomføring av denne planen og planen for nytt boligområde på Blaklieggen.

Innspill til planforslaget

Prosess

Varsel om igangsatt planarbeid var annonsert i Adresseavisen 7.5.2016 og på internett. Grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter er varslet med brev datert 6.5.2016.

Planprogrammet har vært på høring i perioden 6.5.-17.6.2016, og ble fastsatt 13.9.2016. Det kom ti innspill og merknader til varsel om oppstart og planprogram. Innspillene ble i hovedsak innarbeidet i planprogrammet.

Innkomne merknader til oppstartsvarselet og til planprogrammet i høringsperioden

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag kom med innspill om bruk av boligareal til helse- og velferdssenter, åpen bekk, støy, luftforurensing, ROS- analyse, stråling fra høyspentlinjer og trafostasjon og matjord. Sør-Trøndelag fylkeskommune viste til at det er relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner og at friluftsjnteressene må ivaretas. Statens vegvesen kom med innspill om støy og gode og trygge krysningspunkter for myke trafikanter over Blaklivegen. NVE ba om vurderinger av flom og skred. Statnett påpekte Trønder Energi Netts viktige rolle for strømforsyningen til Trondheim. De påpekte behov for oppgradering og dermed behov for store transporter. De viste til at bygging her betyr at framtidige utvidelser for strømforsyning må skje innenfor markagrensa. Statnett ba Trondheim kommune om å sikre forutsigbarhet og langsiktighet for strømforsyning. Syklistenes Landsforening i Trondheim oppfordret til nytenkning om parkering, der hjemmehjelpstjenester kan tilbys bruk av tjenestesykler (elsykkel/ el- lastesykler) og redusering av parkeringsareal. De påpekte at planfri kryssing av veg er til ulempe for å få flere til å sykle og gå, dersom den ikke gir en reell snarveg.

TrønderEnergi Nett AS viste til sine anlegg her, og at det er et omfattende arbeid å flytte på/bygge nytt.

De fleste merknadene ble etterkommet.

Offentlig ettersyn og høring

Planen ble vedlagt lagt ut til offentlig ettersyn i bygningsrådet 21.3.2017. Ved brev av 24.3.2017 ble saken sendt på høring og naboer og berørte varslet om offentlig ettersyn. Saken ble kunngjort utlagt til offentlig ettersyn i Adresseavisen 25.3.2017. Høringsfrist ble satt til 6.5.2017.

Innkomne innspill ved offentlig ettersyn og høring

Samordnet uttalelse fra Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, Statens vegvesen og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev av 8.5.2017

Fylkesmannen stiller som vilkår for egengodkjenning, at det ikke åpnes for bruk av vindusnisjer som støyskjerming og at vinterhager utformes slik at det blir bokvalitet med utsyn, dagslys og mulighet til å åpne vinduet. Statens vegvesen fremmer faglig råd om at avkjørsel fra Blaklivegen strammes opp, at bestemmelsesområde #1 kantstopp tas ut av planen og flyttes lengre inn på HV-området, at det reguleres sikt trekant og at foreslått bussholdeplass nord for vegen tas ut og erstattes med holdeplass Blakli.

NVE har ingen merknader til foreslått løsning for Steindalsbekken, med de flomberegninger og tilhørende hydrauliske vurderinger som er gjort. De mener at skredfarevurdering vedlagt planforslaget viser at skissert utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet, forutsatt at det gjennomføres visse tiltak for å sikre lokal- og områdestabilitet. De foreslår at konkrete tiltak innarbeides som krav i bestemmelsene. De viser til at de, den 19.12.2016, har gitt konsesjon til omlegging av 132 kV- ledningen Strinda–Hønstad. De viser til at omleggingen ikke skyldes helse- og velferdssenteret, men nærhet til en planlagt boligutbygging like ved. Konsesjonsvedtaket er påklaget og til klagebehandling i Olje- og energidepartementet. NVE har nå til behandling en søknad fra TrønderEnergi Nett om omlegging og kabling av ledninger ved Strinda transformatorstasjon. Dette skyldes at ledningene er i konflikt med det planlagte helse- og velferdssenteret, og derfor må flyttes. NVE påpeker at det er viktig at det tas hensyn til Strinda transformatorstasjon for å sikre strømforsyningen til Trondheim. De ber om tett rådføring med Statnett og TrønderEnergi Nett.

Kommentar

Vilkår for egengodkjenning fra Fylkesmannen og faglige råd fra Statens vegvesen tas også til følge. Faglig råd fra NVE tas også til følge, men ikke ved å innarbeide konkrete tiltak. Isteden er tatt inn et litt mer generelt tillegg i bestemmelsene, men som sikrer det samme som NVE ber om.

Uttalelse fra Sør- Trøndelag fylkeskommune, brev av 28.4.2017

Fylkeskommunen mener det er relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner. De minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. De minner om at prinsippene om universell utforming må legges til grunn for utforming av området. For øvrig har de merknader til planforslaget. De henviser til Statens vegvesen, når det gjelder trafikkforhold og forholdet til Blaklivegen.

Kommentar

Det legges opp til universell utforming av alle helse- og velferdssentre i Trondheim.

Merknad fra Statnett, brev av 5.5.2017

Statnett viser til at det har vært dialog mellom Trondheim kommune og Statnett. De mener det er viktig for Statnett at nye bygg og anlegg gir minst mulig konflikt med eksisterende anlegg, og at de har tilstrekkelig areal til å kunne videreutvikle og vedlikeholde anlegget. De mener også at nye bygg må ta hensyn til de begrensninger som ligger i å etablere virksomhet rett ved et større høyspentanlegg. De er positive til ny atkomstløsning, samtidig som de opprettholder atkomsten fra Anne Martha Kvams veg. De ønsker at Anne Martha Kvams veg opprettholdes som offentlig veg, da Anne Martha Kvams veg betjener mange boliger og viktige aktører som Sintef og Statnett.

De viser til at de har åpnet opp for å vurdere et bytte av den mest støyende transformatoren, i forhandlinger med kommunen. De mener det er uaktuelt å flytte anlegget. De mener at deres eneste mulighet for utvidelse blir innover i markaområdet, dersom helse- og velferdssenteret og Blaklieggen boligområde bygges. De er enig i foreslått ny avgrensing mellom deres og kommunens eiendom, men er overrasket over at det foreslås andre ensidige grunnavståelser fra Statnetts eiendommer uten at det har vært dialog om det. De mener Statnett må ha kontroll på de nærmeste arealene utenfor gjerdet rundt stasjonen. De viser til at de har søkt om og fått konsesjon fra NVE til omlegging av 132 kV- ledningen Strinda – Hønstad, og at konsesjonen for omlegging av ledningen er påklaget og til behandling i Olje- og energidepartementet. De opplyser at makeskifte av arealet under dagens trasé forutsetter at det gis endelig konsesjon. Det meste av Statnetts arealer nord for stasjonen som er med i reguleringsplanen, vil bli regulert inn i den nye adkomstvegen til Statnett, samt adkomsten til helse- og velferdssenteret og Blaklieggen. De viser til at makeskiftet løses i en egen privatrettslig sak, og at forskrifter tilknyttet Energiloven må ligge til grunn.

Kommentar

Merknaden er vesentlig forkortet referert. Merknaden kan sees i sin helhet på kommunens innsynløsning, ved å søke på Blakli eller 16/4317. Det er en realitet at en eventuell utvidelse av strømforsyningsanlegget må skje innover i marka dersom det bygges ut her. Statnett har ikke ervervet planområdet tidligere. KPA angir området som utbyggingsområde. Da offentlig utfartsparkering nå flyttes, så faller grunnlaget for å ha vegen offentlig bort. Makeskiteareal som har vært tema i tidligere dialog er vist som UT1 på plankartet. Dette er ikke uteoppholdsareal for det nye helse- og velferdssenteret, men uteoppholdsareal for Statnett. Trondheim kommune vil ta nærmere kontakt med Statnett med formål om å få til en skriftlig avtale rundt øvrige areal.

Merknader fra Øyvind Haarsaker, på vegne av beboere i Blaklivegen 4, 8, 10, 12 14, datert henholdsvis 6.5.2017 og 8.5.2017

Beboerne mener det er en rekke forhold som bør endres for at dette skal bli en god reguleringsplan. Likeledes mener de det er en tomt som ikke er særlig velegnet for formålet. De ber om at gesimshøyde settes til c+145,5 for sykehjemmet, av hensyn til silhuettvirkningen. De mener myke trafikanter og syklistene utgjør større konflikt med T-kryss. De problematiserer atkomst til marka, bruk av utfartsparkering til parkering for HV- senteret, plassering av turveg i forhold til støy, Blaklibekken, plassering av utfartsparkering, påvirkning for deres eiendommer og fleksibilitet i planen. De mener utfartsparkering er feilplassert her, de mener den burde vært plassert på Steinan. De stiller spørsmål ved hele planbeskrivelsen, blant annet ved bruk av navnene Risvollan helse- og velferdssenter og Steinsdalsbekken og omtale av turveg/ driftsveg, løsning for bekk, støyutredning i forhold til virkning på naboer og støyskjermingsløsning i stedet for utbygging av trafo. De motsetter seg fasadeløsninger med påhengte glassfasader mot dem. De ber om støygjerde langs Blaklivegen, hvis de får økt støy. De mener byggegrense er satt 2,5 meter for nære Blaklivegen, hvis man skal få et optimalt tilbud til gående og syklende. De mener at maks høyde ikke bør være høyere enn ca kote +149,0 og at tekniske rom på tak må begrenses til 30 % av takets flate. De mener fire etasjer på sykehjem og omsorgsboliger vil gi et bygg som ruver for mye. De

hevder at det ut fra et byform - og landskapsmessig ståsted ikke bør være bygninger over tre etasjer her. De mener sykehjemmet og omsorgsboligene vil få bra utsikt, selv med trafoanlegget som nærmeste nabo. De mener det ikke blir bra uterom i dette prosjektet. De ønsker seg lyse og oppbrutte fasader, gjerne med islett av andre farger. De er bekymret for at atkomststien ikke fastlegges i detalj i reguleringsplanen. De stiller seg undrende til at man har gått bort i fra X-krysset med Blaklihøgda. De ber om at atkomstvegen til Statnett anlegges med avkjørsel til driftsvegen, slik at det fortsatt blir mulig å ta seg opp i marka uten hindringer. De mener det må legges opp til mer besøkparkeringsplass. De er bekymret for setninger i forbindelse med anleggsarbeider, på grunn av dårlige grunnforhold. De mener jordkabel må forlenges til en mast nord for Blaklieggen. De ber om at det ryddes opp i krysset ved AM Kvams veg. De mener at bussnuplassen bør omreguleres til bolig. De tror barnehager og skoleklasser fremdeles vil benytte turstien opp til marka, istedenfor ny atkomst til marka. De er tvilende til at fremtidig løsning for turveger blir bra.

Kommentar

Merknaden er vesentlig forkortet referert. Merknaden kan sees i sin helhet på kommunens innsynløsning, ved å søke på Blakli eller 16/4317. Prosjektet er i dag 20 meter høyt på det høyeste, inkl. mulighet for 3 meter tekniske rom/overbygde takterrasser på hele takflata (til kote 150). Byggehøyde er satt til kote 154, for å kunne bygge på en til to etasjer på et senere tidspunkt. Rådmannen mener området kan tåle en maks byggehøyde på kote 154 her. I et lokalsenterområde bør det være høy tetthet og bebyggelsen bør henvende seg til veggen. Det er gjort tilleggsberegninger for å finne ut hvor mye støyen fra Blaklivegen øker for boligene på andre siden som følge av refleksjoner fra Risvollan HVS. Støynivået fra Blaklivegen kan øke for boligene på motsatt side med 0,5 - 2,2 dB. Trafikken som helse- og velferdssenteret medfører, kan gi en økning i støy på ca 0,3dB. Det vil si at det ikke er nødvendig med tiltak, i henhold til anbefalingene i T-1442/2016. Økningen i støynivå på inntil ca 2,5 dB pga refleksjon og økning i direkte støynivå er i utgangspunktet knapt merkbart for det menneskelige øre.

Planforslagets løsning med to T-kryss er utformet etter krav fra Statens Vegvesen, som er vegeier. Eksisterende atkomst til marka er Statnetts private driftsveg. Statnett har selv ønsket at deres driftsveg ikke benyttes som allmenn atkomst til marka, da de opplever at folk ikke respekterer gjerder/klatrer på og ødelegger gjerder. Det er derfor lagt opp til alternativ atkomst til marka lenger nord, i tråd med gjeldende regulering. Fordi området i dag består av menneskeskapte naturtyper er det vurdert at området har liten eller ingen verdi når det gjelder landskapsøkologiske sammenhenger. Området er ikke sentralt som viltkorridor. Vegloven åpner for annen byggegrense enn 50 meter i reguleringsplan. Byggegrensa tar tilstrekkelig hensyn til tilbud for gående og syklende langs veggen. Statens vegvesen har ikke innvendinger til byggegrensa.

Med det skisseprosjektet som nå er vist, så vil utomhusområdet i tomtas sørligste ende ha gode solforhold, med åpenhet både mot sør, øst og vest, mens solforhold for deler av utomhusområdet mot nord vil være best morgen og formiddag. Takhagen mot sør vil ha gode solforhold, det samme vil atkomstplassen og deler av atriumhagen i omsorgsboliggruppa. Atriumhagen mot nord vil ha begrenset med sol, men vil være viktig som hageareal å se ut på innenfra, og å lufte seg i. Deler av utearealet må støyskjermes fra støy fra Blaklivegen og trafostasjonen. Tidligere terrengnivå i geoteknisk sammenheng er relatert til kvartærgeologisk tidshistorie, det vil si etter siste istid. Dette terrengnivå angis for å beskrive hvor høyt terrenget tidligere har vært over nåværende terreng før erosjon og ras i området har utformet dagens terreng. Dette vurderes på grunnlag av tolkning av grunnundersøkelser i hovedsak trykksonderinger og setningsforsøk og gjelder i skråningene hvor undersøkelsene er utført og stabiliteten er beregnet og vurdert.

Merknad fra nabo i Blaklivegen 8, datert 7.5.2017

Han støtter merknaden fra Øyvind Haarsaker fullt ut.

Kommentar

Se forrige kommentar.

Merknad fra nabo i Blaklieggen 3, datert 5.4.2017

De viser til at 66kV høyspentlinjene, som går nordover og forbi Strinda trafostasjon, skal legges i bakkekabel og at det oppføres ny endemast på nordsiden av veien. De er kritisk til dette, da de er redd for at det ikke blir tatt tilstrekkelig hensyn til påstråling og estetikk. De viser til at eksisterende master og linjer ble oppført etter at deres bolig var ferdigstilt i 1955, uten at avstand er i tråd med dagens retningslinjer. De stiller seg spørrende til om dette var innenfor gjeldende regelverk da linjene ble etablert. De kan derfor ikke godta at kommunens prosjekt skal føre til at det blir etablert et nytt utendørsanlegg så nære deres eiendom. De er redd for at ny mast skal skjemme hele området. De forventer at kommunen revurderer den eksisterende planen for omlegging av luftlinjene, til de har et alternativ som ikke fører til nyetablering så nære deres eiendom. De foreslår en videreføring av jordkabelen til tomt eid av kommunen nord for Blaklieggen, og etablering av kabelendemaster der. De ber om at kommunen gjør seg kjent med innholdet i vedlagt kommentar, og videre tar ansvar for de konsekvensene prosjektet med nytt helse- og velferdssenter påfører beboerne på Blaklieggen.

Kommentar

Det forutsettes at ledninger flyttes i tråd med gjeldende regler for slike anlegg. Det er gjort magnetfeltberegninger rundt luftledningene mot Moholt for eksisterende og fremtidig situasjon. Resultatene viser i hovedsak noe lavere feltverdier for den nye situasjonen med etablering av kabelendemast. Resultatene viser at noen boliger utsettes for magnetfelt over utredningsnivået på 0,4 μ T, men dette krever ikke i seg selv at det iverksettes tiltak. Magnetfeltet i traséen under linjene, 1 m over bakkenivå, er langt under grenseverdien på 200 μ T for både eksisterende og ny situasjon.

Merknad fra nabo i Blaklieggen 6, datert 7.5.2017

Han stiller seg bak og støtter kommentar fra nabo i Blaklieggen 3. De viser til at de har kraftlinjene fra Moholt til Strinda kraftstasjon rett utenfor soveromsvinduene og at kraftmast står på deres tomt. De er redd for at ny løsning gir økt stråling og strømmengde i fremtiden. De mener det må ryddes opp i dette nå.

Kommentar

Som kommentar ovenfor.

Merknad fra naboer i Blaklieggen 2b, datert 6.5.2017

De stiller seg bak merknaden fra Blaklieggen 3.

Kommentar

Som kommentar ovenfor.

Merknad fra naboer i Blaklieggen 2A, datert 5.5.2017

De støtter 100 % de uttalelser som kommer fra nabo i Blaklieggen 3. De ser ikke fornuft i å legge til rette for å videreføre en feil som ble gjort tidlig på 60-tallet. De mener jordkabel gjennom det bebygde området er det eneste alternativet. De stiller seg uforstående til at dette ikke er det

eneste alternativet, og at det ikke er lagt jordkabel gjennom hele bebyggelsen tidligere, da bebyggelsen kom før linja.

Kommentar

Som kommentar ovenfor.

Merknad fra sameiet Tomset Terrasse 1, brev av 6.5.2017

De er generelt meget positive til planene for nytt helse- og velferdssenter. De er ikke enig i at Anne Martha Kvams veg omreguleres fra offentlig til privat veg. De viser til at vegen betjener 300 boenheter, Statnett og Sintef Energy Lab, og at Ada Arnfinsens veg, Kastbrekkvegen, Steinåsen, Ole Nordgårds veg og en rekke andre veger er offentlige. De ber om at krysset Blaklivegen/ Anne Martha Kvams veg/Kastbrekkvegen/Ada Arnfinsens veg utbedres i forbindelse med denne planen/ utbygginga. De er i mot at bussholdeplassen Ada Arnfinsens veg nedlegges, da det vil gi lengre gangavstand. De mener en eventuell fartsreduksjon ikke vil ha innvirkning på dem. De er positiv til at høyspent legges i bakken, men de forutsetter at krav for tillatt nivå for støy og stråling dokumenteres. De forutsetter at overvann ledes slik at de ikke får oversvømmelse i Anne Martha Kvams veg eller Margrethe Thomsets veg.

Kommentar

Anne Martha Kvams veg var regulert som privat veg tidligere. Det var den offentlige parkeringsplassen som gjorde at vegen ble regulert offentlig. Da offentlig utfartsparkering nå flyttes, så faller grunnlaget for å ha den offentlig bort. Krysset Blaklivegen/Ada Arnfinsens veg er vurdert i planarbeidet. Det er ikke funnet gode alternative løsninger til dagens kryssløsning, men det er gjort flere grep i planen for å forbedre trafikksikkerheten. Krysset er inkludert i planområdet på bakgrunn av Statnetts behov om bedre adkomst til sine arealer. I planforslaget er Statnetts behov løst med ny, felles avkjørsel nord for nytt HVS. Dette vil redusere trafikkbelastningen på krysset betydelig, og vil forbedre trafikksikkerheten. Det er i tillegg lagt inn krav i planens bestemmelser om fartsreducerende tiltak i Blaklivegen ved krysset for å bedre trafikksikkerheten ytterligere. Ny sykkelveg avsluttes før krysset, for å minske konfliktene i krysset. Dette er for å unngå konflikter med andre kryssende, og for å redusere hastigheten til syklistene før de krysser vegen. Løsningen med bussholdeplasser er gjort i samråd med Statens vegvesen, som er vegeier her. Færre holdeplasser gir kortere reisetid for buss. Se kommentar ovenfor når det gjelder luftledningene. Det er regulert hensynssone for flomveg langs østsiden av planområdet. Sonen avsluttes ved krysset Anna Martha Kvams veg og Margrete Thomsets veg. Oversvømmelse er problematisert og svart ut i utredning om vann og overvann som følger planen. Utredninga legges til grunn for prosjektering av helse- og velferdssenteret. I bestemmelsene er det stilt krav til flomsonen og at tiltak skal vises i teknisk plan.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.

Vedlegg

Konsekvensutredning