

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 31.08.2017
Sak: 127/17

Tittel: **Saksprotokoll - Detaljregulering av Blakli, gnr/bnr 83/8, nytt helse og velferdssenter, r20160013, sluttbehandling**

Resultat:
Arkivsak: 16/4317

VEDTAK:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Blakli, gnr/bnr 83/8, r20160013, som vist på kart i målestokk 1:1000 (A2), merket Pir II AS, datert 2.11.2016, sist endret 16.6.2017 med bestemmelser sist endret 16.6.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 16.6.2017.

Rådmannen må sikre tilstrekkelig antall markerte parkeringsplasser til ansatte og pårørende ved helse- og velferdssenteret.

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

Behandling:

Votering:
Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Saksframlegg

Detaljregulering av Blakli, gnr/bnr 83/8, nytt helse og velferdssenter, r20160013, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 16/4317-85

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Blakli, gnr/bnr 83/8, r20160013, som vist på kart i målestokk 1:1000 (A2), merket Pir II AS, datert 2.11.2016, sist endret 16.6.2017 med bestemmelser sist endret 16.6.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 16.6.2017.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag 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. Planforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Formålet med planen er å regulere et nytt helse- og velferdssenter med relaterte tjenester på gnr. 83, bnr. 8. Programmet for helse- og velferdssenteret er foreløpig 72 sykehjemsplasser, 50 omsorgsboliger, aktivitetstilbud for hjemmeboende seniorer og sonekontor for hjemmetjenesten.



Planområdet

Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser

Formannskapet vedtok i møte 8.9.2015 at nytt helse- og velferdssenter med 72 sykehjemsplasser og 50 omsorgsboliger skal realiseres på Blaklitomta. Omfanget av planen krever at det utarbeides planprogram og konsekvensutredning. Planprogrammet ble fastsatt i bygningsrådet 13.9.2016.

Kommuneplanen viser området som framtidig boligbebyggelse. Deler av planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde for lokalsenter. I følge § 39.3 i bestemmelsene til KPA, skal tjenesteyting vurderes i eller i tilknytning til områder som er angitt som bestemmelsesområde lokalsenter. 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).

Bygningsrådet vedtok 21.3.2017, sak 45/17, å legge reguleringsforslaget ut til offentlig ettersyn og sende det på høring.

Planområdet

Planområdet måler 52,4 dekar. 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. Planområdet ligger på Risvollan, 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.



To høyspentmaster står midt på tomta. Strinda trafostasjon er nærmeste nabo i øst. Anlegget er et åpent og dominerende høyspentanlegg, delvis innebygget i en bergskrent. Det ligger en 800 mm vannledning midt gjennom området fra nord til sør. Denne ledningen er en kritisk del av vannforsyningssystemet i Trondheim, og det stilles strenge krav til at drift på ledningen må kunne opprettholdes under alle forhold. En bekk renner inn i området fra nord. Den renner i dagen fram til gjerdet ved trafostasjonen. Herfra er det en bekkelukking fram til bekken kommer fram igjen et stykke sør for planområdet.

Området ligger innenfor kvikkleiresonen «193 Blaklia».

Trondheim kommune

Planområdet er støyutsatt fra trafikk langs Blaklivegen i vest, og fra fire transformatorstasjoner som avgir en tydelig lavfrekvent bakgrunnsstøy i øst. Lavfrekvent støy fra den eldste transformatoren gir rød støysone.

Beskrivelse av planen

Samlet bruksareal for helse- og velferdssenteret skal ikke overstige 21 000 m² BRA, noe som gir en utnyttelsesgrad på ca 143 %. Uteromskrav er satt til minimum 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per 100 m² bruksareal for helse- og velferdssenteret.



Utsnitt av reguleringskartet



Utsnitt av illustrasjonsplanen

Med planmaterialet følger en støyutredning datert 11.11.2016. Støyrapporten er supplert med illustrasjoner for aktuelle støyskjermingstiltak datert 24.11.2016. Helse- og velferdssenteret kan ikke plasseres her uten vesentlige støyreduserende tiltak. Det er strenge støybestemmelser til planen. Det forutsettes at alle støyskjermingstiltak er gjennomført før brukstillatelse gis. Det er spesielt en trafo (T3) med 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 trafoen med en ny. Kommunen er i gang med forhandlinger med Statnett om å få erstattet trafoen.

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

Det legges også opp til en direkteatkomst fra Blaklivegen for helse- og velferdssenteret. 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 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.

Tre busslommer langs Blaklivegen foreslås erstattet med to, hvorav en ved hovedinngang for nytt HVS. Bestemmelsene åpner for etablering av kantstopp. Det reguleres en utfartsparkering med 60

Trondheim kommune

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.

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.

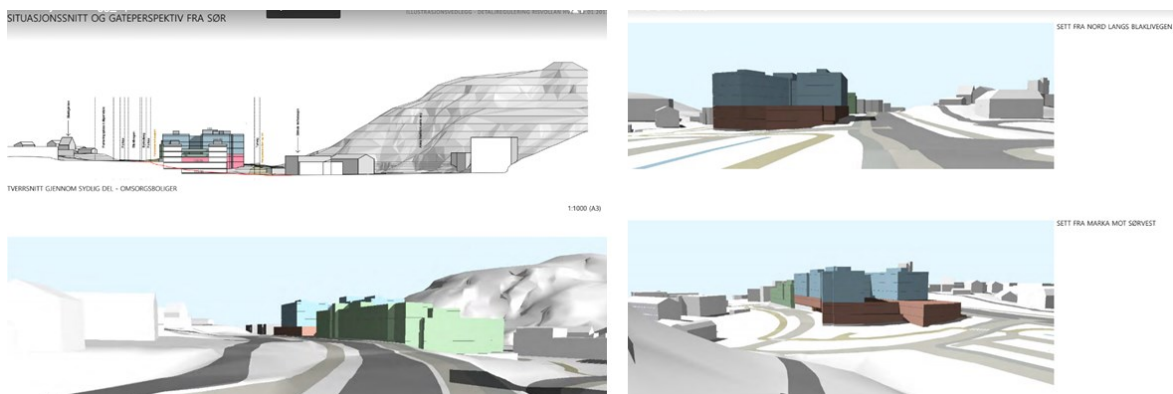
Planen er konsekvensutredet for temaene landskaps- og bybilde, naturmangfold, friluftsliv og nærmiljø, og barn og unges oppvekstvilkår, for to alternativer; helse- og velferdssenter enten på Risvollan eller på Blakli.

Begge alternativene kan anbefales ut i fra metodikken som er brukt. Kommunen har også vurdert kostnader for de ulike alternativene i en mulighetsstudie i 2015. Etter en totalvurdering der også tomtestørrelse og fleksibilitet, trafikk og logistikk og gjennomføring tas i betraktning, anses helse- og velferdssenteret plassering på Blakli som den beste.

ROS- analysen viser at det gjennom planlegging og risikoreduserende tiltak vil være mulig å redusere antall uønskede hendelser.

Virkninger

Støyforholdene gjør at det er krevende å oppnå støykravene, særlig for uterom. Med god planlegging og utforming av bygg på tomte, er det mulig å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Både nord og sør for bebyggelsen blir det uterom med tilfredsstillende støyforhold. Også på takhager, ved hovedinngangen og i et stort atrium blir det tilfredsstillende støyforhold.



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.

Vannledning og overvannsledning legges om til østgrensen for planområdet, for å få best mulig utnyttelse av arealet. Det sikres som krav at planen skal redegjøre for flomveg for Steinsdalsbekken og nødvendig fordrøyning av overvann.

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.

Planen får ikke vesentlig innvirkning på ytre miljø, med de tiltak som er forutsatt i bestemmelsene

Trondheim kommune

for flomsikring og geoteknisk oppfølging.

Vurdering

Planen er godt utredet. Det er klarlagt hvilke tiltak som er nødvendig for at det skal bli et tilfredsstillende helse- og velferdssenter. Det er særlig støy, geoteknikk, flom og behov for bedre atkomst til Statnett som har vært premissgivende for krav i bestemmelsene.

Støy bidrar til redusert velvære og til 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 støysone fra trafostasjon over hele planområdet, samtidig med at planområdet ligger i gul støysone fra vegtrafikk.

Krav i bestemmelsene sikrer at det blir tilfredsstillende støyforhold. Det er vanskelig å oppfylle støykravene, men utredninger viser at det med tiltak skal være mulig å få til et akseptabelt helse- og velferdssenter her, både innvendig og på tilhørende uteareal.

Konsekvensutredningen viser at det er temaene landskap og lokalsenter som gir en liten forskjell i påvirkning for de to vurderte alternative plasseringer. Risvolla senter kommer best ut.

Begge alternativene kan anbefales ut i fra metodikken som er brukt. I en mulighetsstudie i 2015 er det gjort en totalvurdering, der også andre forhold som tomtestørrelse og fleksibilitet, trafikk og logistikk er tatt i betraktning. Derfor ble det bestemt at det nye helse- og velferdssenteret skal ligge på Blakli.

Avveining av konsekvenser

En utbygging vil gi begrensninger på Statnetts mulighet til å ekspandere. I planforslaget er det tatt hensyn til Statnett. Ny atkomst 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.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Følgende rekkefølgetiltak er kostnadsberegnet:

- Kjøreveger - opparbeidelse av f-KV2
- Turveg - opparbeidelse av turveg innenfor område o_TD
- Fartsreduserende tiltak i Blaklivegen

Disse rekkefølgekrav er estimert til 10 millioner kroner eksklusiv mva. Kostnadene omfatter avsetninger til opparbeidelse av anleggene, prosjektering, finansieringsutgifter og avsetninger til marginer og forventede tillegg.

Kostnader blant annet for omlegging av høyspentanlegg til bakken, flyttinga av ledninger for overvann, vann og avløp, turveg, eventuelt utskifting av trafo, dobbeltfasader og fartsreduserende tiltak i Blaklivegen ved krysset med Kastbrekkvegen/Anne Martha Kvams veg er kostnadselementer som vil bli belyst i andre politiske saker. Det går derfor ikke i detalj på disse elementene i denne saken.

Trondheim kommune

Medvirkningsprosess

Innkomne merknader til oppstartvarsel og planprogram ble i stor del etterkommet. Ved offentlig ettersyn og høring av planforslaget, så har det kommet mange merknader. Merknadene er svart ut i planbeskrivelsen. Fylkesmannen stilte vilkår for egengodkjenning av planen om støy. Vilkåret er etterkommet, ved at bestemmelse om støy er endret. Statens vegvesen fremmet faglig råd om utforming av avkjørsel fra Blaklivegen og busstoppløsning. De faglige rådene er tatt til følge. Avklaring av vilkårene og faglige råd gjøres parallelt med videre behandling av planen. Nabomerknader har blant annet dreid seg om at Anne Martha Kvams veg omreguleres til felles veg, ny løsning for høyspentledninger og plassering av busstopp.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 24.6.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Synøve Tangerud
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, sist endret 16.6.2017
- Vedlegg 2: Vedlegg til planbeskrivelse, konsekvensutredning
- Vedlegg 3: Reguleringskart, datert 2.11.2017, sist endret 16.6.2017
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser, sist endret 16.6.2017