

Saksframlegg

Detaljregulering av Okstadvegen 6 og Turistveien 19c, r20170017, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 17/2328

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Okstadvegen 6 og Turistveien 19c som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitekter AS senest datert 23.2.2018 med bestemmelser senest datert 23.2.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 26.2.2018.

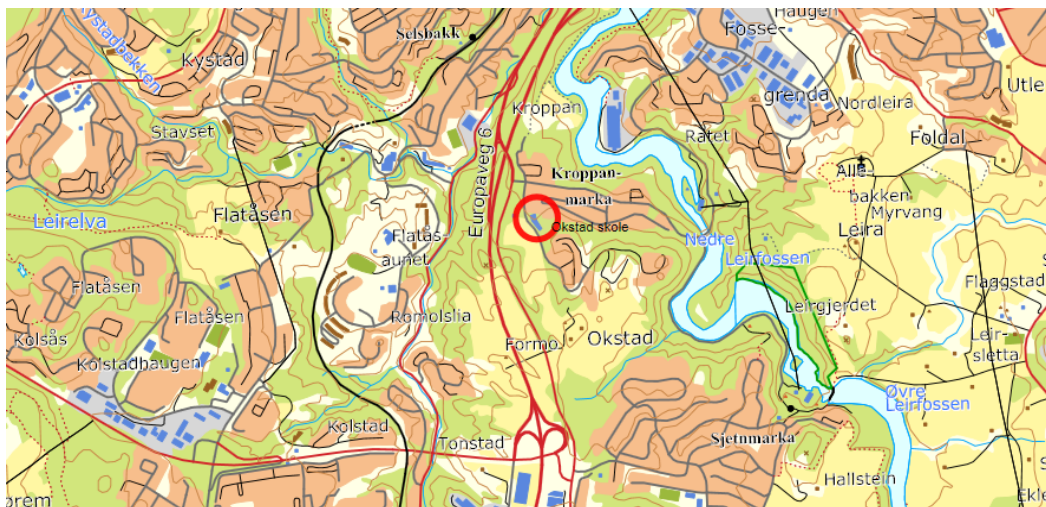
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Selberg Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trondheim kommune ved Trondheim eiendom. Kommunen mottok komplett planforslag 6.9.2017. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av Okstad skole som i dag er en 1.- 4.trinn skole. Ny skole skal romme 280 elever fra 1.-7.trinn. I tillegg vil planen ta høyde for endrede parkeringsforhold og ny adkomst.

Utfordringer i planarbeidet har vært støy, geoteknikk og viltverdier. På bakgrunn av innkommet merknad er skolebyggets høyder mot nabo i øst blitt problematisert til sluttbehandling. Rådmannen mener at hensynene til alle disse forholdene er ivaretatt i planforslaget.



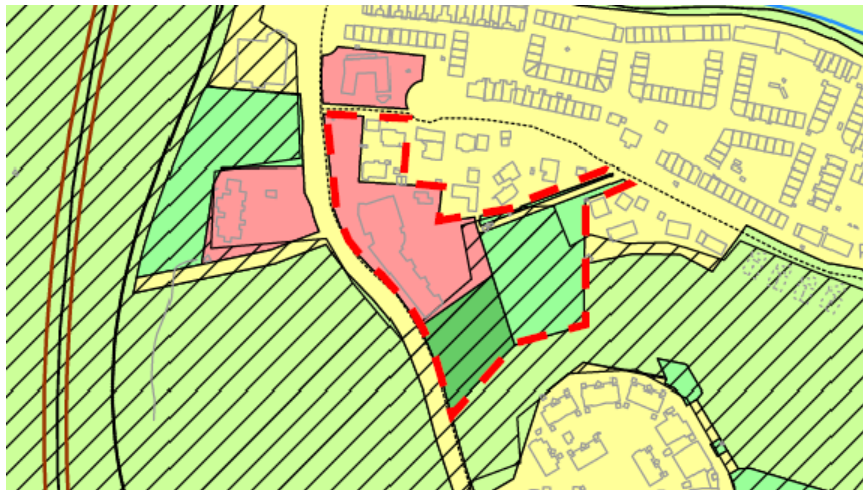
Oversiktskart

Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

Planforslaget er delvis i samsvar med kommuneplanens arealdel 2012-24. Her er området vist som eksisterende boligbebyggelse, eksisterende tjenesteyting, samt eksisterende og framtidig grønnstruktur. Området vist som grønnstruktur inngår i hensynssone bevaring naturmiljø -viltkorridor.



Utsnitt fra KPA med planomriss

Planområdet omfattes av reguleringsplan r141 *Okstad boligområde*, vedtatt 17.1.1983. Her er planområdet vist som boliger, offentlige bygninger (skole), friområde (ballplass) og gang og sykkelveg/fortau.

Tidligere vedtak i saken

Våren 2016 ble det på bakgrunn av bestilling om en utvidelse av Okstad skole, gjennomført en mulighetsstudie av Norconsult. Denne skisserer ulike alternativer til plangrep. I formannskapet 29.11.2016 ble alternativ 2 (utbygging mot nord) og konsept 2.2 (areal for kroppsøving løses med gymsal og garderober i det nye tilbygget) vedtatt.

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR BU2 1431/17 1.11.2017 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Planområdet

Planområdet ligger på Okstad, Kroppanmarka, 6 km sør for Trondheim sentrum, og er lokalisert like øst for E6. Området ligger øst for kvikkleiresone Okstad med middels faregrad. Planområdet er utsatt for støy på inntil 59 dB. Skolens uteområder skjermes imidlertid av eksisterende bygningsmasse og støyforholdene ligger derfor på 50-54 dB.

Grøntdraget i sør er en del av Leirelvkorridoren (Leirelvvassdraget-Okstadbakken-Leirfossene-Strindamarka), og er registrert som et svært viktig viltområde med lokal og regional verdi (B). Det er også registrert med naturverdi C, det vil si svært viktig lokalt.

Beskrivelse av planen

Hovedformålet i reguleringsplanen er offentlig tjenesteyting, som skal legge til rette for utvidelse av nåværende skolebygg med et tilbygg mot nord. Bebygd areal BYA innenfor planområdet skal ikke overstige 3 400 m². Eksisterende bebyggelse innenfor Turistveien 11A og 11B skal rives. For å få en best mulig kobling til eksisterende bygg både konstruksjonsmessig og terrengmessig, samt til eksisterende terreng, må arealet under nybygget fylles opp. Eksakt oppfyllingshøyde vil bli satt i detaljprosjekteringen. Dagens skolebygg med tilhørende uteareal ligger på kote 61. De to husene som rives ligger på kote 58. Maks kotehøyde på nytt bygg er satt til kote 69,3.



Dagens situasjon

Okstad kunstgressbane reguleres til offentlig idrettsanlegg. Arealene som i KPA er avsatt til grønnstruktur og som ikke omfattes av kunstgressbanen, reguleres som offentlig grønnstruktur, friområde, med hensynssone bevaring naturmiljø. I tillegg reguleres dagens gangsti fra Turistveien og fram til kunstgressbane som offentlig gang- og sykkelveg.

Virkninger

Regulering av idrettsanlegg og friområde, med hensynssone bevaring naturmiljø, er i tråd med overordnede føringer og gir ingen vesentlige konsekvenser for området. Planforslaget legger ikke opp til nye tiltak som går på bekostning av vilt- eller naturinteresser. Fasaden mot Okstadvegen ligger i gul støysone, men støyutredningen slår fast at utearealene mot øst vil være skjermet av skolebygget og ha tilfredsstillende støynivåer. Det samme gjelder støynivå innendørs.

Planen legger til rette for en utvidelse av skolekapasiteten og gir kortere skoleveg til elever på 5.-7.trinn. Trafikkvurderingen konkluderer med at det er gode, trafikksikre ferdselslinjer til skolen, samt liten trafikkøkning som følge av skoleutvidelsen. For naboeiendom Turistveien 13, gnr/bnr. 321/5 i øst, vil det bli virkninger på sol-/skyggeforholdene på vestre del av tomta rundt 22.april kl. 18.00. Oppfyllingen under nytt skolebygg gjør at det vil bli en høydeforskjell mellom Turistvegen 13 og skolens uteareal. Bestemmelsene stiller krav om støttemur på maksimum 2 meters høyde.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planen gir kortere skoleveg til elevene innenfor skolekretsen på trinnene 5.-7.klasse. Det er gode, trafikksikre ferdselslinjer i området slik at elevene kan komme seg til skolen på egenhånd på trygge skoleveger med lav trafikk. Planforslaget fører ikke til nedbygging av matjord eller tap av naturmangfold.

Planforslaget bygger opp under bymiljøavtalen og nullvekstmålet, ved at skolen ligger sentralt i skolekretsen og nært boligområdene. Elevene har derfor kort skoleveg og kan gå til skolen. På den måten unngår man at altfor mange foreldre kjører barna til skolen.

4

Trondheim kommune

Avveining av konsekvenser

Planforslaget medfører få negative konsekvenser. Fasaden mot Okstadvegen ligger i gul støysone, men skolebygget vil skjerme utearealene mot øst slik at de får tilfredsstillende støynivå. Utvidelsen av skolen fører til en trafikkøkning, men denne er å betrakte som svært liten. Sol-/skyggestudiene viser at for nabo på gnr/bnr. 321/5 i øst vil det bli dårligere solforhold på vestre del av eiendommen 22.april kl. 18.00. Eiendommen har imidlertid relativt store arealer ellers på tomta som er godt solbelyst.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Foruten oppføring av nytt tilbygg til dagens skole, er det stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av uteoppholdsareal samt opprusting av gang- og sykkelveg mellom Turistvegen og kunstgressbanen (ca 50 m). Prosjektet er en del av handlings- og økonomiplan (HØP) 2018-2021, og det er budsjettet med 1 million kroner til rekkefølgekrav for Okstad skole. Endelig beløp vil bli klart når anbudet foreligger. Denne kostnaden ligger inne i prosjektet, og vil bli ompostert i ettertid, på samme måte som tomtekostnadene for de to boligtomtene i nordøst som skal erverves. Erverv av disse ble behandlet som en egen sak (PS 0253/17) i formannskapet 17.10.2017.

Medvirkningsprosess

Reguleringsforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden fra 4.11.2017 til 16.12.2017. Det kom inn fire merknader. På grunn av mindre endringer i planforslaget som kun vil ha virkninger for nabo i øst, ble revidert materiale sendt på utvidet høring i 2 uker til nabo i Turistveien 13.

Fylkesmannen peker på at det er positivt at det er lagt opp til en effektiv arealbruk, med restriktive parkeringsbestemmelser. Planforslaget synes for øvrig å ivareta naturmangfold, grønnstruktur, overvann, støy og luftkvalitet på en tilfredsstillende måte. Sør-Trøndelag fylkeskommune viser til sin uttalelse til planoppstart og har ingen ytterligere merknader til planforslaget.

Statens vegvesen fremmer fire faglige råd til planforslaget som går på trafiksikkerhet, sikt og sykkelparkering. Disse er søkt løst til sluttbehandling ved utarbeidelse av trafikknotat og endringer i illustrasjoner. Naboene i Turistveien 13 er kritiske til planforslaget, blant annet på grunn av den planlagte oppfyllingen under nytt skolebygg som vil skape en høydeforskjell ned mot deres eiendom. Sol/skyggediagram viser at solforholdene ikke vil bli vesentlig endret i forhold til dagens situasjon, med unntak av 22.april kl.18.00. Overvann fra skoleområdet skal løses med fordrøyning innenfor planområdet.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 4.3.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Tone Bergsmyr
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 5: Sol/skyggediagram
- Vedlegg 6: Snitt
- Vedlegg 7: Snitt mur
- Vedlegg 8: Trafikknotat
- Vedlegg 9: Skredfarevurdering