
GAMLE OSLOVEI, SVERRESBORG KIRKE

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 06/21948-39 (133651/08)

Saksbehandler: Ingrid Risan

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan med planbestemmelser for Gamle Oslovei, Sverresborg kirke ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Stein Halvorsen AS, sivilarkitekter MNAL og PTL AS, datert 10.04.2008, sist endret 13.08.2008 og i bestemmelser sist endret 13.08.2008.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-1.

Trondheim kommune

Sammendrag

Hensikten med planen er å oppdatere en over førti år gammel gjeldende kirkeregulering på Valsethaugen, slik at det er mulig å etablere et tidsriktig kirkeanlegg som kan romme Sverresborg menighets brede virksomhet.

Menigheten har langt større bredde i sin aktivitet enn hva seremonirommet i Havstein kirke tillater. Havstein kirke ligger også i periferien av soknet og i for stor avstand fra boligkonsentrasjonene og andre sentra i menigheten. Det er derfor et ønske å tilrettelegge for en tidsmessig kirke, sentralt plassert i soknet på Valsethaugen.

Området er i dag et åpent grønt landskapsrom, og det er stor motstand mot at det bebygges. Utfordringen er å plassere kirkebygget med ønsket størrelse slik at det ikke er til unødig sjenanse for brukere av turdraget like sør for kirketomta. I tillegg skal kirkas atkomst ikke være til hinder for å etablere en planfri kryssing av Gamle Oslovei, en undergang primært beregnet for skiløpere.

Rådmannen konkluderer med at kirkebygget er gitt en plassering som gir et fint samspill med terrenget på Valsethaugen. Kirkebygget er i det reviderte planforslaget trukket godt unna turdraget. Byggets høyde mot sør og byggets lengde er redusert, og formålsgrensa mellom kirketomta og friområdet er flyttet nordover slik at turdragets bredde er økt ved Gamle Oslovei i forhold til gjeldende regulering. I tillegg er parkeringsplassen plassert like ved Gamle Oslovei slik at motorisert ferdsel ikke blir trukket inn og opp på toppen på Valsethaugen.

Rådmannen anbefaler planforslaget med noen endringer. Parkeringsplassen til Valset barnehage foreslås redusert, slik at den kun omfatter parkering for hente- og bringing samt en HC-plass. Sammen med reduksjon av kirketomt vil dette gi mulighet for at det kan bygges undergang under Gamle Oslovei. Det foreslås ikke rekkefølgekrav om etablering av undergangen, men det anbefales rekkefølgekrav for bygging av turveg og reduksjon av barnehagens parkeringsplass.

Innledning

Komplett planforslag er mottatt 07.05.2008 fra PTL AS. Planforslaget er utarbeidet av Stein Halvorsen AS, sivilarkitekter MNAL og PTL AS i fellesskap som forslagstiller, på vegne av oppdragsgiver Sverresborg menighet. Planforslaget er utført i samsvar med kommunens reguleringsveileder og avtaler gjort i oppstartsmøtet 19.05.2006.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Deler av g.nr./b.nr. 425/355, 425/346, 425/347, 425/211 og 425/213 (alle eid av Trondheim kommune).

Trondheim kommune kjøpte i 1966 en større tomt av Johan Gilbert Walseth, og kirketomta var en del av dette arealet. Skjøte fra overdragelsen følger som uttrykt vedlegg.

Beskrivelse av innsendt planforslag

Den etterfølgende saksutredning bygger på forslagstillers beskrivelse av planforslaget. Byplankontoret har gjort tilføyelser, forkortelser og endringer av beskrivelsen for å belyse forslaget bedre. Forslagstillers beskrivelse i sin helhet følger som uttrykt vedlegg.

Bakgrunn

Sak 0044/02, "Bygging av ny kirke for Sverresborg menighet", ble behandlet i bystyret den 21.03.2002. Følgende ble vedtatt:

Trondheim kommune

”Bystyret gir sin tilslutning til at en fortsetter planleggingen av et bygg som skal inneholde prestekontor samlokalisert med rom som i form og funksjon kan utgjøre del av en fremtidig arbeidskirke. Bygget forutsettes realisert for innsamlede midler uten kommunalt tilskudd. På grunn av andre høyt prioriterte oppgaver innenfor kirkelig sektor (vedlikehold av kirker og opparbeidelse av kirkegårder), må en påregne at det vil gå mange år før det kan bli aktuelt for kommunen å yte bidrag til videre bygging av et kirkebygg på Valsethaugen. Dette bør det tas hensyn til ved utforming av det aktuelle bygget, slik at det framstår som et selvstendig bygg.”

Vinteren 2006 ble det gjennomført en begrenset arkitektkonkurranse etter en åpen prekvalifisering i henhold til regelverket for offentlige anskaffelser. Stein Halvorsen AS vant med sitt bidrag ”Med himmelen som tak”. Konkurransen omfattet en løsning for både første og andre byggetrinn. Planforslaget er basert på dette prosjektet.

Igangsetting av reguleringsarbeidet er kunngjort i Adresseavisen 27.10.2006. Grunneiere og berørte naboer er varslet i brev av 23.10.2006. Kopi av brev, annonse og adresseliste følger som utrykte vedlegg.

Komplett planforslag innsendt 22.11.2007 ble i bygningsrådet 08.01.2008 vedtatt tilbakesendt administrasjonen med anmodning om utredning av alternative plasseringer av kirka, herunder plassering ved klokketårnet.

Etter bygningsrådets vedtak er ulike alternativer vurdert av arkitekt og landskapsarkitekt, herunder flere varianter på å trekke bygget ytterligere mot nord, ved klokketårnet eller på toppen av haugen, slik gjeldende regulering viser. Alle løsningene medførte imidlertid store utfordringer med hensyn til tilgjengelighet og ønsket om en felles atkomst for alle brukergrupper. Menigheten har derfor valgt en løsning der byggets funksjoner er fordelt over to plan, der atkomst skjer på nedre plan med direkte inngang fra parkeringsplassen. Menighetssal og det framtidige kirkerommet blir på øvre plan.

Foreliggende planforslag oppfattes å være i tråd med bygningsrådets vedtak.

Planstatus

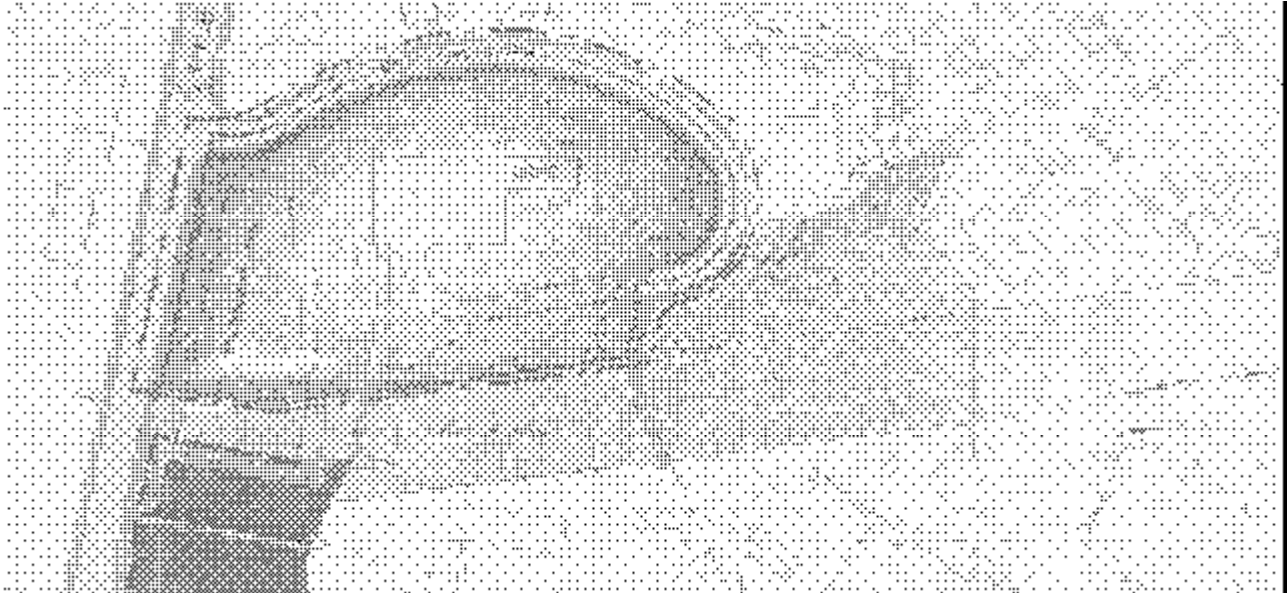
Overordnet plangrunnlag

Kommuneplanens arealdel 2007-2018, vedtatt 27.09.2007, viser kirketomta som byggeområde, med skiløypa som eksisterende grønnstruktur.

Gjeldende reguleringsplaner som berøres

Nytt planforslag omfatter og erstatter hele R 623 l, ”Endret reguleringsplan for kirketomt på Valset” (1966), og omfatter deler av R 542 (1955), R 545 (1955), R 587 (1959), R 623 (1962), R 623 c (1962) og R 623 r (1981).

Bystyret vedtok en regulerings- og bebyggelsesplan for utbyggingen av Valsetområdet 02.11.1961, stadfestet av departementet 16.03.1962. Planen viste Valsethaugen som tomt for kirke. Bystyret ba imidlertid samtidig byplanrådet vurdere om kirken kunne få en bedre plassering i naboområdet. Det ble derfor gjort en vurdering av andre aktuelle tomter. Etter en høringsrunde ble det besluttet å beholde Valsethaugen som kirketomt. Byplanrådet godkjente grenselinjer for kirketomta i sitt møte 29.03.1966. Reguleringsplan ble vedtatt av bystyret 30.06.1966, og stadfestet av departementet 11.08.1966.



Gjeldende regulerings situasjon for planområdet

Endringer i forhold til gjeldende reguleringsplan:

- Endret atkomst fra Valsetsvingen
- Endret størrelse på kirkebygget
- Endret plassering av kirkebygget
- Justering av formålsgrænse mellom byggeområde og friområde

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt på Byåsen i Trondheim, langs Gamle Oslovei, og avgrenses av denne og Valsetsvingen, samt et friområde med turveg/skiløype i sør og øst. Fra deler av tomte er det en storslagen utsikt over Trondheim mot øst, og fra toppen av Valsehaugen ses Nidarosdomens hovedtårn.

Dagens arealbruk og tilstøtende områders arealbruk

Kirketomte på om lag 11 dekar ligger inntil et større regulert friområde og viktig grøntdrag. Tomte består hovedsakelig av en høyderykk, delvis skogbevokst mot nordøst, og et noe flatere, åpent parti i vest.

Bebyggelsen i nærområdet er i hovedsak blokker og eneboligbebyggelse. To dagligvarebutikker og en barnehage ligger like utenfor planområdet. Området er generelt preget av en åpen bebyggelse der det grønne er et sterkt innslag.

Turdraget har en øst-vestlig retning, som oppleves tydelig om man beveger seg gjennom området. På vestsida av Gamle Oslovei er det bebyggelsen med bl.a. parkeringsanlegg og boligblokker som leder bevegelsen, mens det på østsida av Gamle Oslovei er landskapsformen sammen med vegetasjon i form av bl.a. noen markerte treklynger som tegner landskapsrommet.

Trondheim kommune



Del av planområdet og kirketomta med klokkestøpulen sett fra Gamle Oslovei.

Naturforhold

Hoveddelen av planområdet består i dag av en åpen gresslette med noe trevegetasjon. Langs Gamle Oslovei står det en rekke bjørketrær som inngår i allé-motivet ned mot Sverresborg og toppen av Steinberget. Ved skiløypa står det tre klynger med tett løvkratt. På nordsida av kollen er det blandet vegetasjon med bartrær og løvtrær, kratt og blomster.

Det er ingen registrerte verneverdige naturområder innen planområdet, men i kommuneplanens arealdel er grøntdraget og kirketomta vist som et lokalt viktig naturområde grunnet størrelse og sammenheng med tilgrensende grønne strukturer.

Rekreasjonsbruk

Østre del av kollen er et mye brukt leikeområde for barn og unge. Den brattere delen mot sørøst brukes særlig som akebakke vinterstid. Det går også stier og tråkk gjennom vegetasjonen på nordøstsida. Stiene mellom hhv. Valsetsvingen og Mikkel Mærks vei, og Mikkel Mærks vei og Gamle Oslovei benyttes mye som snarveg og skoleveg i området.

Trondheim kommune

Friområdet inngår i et viktig sammenhengende grøntdrag som leder helt opp i Bymarka, og om vinteren kjøres det opp skiløype langs dette. Det er derfor en viktig forutsetning i planarbeidet å ikke etablere kryssinger som må brøytes på tvers av skiløypa.

Grunnforhold

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser der kirkebygget er tenkt lagt, men det antas at grunnforholdene er relativt gode med noe løsmasse over fjell.

Eksisterende bebyggelse

Det er ingen eksisterende bebyggelse innafor planområdet, med unntak av klokkestøpulen som markerer kirketomta.

Trafikkforhold, trafiksikkerhet

Gamle Oslovei er en av hovedtrafikkårene på Byåsen, med en ÅDT på om lag 6500. Gata er bred og oversiktlig og har god kapasitet. Det er fortau på begge sider. I kjørebane er det lagt inn et felt for sykkel på hver side.

Valsetsvingen er en relativt smal atkomstgate med et smalt fortau bare på boligsida. Den ender blindt i en snuplass. I perioder står det en del biler parkert langs fortauet, da eiendommene har få plasser for besøksparkering. Forsamlingshuset i nr. 7 medfører også en del aktivitet. Krysset ved Gamle Oslovei er relativt oversiktlig.

Atkomstvegen til boligene og parkeringsplassen ved Valset barnehage har også en oversiktlig utkjøring til Gamle Oslovei.

Kollektivtilbud

Det er et godt kollektivtilbud til tomta. Det er bussholdeplass rett sør for planområdet, som frekventeres av rute 8. På hverdager i rushtida går det buss hvert 10. minutt, hvert 20. minutt midt på dagen og hver halvtime om kvelden og søndager. Lørdager på dagen er det buss hvert kvarter.

I tillegg er det mulig å benytte buss nr. 10 som har holdeplass ved Byåsen Butikksenter, om lag 300 m unna. Denne har noen avganger med en halv times mellomrom lørdag og søndag formiddag.

Det kan også være aktuelt for noen å ta buss nr. 5 som går langs Byåsveien, men det blir da om lag 600 m å gå til holdeplass ved Johan Falkbergets vei.

Samråds- og medvirkningsprosess

Planforslaget ble sendt ut på samråd og høring til berørte naboer, interesseorganisasjoner og offentlige etater 23.10.2006, i alt 58 parter. Fullstendig adresseliste følger som utrykt vedlegg.

Igang satt regulering ble kunngjort i Adresseavisen 27.10.2006. Kopi av annonsen følger som utrykt vedlegg.

Den 02.11.2006 ble det avholdt et åpent samrådsmøte i auditoriet på Sverresborg folkemuseum. Møtet var offentliggjort i kunngjøringsannonsen i Adresseavisen, samt var omtalt i følgebrevet til planforslaget som var sendt ut til naboer og interesseorganisasjoner. Det møtte om lag 40 personer. Referat/oppsummering fra møtet følger som utrykt vedlegg.

Den 03.11.2006 ble det avholdt samrådsmøte med ulike offentlige etater. Flere enheter innen Trondheim

Trondheim kommune

kommune, fylkesmannen og fylkeskommunen var invitert, men ikke så mange møtte. Referat fra møtet følger som uttrykt vedlegg.

Kirkesaken og reguleringsarbeidet har vært tema på flere møter i menighetens regi. Menighetens internettside www.sverresborg.kirken.trondheim.no har også en egen henvisning til den nye kirka, der planforslaget og møtereferat er lagt ut.

Forslagstiller har hatt kontakt med representanter for I. K. Lykke AS (Bunnpris-butikken) for å se om det var grunnlag for felles utredninger av aktuelle problemstillinger på tvers av Gamle Oslovei. Det er konkludert med at dette planarbeidet ikke skal omfatte areal på vestsida av Gamle Oslovei.

Sammendrag av innkomne innspill og beskrivelse av hvordan disse er ivaretatt i planforslaget

Det kom inn i alt 24 merknader/høringsuttalelser i samrådsfasen, disse følger som utrykte vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke har vært gjennomført noe nytt samråd på bakgrunn av det reviderte planforslaget som innebærer ny plassering av kirka, slik at innspillene er basert på den opprinnelige plasseringen.

Her gjengis merknadenes hovedpunkt:

Sør-Trøndelag fylkeskommune, e-post 26.10.2006 og 21.11.2006:

Så vidt de kan se fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innfor området. Selv om dette registeret er noe mangelfullt, vurderes det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike. Det minnes imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Kirkekonsulenten, mottatt 06.11.2006:

Tar opp problematikk rundt kirkelovens "60-meters-grense". anbefaler prosjektet.

Nidaros biskop, mottatt 21.11.2006:

Vurderer at planen ved byggets plassering ivaretar både grøntdraget og leikemulighetene, og byggets plassering støttes. Hadde foretrukket en avkjøring direkte fra Gamle Oslovei om dette var mulig teknisk og sikkerhetsmessig. Ønsker miljøgate/miljøpunkt framfor undergang. Tar opp "60-meters-grensa" og anbefaler at planforslaget tar stilling til dette, eventuelt tar det inn i bestemmelsene. Peker på en del forhold rundt kirkebygget (akustikk, blanding, universell utforming, miljøhensyn innen materialvalg og energiløsninger).

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, mottatt 23.11.2006:

Vurderer at barn og unges interesser er godt ivaretatt i planforslaget.

Valset og Kystadåsen barnehage, mottatt 20.11.2006:

Mener at plasseringen vil forringe muligheten for å bruke området for barnehagen. Bruker haugen og området rundt daglig på vinteren og ofte om sommeren. Ser ikke mulighet for sambruk av parkeringsplass i barnehagens åpningstid.

Idrettsrådet i Trondheim, mottatt 23.11.2006:

Ønsker undergang for ski- og turløypa. Ønsker å beholde tidligere formålsgrense øst for nytt skjæringspunkt.

Forum for natur og friluftsliv, mottatt 29.11.2006:

Trondheim kommune

Ber om at kirkebygget blir flyttet lenger nord med god avstand til grøntdraget. Vurderer at atkomstløsning er bedre enn i gjeldende regulering da den bevarer solrike leikebakker og oppholdsområder. Planfri kryssing av Gamle Oslovei for turløypa vurderes som viktig.

Nabo Bjørn Walseth, mottatt 16.11.2006:

Er etterkommer etter giver av tomta. Han hevder at en betingelse for overdragelsen var plassering av bygget mot Valsetsvingen, og at kommunen har et moralsk ansvar for å overholde dette. Resten av tomta skulle være friareal for lek, men den viste plassering vil sperre for tilgjengelighet til haugen. Mener at kirkebyggets dimensjon er uforenlig med området for øvrig, dominerende og ruvende og at det kommer for nær boligbebyggelsen. Mister selv utsikt til haugen og får mindre lys. Det hevdes at skiløypa vil bli snevret inn og trasé flyttes nærmere bolig. Påpeker at han har en regulert ubebygdt tomt, som vil få redusert verdi med nærheten til kirkebygget. Viser til tidligere søknad om byggetillatelse hos nabo der vindu i garasje ble hevdet å presse friområdet.

Nabo Grete Bergstrøm m. fl., mottatt 20.11.2006:

Ønsker en mindre arbeidskirke ved klokkestøpulen, og viser til betingelser ved tomteoverdragelsen og det moralske ansvaret. Hevder at kirkebygget blir som en mur foran bebyggelsen og hagene. Hevder at kirka vil privatisere haugen og friområdet, så det vil være vanskelig å fortsette å bruke arealet til opphold og lek. Ønsker å bevare grøntareal og kulturlandskap rundt bygget.

Naboer Gamle Oslovei 25A og 27B samt Mikkel Mærks vei 4, 5 og 7, mottatt 16.11.2006:

Kan ikke akseptere foreslåtte plassering av bygget, midt i skiløype og leikeområde. Hevder at skiløypa ikke vil få tilfredsstillende bredde, og at utsikten til byen fra turdraget vil bli ødelagt. Peker på at et tråkk fra parkeringsplassen til kirka over skiløypa vil være uheldig. Høyden på bygget er uakseptabel. Kirkebygget bør trekkes tilbake på haugen, slik opprinnelig tenkt.

Nabo Ulf Hansen, mottatt 17.11.2006:

Henviser til gjeldende plan med hensyn til plassering og bygningens størrelse. Med forslag til plassering vurderes muligheten for å bruke området å bli redusert. Peker på at kirka vil bli liggende rett ved regulert ballplass og hevder at kirkeveggen vil bli brukt som ballvegg. Hevder at de nærmeste boligene og brukere av skiløypa vil oppleve kirkeveggen som en mur eller bygate. Hevder at det bare vil være utsikt til haugen fra snuplassen i Mikkel Mærks vei. Bygget bør plasseres nærmere Gamle Oslovei, og størrelsen på bygget må reduseres.

Nabo/bruker Erik Stabell, mottatt 09.11.2006:

Peker på betydningen av grøntdraget som strekker seg fra Breidablikk til Torshaug/Bymarka, og at dette er et av de mest vellykkede og best forvaltede grøntdragene, og at kirketomta var tiltenkt å være en del av grøntstrukturen. Planforslaget privatiserer både haugen og selve grøntdraget. Planforslaget må beskrives bedre mht. konsekvenser for turdraget og dets brukere. Vindforhold og snødekning i skiløypa må vurderes. Kirkebygget bør legges med en avstand på omlag 25 m fra grøntdraget dersom byggets høyde skal opprettholdes. Positiv forbedring med atkomst fra vest.

Bruker Kari Øvrelid m.fl., mottatt 22.11.2006:

Samme innhold som over, i noe forkortet form.

Bruker Andreassen/Ekseth, mottatt 23.11.2006:

Identisk med forrige merknad.

Madsø Sveen Arkitekter AS på vegne av naboer og mange i menigheten, mottatt 20.11.2006:

Trondheim kommune

Mener at plasseringen av kirkebygget må revideres da den blokkerer skiløypa og grøntdraget. Det hevdes også at plasseringen av bygget fører til at den visuelle sammenhengen mellom toppen av haugen og grøntdraget forsvinner, slik at haugens karakter blir sterkt svekket.

Rådmannens kommentarer til innspill fra samrådsprosessen

Innspillene tar opp noen hovedtema som kommenteres samlet her. Stikkord for temaene er:

- Friområdet, turdraget
- Undergang under Gamle Oslovei for skiløypa
- Valsethaugen som rekreasjonsareal og barn og unges lekemuligheter
- Kirkebygget i forhold til nabobebyggelse
- Premisser ved overføring av tomte fra opprinnelig eier
- Støy og geotekniske forhold
- Kirkelovens 60-meter

-Friområdet og turdraget:

Både gjeldende regulering og det nye forslaget innebærer store inngrep i det som i dag oppleves som et sammenhengende friområde. Rådmannen har lagt som forutsetning at arealet er regulert til kirketomt og mener ut fra dette at det er tatt tilstrekkelig hensyn til grøntdraget. Kirketomta skal ikke inngjerdes og allmennheten vil derfor ha lett adgang til kirkas uteareal for ferdsel, opphold og aktivitet.

Det reviderte planforslaget viser bebyggelsen trukket vesentlig lenger unna friområdet enn det som lå til grunn ved samrådet, og eksisterende vegetasjon på tomte vil bevares i sin helhet. Både skiløypa, akebakken og "fotballsletta" på høybrekket er bevart.

-Undergang for skiløypa under Gamle Oslovei:

Rådmannen mener det er nødvendig å opprettholde muligheten for å etablere en undergang under Gamle Oslovei, og at dette må hensyntas ved den videre planlegginga.

En hensiktsmessig undergang skal utformes med tanke på prepareringsmaskiner. Det krever en bredde på 5 m og en minimum fri høyde på 2,8 m. Stigningsforholdet ned og opp av undergangen er på ca. 1:10. Dette vil medføre et terrenginngrep som går på bekostning av områdets sammenheng og grønne preg. Visuelt og fysisk vil en undergang dele opp området på hver side av Gamle Oslovei på en uheldig måte. Rådmannen mener imidlertid at de negative konsekvensene av en undergang vil dempes hvis bredden på turdraget økes.

Rådmannen mener det er viktig å betrakte rommet mellom kirkebygget og Valset barnehage som ett landskapsrom, uavhengig av tomte- og reguleringsgrenser. Videre må man se på sammenhengen med grøntdraget vest for Gamle Oslovei. Det er viktig at sikten og åpenheten i landskapsrommet mot øst ivaretas herfra. Ut fra dette anbefaler rådmannen at barnehagens parkeringsplass reduseres fra 16 til 7 oppstillingsplasser og organiseres som langsgående parkering, slik at dybden kan reduseres. I det reviderte forslaget er kirketomta og kirka trukket lenger mot nord, slik at bredden på turdraget på det smaleste ved Gamle Oslovei etter gjennomføring av disse tiltakene vil kunne økes med til sammen ca. 8-10 m til ca. 26 m. Dette vil være tilstrekkelig til å kunne etablere en tilfredsstillende undergang.

I tillegg til undergang anbefales det at farten i Gamle Oslovei reduseres til 40 km/t ved skilting og fartsdempende tiltak, jf. arkivsak 07/29716. Dette vil muliggjøre en mer trafiksikker kryssing av vegen i plan, noe som vil fungere godt for den største brukergruppa, fotgjengerne. Disse vil være godt tjent med et gangfelt ved gangatkomst inn til kirkebygget.

Trondheim kommune

-Valsethaugen som rekreasjonsareal og barn og unges leikemuligheter:

Det foreslåtte kirkeanlegget vil endre barn og unges leikemuligheter, men hovedgrepet i planforslaget opprettholder imidlertid flere av dagens muligheter. Kirketomta skal ikke inngjerdes og det skal ikke settes ut permanente installasjoner som privatiserer kollen. Området vil derfor fortsatt være fullt tilgjengelig og åpent for opphold og leik. Ved foreslått atkomstløsning opprettholdes akebakken på haugens østside, og dette betraktes som en stor forbedring i forhold til gjeldende plan som legger til rette for motorisert ferdsel her. Rådmannen mener derfor at det nye kirkeanlegget tar tilstrekkelig hensyn til barn og unges arealbehov for opphold og aktivitet.

I gjeldende reguleringsplan fra 1961 ligger det en ballplass midt i turdraget. Den gang ble turvegen lagt i atkomstvegen til Valset gård, og kom ikke i konflikt med ballplassen. Ved senere regulering av Valset barnehage i 1981 ble denne turvegen bortregulert til felles privat atkomst uten at turvegen fikk noen ny regulert trasé. Ballplassen har aldri blitt opparbeidet, og rådmannen mener at det i dagens situasjon er mest hensiktsmessig å regulere arealet til turveg/skiløype.

-Kirkebygget i forhold til nabobebyggelse:

I det reviderte planforslaget er bygget lagt rett i sør for naboene i Valsetsvingen 1 og 3. Avstanden er 35-40 m, og høydeforskjellen er om lag 6 m. De nærmeste naboene i Valsetsvingen vil miste noe utsyn rett mot sør, mens for naboene innerst i Valsetsvingen vil bygget være mindre synlig pga. haugen og vegetasjonen der.

Solstudiene viser at naboene i Valsetsvingen ikke mister sol vår/sommer/høst, da står sola så høyt på himmelen at den går over bygget. Midtvinters vil imidlertid de nærmeste miste noe sol et par timer i løpet av døgnet. Det vises til nærmere dokumentasjon på dette (se orienteringsvedlegg 5). For naboene i sør, i Mikkel Mærks vei og Gamle Oslovei, vurderes foreliggende reviderte forslag å være en vesentlig forbedring i forhold til forslaget som lå til grunn i samrådsfasen.

-Premisser ved overføring av tomte fra opprinnelig eier:

Skjøtet fra eiendomsovertakelsen i 1966 viser at Trondheim kommune kjøpte et større tomteområde av Johan Gilbert Walseth (sønn av Ole Walseth), der kirketomta utgjorde en vesentlig andel av dette. Trondheim kommune betalte en etter den tiden ikke ubetydelig sum for tomteområdet. Kopi av skjøtet finnes som uttrykt vedlegg. Det er verken i skjøtet eller i grunnboka satt betingelser knyttet til plassering av kirkebygget.

-Støy og geotekniske forhold:

Det forventes ikke særskilt vanskelige grunnforhold som vil være bestemmende for planarbeidet. Ny plassering av kirkebygget forutsetter imidlertid en større grad av sokkel/kjeller under bygget. Det stilles krav om geoteknisk prosjektering i byggesaken, jfr. reguleringsbestemmelsene.

Det er ikke foretatt støyberegninger for planområdet. På støysonekart for Trondheim, som er vedlegg til kommuneplanens arealdel 2006-2018 ligger planområdet utenfor både rød og gul sone. Det forventes ikke at vegtrafikken vil gi vanskelige vilkår i forhold til bruken av kirkebygget, og forskriftskrav vil bli ivaretatt i prosjekteringen. Kirkebakken regnes som et atkomstområde og ikke uteoppholdsareal og vil ikke få spesielle krav i forhold til støy. Det planlagte utearealet nord for kirka vil være beskyttet mot trafikkstøy.

-Kirkelovens 60-meter:

I Kirkeloven står det: *"I spredthygge område er bebyggelse ikke tillatt nærmere kirken enn 60 meter uten tillatelse fra departementet."* Hensikten med 60-meters grensa var opprinnelig knyttet til fare for spredning av brann, mens det i dag er vel så mye betinget av behovet for visuell orden og åpen plass rundt

Trondheim kommune

kirka. Rådmannen vurderer planområdet som en del av tettbygd, og ikke spredtbygd, strøk, og avstandskravet om 60 m fra kirkevegg til nabobebyggelse vil derfor ikke være til hinder for utvikling av boligeiendommene rundt bygget.

Etter at revidert forslag er innsendt har sivilarkitekt Knut Nørstrud den 05.08.2008 kommet med følgende innspill:

I en oppsummering av hele planleggingsprosessen påpekes det han oppfatter som feil og mangler ved gjennomføring av arkitektkonkurransen og bearbeidelsen av prosjektet etter denne. Han kritiserer videre selve løsningen av kirkebygget, bl.a. framholdes atkomst fra parkeringsplassen og inn i en sokkel før man kommer opp i selve kirkerommet som dårlig.

Kommentar til Knut Nørstruds innspill:

Det oppfattes at dette hovedsakelig er innspill til hvordan arkitektkonkurransen og planleggings-/prosjekteringsprosessen er gjennomført, noe som ligger utenfor rådmannens ansvarsområde i reguleringsplanprosessen.

Rådmannen kan imidlertid også se at flytting av kirka mot nord i det reviderte forslaget har medført at atkomsten ikke er like god eller flott som i det opprinnelige forslaget, i og med at man nå kommer inn i kirka via en underetasje. Løsningen er imidlertid fullt ut akseptabel.

Beskrivelse av planens utforming

Planlagt arealbruk

Planforslaget har følgende reguleringsformål:

Byggeområder:	-Område for barnehage (parkering) -Område for offentlig kirke
Offentlige trafikkområder:	-Kjøreveg -Gangveg
Offentlige friområder:	-Friområde -Skiløype/turveg
Spesialområder:	-Bevaring av vegetasjon -Frisiktsone ved veg
Fellesområder:	-Felles avkjørsel

Planlagt bebyggelse

Det meste av bebyggelsen langs Gamle Oslovei er orientert enten parallelt med denne eller vinkelrett på denne. Kirkebygget vil med sin vridning i forhold til øvrig bebyggelse fremstå som et bygg med verdighet, et signalbygg og landemerke.

Den vinkelformede bygningskroppen favner om toppen av Valsehaugen og danner veggen i et vakkert uterom med en fantastisk utsikt over byen.

Det to-etasjes kirkebygget sørger for at alle ordinære funksjoner (resepsjon, garderober, toaletter, tekniske rom, ungdomslokaler etc.) kan ligge på nedre nivå, mens de mer sakrale rom og rom som direkte tilhører kirken etableres på øvre nivå. Menighetskontorene er delt mellom øvre og nedre plan. Den åpne galleriløsningen i menighetssalen over trappen og trappens bevegelse parallelt med terrenget vil i seg selv gi opplevelse av å stige opp mot lyset. De mer kontemplative og sakrale rom blir sterkere og tydeligere. Kirkebakken er flyttet inn.

Trondheim kommune



Kirkebygget sett fra innkjøringen til barnehagen i Gamle Oslovei. Byggetrinn 1.



Kirkebygget og atkomstområdet sett fra krysset Gamle Oslovei og Valsetbakken. Full utbygging.



Bygget omkranser kollen. Menighetssalens gavlvegg reiser seg mot sørøst. Byggetrinn 1.

Trondheim kommune



Kirkebygget vender den laveste delen med kontorarealene mot naboene i Valsetsvingen. Full utbygging.



Kirkebygget og atkomstplassen mot Gamle Oslovei. Full utbygging.

Fullt utbygd vil kirka ha en grunnflate på vel 800 m². Om lag 500 m² av dette vil være første byggetrinn med menighetssal, kontorer, aktivitetsrom etc. Andre byggetrinn vil romme selve kirkerommet, sakristiet etc., og er lagt i byggets søndre del.

Planforslaget tar utgangspunkt i overkant gulv på nedre plan på kote +161 og kote +165 på øvre plan. Generell gesimshøyde på øst-, nord- og vestsida (kontorer, kirketorget og vandrehallen) er lagt på maksimal kote +171,5. Høyeste punkt på menighetssalens søndre hjørne i første byggetrinn er satt til maksimal kote på +179, mens kirkerommet i andre byggetrinn vil trappe seg ned igjen til maksimal kote +171,5.

Det tenkes etablert en uteplass i kroken opp mot haugen. Det vil være direkte utgang hit fra byggets hovedplan. En ser også for seg å ta i bruk haugen til utegudstjenester etc. ved enkeltanledninger, og det er aktuelt å etablere konstruksjoner som et nytt klokketårn etc. der.

Trerekka langs Gamle Oslovei reguleres til bevaring. For øvrig vil det legges vekt på å bevare eksisterende vegetasjon i størst mulig grad. Vegetasjon på kollen vil være uendret.

Atkomst

Planforslaget viser ny atkomstveg for kjørende fra Valsetsvingen til kirka. Atkomstvegen og

Trondheim kommune

parkeringsplassen er lagt inn under formålet "Område for offentlig kirke".

Kirkebygget har direkte atkomst fra parkeringsplassen, via en liten forplass/kirkebakke. Atkomstplassen er tilrettelagt for "drop-off" ved døra, samtidig som det er rom for å samles utenfor kirka uten å måtte stå direkte på parkeringsplassen. Tilgjengelighet for bevegelseshemmede er løst ved at plassen har en stigning som ligger innafor kravene til universell utforming.

Atkomstveg til boligene ved barnehagen og til parkeringsplassen foreslås regulert til formålet "Fellesområder, felles avkjørsel".

Parkering

Det etableres ny parkeringsplass i tilknytning til atkomsten fra Valsetsvingen. Det er her vist mulighet for inntil 26 plasser.

Sykkelparkering er planlagt i tilknytning til parkeringsplassen, med en dekning på 2 plasser pr. 100 m² BRA for bygget.

I det daglige vil kirka ha behov for et meget begrenset antall parkeringsplasser. Behovet vil være størst i helgene ved gudstjenester med mange dåp, konfirmasjoner, bryllup etc. og på dagtid ved begravelser etc. Kirkebyggets parkeringsbehov er i henhold til vegnormalenes anbefalinger 0,1-0,3 parkeringsplasser pr. sitteplass. Dette tilsier et behov på 30-90 plasser ved full utbygging, og 15-45 plasser i første byggetrinn. I planforslaget ligger det inne en tilgang på i alt 26 egne plasser. Dette er i underkant av det som er ønskelig, og det vil ikke være dekkende ved spesielle anledninger som julaften, ved konfirmasjoner etc.

Det er imidlertid flere parkeringsplasser i rimelig nærhet som vil kunne fungere som avlastning for kirka på helligdager. Det er plasser i tilknytning til barnehagen sør i planområdet, dagligvarebutikker, som Bunnpris (rett over gata), Coop Prix (150 m) og Byåsen Butikksenter (400 m). Nyborg skole ligger også i rimelig nærhet (250 m).

Sverresborg kirke blir liggende meget sentralt i menigheten, og innafor en radius på under 500 m har en samlet en stor andel av menigheten. Områdene på Havstad/Havstein ligger om lag 1 km fra kirka, mens boligområdene like sør for Havstein kirke ligger om lag 2 km fra Sverresborg kirke. Det vises også til den gode kollektivdekningen som tomte har.

Den eksisterende parkeringsplassen ved barnehagen er i forslaget vist med samme utstrekning som i gjeldende regulering, dvs. litt mindre enn dagens parkeringsplass. Parkeringsplassen er regulert for 16 biler, men i praksis har den kapasitet for om lag 20 biler.

Offentlige friområder

Grøntdraget opprettholdes regulert til formålet "Friområde", men området utvides en del på det smaleste mot Gamle Oslovei. Forbi barnehagens parkeringsplass er friområdet utvidet fra 15 til 20-26 m. Dette gir friområdet en mer tydelig føring og jevn bredde. Oppheving av tidligere eiendomsgrense (tidligere formålsgrænse) er markert på plankartet.

Friområdet inngår som en viktig del av et større grønndrag, og det er skiløype her om vinteren. Plasseringen av bygget gjør at grønndraget vil oppfattes som vesentlig bredere enn det regulerte friområdet. I byggetrinn 1 vil grønndraget framstå som 50 m bredt, 35 m bredt i byggetrinn 2, men avstanden er regnet mot et hjørne og ikke mot vegg og inntrykket vil derfor være enda breiere. Det tillates heller ikke etablert gjerde eller annen liknende avgrensning av kirketomta.

Trondheim kommune

Planforslaget i seg selv medfører ikke behov for nye tiltak i friområdet, men turveg/skiløype mellom Mikkel Mærks vei til Gamle Oslovei er foreslått ført rett fram gjennom grøntdraget fram til ny fotgjengerkryssing over Gamle Oslovei.

Infrastruktur

Valsetsvingen og deler av Gamle Oslovei reguleres til "Offentlig trafikkområde". Planavgrensningen er valgt for å rydde opp i skjæringspunktet mellom gamle planer og medfører ingen endring for trafikkområdene.

Vann og avløp skal påkobles VA-anlegg i Gamle Oslovei.

Planlagt gjennomføring

Sverresborg kirkeforening har gjennom 50 år samlet inn penger til kirkebygget, og per i dag har menigheten om lag 13 mill. til nybygget. Disse pengene skal benyttes til å realisere første byggetrinn som skal omfatte menighetssal, kontorer, aktivitetsrom etc.

En foreløpig og overordnet framdriftsplan viser følgende hovedfaser fram til ferdig bygg:

Aktivitet/år	2008				2009				
Reguleringsplan									
Prosjektering									
Gjennomføring byggetrinn 1									

Vesentlige konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser for natur og miljø

Kirkeanlegget kiler seg inn i et eksisterende naturområde og reduserer derfor dets verdi i forhold til biologisk mangfold. Som avbøtende tiltak er det aktuelt å øke busk- og trevegetasjonen i planområdet. Dette er vist på vedlagte illustrasjonsplan (orienteringsvedlegg 2). I foreliggende planforslag er utbyggingen lagt langt mer skånsomt enn i gjeldende regulering i forhold til bevaring av kollen som et viktig landskapselement.

Konsekvenser for friområdet og leike- og oppholdsarealer

Plassering av kirkebygget inn mot friområdet vil gi vesentlig endring i forhold til opplevelsen når man ferdes i turveg/skiløype i dag inntil et ubebygget naturområde. Kirkebygget vil redusere utsynet noe mot byen i en del av friområdet.

Planforslaget innebærer bedring i forhold til gjeldende regulering som legger beslag på den mest attraktive delen av tomta til bebyggelse og parkering, og fører atkomstvegen inn i området slik at den blokkerer akebakken. Selve kirkebygget vil redusere områdets verdi som aktivitetsområde, men kirkas uteareal vil være tilgjengelig for allmennheten, og foreslått plassering av bebyggelse, atkomst og parkering gir at området etter utbygging kan brukes til leik, aktivitet og opphold.

Det regulerede friområdet utvides på det smaleste forbi barnehagens parkeringsplass fra 15 til 20-26 m, og det reguleres inn en tursti i skiløypetraséen. I og med at kirketomta ikke tillates avgrenset med gjerde eller liknende, vil grøntdraget oppfattes som vesentlig bredere enn det regulerede friområdet. Kollen vil naturlig fortsatt inngå, og bebyggelsens sørlige hjørne vil ligge 22 m fra formålsgrense i byggetrinn 1 og 12 m fra formålsgrense i byggetrinn 2. Eksisterende vegetasjon bevares.

Foreslått justering av formålsgrensa mellom byggeområdet og friområdet øker det regulerede friområdets bredde fram mot Gamle Oslovei.

Trondheim kommune

Konsekvenser for visuell nær- og fjernvirkning

Kirka er plassert slik at opplevelsen av den sett fra vest ikke er framtrедende før man er kommet ganske nær Gamle Oslovei. Dette pga. boligblokken på nordsida av turdraget som snevrer inn synsvinkelen sett fra marka.

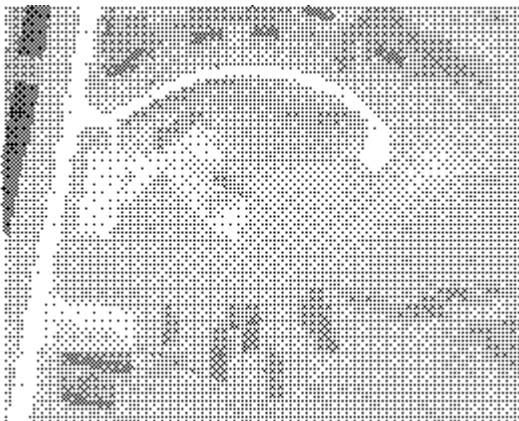
Opplevelsen av kirka sett østfra vil variere med årstida og med forvaltningen av trærne på friområdet øst for kirka. Kirkefasaden mot øst vil være markant, men landskapet er tenkt utformet slik at kirka står rett på gressbakken.

Konsekvenser for nabobebyggelse

Gjennomføring av gjeldende regulering med kirka på toppen av haugen ville hatt stor innvirkning på sol- og utsynsforhold for nabobebyggelsen i Valsetsvingen. Plassering av kirka som i foreliggende planforslag vil i mindre grad berøre disse eiendommene.

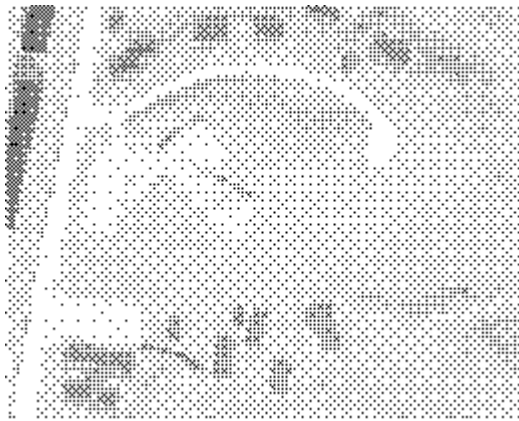
Den nye bebyggelsen blir liggende rett i sør for bolighusene i Valsetsvingen 1, 3 og 5. Avstanden vil være 35-40 m, og høydeforskjellen er om lag 6 m. De nærmeste naboene i Valsetsvingen vil miste noe utsyn rett mot sør, mens for naboene innerst i Valsetsvingen vil bygget være mindre synlig pga. haugen og vegetasjonen der.

Solstudiene viser at naboene i Valsetsvingen ikke mister sol vår/sommer/høst, da står sola så høyt på himmelen at den går godt over bygget. Midtvinters vil imidlertid de nærmeste miste noe sol en periode rundt kl 12, da sola står så lavt på himmelen at den ikke kommer over bygget.



Vår- og høstjevndøgn, kl 12.00

Full utbygging



Midtsommer, kl 12.00

Full utbygging

Bebyggelsen like sør for planområdet, tilhørende Gamle Oslovei og Mikkel Mærks vei vil i første rekke bli berørt i forhold til utsyn. De nærmeste bygningene er imidlertid garasje, og bolighusene bak har relativt lukkede fasader mot nord. Store deler av første byggetrinn vil også være skjult bak den tette vegetasjonen ved skiløypa/turstien. Solforholdene på boligtomtene i Mikkel Mærks vei og Gamle Oslovei vil ikke bli endret, da den nye bebyggelsen blir liggende rett i nord. Bolighusene ligger 55-80 m fra kirkebygget i første byggetrinn, mens andre byggetrinn vil ligge om lag 45 m unna.

Sol- og utsiktsforholdene for boligene i Olaf Nordhagens vei 20-22 vil være uendret.

Planforslaget medfører en bedring av trafikkforholdene i Valsetsvingen i forhold til gjeldende regulering og en svært begrenset endring i forhold til dagens situasjon. Ved å legge avkjørselen til kirka nær krysset mot Gamle Oslovei, vil de fleste beboerne ikke oppleve noen endring i forhold til dagens situasjon. I det daglige

Trondheim kommune

vil heller ikke kirka generere de store trafikkmengdene, og toppene vil være ved helt spesielle høytidsanledninger noen ganger i året.

Samfunnsmessige konsekvenser

Planen legger til rette for en kirkeplassering sentralt i Sverresborg sokn, og behovet for motorisert ferdsel vil derfor avta.

Det nye kirkebygget på Valsethaugen skal være en folkekirke og et kulturbygg for alle som bor i menigheten. Det skal være en ressurs for lokalt frivillig organisasjonsarbeid – kor, korps, orkestre, lag og foreninger. Kirken vil være et sosialt samlingspunkt i lokalmiljøet og åpne for nye samarbeidsmuligheter mellom skole og kirke. Etablering av det nye kirkebygget på Valsethaugen vil gi tilgang til lokaler som er tilpasset menighetens brede virksomhet, og det vil derfor ha store positive konsekvenser for folk i alle aldersgrupper i området.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke foreslått rekkefølgebestemmelse for skiundergangen, og den vil dermed bli et rent kommunalt prosjekt. Øvrig opparbeiding av grøntdraget, inkludert delvis tilbakeføring av nåværende parkeringsareal for barnehagen, foreslår rådmannen knyttet til byggeprosjektet gjennom rekkefølgebestemmelser.

Trondheim kommune

Rådmannens vurdering og konklusjon

Forholdet til overordnede mål og tidligere vedtak

Reguleringsforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og har utgangspunkt i at området fra før er regulert til kirketomt.

Mange har oppfattet og benyttet Valsethaugen som et friområde, og mener at det ikke er plass for ei kirke her. Etter rådmannens vurdering er oppføring av ei kirke på tomta i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Reguleringsforslaget er en oppfølging av bystyrets tidligere vedtak om bygging av ny kirke for Sverresborg menighet. Orienteringsvedlegg 5 viser at forslagstiller har tatt hensyn til at første byggetrinn skal fremstå som et selvstendig bygg, inntil det kan bli aktuelt for Trondheim kommune å gjennomføre andre byggetrinn som omfatter kirkesalen.

Vurdering av planprosess, kommentar til innspill

Saken har vært godt opplyst for berørte parter. Innspillene dreier seg i hovedsak om kirkebyggets plassering og størrelse, og dets betydning for turdragets kvaliteter og naboforhold.

Vurdering av planforslaget, forslag til endringer

Rådmannen anser det positivt at det etableres et nytt møtested i nærmiljøet. Kirketomtas sentrale plassering i Sverresborg sokn og ved en kollektivåre anses som gunstig, fordi flere brukere vil få gangavstand eller kan benytte et effektivt kollektivtilbud.

Kirkebygget er plassert slik at dette omkranser og ivaretar haugen. Retningen går imidlertid på tvers både av Gamle Oslovei og turdraget, men dette er med og understreker kirkebygget som et signalbygg. Endringene som er gjort mht. høyder og form gjør likevel kirkebygget til et forholdsvis lavmælt bygg. Det søndre hjørnet ligger fortsatt nær turdraget, men fordi det rommer en virksomhet som er åpen for alle vil det ikke være sjenerende og avvisende på samme måte som en privat boligeiendom ville vært. Adkomstområdet, kirkebakken, er videre lagt mot nordvest i god avstand fra turdraget. Rådmannen er av den oppfatning at kirkebygget har mistet noen kvaliteter ved at inngangspartiet er plassert i sokkeletasjen, både arkitektonisk og mht. at dette gir et større terrenginngrep. Rådmannen ser på den andre side at den nye plasseringen har store fordeler for turdraget, og finner ved en avveining av konsekvensene det riktig å vektlegge hensynet til turdraget høyest.

For å øke turdragets bredde ytterligere og forbedre sammenhengen med turdraget på vestsida av gamle Oslovei anbefaler rådmannen å redusere barnehagens parkeringsplass. Det foreslås å endre parkeringa til langsgående parkering parallelt med atkomstvegen på eksisterende parkeringsplass. Dette vil øke friområdets bredde med ca. 5 m og redusere parkeringskapasiteten fra 16 til 7 oppstillingsplasser. Det viktigste resultatet av en slik reduksjon er at sammenhengen i grøntdraget bedres. I dag skjærer parkeringsplassen seg inn i grøntdraget på en uheldig måte.

Valset barnehage er en 4-avdelings barnehage. I følge Trondheim kommunes funksjons- og arealprogram for kommunale barnehager (2005) skal en ved planlegging av tilsvarende barnehager ta utgangspunkt i 6 plasser for hente/bringe-situasjonen, og det tilbys ingen ansatteparkering. Parkeringsplassen for Valset barnehage ble i 1982 regulert til 16 plasser, hvorav 10 var tiltenkt ansatteparkering. Kommunens holdning er at parkering ved henting og bringing må ivaretas, mens ansatteparkering ikke er påkrevet. Seks oppstillingsplasser er tilfredstillende for hente- og bringing, og den sjuende oppstillingsplassen vil være en HC-plass.

Trondheim kommune

Rådmannen mener på denne bakgrunn det er forsvarlig å foreslå at barnehagens parkeringsplass reduseres med 9 plasser for å oppnå tilstrekkelig bredde og sammenheng i grøntdraget.

Friområdets totale bredde ved Gamle Oslovei vil ved en reduksjon av barnehagens parkeringsplass som beskrevet over være ca. 26 m, og dette anses som tilstrekkelig for å kunne bygge en tilfredsstillende undergang. Rådmannen finner det imidlertid ikke naturlig å knytte bygging av undergang til kirkeprosjektet, og planforslaget sikrer derfor ikke bygging av denne, men avsetter tilstrekkelig areal til at dette kan gjøres seinere.

Rådmannen finner det viktig at reduksjon av barnehagens parkeringsareal og etablering av turveg i friområdet blir gjennomført samtidig med kirkeutbygginga, og foreslår derfor at dette sikres i en rekkefølgebestemmelse.

Kirkas parkeringsplass er gitt en riktig plassering nær Gamle Oslovei. At motorisert ferdsel ikke blir ført inn forbi alle beboerne i Valsetsvingen, og videre rundt hele Valsethaugen er en stor forbedring i forhold til gjeldende reguleringsplan. Det har vært drøftet parkering under bakken, men dette er funnet for kostbart.

I forhold til kirkas parkeringsbehov vurderer rådmannen at totalt 26 oppstillingsplasser er tilstrekkelig, dette fordi det er relativt korte avstander til store parkeringsplassreserver på de tidspunkt det forventes storinnrykk i kirka.

Rådmannen har forståelse for at det er motstand mot bygging ved Valsethaugen, men mener den foreslåtte plasseringen er et bedre alternativ enn å legge kirka oppe på haugen, slik gjeldende regulering hjemler. Det er også naturlig at ei kirke utformes og plasseres som et signalbygg, og rådmannen mener at prosjektet har forutsetninger for å bli et vakkert bygg i landskapsrommet.

Tatt i betraktning at hoveddelen og den mest attraktive delen av kirketomta vil opprettholdes ubebygd og tilgjengelig for allmennheten, og at muligheten for planfri undergang opprettholdes, mener rådmannen at reguleringsforslaget kan anbefales med foreslåtte endringer.

Trondheim kommune

Konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planen har en god utforming og er utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for planfremstilling.

Forslagstiller er ikke enig i at barnehagens parkeringsareal skal reduseres og at istandsetting av friområdet med etablering av turveg skal knyttes til ferdigstilling av kirkebygget gjennom en rekkefølgebestemmelse. Rådmannen ønsker imidlertid at disse endringene skal innarbeides i forslaget før sluttbehandling av reguleringsplanen, og det bes om at bygningsrådet tar stilling til dette ved første gangs behandling av planen.

Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Det forutsettes at følgende endringer gjøres før sluttbehandling av planen:

1. Dybde på barnehagens parkeringsplass reduseres på plankartet slik at antall parkeringsplasser endres fra 16 til 7 langsgående oppstillingsplasser, herav 1 HC-plass.
2. § 7.2 tilføyes reguleringsbestemmelsene:
"Det kan ikke gis ferdigattest for kirkebygget før barnehagens parkeringsplass er redusert og opparbeidet i følge plankartet og turveg/skiløype er etablert iht. opparbeidelsesplan godkjent av Trondheim kommune."

Rådmannen i Trondheim, 19.08.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Plankart, datert 10.04.2008, senest endret 13.08.2008
Saksvedlegg 2: Planbestemmelser, senest endret 13.08.2008

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart med planomriss, målestokk 1:5000
Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjonsplan, datert 10.04.2008, målestokk 1:1000
Orienteringsvedlegg 3: Perspektiv fra Mikkel Mærks vei, byggetrinn 1 og 2
Orienteringsvedlegg 4: Plan- og fasadeskisser
Orienteringsvedlegg 5: Sol-/skyggediagram
Orienteringsvedlegg 6: Liste over skriftlige innspill, møtereferat

Utrykt orienteringsvedlegg: Kopier av sakens dokumenter: annonser, brev, innspill og møtereferat
Utrykt orienteringsvedlegg: Modell, målestokk 1:500

