

## **Saksframlegg**

---

**GAMLE OSLOVEI, SVERRESBORG KIRKE**

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER**

**SLUTTBEHANDLING**

Arkivsaksnr.: 06/21948-69 (208636/08)

---

Saksbehandler: Ingrid Risan

**Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar reguleringsplan for Gamle Oslovei, Sverresborg kirke som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Stein Halvorsen AS, sivilarkitekter MNAL og PTL AS, senest datert 13.01.2009 med bestemmelser senest datert 16.01.2009.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 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.

Utfordringen er å plassere kirkebygget med ønsket størrelse slik at det ikke er til unødig sjenanse for brukerne av turdraget like sør for kirketomta.

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

Da saken første gang ble fremmet for behandling i bygningsrådet 08.01.2008, ble planforslaget tilbakesendt administrasjonen med anmodning om utredning av alternativ plassering. Foreliggende planforslag er i tråd med bygningsrådets vedtak.

Rådmannen konkluderer med at kirkebygget i det reviderte planforslaget er gitt en plassering som gir et fint samspill med terrenget på Valsethaugen. Parkeringsplassen til Valset barnehage foreslås redusert, slik at den kun omfatter parkering for hente og bringing av barn samt en HC-plass. Sammen med reduksjon av kirketomt vil dette gi en slik bredde på friområdet at det gir mulighet for etablering av en skiundergang under Gamle Oslovei, men det er ikke stilt krav om at den skal etableres. Det foreslås rekkefølgekrav for reduksjon av barnehagens parkeringsplass.

### Bakgrunn

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. Det innsendte planforslaget er vist i uttrykt vedlegg 5.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Deler av gnr./bnr. 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.

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

*"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."*

Planforslaget er basert på vinnerprosjektet i en arkitektkonkurranse avholdt vinteren 2006. Stein Halvorsen AS, sivilarkitekter MNAL, vant konkurransen med sitt bidrag "Med himmelen som tak". Vinnerprosjekt og planforslag er basert på bygging i to trinn i tråd med bystyrets vedtak.

## Trondheim kommune

Komplett planforslag innsendt 22.11.2007 ble ved første gangs behandling 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 av 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

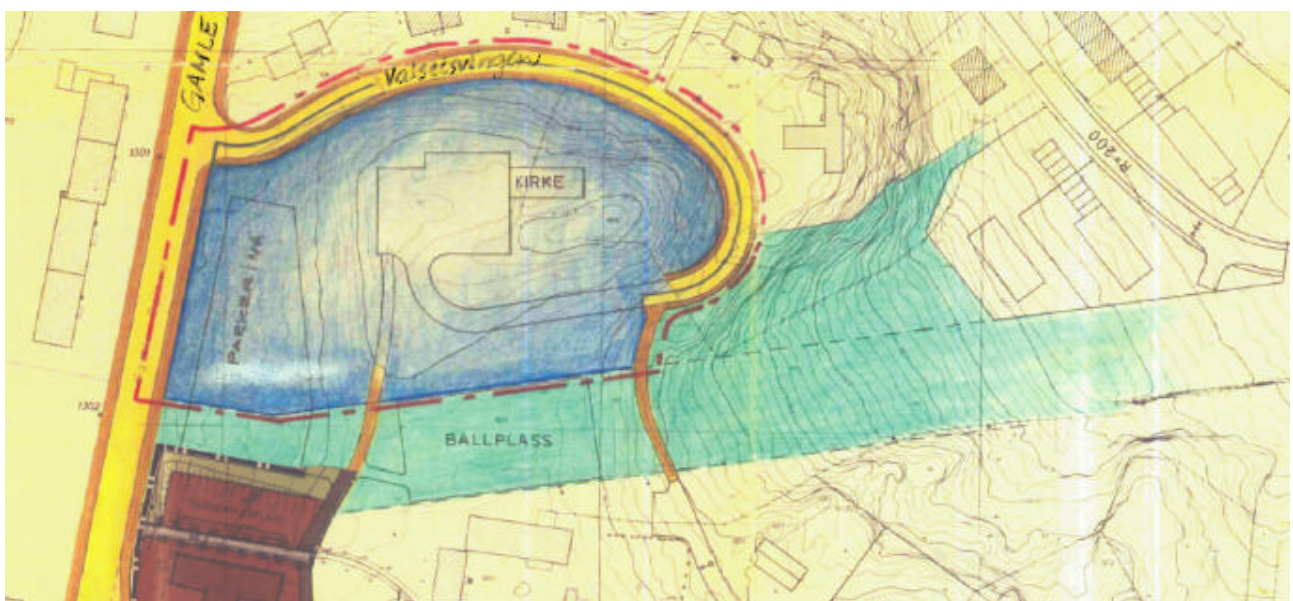
#### *Overordnet plangrunnlag*

Kommuneplanens arealdel 2007-2018, vedtatt 27.09.2007, viser kirketomta som byggeområde, med turveg/skiløype 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 (1982).

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 kirka 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. Reguleringsplan R623l ble vedtatt av bystyret 30.06.1966, og stadfestet av departementet 11.08.1966.



Gjeldende reguleringssituasjon for planområdet (R 623l fra 1966 og R623r fra 1982 samkopiert)

## Trondheim kommune

Hovedendringer i forhold til gjeldende reguleringsplan:

- Endret atkomst fra Valsetsvingen
- Endret størrelse og plassering av kirkebygget
- Justering av formålsgrænse mellom byggeområde og friområde (kirketomta er redusert)

### Planområdet, eksisterende forhold

#### *Beliggenhet*

Planområdet ligger på Byåsen langs Gamle Oslovei, og avgrenses av denne og Valsetsvingen samt et friområde med turveg/skiløype i sør og øst. Den sentrale beliggenheten i soknet gjør at en stor befolkningsgruppe har god tilgang til kirka til fots og per sykkel. Fra deler av tomta er det en storslagen utsikt over Trondheim mot øst, og fra toppen av Valsethaugen ses Nidarosdomens hovedtårn. Det vises til oversiktskart, orienteringsvedlegg 1.

#### *Dagens arealbruk og tilstøtende områders arealbruk*

Kirketomta er på om lag 11 dekar og ligger inntil et større regulert friområde som er et viktig tur- og grøntdrag. Tomta består hovedsakelig av en høyderygg, delvis skogbevokst mot nordøst, og et noe flatere, åpent parti i vest.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av 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, og er en del av turvegforbindelsen kalt Sverresdalsbekken som strekker seg fra skoggrensa ved Torshaug til Regnbueparken ved Stavne. Litt vest for planområdet krysser pilgrimsleden turdraget.



#### *Naturforhold*

Hoveddelen av planområdet består i dag av en åpen gresslette med noe trevegetasjon. Langs Gamle Oslovei står det en rekke bjørketrær som del av allé ned mot Sverresborg og toppen av Steinberget. Ved

## **Trondheim kommune**

skiløypa står det tre klynger med tett løvkratt. På nordsida av kollen (nordøst i planområdet) er det blandet vegetasjon med bartrær og løvtrær, kratt og blomster.

Det er ingen registrerte verneverdige naturområder innen planområdet. I kommuneplanens arealdel er grøntdraget og kirketomta vist som et lokalt viktig naturområde. Dette er begrunnet i 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 (se plankart, saksvedlegg 1).

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*

Med unntak av klokkestøpulen som markerer kirketomta, er det ingen eksisterende bebyggelse innafør planområdet.

### *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 kjørebanelen er det sykkelfelt på hver side. Det er overganger for fotgjengere ved Tampereveien ca. 60 m sør for planområdet, og ved Olaf Nordhagens vei ca. 120 m nord for planområdet. Det er i perioden 1996-2005 registrert en bilulykke med lettere skadet i Gamle Oslovei innafør planområdet ved kryssing av turdraget, en tilsvarende ulykke ca. 60 m nord for planområdet, en fotgjengerulykke med lettere skadet ved gangfelt ved Olaf Nordhagens vei og tre tilsvarende ulykker ved gangfelt ved Tampereveien.

Valsetsvingen er en relativt smal atkomstgate med et smalt fortau bare på boligsida. Den har adkomst for 6 bolighus og et lite forsamlingshus, og 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 sør i planområdet til 5 boliger og parkeringsplassen ved Valset barnehage har også en oversiktlig utkjøring til Gamle Oslovei.

### *Kollektivtilbud*

Det er et godt kollektivtilbud i Gamle Oslovei. 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 Butikkssenter, om lag

## Trondheim kommune

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.

### Planprosess

Reguleringsarbeidet er lovlig kunngjort 27.10.2006 i Adresseavisen og varslet ved brev av 23.10.2006 til i alt 58 parter. Åpent samrådsmøte er avholdt i auditoriet på Sverresborg folkemuseum 02.11.2006. Samrådsmøte med ulike offentlige etater ble avholdt 03.11.2006.

### Innspill til planforslaget før første gangs behandling

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

Sammendrag av innspillene:

- Nidaros biskop hadde foretrukket direkte avkjøring fra Gamle Oslovei dersom dette var teknisk mulig.
- Valset barnehage mener plasseringen vil forringe barnehagens muligheter til å bruke området.
- Idrettsrådet og Forum for natur og friluftsliv ønsker skiundergang.
- Forum for natur og friluftsliv ber om at kirka flyttes lenger mot nord og unna grøntdraget.
- Flere naboer mener kirkebygget er for dominerende og må flyttes mot nord. De frykter privatisering både av haugen og grøntdraget med skiløype.

Hvordan innspillene er ivaretatt i planforslaget:

- Avkjøring er lagt til Valsetsvingen da dette gir den mest trafikksikre løsningen.
- Uteområdene inklusive haugen skal ikke inngjerdes og vil fortsatt være tilgjengelig for allmennheten, inklusive barnehagen.
- Det legges til rette for skiundergang, men gjennomføring av denne knyttes ikke opp mot bygging av kirka.
- Kirkebygget er vridd og gitt ny plassering lenger mot nord, og lenger unna grøntdraget. Grøntdraget har fått større bredde i forhold til gjeldende regulering.

### Første gangs behandling

Det vises til bygningsrådets/det faste utvalg for plansakers vedtak i sak 147/08 i møte 02.09.2008, se uttrykt orienteringsvedlegg 5.

Ved behandling av planforslaget ble rådmannens innstilling vedtatt. I rådmannens konklusjon i saksframstillingen ble det forutsatt at følgende endringer ble gjort 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."*



## Trondheim kommune

Følgende mindretallsmerknad følger saken:

*”Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker er enig i behovet for å øke grøntarealet slik at antallet parkeringsplasser endres slik det er foreslått av rådmannen.*

*Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker er skeptisk til behovet for etablering av turvei/skiløype i området, idet det vil forringe grøntarealets kvaliteter.”*

### Høringsuttalelser og merknader

Følgende merknader ble mottatt etter utleggelse til offentlige ettersyn og høring (private merknader følger som orienteringsvedlegg 4, de øvrige som utrykte vedlegg 5):

*Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 27.09.2008:*

Fylkeskommunen peker på viktigheten av at kirka ikke privatiserer grøntområdene omkring. Foreslår at bestemmelsene tydeliggjør at utearealene skal være tilgjengelige for leik og opphold, alternativt kan det vurderes om selve haugen kan reguleres til friområde i stedet for byggeområde. Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Ingen vilkår for egengodkjenning.

*Kommentar:*

Tilgjengeligheten til kirkas utearealer er tydeliggjort i bestemmelsene og angir også omfang av hvilke arealer som kan tilrettelegges for kirka, se saksvedlegg 2, § 4.2, to siste avsnitt.

*Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 20.10.2008:*

Fylkesmannen støtter fylkeskommunens vurdering når det gjelder grøntarealene rundt kirka.

Ingen vilkår for egengodkjenning.

*Kommentar:*

Se kommentar over.

*Den norske kirke, Nidaros biskop, brev datert 02.10.2008:*

Det påpekes at hovedinngangen til kirkerommet blir liggende på et lavere plan enn selve kirkerommet. En slik løsning vil kreve særskilt oppmerksomhet mht. tilgjengelighet og inkludering.

Det påpekes at det er behov for å kunne benytte gjesteparkering på nærliggende parkeringsareal ved større gudstjenester/kirkelige handlinger.

Biskopen deler rådmannens oppfatning av behov for at barnehagens p-plass reduseres og at turveg/skiløype opparbeides før kirka tas i bruk. Biskopen understreker at en slik rekkefølgebestemmelse ikke må gå ut over utbygger av kirka mht. økonomi eller tidsperspektiv. Dette anses som kommunale oppgaver.

*Kommentar:*

Parkeringsdekning er vurdert som tilfredsstillende, se ”Beskrivelse av anbefalt planforslag, parkering kirka”.

## Trondheim kommune

Rekkefølgekrav om opparbeiding av turdraget på den regulerte strekningen er tatt ut av planforslaget, mens rekkefølgekrav om reduksjon av barnehagens parkeringsplass opprettholdes. I reguleringsplanen tas det ikke stilling til hvordan dette skal finansieres. Dette må fremgå i en utbyggingsavtale.

*Trondheimsregionens friluftsråd, brev av 06.10.2008:*

Viktigheten av at grøntområdet regulert til kirkeformål ikke blir privatisert av kirka, men blir tilgjengelig for lek og generell friluftaktivitet, påpekes. Selve haugen burde vært regulert til friområde i stedet for byggeområde.

*Kommentar:*

Se kommentar til fylkeskommunens merknad over.

*Kirkekonsulenten, brev datert 30.09.2008:*

Påpeker at hovedinngang i underetasjen ikke er noen god løsning da noen må bruke heis. Spør om det er mulig å få til en utvendig gangveg som kan sno seg opp til øverste plan.

Det påpekes at 60 m-grensa skal sikre at uønskede bygg ikke kommer nær kirka. I denne planen er området rundt kirka sikret ved friområder.

*Kommentar:*

Det har vært prøvd å få til en slik utvendig gangveg fra nedre til øvre plan, men terrenget tilsier at det er svært vanskelig å få en slik veg tilgjengelig for bevegelseshemmede. I bestemmelsene er det lagt opp til en utvendig trapp.

*Norges Handikapforbund Trøndelag, brev datert 02.10.2008:*

Bemerket at alle planforslag bør ha et eget kapittel som beskriver effekten for personer med nedsatt funksjonsevne.

Det forutsettes at skråning fra p-plass til inngangsparti ikke er brattere enn 1:20. Det anbefales at p-plasser for forflytningshemmede må dimensjoneres ut fra det faktiske behov for p-plasser, og foreslår at minst 6 plasser reserveres og dimensjoneres for denne gruppa på kirkas p-plass. Stigning på undergang må være universelt utformet og ikke brattere enn 1:20.

*Kommentar:*

Ved sluttbehandlingen har planbeskrivelsen fått eget avsnitt om universell utforming, se "Beskrivelse av anbefalt planforslag, universell utforming". Reguleringsbestemmelsene sikrer minimum 3 p-plasser for bevegelseshemmede, se saksvedlegg 2, § 4.2, første avsnitt. Trondheim kommunes veileder publikumsbygg anbefaler at minimum 5-10 % av parkeringsplassene bør være reservert bevegelseshemmede. Ved Sverresborg kirke er 10 % av parkeringsplassene avsatt til bevegelseshemmede.

Undergangen vil være en del av skiløypa som ellers ikke har en stigning som er universelt utformet. En undergang med stigning maksimalt 1:20 vil gjøre store inngrep i friområdet. Stigning med en helningsgrad på 1:10 er tilpasset drift av turveg/skiløype.

*Trondhjems Skiklub, brev datert 06.10.2008:*



## **Trondheim kommune**

Understreker viktigheten av at det avsettes et bredt nok areal til turveg/skiløype gjennom området, slik at den planlagte undergangen sikres.

*Kommentar:*

Turveg med skiundergang kan gjennomføres innafør regulert område.

*Den norske kirke, Sverresborg menighet, brev datert 14.10.2008:*

Det påpekes som viktig at rådmannens forslag om rekkefølgebestemmelse mht. etablering av turveg/skiløype og reduksjon av barnehagens p-plasser endres.

## Trondheim kommune

### *Kommentar:*

Se kommentar til Den norske kirke, Nidaros biskop.

### *Valset barnehage, brev datert 17.10.2008:*

Det protesteres på at barnehagens p-plass foreslås redusert, i det det vises til trafiksikkerhet. Det foreslås heller å utvide p-plassen slik at foreldre kan bringe barn, parkere for så å ta buss til jobben. Det oppleves som meningsløst å bruke store økonomiske ressurser på å etablere undergang under Gamle Oslovei, ettersom skiløypa frekventeres meget sjelden gjennom vinteren.

### *Kommentar:*

Reduksjon av parkeringsplassen vurderes som nødvendig. Nytt parkeringsareal samsvarer med kommunenes rammer for en fire avdelings barnehage med god kollektivdekning.

Det er ikke stilt rekkefølgekrav om gjennomføring av undergangen, men lagt til rette for at den kan etableres.

### *Hans Sørum, Valsetsvingen 9, brev datert 13.10.2008:*

Påpeker at det er planlagt for få parkeringsplasser, og at Valsetsvingen vil bli fylt av biler. Det vises til at bruken av skiløypa er overdrevet.

Det påpekes at plan for bruk av utomhusarealer mangler. Dagens gangtrafikk over kirketomta må ledes ut Valsetsvingen til Mikkel Mærks vei og Gamle Oslovei. For å lede gangtrafikk til kirka fra øst må det oppføres mur eller gjerde langs kirketomta mot Valsetsvingen.

### *Kommentar:*

Mht. parkeringsplasser se kommentar til Den norske kirke, Nidaros biskop.

Plan for utomhusarealer er krevet i forbindelse med innsending av byggesøknad. Snarveg mellom Mikkel Mærks vei og Valsetsvingen skal opprettholdes. Rådmannen kan ikke se noen grunn til å kreve mur eller gjerde langs kirketomta mot Valsetsvingen for å lede gangtrafikken. Gangatkomst til kirka er vist fra Gamle Oslovei og via kjøreatkomst fra Valsetsvingen. Da kirka ligger i et naturområde er det ønskelig å ha færrest mulig inngrep som gjerder og murer i området.

### *Beboere i Gamle Oslovei 25, 25C, 27A og 27B, brev mottatt 17.10.2008 :*

Beboerne kan ikke forstå hvorfor det fjernes så mange p-plasser fra barnehagen, og mener antallet heller bør økes.

Det spørres om kommunen har råd til undergang og peker i den forbindelse til nærhet til vann- og kloakkledninger som må omlegges i den forbindelse.

### *Kommentar:*

Se kommentar til Valset barnehage.

Det er ikke tatt stilling til når undergangen skal bygges, og hvordan den skal finansieres.

### *Ulf Krogstad Hansen:*

Det vises til illustrasjon av reguleringsplanen vist på et møte i Sverresborg menighetshus 13.10.2008 der

## Trondheim kommune

det framgikk at den 6 m brede turvegen skulle gruses med grøfter på begge sider for å lette arbeidet for tråkkemaskina på vinteren. Dette er unødvendig, og vil ødelegge og dele leike- og rekreasjonsområdet på sommeren. Det bes om at undergangen blir realisert for å lette forsering av veggen, spesielt for skigåere med pulk.

### *Kommentar:*

Det er kun en prinsippskisse for turveger som er vist på dette møtet, og ikke noen ferdig plan for denne strekningen. Det er i planforslaget kun satt av tilstrekkelig bredde til en eventuell seinere gjennomføring. Opparbeidelsen av skiundergangen vil følge gjeldende tekniske krav for denne type anlegg.

### *Tor-Kristian Gilstad og Hanne Mathisen, Mikkel Mærks vei 7:*

De er positive til at kirka er flyttet nordover, men mener foreslått turveg vil ta for store beslag i det offentlige friområdet. Eksisterende stier i området er tilstrekkelige. Bygget oppleves fremdeles som dominerende og ruvende i et område med bare småhusbebyggelse.

### *Kommentar:*

Se kommentar over.

### *Nørstruds arkitektkontor AS og Hallfrid Moum (pva. styret i tidl. Sverresborg kirkeforening), datert 09.09.2008:*

Det hevdes at prosessen med arkitektkonkurranse og byggesak er beheftet med flere grove feil, og det rettes bl.a. flere anklager mot navngitte personer. Det påpekes at parkeringsbehovet ikke er løst tilfredsstillende og at kirkesalen ikke vil ligge i øst/vest-retning.

### *Kommentar:*

Planbeskrivelse er kvalitetssikret og skal inneha riktige opplysninger. Rådmannen finner det ikke riktig å kommentere innhold av privatrettslig karakter.

### Endringer av planforslaget etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn er i hovedtrekk følgende endringer gjort på plankartet:

- Fotgjengeratkomst fra fortauet langs Gamle Oslovei til parkeringsplassens sørende er lagt inn.
- Bygget er flyttet ca. 3 m mot vest for å gi bedre tilpasning til terrenget. Sammen med en liten reduksjon av etasjehøyden på øvre plan har dette medført en senking av maksimale gesimshøyder med 1.0 m rundt hele bygget. Dette oppfattes ikke å ha negative konsekvenser for noen.
- Dybde på barnehagens parkeringsplass er redusert med ca. 2.5 m i forhold til gjeldende regulering, med ca. 4.5 m i forhold til opparbeidet parkeringsplass. Dette gir plass for 8 skråstilte parkeringsplasser, inklusive 1 HC-plass.
- Planavgrensning er delvis utvidet, delvis innskrenket noe mot øst for å rydde opp i eksisterende regulert situasjon. Areal som i dag er regulert til vegformål (tidligere regulert kjøreatkomst til kirka fra Valsetsvingen samt tidligere regulert gangveg fra Valsetsvingen til Mikkel Mærks veg) endres til friområde. Vist snarveg i friområdet oppfattes som tilstrekkelig til å opprettholde gangvegforbindelsen på tvers av friområdet.

Rådmannens forutsetninger før sluttbehandling ved første gangs behandling av saken (se innledning av "Første gangs behandling") er håndtert på følgende måte:

1. Det viste seg problematisk å få plass til 7 langsgående parkeringsplasser på ei rekke. Det er i stedet lagt

## Trondheim kommune

opp til skråstilt parkering som gir en litt mindre dybdereduksjon av parkeringsarealet enn opprinnelig antatt, men som gir tilstrekkelig bredde til friområdet og plass til 8 p-plasser.

2. Rådmannen har vurdert at det likevel ikke er hensiktsmessig å opparbeide turveg/skiløype på den korte strekningen som ligger innfor planområdet nå. Dette må heller ses og gjøres i sammenheng med opparbeidelse av resten av turdraget, seinest samtidig med etablering av skiundergang. Rekkfølgekrav mht. reduksjon av barnehagens p-plass er tatt med, men ikke krav om skiløype.

### Beskrivelse av anbefalt planforslag

#### Planlagt arealbruk

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

#### Planlagt bebyggelse

##### *Utforming*

Fullt utbygd vil kirka ha en grunnflate på vel 800 m<sup>2</sup>. Om lag 500 m<sup>2</sup> 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.

Overkant gulv er planlagt på kote +161 på nedre plan og på kote +164,5 på øvre plan. Generell gesimshøyde på øst-, nord- og vestsida (kontorer, kirketorget og vandrehallen) er lagt på maksimal kote +170,5. Høyeste punkt på menighetssalens søndre hjørne i første byggetrinn er satt til maksimal kote på +178, mens kirkerommet i andre byggetrinn vil trappe seg ned igjen til maksimal kote + 170,5 og 174.0. Som referanse til kotehøyder ligger Valsetsvingen på kote +157.2 ved krysset med Gamle Oslovei, og på kote +160.9 ved snuplass.

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

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

Det to-etasjes kirkebygget sørger for at alle ordinære funksjoner (resepsjon, garderobes, toaletter, tekniske rom, ungdomslokaler etc.) kan ligge på et nedre nivå, mens de mer sakrale rom og rom som direkte tilhører kirken etableres på øvre nivå. Menighetskontorene er delt mellom øvre og nedre nivå. Den åpne galleriløsningen i menighetssalen over trappen og trappens bevegelse parallelt med terrenget vil kunne gi en opplevelse av å stige opp mot lyset til de mer kontemplative og sakrale rom.

## 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.*

### *Bruk*

Det nye kirkebygget på Valssethaugen er planlagt for å være en folkekirke og et kulturbygg for alle som bor i menigheten. Arealene er tenkt som en ressurs for lokalt frivillig organisasjonsarbeid – kor, korps, orkestre, lag og foreninger. Kirka utformes med arealer tilrettelagt for å kunne bli et sosialt samlingspunkt i lokalmiljøet som kan åpne for nye samarbeidsmuligheter mellom skole og kirke, samtidig som den gir tilgang på lokaler tilpasset menighetens brede virksomhet.

### *Universell utforming*

Det har vært særskilt fokus på universell utforming i utviklingen av prosjektet. Tomtas topografi gir en del utfordringer, men det reviderte prosjektet vurderes å gi en god løsning for alle brukere.

### *Atkomst*

Atkomstplassen er lagt slik at den i størst mulig grad følger eksisterende terreng, og vil ha et fall på om lag 1:25 fra nordenden til sørenden. Fra parkeringsområdet opp til kirkebygget vil plassen ha en stigning på maksimalt 1:20. På plankartet og illustrasjonsplanen er det vist en fotgjengeratkomst fra fortauet langs Gamle Oslovei til plassens sørende, denne vil bli tilnærmet plan. Endelig trasé vil fastsettes som en del av detaljutformingen.



## **Trondheim kommune**

Rett foran inngangen til kirka er det tilrettelagt for 3 parkeringsplasser for bevegelseshemmede, til nød kan også en 4. plass fungere som HC-plass dersom det viser seg nødvendig. Fra p-plassene til inngangsdøra er stigningen maksimalt 1:20 langs søndre trasé og om lag 1:10 langs nordre trasé.

### **Innvendig tilgjengelighet**

Inngangen til bygget med vestibyle er lagt på nedre plan. Vestibylen skal danne et innvendig kirketorg. Fra kirketorget vil en bred trapp og en stor, sentralt plassert heis føre opp til menighetssalen, i andre byggetrinn også til kirkerommet. Det vil bli toaletter for bevegelseshemmede på begge plan. Det vil være full tilgjengelighet for bevegelseshemmede til alle rom.

Den videre prosjektutviklingen vil også ta hensyn til synshemmede og hørselshemmede i utforming, materialvalg, fargesetting og tekniske løsninger.

### **Uterom**

Det tenkes etablert en uteplass opp mot haugen med direkte utgang 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 spesialområde, bevaring av vegetasjon. For øvrig vil det legges vekt på å bevare eksisterende vegetasjon i størst mulig grad. Vegetasjon på kollen vil være uendret.

### **Parkering kirka**

Det skal etableres en parkeringsplass med inntil 26 p-plasser. Parkeringsplassen skal ha atkomst fra Valsetsvingen. Minimum 3 av p-plassene skal ha universell utforming.

Sykkelparkering er planlagt i tilknytning til parkeringsplassen med en dekningsgrad på 2 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> 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 vises det mulighet for 26 parkeringsplasser. For å dekke behovet ved spesielle anledninger som julaften, ved konfirmasjoner etc. må det forutsettes avtaler om bruk av parkeringsplasser til tilgrensende forretninger.

Flere parkeringsplasser i rimelig nærhet vil kunne fungere som avlastning for kirka på helligdager. Det er plasser i tilknytning til barnehagen sør i planområdet, ved 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. En stor andel av menigheten er bosatt innfor en radius av 500 m. Områdene på Havstad/Havstein ligger om lag 1 km fra den planlagte kirka, mens boligområdene like sør for Havstein kirke ligger om lag 2 km fra den nye kirka. Det vises også til den gode kollektivdekningen som tomte har.



## **Trondheim kommune**

### Parkering Valset barnehage

Den eksisterende parkeringsplassen ved barnehagen er i planforslaget foreslått redusert slik at den ved skråstilt parkering kan gi plass for inntil 8 biler, inklusive en HC-plass. Parkeringsplassen har i gjeldende reguleringsplan plass for 16 biler, men er bygd noe større enn regulert, slik at den i praksis har kapasitet for om lag 20 biler.

Grøntrabatten mellom parkeringsplassen og atkomstvegen skal opprettholdes med gress og trebeplantning.

### Infrastruktur

#### *Kjøre- og gangatkomst*

Planforslaget viser ny atkomstveg for kjørende fra Valsetsvingen til kirka. Atkomstvegen og parkeringsplassen er lagt inn under formålet "Område for offentlig kirke".

Kirkebygget har direkte atkomst fra parkeringsplassen, via en liten forplass/kirkebakke.

Reguleringsformål for atkomstveg til boligene ved barnehagen og til barnehagens parkeringsplass opprettholdes som i gjeldende reguleringsplan til "Fellesområder, felles avkjørsel".

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.

På plankartet er det vist en gangveg inn fra Gamle Oslovei til sørenden av kirkas parkeringsplass.

#### *Trafikksikkerhet*

Formannskapet vedtok 06.05.2008 i arkivsak 07/29716 at farten i Gamle Oslovei skal reduseres til 40 km/t ved skilting og fartsdempende tiltak. Dette vil muliggjøre en mer trafikksikker kryssing av Gamle Oslovei i plan.

#### *VA*

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

#### *Energiforsyning*

Kirketomta ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Nærmeste fjernvarmeledning ligger i Byåsveien, men Trondheim Energi Fjernvarme vil i løpet av 2009 legge fjernvarmeledninger i Havstadvegen til Nyborg skole, 550 m unna. Det er imidlertid ikke aktuelt for Trondheim energi å bekoste ledningen ned til et så lite bygg. Forslagstiller planlegger derfor etter råd fra Trondheim energi å bygge kirka med vannbåren varme slik at den blir forberedt for eventuell fremtidig fjernvarmetilknytning.

#### Offentlige friområder

Grøntdraget opprettholdes regulert til formålet "Friområde", men området er på det smaleste mot Gamle Oslovei utvidet fra ca. 15 m til ca. 24 m i forhold til gjeldende regulering. Dette gir friområdet en mer tydelig føring og jevn bredde. Utvidelsen har skjedd både ved at kirketomta er blitt noe smalere og ved at barnehagens parkeringsplass er foreslått redusert. Friområdet inngår som en viktig del av et større grønt- og turdrag fra Nidelva til Bymarka, med skiløype om vinteren. Planforslaget legger til rette for at det kan etableres skiundergang under Gamle Oslovei, se orienteringsvedlegg 2.2 og 3.

I gjeldende reguleringsplan fra 1961 ligger det en ballplass midt i turdraget. Den gang ble turvegen lagt i

## Trondheim kommune

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.

Planforslaget i seg selv medfører ikke behov for nye tiltak i friområdet, men eksisterende turveg/skiløype som forbinder Mikkel Mærks vei med Gamle Oslovei via adkomstvegen, er foreslått ført rett fram gjennom grøntdraget fram til Gamle Oslovei. Dagens trasé svinger av fra friområdet og inn mot barnehagens p-plass og atkomstveg til boligene sør for planområdet. Denne forutsettes opprettholdt inntil den regulerte turvegen/skiløypa rett fram i friområdet blir gjennomført.

I planområdets østre del er eksisterende snarveg mellom Valsetsvingen og Mikkel Mærks veg opprettholdt gjennom friområdet.

### Miljøforhold

#### *Avfallsløsning*

Det er i samråd med Renholdsverket v/Retura vurdert at beholdere for søppel kan plasseres langs Valsetsvingen. Overdekning for dette (miljøstasjon) er vist på plankartet, ca. 1 m fra vegkant.

#### *Geotekniske forhold*

Det forventes ikke særskilt vanskelige grunnforhold som vil være bestemmende for planarbeidet. Det stilles krav om geoteknisk vurdering i forbindelse med byggesaken i bestemmelsene, se saksvedlegg 2, § 4.1, siste avsnitt.

#### *Støy*

Det er ikke foretatt støyberegninger for planområdet. Beregninger som Trondheim kommune har gjort med grunnlag i ÅDT viser at kirkebygget ligger utenfor både rød og gul sone (soner som forutsetter tiltak i uteoppholdsarealer). Parkeringsplassen med deler av kirkebakken ligger imidlertid innafor gul sone. 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.

### Planlagt gjennomføring

Sverresborg kirkeforening har gjennom 50 år samlet inn penger til kirkebygget, og per i dag har menigheten avsatt 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, miljø og landskap*

Kirkeanlegget ligger i et eksisterende naturområde. Anlegget reduserer naturområdets verdi i forhold til

## Trondheim kommune

kulturlandskap, friluftsliv og en viss grad biologisk mangfold. Kirkebygget ligger imidlertid skånsomt i terrenget. Oppføring i to plan gjør at grunnflate er redusert. Konsekvensene for natur og landskap er derfor begrenset. 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 friluftsliv 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 ubebygde naturområde. Kirkebygget vil redusere utsynet noe mot byen i en del av friområdet. Kirka vil imidlertid bli et nytt landemerke som også kan gi positive opplevelser for turgåere.

Planforslaget innebærer bedring i forhold til gjeldende regulering som legger beslag på det mest attraktive grøntområdet til bebyggelse og parkering, og fører atkomstvegen inn i området slik at den blokkerer akebakken på haugens østside. 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 fortsatt kan brukes til leik, aktivitet og opphold.

I forhold til gjeldende regulering utvides friområdet på det smaleste forbi barnehagens parkeringsplass fra 15 til ca. 24 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 regulerte friområdet. Kollen vil naturlig fortsatt inngå i grøntdraget. Eksisterende vegetasjon bevares.

Nærhet og visuell kontakt med pilgrimsleden er viktig i en regional sammenheng.

### *Konsekvenser for visuell nær- og fjernvirkning*

Kirka er plassert slik at opplevelsen av den sett fra vest ikke er framtrødende 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*

Sol og utsyn:

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 nedenfor viser at naboene i Valsetsvingen ikke mister sol vår/sommer/høst, da står sola så høyt på himmelen at den går godt over bygget.

## Trondheim kommune



*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.

### Trafikk:

Planforslaget medfører en bedring av trafikkforholdene i Valsetsvingen for beboerne 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 vil heller ikke kirka generere de store trafikkmengdene, og toppene vil være ved helt spesielle høytidsanledninger noen ganger i året.

### *Konsekvenser for Valset barnehage*

Barnehagen mister 8 regulerte parkeringsplasser som følge av den foreslåtte reduksjon av p-plassen. Barnehagen 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. Forslaget gir plass for sju oppstillingsplasser i tillegg til en HC-plass, noe som betraktes som tilfredstillende for hente- og bringing.

### *Samfunnsmessige konsekvenser*

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

Etablering av det nye kirkebygget på Valsethaugen vil gi tilgang til lokaler som kan brukes bredt i lokalmiljøet.

## **Trondheim kommune**

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke foreslått rekkefølgebestemmelse for skiundergangen, og den vil dermed bli et rent kommunalt prosjekt.

Det er heller ikke stilt rekkefølgekrav om opparbeiding av turveg/skiløype på strekningen innafor planområdet. Dette bør gjøres i sammenheng med resten av grøntdraget, helst i tilknytning til gjennomføring av skiundergangen. Dette vil da også bli et kommunalt prosjekt.

Det er stilt rekkefølgekrav om reduksjon av barnehagens parkeringsplass for å øke åpenheten av grøntdraget, samt muliggjøre en eventuell framtidig skiundergang. Kostnadsfordeling ved denne opparbeidelsen/tilbakeføringen til friområde må vurderes i en utbyggingsavtale.

### **Rådmannens vurdering og anbefaling**

#### Forholdet til overordnede mål og tidligere vedtak

Reguleringsforslaget har utgangspunkt i at området fra før er regulert til kirketomt. Det er i tråd med kommuneplanens arealdel mht. byggeområde og grønnstruktur, og mht. bærekraftig plassering av publikumsbygg.

Reguleringsforslaget er en oppfølging av bystyrets tidligere vedtak om bygging av ny kirke for Sverresborg menighet. Det er 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

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

##### *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 store hensyn til grøntdraget, landskap og terreng.

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

##### *Undergang for skiløypa under Gamle Oslovei*

Rådmannen mener det er nødvendig å opprettholde muligheten for å etablere en skiundergang under Gamle Oslovei.

En hensiktsmessig undergang skal utformes med tanke på prepareringsmaskiner. Dette vil medføre et terrenginngrep som går på bekostning av områdets sammenheng og grønne preg. Rådmannen mener at de negative konsekvensene av en undergang vil dempes hvis bredden på turdraget økes.

Det er viktig å betrakte rommet mellom kirkebygget og Valset barnehage som ett landskapsrom, samt se på sammenhengen med grøntdraget vest for Gamle Oslovei. Sikten og åpenheten i landskapsrommet mot øst må ivaretas herfra. Ut fra dette anbefaler rådmannen at dybden på barnehagens parkeringsplass må

## **Trondheim kommune**

reduseres. Bredden på turdraget på det smaleste ved Gamle Oslovei vil etter gjennomføring av dette tiltaket samt allerede gjennomført reduksjon av kirketomta kunne økes med til sammen 8-9 m til ca. 24 m bredde. Dette vil være tilstrekkelig til å kunne etablere 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.

### *Parkeringsløsning Valset barnehage*

Rådmannen finner det riktig å foreslå at barnehagens parkeringsplass reduseres til 8 plasser for å oppnå tilstrekkelig bredde og sammenheng i grøntdraget, da parkeringsantallet vil være iht. norm.

Reduksjonen må gjennomføres samtidig med kirkeutbygginga for å oppnå en bedre bredde på grøntdraget når kirketomta blir bebygd, og det foreslår derfor at dette sikres i en rekkefølgebestemmelse.

### *Parkeringsløsning kirka*

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.

I forhold til kirkas parkeringsbehov vurderer rådmannen at totalt 26 oppstillingsplasser er tilstrekkelig for fullt utbygd kirke, dette fordi det er relativt korte avstander til store parkeringsplassreserver på de tidspunkt det forventes storinnrykk i kirka, og fordi kirka vil ligge sentralt i soknet.

### *Plassering og utforming av kirka*

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 i løpet av reguleringsprosessen 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.

### Konklusjon

Det er 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. Hensyn til landskap og turdrag er godt ivarettatt.

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

Forslagstiller er ikke enig i at barnehagens parkeringsareal skal reduseres og at gjennomføring av dette skal

## Trondheim kommune

knyttes til ferdigstilling av kirkebygget gjennom en rekkefølgebestemmelse. For øvrig er planforslaget omforent.

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.

Planforslaget kan vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 27.01.2009

Håkon Grimstad  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart datert 10.04.2008, sist endret 13.01.2009

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser sist endret 16.01.2009

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart med planomriss

Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjonsplaner

Orienteringsvedlegg 3: Illustrasjon av mulig undergang

Orienteringsvedlegg 4: Kopi av private merknader

Utrykt orienteringsvedlegg 5: Kopi av saksmateriale

Utrykt orienteringsvedlegg 6: Modell