

## Saksframlegg

---

**DETALJREGULERING AV PER HALVORSENS VEI, GNR 306, BNR 80 M.FL.**

**SLUTTBEHANDLING**

Arkivsaksnr.: 08/44048-52

---

Saksbehandler: Anne Torres Mollan

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

### **Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Per Halvorsens vei gnr. 316, bnr. 80 m.fl.som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Solem Hartmann senest datert 1.2.2011 med bestemmelser senest datert 14.2.2011.

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

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

# Trondheim kommune

## ... Sett inn saksutredningen under denne linja

### Sammendrag

Hensikten med planen er å legge forholdene til rette for boligbygging på det tidligere skoleområdet, slik at kommunen kan selge deler av eiendommen. Den gamle Breidablikk skole skal bygges om til barnehage, og et skogholt settes av til offentlig grønnstruktur.

Utviklingen av Breidablikk skole og omkringliggende områder ble politisk behandlet i 2001 i forbindelse med endring av skolestrukturen for området. Bystyret ba da rådmannen legge fram sak hvor hele eller deler av arealene på Breidablikk skulle utvikles eller selges. Reguleringsplan for arealene som skal brukes som skole- og idrettsområde ble vedtatt i april 2009.

Planen tar for seg det gamle skoleområdet. Den gamle skolebygningen fra 1920-tallet bygges om til barnehage, mens resten av dagens bygningsmasse forutsettes revet. Det legges opp til 33 boliger innenfor planområdet – 4,3 boliger per dekar.

Planforslaget har vært ute til offentlig ettersyn mellom 21.12.10 og 3.2.2011. Det er kun utført mindre endringer etter dette.

### Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Solem Hartmann som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Trondheim kommune ved stabsenhet for byutvikling.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

- gnr. 316, bnr. 80, eies av Trondheim kommune
- gnr. 0 bnr. 0, eies av Trondheim kommune (veigrunn Anders Haarstads veg)
- gnr. 323, bnr. 22 (del av), Per Halvorsens vei (kommunal vei)
- gnr. 323, bnr. 1072 (del av), eies av Oddvar Saarheim
- gnr. 313, bnr. 44 (del av), eies av Morten Rimol
- gnr. 313, bnr. 409 (del av), privat eie (dødsbo)

### Tidligere vedtak og planpremisser

Det vises til bygningsrådets vedtak i sak 134/10 i møte 21.12.10 hvor planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn, samtidig som det ble sendt på høring.

En tidligere variant av planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR PLN 1841/09 18.06.09 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

### ROS-analyse

Det er utarbeidet en kortfattet ROS-analyse med bakgrunn i gjennomgang av sjekklister over mulige uønskede konsekvenser av tiltaket. Geoteknikk, støy, forurensing i grunnen og trafikkikkerhet er utredet. Konklusjonene av analysene står under hvert deltema.

### Planpremisser

#### Forholdet til overordnet plan

Kommuneplanens arealdel viser området som institusjonsområde og framtidig grønnstruktur. Anders Haarstads veg er i kommuneplanens arealdel merket turvei.

## **Trondheim kommune**

### Gjeldende og igangsatte reguleringsplaner

Reguleringsplanen R1060 (vedtatt i 1967) omfatter hoveddelen av planområdet og avsetter området til offentlig bebyggelse. Et mindre areal omfattes av reguleringsplanen R 1093. Dette arealet er regulert til veiformål med tilleggende sidearealer.

Rett øst for planområdet grenser planområdet til R0460A "E6, Sandmoen-Tonstad" vedtatt 29.10.2009. Planen viser at E6 blir trukket lengre bort (østover) fra det planlagte boligfeltet. I tillegg blir veitraseen lagt lavere i terrenget, og det vil bli ført opp gode støyskjermer samtidig med nye E6. Summen av dette vil være at støyen fra biltrafikken inne på planområdet reduseres når E6 Sandmoen-Tonstad gjennomføres.

Sør for planområdet er det igangsatt regulering av et stort område i forbindelse med omlegging av Johan Tillers vei, med målsetning om å redusere trafikkbelastningene og bedre framkommeligheten gjennom Heimdal.

### **Planområdet, eksisterende forhold**

Planområdet ligger en kilometer fra Heimdal sentrum. Det omfatter gnr. 316, bnr. 80, på 11.596 m<sup>2</sup>. I tillegg er Andres Haarstads veg tatt med i den sørlige delen av planområdet, og deler av Per Halvorsens vei er tatt med i den nordlige delen av planområdet. Vestre Rosten går rett vest for planområdet, mens E6 ligger øst for planområdet.

Området er flatt, og er i nord, øst og sør omkranset av boligområder. I hovedsak består boligområdene rundt av eneboligtomter med én- og toetasjes bygg. Vest for planområdet ligger Breidablikk skole og idrettsanlegg. Området ligger ca. 160 m.o.h. og har bra lysinngang fra alle sider.

### **Grønnstruktur**

Innen området er det to mindre skogholt. Det minste går opp mot Per Halvorsens vei i nord og er litt over 500 m<sup>2</sup> stort. Cirka 1,0 daa av det andre skogsholtet, som ligger i sørøst, er innenfor planområdet.

Området strekker seg også inn på naboeiendommen (gnr. 315, bnr. 88) og er merket som del av framtidig grønnstruktur i kommuneplanens arealdel sammen med idrettsområdet vest for Vestre Rosten.

### **Eksisterende bebyggelse, dagens bruk**

På tomten står bygningene til gamle Breidablikk skole. Den eldste delen av anlegget ble bygd i 1921-22, med gymnastikksal som også ble brukt som forsamlingslokale på Heimdal. Denne bygningen er gitt antikvarisk verdi B (høy antikvarisk verdi) av byantikvaren.

De andre bygningene innenfor planområdet forutsettes revet. Dette gjelder skolebygningen oppført rett etter krigen og klubbhuset til Heimdal IF. Sistnevnte planlegger nytt klubbhus ved Heimdal kunstgressbane rett vest for planområdet.

Sagmoen barnehage ble opprettet i et av skolebyggene innenfor planområdet i februar 2006. Barnehagen tilsvarende om lag tre avdelinger. I utgangspunktet var dette tenkt som et midlertidig tiltak, som skulle erstattes av ny barnehage i området. Senere utvikling har vist at det var nødvendig å beholde Sagmoen barnehage.

## **Trondheim kommune**

### **Trafikksikkerhet, skoleveg**

Gjennomgangstrafikken i området skjer på E6 og langs Heimdalsvegen. Adkomst til planområdet vil bli fra E6 i nord via Vestre Rosten og fra E6 i sør via Industriveien og Vestre Rosten. Vestre Rosten har en ÅDT mellom 2000 – 4000. Nærmeste bussholdeplass er i Vestre Rosten, rett vest for planområdet. Nærmeste jernbanestasjon er på Heimdal. Området ligger inn under Åsheim ungdomsskole (klassetrinn 8 -10) og Breidablikk barneskole (klassetrinn 1-7).

De fleste sentrumsfunksjoner ligger i Heimdal sentrum, og det er sammenhengende fortau/gang- og sykkelvei fram til jernbanestasjonen via Johan Tillers vei og Industriveien. Dersom en skal til sørlige del av Heimdal sentrum via Johan Tillers vei, vil en måtte krysse over jernbanelinja. Broen her skal opprustes. For adkomst til Tiller-området øst for E6 er det fra Anders Haarstads veg gang- og sykkelvei under E6.

### **Annen infrastruktur**

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Det er tilgang til kommunalt vann- og avløpsnett innen området. Etter det en kjenner til er det ikke etablert avløp for overflatevannet.

### **Støy**

Området er utsatt fra støy fra trafikk på E6. Nærmeste del av planområdet ligger 60 meter fra E6.

### **Geoteknikk**

”Aksomhetskart drikkevann for Trondheim kommune” viser at planområdet ligger innenfor/inntil et område med viktig forekomst av grunnvann. Planområdet ligger ikke innenfor de feltene som i NVE’s risikokart over Trondheim er avmerket med risiko for kvikkleireras. Det er gjennomført geotekniske prøveboringer og geoteknisk vurdering datert 02.07.10. Undersøkelsene tilsier at all bebyggelse må planlegges fundamentert ca. 2,5-3 meter under dagens terreng. Ved etablering av parkeringskjeller må det tas hensyn til at grunnvannsnivået ligger ca. 2,4 meter under terrenget.

### **Forurensing i grunnen**

Prøver som er tatt i området av NGI viser konsentrasjoner høyere enn normverdi for mest følsom arealbruk i to prøvepunkt. I planbestemmelsene er det derfor tatt inn krav om fjerning av forurenset grunn før igangsetting av byggetiltak.

### **Samråds- og medvirkingsprosess**

Det ble gjennomført oppstartsmøte 20.01.09. Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert 24.01.09 og 08.04.10 i Adresseavisen. Offentlige organer og naboer ble orientert gjennom brev datert 20.01.09 og på nytt 08.04.10.

### **Tidligere innspill**

Innspillene til planforslaget etter første gangs utlegging til offentlig ettersyn ble gjennomgått ved vedtak om utleggelse til offentlige ettersyn 21.12.10.

### **Innspill etter ny varsling 08.04.10**

Ny planoppstart ble varslet 08.04.10, etter at barnehagen ble tatt inn i planen. Det kom inn innspill fra Statens vegvesen, datert 23.04.10, som skrev at det er viktig at det gjennomføres støyberegninger og at bygningene plasseres slik at uteplassene i størst mulig grad blir stille. Støyberegning er gjennomført og

## **Trondheim kommune**

føringer derfra er tatt med i bestemmelsene.

## **Trondheim kommune**

### **Høringsuttalelser og merknader etter nytt offentlig ettersyn**

Det har kommet inn sju merknader til planforslaget etter offentlig ettersyn, oppsummert nedenfor. Merknadene er vedlagt i sin helhet i vedlegg 5.

#### Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 31.01. 11

Fylkesmannen vurderer det som positivt at det ikke er medtatt bakkeparkering innad i boligområdene. Fylkesmannen anmoder om at det innarbeides minimumskrav til antall boliger i reguleringsbestemmelsene for å sikre at utnyttelsen blir så høy som ønsket.

*Kommentar:* Minimumskrav til antall boliger per boligområde er tatt med i bestemmelsene.

#### Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 28.12. 10

Sør-Trøndelag har ingen merknader til planforslaget utover å minne om aktsomhetsplikten i kulturminneloven.

#### Atb, datert 04.1. 11

Atb har ingen merknader til planforslaget.

#### Byantikvaren, datert 14.1.11

Byantikvaren har kommentarer til bestemmelse om hensynssone for bevaring, og bemerkning om at det, av hensyn til strøkskarakter, ikke bør stå i bestemmelsene at ny bebyggelse skal ha flatt tak.

*Kommentar:* Innspillene er tatt til følge. Bestemmelse om bevaring er justert og bestemmelse om takform er tatt ut fra bestemmelsene. Maksimal gesimshøyde er endret til maksimal mønehøyde for bebyggelsen i B1 for å sikre høyden på bygningsmassen.

#### Barnas representant, datert 1.2.11

Barnas representant mener det i større grad må belyses i hvilken grad planområdet benyttes og hvilke konsekvenser dette innebærer for barn og unge. Trafikksikker skolevei må ivaretas. Det er positivt at rekkefølgekrav sikrer videreføring av gang- og sykkelvei langs Vestre Rosten.

*Kommentar:* Planområdet har vært en skolegård og har dermed blitt benyttet av barn og unge. Denne funksjonen videreføres av Breidablikk barneskole og Åsheim ungdomsskole. Vedrørende trafikksikker skolevei, se avsnitt om skolevei side 4.

#### TrønderEnergi Nett, datert 7.2.11

Det var tidligere meldt behov for ny nettstasjon innenfor planområdet, men dette behovet frafalles etter nærmere vurdering. Nettstasjon ved nærliggende samfunnshus kan benyttes.

#### Øivind Müller, Per Halvorsens vei 1, datert 23.1.11

Nabo viser til at det i dag er gjerder rundt deler av skoletomta. Müller ber om at det beskrives gjerde i reguleringsplanen og at utbygger pålegges å sette opp gjerde for å unngå ferdsel over Müllers eiendom.

*Kommentar:* Planen medfører at det blir etablert snarveg innenfor planområdet, langs Müllers eiendom. Tråkk over hans tomt er derfor ikke sannsynlig.

## **Trondheim kommune**

### **Endringer utført etter offentlig ettersyn**

Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v. krever at barnehagens uteområde i barnehagens åpningstid ligger innenfor klasse C i NS 8175. Det er derfor utført en ny støyvurdering som viser støyforholdene på barnehagens areal på dagtid. Det er medtatt bestemmelser på støy for barnehagens og boligenes uteareal for å forhindre at barn oppholder seg i støyutsatte arealer innenfor barnehageformålet. Barnehagearealet er i tillegg utvidet for å forsikre om at det er nok stille uteareal til å tilfredsstille en eventuell fjerde barnehageavdeling.

Parkeringsarealet for barnehagen f\_P er blitt noe bredere for å tilfredsstille økte krav til parkeringsareal i TEK10. Ellers er det gjort mindre tekniske justeringer på plankartet og bestemmelser.

### **Beskrivelse av planforslaget**

#### **Planens utforming**

Planen viser to boligrekker med et stort felles uteareal mellom seg. Gamle Breidablikk skole benyttes til barnehage og barnehagens uteareal er lagt i tilknytning til boligenes felles uteareal. Ved å legge bygningsmassen langs Per Halvorsens vei og Anders Haarstads veg, oppnås gode og sammenhengende uteoppholdsareal mellom bygningskompleksene, med forbindelse til offentlig grønnstruktur.

Adkomst til boligene er lagt til Per Halvorsens veg. En vesentlig del av parkeringa skal skje i parkeringskjeller. Parkering og levering til barnehagen løses fra Anders Haarstads veg.

#### **Planlagt arealbruk**

Planområdet er 14.174 m<sup>2</sup>, og området som blir regulert til boligbebyggelse er 3.620 m<sup>2</sup>. Det legges opp til 33 boliger - 4,3 boliger per dekar. (Av de 7,55 daa av eiendommen som ikke settes av til barnehageformål, men inklusive offentlig grøntområde).

Det blir lagt inn en bevaringssone rundt Gamle Breidablikk skole og planbestemmelser om at utvendige og innvendige byggetiltak på bygningen må ha særlig godkjenning.

Langs Anders Haarstads veg settes det av sykkelvei med fortau, ettersom denne veien i arealdelen til kommuneplanen er merket som viktig turvei. Denne fører direkte til undergangen under E6 i enden av Anders Haarstads veg. I planen "E6, Sandmoen-Tonstad" legges det opp til sykkelbro her. Utforming av snuhammer og videreføring av gang- og sykkelvei innerst i Anders Haarstads veg vil komme inne på en bebygd og to ubebygde eiendommer inntil E6.

#### **Planlagte og eksisterende bygg**

Planlagt utbygging legger til grunn at eksisterende bygninger blir revet, med unntak av Gamle Breidablikk skole fra 1921.

Mot Anders Haarstads veg legges det opp til rekkehus på to etasjer og saltak eller flatt tak. Mot Per Halvorsens veg legges det opp til tre leilighetsbygg på tre etasjer.

Gamle Breidablikk skole, med en mønehøyde på litt under 14 meter, er vesentlig høyere enn andre bygninger i området, og vil fremdeles virke høyreist i området. Bygget vil bli noe trangt som en fireavdelings barnehage, mens det vil være romslig som en treavdelings barnehage, da med gymsalen som stort felles

## Trondheim kommune

aktivitetsrom/grendehus.

Solem Hartmann AS har utarbeidet et skisseprosjekt med kostnadsoverslag for total rehabilitering og ombygging av bygningen til barnehageformål. Denne viser at det vil være regningssvarende å sette bygningen i forskriftsmessig stand sammenliknet med et eventuelt nytt tilsvarende barnehageprosjekt. Byantikvaren har uttalt seg positivt til forslaget.

### Uterom

Sol/skyggediagrammene viser generelt gode, solrike og sammenhengende uteoppholdsareal. Det blir et godt samspill mellom det offentlige grøntområdet i øst, barnehagen og grøntarealene i idretts- og skoleområdet vest for Vestre Rosten.

Boligenes uteareal og felles uteoppholdsareal f-UA har gode solforhold. Planforslaget viser 250 m<sup>2</sup> mer uterom tilknyttet boligene enn uteromsnormens minstekrav. Det vil bli noe skygge på o-GR.

Området som er satt av til barnehage er på 2,88 daa. En treavdelings barnehage behøver vanligvis ca. 2000-2200 m<sup>2</sup> tomt hvorav ca. 1350 m<sup>2</sup> er utelekeområde. I planforslaget tas det høyde for at arealene som ligger nærmest Vestre Rosten ikke kan brukes som en del av barnehagens uteoppholdsareal på grunn av støy. Dette støyutsatte arealet vil enten være utenfor barnehagens inngjerdete uteareal eller opparbeidet på en slik måte at det ikke blir benyttet til lek, for eksempel som kjøkkenhage eller med annen beplantning. Vestre Rosten har her 30 km/t, og en har ønsket å unngå støyskjerm fordi det vil forhindre visuell kontakt mellom planområdet og idrettsområdet på andre siden av Vestre Rosten.

Barnehageområdet får svært gode solforhold fra morgenen og til tidlig på ettermiddagen. Ca. klokken 13.00 begynner området langs huskroppen mot øst å falle i skygge og senere på ettermiddagen vil store deler av uteområdet til barnehagen skyggelegges.

### Grønnstruktur

Området for framtidig grønnstruktur i kommuneplanens arealdel er satt av til offentlig grønnstruktur. Fylkesmannen krevde ved sin første merknad i saken at dette grøntområdet skal være tilgjengelig for alle beboere i området. Det må derfor være offentlig eid. Grøntområdet er noe smalere enn arealet i kommuneplanens arealdel (150 m<sup>2</sup> mot vest er trukket fra), men det er like stort – ettersom et smett opp mot Per Halvorsens vei er lagt inn i planen.

Det legges inn rekkefølgekrav i bestemmelsene om opparbeiding av tursti mellom Per Halvorsens vei og Anders Hårstads vei gjennom o-GR. Stien er ikke ment å skulle vinterbrøytes og eneste skjøtsel det legges opp til er rydding av sidevegetasjon.

Det legges også inn krav i bestemmelsene om at skjøtelsesplan for det offentlige grøntområdet skal utarbeides før brukstillatelse gis. Rådmannen ønsker å inngå en avtale der beboerne innenfor planområdet får ansvar for skjøtelsen av området. Skjøtelsesplanen skal også definere strakstiltak som legges inn som rekkefølgekrav i saken.

Området for grønnstruktur er utsatt for støy fra E6 i øst. Det er satt rekkefølgekrav i bestemmelsene om midlertidig støyskjermings langs E6 før boligene innenfor planen kan tas i bruk. Dersom ny E6 med støyskjerm blir gjennomført først, utgår dette rekkefølgekravet. Med støyskjermingen vil også området for offentlig grønnstruktur komme innenfor klasse C i NS 8175.



## **Trondheim kommune**

### **Bevaring av trær**

Det er utarbeidet en treplan med tilstands- og tiltaksvurdering for planområdet datert 24.08.10. Den konkluderer med at et av trærne, en stor bjørk, er verdt å bevare. Rådmannen har allikevel konkludert med å ikke sette av treet til bevaring i planen, ettersom bjørk har forholdsvis kort levetid.

For å beskytte trærne innenfor det offentlige grøntområdet legges det inn i bestemmelsene at vegetasjonen i o\_GR skal beskyttes i anleggsperioden.

Vestre Rosten har, i den nylig vedtatte reguleringsplan for Breidablikk skole og idrettsområde, blitt forskjøvet 1,5 m inn på mot gamle Breidablikk skole. Dette innebar at bjørkerekken i forkant av den gamle skolebygningen ble fjernet. En nyplanting av trekkene er ønskelig. Dette er lagt inn i bestemmelsene.

### **Parkering**

En vesentlig del av parkeringen legges i parkeringskjeller med adkomst fra Per Halvorsens vei. Løsningen er valgt fordi det er ønskelig med minst mulig kryssing av sykkeltraseen i Anders Haarstads veg. Parkeringskjelleren skal være felles for begge boligfeltene og reguleringsplanen er derfor utformet med to plan. Hovedavkjørselen er plassert nær Vestre Rosten for ikke å trekke biltrafikk langt inn i boligveggen.

Parkeringen til barnehagen får adkomst fra Anders Haarstads veg. Oppstillingsplassene innenfor f\_P skal i barnehagens åpningstid benyttes til barnehagens formål. Utenom åpningstidene skal oppstillingsplassene brukes til gjesteparkering for boligene, men dette må utformes som en egen avtale, ettersom slike avtaler ikke kan tas inn i bestemmelsene.

### **Skolevei**

Det er i dag tosidig gangvei på deler av Vestre Rosten. I vedtatte reguleringsplan for skole- og idrettsområdet er det gitt rekkefølgekrav om at gang- og sykkelvei langs Vestre Rosten skal opparbeides og ferdigstilles før det blir gitt brukstillatelse. Dette rekkefølgekravet tas også inn i denne planen for å trygge skolevegen. Dette gir trygg skolevei til Breidablikk skole. Adkomstforholdene for myke trafikanter mellom boligområdet og skole- og fritidsområdet vest for Vestre Rosten vil dermed være forholdsvis trygge, selv om ferdsel medfører kryssing av kjørevei med fartsgrense 30 km/t.

Ungdomsskoleelevene går på Åsheim skole som ligger ca. 1,5 km fra planområdet. Det er gang- og sykkelvei fram til skolen. Skoleveien medfører kryssing av Heimdalsvegen (signalkryss) som er sterkt trafikkert (ca. 10.000 ÅDT).

### **Miljøforhold**

#### Forurensing i grunnen

I planbestemmelsene er det tatt inn rekkefølgekrav om at forurensninger i grunnen må fjernes.

#### Støy

I støyvurdering datert 05.05.09 tilrådte COWI AS støyskjerm langs det regulerte grøntområdet. En tilleggsvurdering datert 11.06.09 så på alternativt å forlenge eksisterende støyskjerm langs E6, i tillegg til å øke høyden på støyskjermen. Da vil støynivå være innfridd på omtrent 100 % av uteområdet i øst. Prinsippet om å oppskalere støyskjermingen langs støykilden vil gi bedre støyskjerming også for naboene, og blir vurdert som et bedre forslag.

## **Trondheim kommune**

Når ny E6 Sandmoen-Tonstad gjennomføres bygges ny støyskjerm som blir like godt som det foreslåtte tiltaket. Forslag 2 på støykartet inngår som rekkefølgebestemmelse og utgår når ny E6 med støyskjerming er etablert.

COWI AS har også utført en ny støyvurdering datert 10.2.2011 for å beregne støynivå for barnehagen på dagtid. Denne støyvurderingen viser at del av barnehagens uteområde nærmest Vestre Rosten er utsatt for støy over grenseverdiene tillatt for uteoppholdsareal. Det er medtatt bestemmelser vedrørende barnehagens uteareal for å forhindre at barn oppholder seg i støyutsatte arealer innenfor barnehageformålet.

### Avfallsløsning

Planforslaget legger opp til felles avfallsløsning for B1 og B2 i form av nedgravde containere innenfor f\_R. Barnehagens avfallshåndtering planlegges som frittstående dunker inne på barnehageområdet ved vareleveringen langs Anders Haarstads veg.

### **Andre forhold**

I planbestemmelsene er det krav om at bygg som skal rives må fotodokumenteres. Det legges inn rekkefølgekrav om separering av avløpsledningene.

### **Planlagt gjennomføring**

Kommunen vil selge eiendommen. Ombygging av det gamle skolebygget til barnehage bør skje umiddelbart, slik at Sagmoen barnehager har arealer å flytte inn i straks eiendommen er solgt.

Opparbeidelse av samferdselsanlegg er sikret ved rekkefølgebestemmelser til ny boligbebyggelse.

### **Virkninger av planforslaget**

#### **Planmessige konsekvenser**

Reguleringsplanen er ikke i tråd med formålet området er avsatt til i kommuneplanens arealdel. Planen viderefører linjedragene som er gitt i reguleringsplan for skole- og fritidsområdet vest for Vestre Rosten, og vil ikke komme i konflikt med endret vegtrasé for E6. Framtidig grøntområde i kommuneplanens arealdel er noe omarrondert, men er fortsatt like stort. Bakgrunnen er et ønske om å legge til rette for adkomst fra Per Halvorsens vei.

#### **Skolekapasitet**

Det er tilstrekkelig skolekapasitet både på barnetrinnet og på ungdomstrinnet.

#### **Barn- og unges interesser**

Det har ikke vært utført barnetråkkregistrering i forbindelse med saken. Ettersom tidligere bruk har vært skole og barnehage, anses det som opplagt at området har vært mye brukt av barn.

Skole- og fritidsområdet rett vest for planområdet og skogholtet øst i planområdet gir varierte lekemuligheter i området. I tillegg vil lekeplasser i f\_UA og barnehagens uteområde kunne benyttes av beboerne.

## **Trondheim kommune**

### **Infrastruktur**

Det legges inn rekkefølgekrav om utbedring av gang- og sykkeltraseer i området. Konsekvensen er et mer trafiksikkert område.

## **Trondheim kommune**

### **Konsekvenser for naboer**

Det er lagt inn en bestemmelse om at øverste etasje i B1 skal trekkes tilbake seks meter fra byggegrensa i øst for at ikke naboens uteplass skal få skygge ved nøkkeltidspunktet midtsommers klokken 18.00.

Utforming av en snuhammer og videreføring av gang- og sykkelvei innerst i Anders Haarstads veg vil komme inne på en bebygd og to ubebygde eiendommer inntil E6.

### **Avveining av konsekvenser**

Planforslaget vurderes som positivt for samfunnet – og for naboene. Myke trafikkanter får tryggere forhold. Den gamle skolebygningen blir tatt vare på. Barnehagen får flotte lokaler.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Bakgrunnen for utarbeiding av planen var at kommunen ønsker å selge det tidligere skoleområdet som boligtomt. Etter at barnehagen ble tatt inn i planområdet ble planforslaget endret og antall boliger er redusert fra 55 til 33. Rådmannen vil imidlertid påpeke at hensynet til naboer og grønnstruktur ville medført en viss reduksjon av antallet boliger selv om det ikke hadde blitt lagt inn barnehage.

Den økonomiske gevinsten ved tomtesalget vil ikke bli like stor som uten barnehagen, men alternativet er å kjøpe en annen tomt og bygge barnehage på. Løsningen med barnehage innenfor planområdet vil være det sikreste for å opprettholde barnehagedekning i området, og sannsynligvis også den rimeligste. Kostnadene for å rehabilitere den gamle skolen til barnehageformål anslås til 20 millioner kroner.

Riving av eksisterende bygg og opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i samsvar med planen, vil være en del av en utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger.

I Anders Haarstads veg vil en få et skille mellom gang- og sykkelvegen som blir offentlig trafikkareal, mens kjørefeltet som skal være adkomst for tilliggende eiendommer skal basere seg på privat eie og drift.

Det er ønskelig at beboerne innenfor planområdet får ansvaret for skjøtsel av offentlig infrastruktur.

## Trondheim kommune

### Rådmannens vurdering og anbefaling

Området er i kommuneplanens arealdel satt av til institusjonsområde. Omregulering til bolig er i samsvar med de politiske føringene som er gitt for området, og er en forutsetning for realiseringen av idrettsområdet. Overordnede føringer er vedtatt av bystyret i sak om endrede skolestrukturer for Saupstad bydel, Heimdalsområdet og Tillerbyen fra 2001.

Planen legger opp til en tetthet på omkring 4,3 boliger per dekar dersom det offentlige grøntområdet regnes med. Holdes grøntområdet utenfor blir tettheten omtrent 5,5 boliger per daa. Rådmannen er positiv til tettheten i planen, og til at planen sikrer et stort uterom sentralt i området. Løsningen gir en god utnyttning av området og svært gode solforhold på det sentrale uterommet.

Rådmannen er opptatt av å opprettholde barnehagedekningen i området. Dette skjer sikrest ved å flytte driften av Sagmoen barnehage til gamle Breidablikk skole. Alternative tomter i dette opptaksområdet kan vurderes, men dette vil sannsynligvis bli dyrere. Uansett må det settes av midler til formålet, dersom kapasiteten skal opprettholdes og den eksisterende barnehagedriften skal videreføres.

#### Oppsummering/konklusjon:

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Det er ikke kommet negative merknader til planforslaget ved offentlig høring. Planforslaget er utført i samsvar med avtaler gjort i oppstartsmøte 20.01.09.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 22.02.2011

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### Vedlegg

- Vedlegg 1 Reguleringskart
- Vedlegg 2 Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3 Oversiktskart
- Vedlegg 4 Innspill til offentlig høring
- Vedlegg 5 Sol- og skyggediagram/perspektiv
- Vedlegg 6 Uteromsplan før siste endring av planforslaget
- Vedlegg 7 Støykart i forhold til støyskjerming av E6
- Vedlegg 8 Støyvurdering av barnehageareal

## **Trondheim kommune**

**... Sett inn saksutredningen over denne linja**