

Saksframlegg

**REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR BLUSSUVOLL UNGDOMSSKOLE
MED TILLIGGENDE GANG-OG SYKKELVEG, BOLIGTOMT OG FRIOMRÅDE -(gnr/bnr
58/316, 58/351, 58/91 og 58/189)**

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 04/26768

Saksbehandler: Håkon Haugan

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Blussuvoll ungdomskole med tilliggende gang-og sykkelveier, boligtomt og friområde, (gnr./bnr. 58/316, 58/351, 58/91 og 58/189) som vist på kart utarbeidet av Arkitektene Vis-A-Vis, på vegne av Trondheim kommune v/Trondheim eiendom, senest datert 30.03.05 med bestemmelser senest datert 30.03.05.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Bakgrunn

Planforslaget ble mottatt 23.01.05 av Arkitektene Via- A- Vis som forslagsstiller, på vegne av utbygger Trondheim kommune v/ Trondheim eiendom. Arkitektkontoret er også engasjert i arbeidet med programutredning og forstudie for nye Blussuvoll ungdomsskole. Forstudien skal være en del av konkurransegrunnlaget for en totalentreprisekonkurranse som vil bli gjennomført i løpet av våren 2005.

Hensikten med konkurransen er å få løsningsforslag med kostnader for ny Blussuvoll ungdomsskole. Det er tidligere fattet politisk vedtak om riving av eksisterende skoleanlegg. Konkurransegrunnlaget vil også inneholde konklusjoner, premisser og rammebetingelser som er fremkommet etter lang og grundig prosess i plangruppa som er etablert for prosjektet.

Kommunen har valgt å gjennomføre prosjektet som en totalentreprise, bestående av konkurranse med etterfølgende samhandlingsprosess som skal danne grunnlag for bygging av ny skole. Dersom den forestående konkurransen skal tjene sin hensikt, forutsettes det konkurranse både på løsning og pris. Tiltakshaver ønsker derfor ikke å legge for mange og detaljerte føringer i konkurransen, ut over viktige rammebetingelser knyttet til regulering, overordnet tomtediskonering, funksjoner ut-og innvendig samt kravspesifikasjoner der spesielle løsninger kreves.

Ut fra sakens bakgrunn og formål som skal være offentlig bebyggelse, fremmes derfor reguleringsplanen som en flateplan med bestemmelser, vedlagt en illustrasjonsplan for en mulig løsning basert på konklusjoner fra plangruppas arbeid. Illustrasjoner som snitt, fasader, perspektiver m.m. er ikke utarbeidet, da arkitektonisk utforming av anlegget vil være en vesentlig del av den forestående konkurransen.

Det innsendte planforslaget er vist i saksvedlegg 1. Planområdet omfatter følgende eiendommer:
- gnr./bnr. 58/316, 58/351, 58/91 og 58/189.

Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en reguleringsplan for bygging av ny Blussuvoll ungdomsskole, samt å oppdatere gjeldende reguleringssituasjon . Gang- og sykkelveger gjennom området og friområdet reguleres i tråd med kommuneplanens arealdel.

Ved oppstarten av planarbeidet anbefalte plan- og bygningsenheten at det ble utarbeidet en arealanalyse for et større område omfattende både Blussuvoll ungdomsskole, Strinda videregående skole og ubebyggt areal nord for skolene. Begrunnelsen var å se på hele området ut fra en helhetstenkning, avklare konsekvenser ved eventuell bygging av idrettshall på friområdet, eller plassering av idrettshall på Strinda videregående skoles område, samt å oppdatere gjeldende regulering i samsvar med kommuneplanens arealdel.

I løpet av planprosessen er det blitt avklart at Sør-Trøndelag fylkeskommune ikke har planer for nye tiltak ved Strinda videregående skole nå. Denne eiendommen tas derfor ut av reguleringsplanen. For Strinda v.g.s. vil det være mer hensiktsmessig at det utarbeides egen reguleringsplan når det foreligger konkrete utbyggingsplaner for skolen.

Trondheim kommune

Planprosess

Reguleringsarbeidet er lovlig kunngjort i Adresseavisen ved annonse 23.07.04. Offentlige instanser, berørte parter og tilliggende grunneiere ble varslet ved eget brev datert 21.07.04.

Innspill til planen før første gangs behandling

Samråd og medvirkningprosess

I kunngjøringsannonсен om igangsatt planarbeid og i varslingsbrevet ble det opplyst om at hensikten med planarbeidet var å legge til rette for videre utbygging av skoleområdene, vurdere atkomst og parkering, samt regulere friområdet med event. innpassing av idrettshall. Det ble bedt om merknader eller innspill til planarbeidet.

Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med plan- og bygningsenheten i Trondheim kommune ble gjennomført 20.08.2004.

Følgende synpunkter kom fram:

- forespørsel om regulering er ikke nødvendig
- det anbefales ikke å ta noen del av friområdet i bruk til bebyggelse – event. uteområde for skolen kan vurderes på friområdet
- det anbefales å se på plassering av idrettshall inne på området til Strinda videregående skole – samordne arealbruken
- atkomst fra Lillebergveien anbefales – ikke kjøring inn mellom skolene
- parkering anbefales mot Lillebergveien - viktig å få en ordnet parkering
- Sigurs Jorsalfars veg skal i følge kommuneplanens arealdel reguleres til offentlig gang-/sykkelveg

Samrådsmøte

Det ble invitert til og gjennomført et større samrådsmøte med deltakere fra fylkesmannen, fylkeskommunen og kommunale enheter 30.09.2004. På det tidspunktet møtet ble gjennomført var det ikke avklart om det skulle planlegges for egen idrettshall med begge skolene som brukere. Diskusjonen dreide seg derfor mye om sambruk av lokaler både til idrett og kultur. Videre ble behovet for gode utearealer til ungdomsskolen understreket. Ut fra dagens anbefalinger vil skoletomta gi bare ca. halvparten av det utearealet som ansees for normgivende.

Det ble konkludert med at fylkeskommunen skulle vurdere et forpliktende samarbeid med Trondheim kommune om event. bruk/ leie av idrettshall/flerbrukshall. Det er i etterkant avklart at fylkeskommunen har takket nei til et slikt samarbeid.

Medvirkning fra brukerne

Gjennom hele arbeidet med reguleringsplan og forstudie for skolen har det vært løpende diskusjoner i plangruppa med lærere, foreldre- og elevrepresentanter. Forslaget til reguleringsplan med anlegg for uteaktiviteter på deler av friområdet er et resultat av arbeidet i plangruppa og elevenes medvirkning. Illustrasjonsplanen som følger reguleringsforslaget viser ett av flere mulige svar på den funksjonanalysen plangruppa har jobbet med. Den endelige utformingen av skolen blir et resultat av konkurransen som skal gjennomføres og den etterfølgende samhandlingsprosessen.

Trondheim kommune

Merknader fra beboere/brukere

Merknader til event. bygging av idrettshall på friområdet, datert 31.07.04 og 20.08.04:

Varslingen av igangsatt planarbeid førte til mobilisering av beboere i området og brukere av friområdet for å beholde friområdet ubebygget. Det er sendt inn merknader med tilsammen 416 underskrifter. Motstanden mot å vurdere deler av friområdet benyttet til idrettshall begrunnes med:

- friområdet er intenst benyttet året rundt og av folk i alle aldre
- Trondheim fortettes og behovet for å beholde åpne, grønne lunger forsterkes i takt med økt fortetting
- Tyholt/Blussuvoll som boligområde har i liten grad åpne lunger/lekeområder for uorganisert lek, trim og opphold
- friområdets størrelse sikrer områdets verdi og gir mulighet for varierte bruksmåter og aktiviteter

Merknader fra Sigrid Vasseljen, datert 14.08.04:

Viser til felles merknad fra beboere i området vedr. friområdet. Har i tillegg merknad med ønske om å kjøpe tilbake et areal som Trondheim kommune innløste for mange år siden i forbindelse med utvidelse av Sigurd Jorsalfarsveg. Eiendommen er i dag beplantet ut til fortauskant og en liten stripe av dette er kommunal grunn.

Merknader fra Sameiet Blussuvold Østre, datert 15.08.04:

1. Atkomstveien til deres hus ligger delvis inn på kommunal eiendom. Ber om at atkomstveien legges utenfor det arealet som reguleres til skoleformål og anmoder om å få overta arealet til atkomstveien.
2. Punkter vedr. endring av bygningsmassen ved Blussuvoll Ungdomsskole: bebyggelsen ønskes ikke lagt nærmere deres eiendom enn i dag, bygningene mot deres eiendom ønskes så lave som mulig, grøntarealet syd for skolen og trær mot deres eiendom ønskes bevart. Ønsker skolens uteareal mer eksponert enn i dag for å unngå sjenerende bråk og uvettig bilkjøring inne på området. Presiserer at de ikke er negative til at skolegården brukes, f.eks. til ballspill og at den åpner seg mot deres eiendom. Skolegården bør kunne stenges for biltrafikk, men med atkomst for fotgjengere.
3. Ønsker gangveg fra Øvre Bergsvingen til veg mellom skolene stengt for biltrafikk, event. med bom.
4. Ønsker ubebygget område gnr. 5/189 Blussuvoll plass fortsatt regulert til friområde. Har undertegnet merknad om bruk av friområdet.

Merknad fra Øvre Høilivegen 21 Vel – utenfor planområdet, men brukere av friområdet:

Viser til den allsidige aktiviteten på friområdet "Blussuvold plass" og kvaliteten av størrelse, terreng og uorganisert bruk. Uttaler at en hver reduksjon av størrelse, terrengvariasjon eller bruksmangfold av friområdet vil kunne få negative konsekvenser for hele bydelen. Velforeningen vil følge nøye med på utviklingen i området og ber om å få reguleringsforslaget oversendt når det legges ut til offentlig ettersyn.

Sør-Trøndelag fylkeskommune

Sør-Trøndelag fylkeskommune v/enhet for regional utvikling, har uttalt at de må avvente kommentarer til de ser nærmere hva planen inneholder, men de vil allerede nå minne om at dette er et viktig nærrekreasjonsområde for store deler av Tyholtområdet.

Trondheim kommune

Trondheim byteknikk.

I et møte med Trondheim byteknikk har de samme synspunktene vedr. bruk av friområdet kommet fram. Det ble imidlertid der uttalt at det måtte kunne ses litt friere på disponering av dagens vegareal (Sigurs Jorsalsfars veg) og eventuelt omlegging av framtidig trase for gang- og sykkelveg inn på den sør-østre delen av friområdet for å kunne øke skolens sammenhengende areal.

Trondheim bydrift

Trondheim bydrift kommenterer at idrettshall fortrinnsvis bør legges utenom friområdet.

Telenor Networks AS

Opplyser at de har svært viktig rør/kabelanlegg som kommer i berøring med planområdet og ber om at det tas hensyn til dette.

Idrettsrådet

Idrettsrådet har vært på befaring og skriver i sin uttalelse at området var i bruk til flere aktiviteter. De konkluderer med at det må svært gode grunner til for å bebygge arealet og at dette i utgangspunktet synes uakseptabelt. De ber om å bli orientert i den videre planleggingen.

Trondhjems Tennisklubb

Trondhjems Tennisklubb har i forhåndskonferanse med plan- og bygningsenheten vedr. søknad om utvidelse av eksisterende tennishall på Øya blitt oppfordret til å spille inn sine behov i planarbeidet for Blussuvoll. Dette er begrunnet med et ønske om å få sine behov vurdert politisk da Blussuvollområdet er interessant som et alternativ for klubben hvis deres anlegg på Øya ikke lenger vil kunne bli opprettholdt. Bakgrunn for innspillet og de viktigste argumentene for en reetablering av TTks anlegg på Tyholt framgår av klubbens brev som vedlegges saken.

Beskrivelse av hvordan merknader og innspill er ivaretatt

Idrettshall og friområde

Samrådsprosessen har avklart at det ikke legges opp til et samarbeid mellom Trondheim kommune og Sør-Trøndelag fylkeskommune om bruk/leie av en eventuell idrettshall. Strinda v.g.skoles areal som var aktuelt lokaliseringsalternativ for hallen, er derfor tatt ut av planområdet. Blussuvoll ungdomsskole vil nå løse sitt utbyggingsbehov på egen grunn. Planforslaget legger ikke opp til bygging av idrettshall på friområdet, men på grunn av ungdomsskolens knappe utearealer foreslås det at skolen kan disponere den sørøstre delen av friområdet til uteaktiviteter, f.eks. sandvolleyballbane. Dette vil også bli et tilbud til uorganisert aktivitet for andre barn og unge i tillegg til skolens egne elever. På den måten vil både skolens behov, og bruk av friområdet for strøkets beboere bli ivaretatt.

Naboer som ønsker tilleggsareal er imøtekommet ved regulering av tilleggsareal til boligformål. Avtaler om eventuelt kjøp må inngås med Trondheim kommune. Gang- og sykkelvegen fra Øvre Bergsvingen er ikke regulert gjennomgående og kan ved event. behov stenges med bom. Bom kan også vurderes i Sigurd Jorsalfars veg hvis uønsket kjøring blir et problem. Det er ikke vist bom i reguleringsforslaget.

Forhold til tekniske anlegg vil bli ivaretatt i gjennomføringen.

Trondhjem Tennisklubb har fått opplyst at idrettshall eller permanente anlegg på friområdet ikke inngår i det reguleringsplanforslaget som nå fremmes. En eventuell ny hall på Strinda v.g.s. område må tas opp med

Trondheim kommune

Sør-Trøndelag fylkeskommune, og tennisbaner på friområdet er ikke vurdert i planprosessen med reguleringsplanen for Blussuvoll.

Første gangs behandling

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR BU2 0178/05 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det vises til orienteringsvedlegg 4: (ikke trykt vedlegg) nevnte delegasjonsvedtak m/vedlegg.

Høringsuttalelser og merknader

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn med merknadsfrist 04.03.05. Etter at fristen var omme er det mottatt merknader/kommentarer fra:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 01.02.05

Sør-Trøndelag fylkeskommune, enhet for regional utvikling, brev av 21.02.05

Interne notat fra Trondheim byteknikk, Byantikvaren, Miljø- og landbruksenheten

Idrettsrådet i Trondheim, brev av 04.03.05.

Odd M. Brå, Ann Ingeborg Berset, Helge Brå, Sig. Jorsalfars veg 16, brev av 03.03.05.

Sigrid Vasseljen, Sig. Jorsalfarsveg 8, brev av 25.02.05.

Øvre Høillivegen Vel v/Johannes Smidt, e-melding av 04.03.05.

Anne Britt Dørdal og Håvard Brøtan, Øvre Bergsvingen 18, e-melding av 04.03.05.

De private merknader er lagt ved i orienteringsvedlegg 3.

Sammendrag av innkomne merknader/kommentarer:

Fylkesmannen setter ingen vilkår for egengodkjenning av planen, men det pekes på at det ved utarbeidelse av avfallsplan, jf. §8.1 i bestemmelsene, må man med rivingsarbeidene være spesielt oppmerksom på at bygningene kan inneholde avfallstyper som er klassifisert som farlig avfall. Bl.a. gjelder dette lysstoffrørmatur, lysstoffrør og isolerglassruter. Malte betongflater, betong (puss) og fuger kan inneholde PCB (polyklorerte bifenyler) og kan kreve spesiell diponering/løsning (SFT Fakta TA- 1730/200).

Det pekes videre på at all grunn i sentrale deler av Trondheim kommune kan inneholde miljøgifter som skyldes tidligere arealbruk eller diffus forurensning. Forskrift om begrensnig av forurensning kap. 2 opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider stiller krav om tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

Kommentarer:

Med bakgrunn i fylkesmannes kommentar presiseres det i bestemmelsens § 8.1 at det må tas spesielt hensyn til eventuelt farlig avfall. Punkt 8.1 i bestemmelsene inntas følgende tillegg: "Planen må spesielt inneholde tiltak for håndtering av avfallstyper som er klassifisert som farlig avfall, så som lysstoffrørmatur, lysstoffrør, isolerglassruter, malte betongflater og betong og fuger som kan inneholde polyklorerte bifenyler".

Det inntas også ny bestemmelse §9 "Forurenset grunn" som omhandler opprydding av bygge- og gravearbeider, og som stiller krav om tiltaksplan. I pkt.9.1 foreslås følgende ordlyd:

"Før bygge-og gravearbeider innenfor planområdet tillates skal det utarbeides tiltaksplan for opprydding av eventuell forurenset grunn. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen."

Trondheim kommune

Fylkeskommunen opplyser at det ikke er registrert automatisk fredede kulturminner innen området, og vurderer at det vil være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike. Det minnes likevel om den generelle aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven.

Det påpekes at ungdomsskolen bør dokumenteres før riving. Dessuten bør §7.1 formuleres slik at det ikke kan oppfattes som om skolen har enerett på bruk av friarealet.

Det stilles ingen vilkår for egengodkjenning.

Kommentarer:

Det foreslås å innta bestemmelse om dokumentasjon av eksisterende skole under nytt pkt. 3.4, og at byantikvarens retningslinjer av desember 2003 legges til grunn. Bestemmelsen foreslås å få følgende ordlyd: "Før riving av skolen skal det foretas dokumentasjon etter retningslinjer datert desember 2003 utarbeidet av Byantikvaren."

Når det gjelder formuleringen i §7.1 foreslås at "...for skolene." sløyfes.

Interne kommentarer:

Byantikvaren beklager at hele Blussuvoll skole blir revet uten å etterlate noen fysiske spor. Reguleringsplanforslaget synes likevel å ivareta den arkitektoniske velformete "gate" mellom Blussuvoll ungdomsskole og Strinda videregående skole. Det minnes om arkitektonisk kvalitet i dette området forutsetter at det nye prosjektet også fanger opp noen av de trekkene som gjorde dette rommet til god arkitektur. Det siktes eksempelvis til de kalkhvite pussveggene og de røde teglstentakene som var vesentlige fellestrekk ved disse skolene. Det vil være verdt å bygge videre på de material- og fargeelementer som konstituerer skolens arkitektur i dag.

Byteknikk ser det som svært uheldig at et friområde defineres som en del av skolen uteområde på den måten som er nedfelt i §7.1 og §7.2 i bestemmelsene. I dag har byteknikk forvaltningsansvaret for friområder, mens bydrift står for driften. Tilsvarende har Trondheim eiendom forvaltningsansvaret for skoler m/uteareal mens byggservice står for driften. Dermed blir det i dette tilfelle uklare ansvarsforhold. Det blir derfor nødvendig med en avklaring og sikring av driftsøkonomien, og det må inngås avtale mellom de forskjellige parter i saken om investering, drift og vedlikehold av det aktuelle området. Alternativet vil være å ta området ut av planen, eventuelt å endre reguleringsformålet for det aktuelle området til offentlig byggeområde, skole.

Det påpekes at planforslaget må innlemme hele eksisterende Sig. Jorsalfarsveg i planforslaget slik at det blir fastlagt arealbruk for vegarealet som ikke reguleres til gang-og sykkelveg.

Det anbefales at OT2 og OT1 gjøres sammenhengende. Alternativt vurderes snuplass. OT2 anbefales forlenget til forbindelse med OT1.

Byteknikk mener videre at det må tas inn rekkefølgebestemmelse vedrørende nedbygging av Sig. Jorsalfarveg til gang-og sykkelveg samt evt. opparbeidelse innen friområdet dersom dette likevel blir tatt med i planen.

Det er lagt ved notat fra geoteknisk faggruppe.

Kommentarer:

Trondheim kommune

Byantikvarens synspunkter vil bli formidlet videre i materialet for konkurranse om skoleutbyggingen.

Det er kommet sterke og tunge uttalelser på viktigheten av å regulere dagens grøntområde til friområde og det er derfor ikke aktuelt å regulere deler av dette til byggeområde/skole. Bruk til aktivitet for skolen er positivt mottatt bl. a. fra idrettsrådet og naboskap. Tilrettelegging for skolens aktiviteter vil også komme andre brukere til gode utenom skoletiden. Avtale om investeringer, drift og vedlikehold er forhold som ikke kan ivaretas igjennom en reguleringsplan da disse forhold er av privatrettslig karakter. En avtale om nevnte forhold burde ikke være noe stort problem å få på plass, da det her gjelder en avtale mellom forskjellige etater innen kommunen.

I bestemmelsenes pkt. 7.1 sløyfes "...for skolene." og i pkt. 7.2 sløyfes "..., paviljong o.l".

I planforslaget som nå fremmes for videre behandling innlemmes hele eksisterende Sig. Jorsalfars veg slik at arealbruken for eksisterende veg blir fastlagt. Det er naturlig at den del av eksisterende veg som ikke reguleres til gang-og sykkelveg blir regulert til "offentlig bebyggelse" og tillegges Strinda videregående skole.

Gang- og sykkelvegene OT1 og OT2 er ikke sammenhengende gjennom skolens område for å unngå uønsket trafikk, bl.a. mopedkjøring. Endelig opparbeiding av skolens utearealer vil bli fastlagt i utomhusplan som bl.a. vil vise gangforbindelser. Avslutningen av TO1 i sør er utformet slik for å få med avkjøringen til eiendommen gnr.58 bnr.5, da denne har tillatt kjøreadkomst herfra. I planforslaget som nå fremmes er vegen noe rettet opp. Videreføring av gang-og sykkelvegen over Strinda v.g. skoles eiendom må inngå i en fremtidig plan for dette området.

Eventuell snuplass for gang- og sykkelveg OT1 innarbeides /vises i utomhusplanen. I denne sammenheng foreslås tillegg til pkt.3.1 i bestemmelsene "...og sykler, "snuplass for gang-og sykkelveg OT2,"....

Det foreslås at det tas inn i rekkefølgebestemmelsene vedrørende nedbygging av Sig. Jorsalfars veg samt opparbeidelse av tiltak innenfor friområdet. Det foreslås ny bestemmelse §10 "Rekkefølgebestemmelse" hvor det i pkt. 10.1 foreslås: "Nedbygging av Sigurd Jorsalfarsveg til gang- og sykkelveg og ferdigstillelse av sandvollybaner og amfi i friområdet skal være gjennomført før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for ny Blussuvoll Ungdomsskole."

Idrettsrådet beklager på det sterkeste at det ikke er mulig å komme til en overenskomst mellom Trondheim kommune og Sør-Trøndelag fylkeskommune om å erstatte gymsaler med en sårt tiltrengt idrettshall i dette området, og oppfordrer Trondheim kommune nok engang til å kontakte fylkeskommunen om denne saken.

Idrettsrådet mener ellers at det er meget viktig at friområdet beholdes åpent for almenheten. Det drives et utall av uorganiserte aktiviteter på området som må få bestå, og rådet mener det er en styrke for området at skolen bruker deler av friområdet til sin aktivitet på dagtid og at det blir etablert for eksempel sandvolleyballbaner i det sørøstre hjørnet. Dette kan også nyttes av andre på kveldstid. Rådet er positiv til omgjøring av Sig. Jorsalfarsveg til gang-og sykkelveg.

Kommentar:

I notat datert 18.03.05 utarbeidet av representant fra rådmannens fagstab heter det:

"I planleggingsprosessen for ny ungdomsskole på Blussuvoll ble det lagt inn som forutsetning at det skulle utredes muligheten for en ny idrettshall i tilknytning til skolen. Betingelsen var et driftsopplegg som gav en full utnyttelse av hallen alle hverdager fra kl 08.00 til 23.00, og at det måtte inngås langsiktige leiekontrakter. Tidsperioden 08.00 til 16.00 er den kritiske perioden for en slik full utnyttelse. For å

Trondheim kommune

gjennomføre prosjektet var kommunen avhengig av leietakere som betalte driftsutgiftene.

Blussuvoll skole vil bruke hallen, som deles opp i tre arealer på i overkant av 200 kvm, i 50% av tidsrommet 08.00 til 16.00. 50% av husleia i perioden 08.00 til 16.00 ville da bli dekket over Blussuvoll skole sitt driftsbudsjett.

På samrådsmøte om reguleringsplanen ble det tatt opp med fylkeskommunenes representanter om Strinda videregående skole hadde behov for å leie arealer eller eventuelt være med på et "spleiselag" i en slik idrettshall. Senere har fylkeskommunen sendt tilbakemelding om at de ikke har behov for tilleggsarealer ved Strinda videregående skole.

Grunnlaget for å bygge en stor idrettshall falt dermed bort. Det blir i stedet nå bygget en liten hall som tilfredsstiller kravene til å få "spillemiddeltilskudd". Skolen vil disponere arealene i skoltida. Arealene vil leies ut på kveldstid ut fra de samme betingelser som skolenes gymnastikksaler ellers i kommunen."

Sigrid Vasseljen finner ikke rimelig grunn til at område B1 – område for bolig, jfr. § 4- ikke kan inneholde to enheter og eventuelt gi mulighet for generasjonsbolig eller utleie av hybelleilighet. Den aktuelle tomte på 1.6 daa tilsier at dette skulle ikke være problematisk. Det foreslås at pkt. 4.1 i bestemmelsene endres fra "...nye boenheter tillates ikke" til "... inntil to boenheter tillates."

Det påpekes at illustrasjonsplanen ikke fanger opp reguleringsplanens avgrensning av boligformål/offentlig trafikkområde i overgangen mellom Vasseljens eiendom og Sig. Jorsalfarsveg.

Dersom intensjonen i bestemmelsenes pkt. 5.9 skal oppfylles om at trær langs Sig. Jorsalfars veg skal bevares, må byggegrensen nord for nytt skolebygg trekkes noe lenger sør på eiendommen.

Når det gjelder friområdet er Vasseljen nærmeste tilskuer til den aktiviteten som foregår der, og den er i alt overveiende grad positiv. Eneste konfliktpunkt kan være ungdomskolens festkvelder ("Fredagbluss") når friområdets sørøstre del tas i bruk under og etter festens avslutning. Dette gir for naboene en del støy, og diverse søppel i hagen, til tider ødelagt postkasse, og vinduer er også blitt knust. Vasseljen tror at et takoverbygg som for eksempel en paviljong i den sørøstre del av friområdet vil konsentrere uroelementene på ett punkt og at støyen for nabomiljøet forsterkes og forlenges utover kvelden. Vasseljen ønsker derfor at det ikke åpnes for bygging av paviljong i friområdet. Vasseljen er ellers svært tilfreds med at friområdet sikres gjennom regulering og ser frem til en ny Blussuvoll ungdomsskole.

Kommentarer:

De eksisterende bygningenes plassering på eiendommen (58/91) og husets tidstypiske karakter vanskeliggjør bygging av et nytt hus eller større tilbygg. Reguleringsbestemmelsen pkt. 4.1 tillater mindre tilbygg og to boenheter kan innpasses innenfor de rammene dette gir. Den siste setningen i bestemmelsen ("Nye boenheter tillates ikke") tas derfor ut.

Avgrensningen mellom boligformål og offentlig trafikkformål er et resultat av at en liten "trekant" som eies av Trondheim kommune foreslås regulert til boligformål da dette gir en mer hensiktsmessig formålsavgrensning. Reguleringsplanen som er det juridiske dokumentet tar hensyn til dette.

Reguleringsbestemmelsenes pkt. 7.2 vedrørende oppføring av "paviljong o.l." tas ut.

Trondheim kommune

Byggegrensen nord for bygget er noe endret i forhold til plan lagt ut til offentlig ettersyn. Trerekken som planlegges bevart er imidlertid innregulert på planen og i tegnforklaringens linjesymbol er vegetasjon markert med påskrift "Vegetasjon som skal bevares." Dessuten heter det i bestemmelsen pkt.5.9:"Eksisterende trær innen skoleområdet skal i størst mulig grad bevares."

Odd M. Brå, Ann Ingeborg Berset og Helge Brå ser positivt på bygging av ny ungdomsskole og håper på et godt resultat både form- og funksjonsmessig. Det er også prisverdig at friområdet blir opprettholdt til glede for beboerne i de tiliggende områder.

Underskriverne mener imidlertid at bygningsmassen for skolen må konsentreres og trekkes lengre mot nord-nordøst enn dagens bygningsmasse. Dette vil gi nye friarealer mot sør delvis på bekostning av arealer mot Sig. Jorsalfarsveg. Flytting av byggegrense noen meter mot sør vil muliggjøre bevaring av og gi mer luft mot trerekke/gangveg uten betydning for friarealene mot sør.

I pkt. 5.5 i bestemmelsene er det angitt maksimal gesimshøyde kt.127.0. Dette gjelder for hele bygningsmassen med unntak av gymsal, kt. 127.5 iflg. pkt. 5.7 i bestemmelsene. Underskriverne mener at eksisterende gesims- og mønehøyde burde ha vært oppgitt i sakspapirene.

I §7 i bestemmelsene angis at friområdet skal benyttes til lek, rekreasjon og uteaktiviteter for skolene, noe som er i samvar med dagens bruk. Det åpnes imidlertid for bygging av mindre ikke-permanente anlegg og konstruksjoner som for eksempel sandvolleybaner og paviljong. Underskriverne er i utgangspunktet positiv til alle tiltak som gjør friområdet enda mer attraktivt.

Det advares imidlertid mot bygging av konstruksjoner som vil medføre støyende tilbud for en liten gruppe, og i denne sammenheng vil bygging av en paviljong resultere i en uønsket festplass.

Arrangementet "Fredagsbluss" har tidvis medført støy og hærverk. Dagens lokalisering gjør at festen spres utover store områder og det er stor pågang av besøkende biler. Det oppfordres til at inngangen til disse arrangement lokaliseres på skolens indre område slik at festen lettere kan holdes under kontroll og være til mindre sjanse for beboerne i området.

Kommentar:

Når det gjelder byggegrensen nord for bygget se kommentarer ovenfor.

Eksisterende høyder er nivellert og i orienteringvedlegg 5 er det på kartkopi påført møne- og gesimshøyder på eksisterende bygninger Blussvoll ungdomsskole. Dessuten er gesimshøyden på nye bygg vurdert på nytt, og Trondheim eiendom i samråd med arkitektkontoret foreslår endrede gesimshøyder som også rådmannen vil støtte:

I bestemmelsen pkt. 5.5 endres gesimshøyden fra tidl. +127.0 til +126.5.

I bestemmelsen pkt. 5.6 endres gesimshøyden fra tidl. +130.0 til +129.0.

I bestemmelsen pkt. 5.7 endres gesimshøyden fra tidl. +127.5 til +127.0.

Tillatelse til oppføring av "paviljong o.l." tas ut av bestemmelsen pkt. 7.2, og lokalisering av skolens inngang vil være et resultat av konkurransen om prosjektet.

Synspunkter som er kommet fram ellers vil bli tatt med i det videre arbeidet med konkurranseprosjektet.

Anne-Britt Dørdal og Håvard Brøtan synes utkastet til reguleringsplan gir en god løsning spesielt med tanke på at skolebygget er plassert så nær Sig. Jorsalfarsveg som mulig. Brevskriverne har imidlertid noen

Trondheim kommune

kommentarer:

Det foreslås at det anlegges bussholdeplass med leskur i Lillebergvegen nær krysset mot Sig. Jorsalfarsveg. Dagens holdeplass ligger lenger mot syd og har dårlig kapasitet for mange skoleungdommer som venter på busstransport.

Frittstående trafo-kiosker er sjelden spesielt pene. Det bør vurderes å innlemme denne som en integrert del av skolebygningen.

Det bør vurderes å la skolegården vende mot Sig. Jorsalfarsveg, dvs. at bygget dreies 180 grader med nødvendige justeringer. Skolegården vender da mot friområdet og de installasjoner som er planlagt her, samtidig som skolegården vendes bort den øvrige bebyggelse. Friområdet blir på denne måten en naturlig forlengelse av skolegården.

Planforslaget sier ingenting om hvor sykkelparkeringen skal legges. I dag parkeres syklene på grøntområdet som nå er planlagt som parkeringsplass. Da det dreier seg om et betydelig antall sykler anser brevskriverne det som viktig at dette får en nøye gjennomtenkt lokalisering.

Når det gjelder den planlagte parkeringsplassen bes det om at denne lokaliseres med størst mulig avstand fra grensen mot Øvre Bergsvingen 18 samt at det som skjerm mot parkeringsplassen anlegges en relativt høy hekk langs eiendomsgrensen.

Da trafikk til skolen i dag kommer fra andre tilførselsveger blir nå presset inn i Lillebergvegen. Dette fører til trafikkøkning i den nevnte vegen. Samme effekten vil man få ved stenging av Sig. Jorsalfarsveg. En trafikkøkning i Lillebergvegen anser brevskriverne som svært uheldig.

Opplegget med gang-og sykkelvegene virker noe overdrevet. For brevskriverne er det ikke akseptabelt at det åpnes for en gjennomgang fra skolens sydside til Lillebergvegen ned mot parkeringsplassen langs eiendomsgrensen til Øvre Bergsvingen 18.

Kommentarer:

I planforslaget som nå fremmes legges det opp til busstopp, "kantsteinstopp", med leskur i området like syd for krysset Sig. Jorsalfarsveg /Lillebergsvegen. Leskuret reguleres inn på skolens eiendom, 4x2 m, til trafikkformål. Forslaget er drøftet med med Team trafikk som er enig i løsningen.

Det er fra energileverandørene et ønske om at nettstasjonene er frittliggende for å være lett tilgjengelige, og plasseringen på parkeringsplassen vurderes som akseptabel også estetisk.

Uttalelsen ellers er i det vesentlige knyttet til illustrasjonsplanen som følger planforslaget. Den endelige utformingen av skoleanlegget vil være et resultat av konkurransen om prosjektet.

I forbindelse med søknad om byggetillatelse vil det bli utarbeidet situasjonsplan/utomhusplan for skoleområdet. I bestemmelsen pkt. 3.1 er det opplistet hva denne planen skal inneholde. Planen skal godkjennes av kommunen.

Synspunktene som er kommet frem vil bli tatt med i det videre arbeidet med dette.

Øvre Høilivegen Vel v/Johannes Smidt er glade for at det ikke kommer tung bebyggelse i friområdet. Velet er imidlertid skeptisk til at det i planforslaget er åpnet for å plassere sandvolleybaner, amfi, mindre

Trondheim kommune

paviljonger og lignende i den sørøstre delen av friområdet , kjent som ”steinbruddet”. Friområdets verdi er tett knyttet til variasjonen i terrenget. Det er dette som gjør at så mange ulike grupper har glede av området. Den sørøstre delen av området er det eneste arealet som er kupert, og de brukbare ake- og skibakkene ligger med retning krysset Lillebergvegen/ Sig. Jorsalfars veg. Installasjoner og anlegg i dette området vil ødelegge for at friområdet ”Blussuvoll plass” kan nyttes av mindre barn til aking og skiløping.

Ellers mener velet at §7.1 i bestemmelsen med fordel kan formuleres noe bedre. Slik det nå står kan det leses som om friområdets primære funksjon er å være lekeareal og uteaktivitet for de tilgrensende skolene.

Når det gjelder trafikkløsninger mener velet planforslaget legger frem gode forslag.

Kommentarer:

Tillatelse til oppføring av ” paviljong o.l” tas ut av reguleringsbestemmelsenes pkt. 7.2. Muligheter for opparbeiding av sandvollyballbaner og amfi opprettholdes. Området som kan benyttes til skileik og aking vurderes til ikke å bli vesentlig berørt av disse anleggene. Sandvollyballbanene vil bli lagt opp mot boligeiendommen og et amfi vil kun gjøre inngrep på en liten del av haugen. Det er viktig at området har et tilbud for alle aldersgrupper, også ungdom.

I pkt.7.1 i bestemmelsene er ..”for skolene.” sløyfet.

Hele friområdet reguleres til offentlig friområde og til bruk for alle slik det er i dag. Opparbeiding av sandvollybaner og et lite amfi er tatt med fordi skolens arealer er vesentlig mindre enn det som er anbefalt for en ungdomsskole. Det må kunne gis aktivitetstilbud utendørs, men anleggene er ikke eksklusive for skolens elever. Reguleringsbestemmelsenes pkt. 7.1, som kunne oppfattes som om skolen hadde enerett til bruk av disse anleggene, er nå endret ved at ”... for skolen” er strøket.

Opparbeiding av sandvollybaner og et lite amfi vil gi et nytt tilbud til aktivitet og opphold innen området for alle aldersgrupper. Plasseringen på den sørøstre delen av friområdet vil ikke redusere bruksmulighetene til mer plasskrevende aktiviteter som ballspill, drageoppsending og lignende. Amfiet slik det er vist plassert, vil heller ikke ødelegge mulighetene for aking og bruk av haugen som skibakke. Det er viktig at området er attraktivt for alle, også ungdom. Elevene ved Blussuvoll vil bruke anleggene på dagtid og ellers vil de være et nytt tilbud for alle brukere. Idrettsrådet gir i sin høringsuttalelse uttrykk for at dette vil bli en styrke for området.

Paviljongen som var foreslått er tatt ut, da det i flere høringsuttalelser ble uttrykt skepsis ved at dette kunne bli et uønsket feststed med medfølgende bråk. Naboer er ellers positive til aktiviteter på friområdet.

Oppsummering

I forhold til plan lagt ut til offentlig ettersyn er det gjort følgende endringer/justeringer på plankartet og i bestemmelsene:

På plankartet:

1. Gang-og sykkelveg OT1 er noe rettet opp ved eiendommen gnr. 58 bnr. 5
2. Det er tegnet inn anvisning av avkjørsel til eiendommene 58/5 og 58/91.
3. Leskur for buss er innregulert med påskrift ”Leskur” like syd for krysset Sig. Jorsalfarsveg/Lillebergvegen. Eksisterende leskur for buss langs Otto Nielsens veg innreguleres og får påskrift ”Leskur”.
4. Diverse mål er påført plankartet.

Trondheim kommune

5. I tegnforklaringen under linjesymbol påført ”leskur ved busstopp”.
6. Byggegrensen nord for skolen langs Sigurd Jorsalfarveg er noe justert.

I bestemmelsene:

1. Nytt pkt. 3.4: ”Før riving av skolen skal det foretas dokumentasjon etter retningslinjer datert desember 2003 utarbeidet av Byantikvaren”.
2. Pkt. 7.1 er endret til: ”Friområdet skal benyttes til lek, rekreasjon og til uteaktiviteter.”
3. I pkt. 7.2 er ”paviljong o.l” tatt ut av bestemmelsene.
4. I pkt 8.1 foreslås følgende tillegg: ”Planen må spesielt inneholde tiltak for håndtering av avfallstyper som er klassifisert som farlig avfall, så som lysstoffarmatur, lysstoffrør, isolerglassruter, malte betongflater og betong og fuger som kan inneholde polyklorerte bifenyler.
5. Det foreslås ny paragraf 9: ”Forurensset grunn” hvor det i pkt. 9.1 foreslås følgende: ”Før bygge- og gravearbeider innenfor planområdet tillates, skal det utarbeides tiltaksplan for opprydding av eventuell forurensset grunn. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen”.
6. I pkt 6.3 er det tilføyd gnr. 58/5.
7. Det foreslås ny paragraf 10 Rekkefølgebestemmelse hvor det i pkt. 10.1 føreslås følgende: ”Nedbygging av Sigurd Jorsalfarsveg til gang-og sykkelveg og ferdigstillelse av sandvollybaner og amfi i friområdet skal være gjennomført før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for ny Blussuvoll ungdomsskole.”
8. I bestemmelsen pkt. 5.5 endres gesimshøyden til +126.5.
9. I bestemmelsen pkt. 5.6 endres gesimshøyden til +129.0.
10. I bestemmelsen pkt. 5.7 endres gesimshøyden til +127.0.

Nevnte endringer/justeringer er innpasset i plan og bestemmelser og datert 30.03.05.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel 2001-2012 er skoleområdet vist som institusjonsområde og arealet nord for Sigurd Jorsalfarsveg – avgrenset av Sigurd Jorsalfarsveg, Harald Botners veg, Otto Nielsens veg, Lillebergveien – er i hovedsak vist som friområde. Den eksisterende boligeiendommen innen området er opprettholdt til boligformål. Sigurd Jorsalfars veg skal i følge arealdelen være framtidig turveg (gang- og sykkelveg).

Gjeldende regulering

Gjeldende reguleringsplan for området er ”Reguleringsplan for Blusuvold nordre, Blusuvold østre og del av Kvilhaugen”, stadfestet 01.04.1957. Denne planen regulerer skoleområdet til offentlig bebyggelse og dagens friområde til parkområde med påskriften ”tomt for samfunnshus” på den sør-østre delen. Det er tatt inn reguleringsbestemmelse om at byggehøyde og byggelinjer skal bestemmes av bygningsrådet. Omkringliggende områder er regulert til boligformål med unntak av NRKs eiendom.

Eksisterende bolig inne på området er regulert til boligformål. En plan fra 1953 ”Gateregulering for en del av Strinda” viser hele den østre delen av dagens friområde som boligområde og den bebygde tomte er en

Trondheim kommune

av disse tomtene. De øvrige boligtomtene ble ikke opprettholdt i planen fra 1957, men arealet kunne disponeres til samfunnshus.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger på Blussuvoll og omfatter Blussuvoll skole, Sigurd Jorsalfars veg og friområdet nord for skolene. Inntil planområdet er det boligområder mot øst og sør, Strinda videregående skole i vest, og i nord ligger Tyholtårnet og NRKs bygninger.

Eksisterende terreng og vegetasjon

Terrenget innen skoleområdet er tilnærmet flatt, men skråner noe mot sør og ned mot Lillebergveien i øst. Friområdet er flatt mot nordvest, mens det sørøstre hjørnet er en haug med relativt bratt skråning på et parti ned mot Lillebergvegen i øst. Haugen er bevokst med engvegetasjon (urter). Det flate partiet er en gress-slette omkranset av bjørker i rekke langs veiene. Rundt den eksisterende boligen på kollen er det grupper av høye trær av forskjellige art. Boligeiendommen framstår som grønn og frodig.

Rundt skolene er det store trær, både mot vegene og inne på området. Det er ellers lite vegetasjon inne på selve skoleområdene. Arealene mot sør er opparbeidet med gressplener og noen enkeltrær, se bilder orienteringsvedlegg 2.

Dagens bruk

Skoleområdet er i full bruk til Blussuvoll ungdomskole. Friområdet er mye brukt til blant annet uorganisert ballspill, lek med drager, grilling, soling og hundelufting. Størrelsen med både en flat gressmatte og haugen i sørøst innbyr til mange og forskjellige aktiviteter. Området benyttes av beboere fra et stort omland, ikke bare fra boligene rundt.

Bebyggelse

Eksisterende Blussuvoll ungdomsskole er et vinkelbygg i 2-3 etasjer med et frittliggende bygg i 2 etasjer pluss underetasje. Bygningskroppene er bundet sammen av leskur og levegg.

Eksisterende bygningsmasse har dårlig funksjonalitet i forhold til dagens krav til moderne læringsarealer, og er i dårlig teknisk forfatning. En tidligere forstudie viser at selv med betydelige omgjøringer og investeringer vil tilfredsstillende løsninger ikke kunne oppnås.

Med basis i ovenstående fremmet Rådmannen sak for Formannskapet 16.03.2004, sak nr. 04/09873 der følgende vedtak ble fattet:

“Formannskapet vedtar at videre prosjektering av Blussuvoll skole skjer utifra en riving av dagens bygningsmasse. Det nye skoleanlegget prosjekteres ut fra gjennomsnittlig elevtall på 540 elever.”

Eksisterende bolig på boligeiendommen innen friområdet er bygd i 1927 og er bevart i sin opprinnelige form.

Atkomst

Blussuvoll ungdomsskole har i dag kjøreatomst fra Sigurd Jorsalfars veg inn Magnus Blindes veg og fra Harald Bothners veg. Det er gangatomst fra Lillebergveien og gangveg til Øvre Bergsvingen.

Trondheim kommune

Parkering

Blussuvoll ungdomsskole har i dag parkering langs bygningen mot Magnus Blindes veg og noen plasser på den andre siden mot Strinda v.g. skole. Det er ingen større, tilrettelagt parkeringsplass for skolen, og parkering skjer delvis tilfeldig innenfor området.

Beskrivelse av planforslag

Arealbruk

Planforslaget viser areal til offentlige bygninger – skole, offentlig friområde, boligformål (en tomt), offentlige gang- og sykkelveger samt fareområde - trafo.

Nye Blussuvoll ungdomsskole vil få 540 elever. Foreløpig romprogram viser et bruttoareal på ca. 7 600m². Arbeid med en forstudie pågår, og denne skal danne grunnlag for senere totalentrepriisekonkurranse som beskrevet i innledende avsnitt. Dette gjør det vanskelig å fastlegge eksakte arealer før etter at konkurransen er gjennomført og endelig løsning valgt. Det antas at en brutto arealramme på BTA 8 000 m² og ca. 5 000 m² BYA vil være tilstrekkelig for vurdering/ fastlegging av grad av utnyttning. Basert på formålsareal 14770 m² gir dette grad av utnyttning, $BYA \leq 35\%$.

Bebyggelse

Reguleringsplanforslaget legger rammer for bygging av ny Blussuvoll ungdomsskole. Det planlegges riving av bestående bygningsmasse og bygging av en ny skole med bruttoareal (BTA) på ca. 7 600 m² på samme tomt.

Forstudien som inkluderer areal-, funksjons- og landskapsanalyser har gitt grunnlag for foreløpige konklusjoner mht. til forventet byggehøyde og bebygd areal. Et nybygg vil ut fra krav til funksjonssammenhenger få maksimal byggehøyde på 2 etasjer, og 2 etasjer pluss underetasje mot Lillebergveien. Dette vil gi en gesimshøyde for skolebygget på maks. 8.5 meter fra nivå eksisterende skolegård, og 11.5m mot Lillebergveien. Dette tilsvarer maks. gesimshøyde cote + 126.5 for skolebygget og maks. gesimshøyde cote + 127.1 for gymsalen. I regulerings-bestemmelsene er det tatt inn bestemmelse om at mindre takoppbygg for heis/trapperom, luftinntak og – utkast tillates.

Tillatt grad av utnyttning og byggegrensene setter rammer for bygningsvolumene og plassering innen området. Byggegrensene er vurdert ut fra hensynet til blant annet naboskap og trafikk, og er lagt slik at det gis tilstrekkelig grad av fleksibilitet for deltakerne i den forestående anbudskonkurranse. Illustrasjonsplanen viser én mulig plan og en skissert plassering ut fra funksjonsanalysen.

Byantikvaren har beskrevet den eksisterende gaten mellom skolene som et karakteristisk uterom som bør bevares. Spesielt bør det i følge Byantikvaren, legges vekt på gjenskaping av visse arkitektoniske kvaliteter i gateveggen på Blussuvollsiden.

For å sikre Byantikvarens ønske om bevaring av uterommet mellom skolene foreslås det regulert byggelinje for den nye skolen mot gangvegen. Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene at fasaden i hovedsak skal ligge i byggelinjen, men det er ikke tatt inn detaljerte krav for utforming.

Byggelinjen er trukket så nær gangvegen som mulig for å forsterke uterommet mellom skolene, og for å

Trondheim kommune

forhindre uønsket parkering inne på området.

Utearealer

Utearealene vil bli utformet i tråd med nasjonale anbefalinger gitt av Undervisnings- og forskningsdepartementet UFD, og Trondheim kommunes krav til utendørs arealer for nye ungdomsskoler. Det vil bli lagt tilrette for både organiserte og uorganiserte aktiviteter. Deler av friområdet tenkes i hovedsak benyttet til uorganiserte aktiviteter som sandvolleyball, samlingsplass og skøyteaktiviteter (isflate) om vinteren. En fremtidsrettet skole benytter i stor grad utearealene også til læringsformål, og utearealene må legges tilrette også for dette formålet. Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene krav om godkjenning av utomhusplan for ungdomsskolens område.

Atkomst og parkering

Atkomst til Blussuvoll ungdomsskole foreslås inn fra Lillebergveien. Dette blir den naturlige atkomstvegen når Sigurd Jorsalfarsveg blir gang- og sykkelveg. Lillebergvegen gir en god tilknytning til det øvrige vegnettet. Utbyggingen av skolen forventes ikke å gi noen trafikkøkning da det ikke planlegges bygg for andre formål enn til skolens egen virksomhet.

Illustrasjonsplanen viser parkeringsarealer mot Lillebergveien. I utomhusplanen for skoleområdet vil utforming av parkeringsarealene bli endelig bestemt. Antall parkeringsplasser vil avklares i søknad om rammetillatelse.

Boligtomt

Reguleringsplanforslaget opprettholder eksisterende boligtomt med bestemmelser om enebolig i tråd med dagens bebyggelse. Det kan tillates mindre tilbygg til eksisterende hus.

Offentlig friområde

Dagens friområde (ubebyggt areal) reguleres til offentlig friområde i tråd med kommuneplanens arealdel. Det foreslås bestemmelser for å sikre området slik det er og blir brukt i dag. For å dekke skolens behov for uteaktiviteter åpnes det for at det kan anlegges en bane for sandvolleyball og isflate og lite amfi på den sørøstre delen av området. Konf. også avsnitt foran om utearealer.

Gang- og sykkelveger

Sigurd Jorsalfarsveg er i kommuneplanens arealdel vist som framtidig turveg/gang- og sykkelveg. Planforslaget viser vegen regulert i 5m bredde til offentlig gang-/sykkelveg.

I planforslaget foreslås den eksisterende vegen mellom skolene regulert til gangveg. Veien er i hovedsak regulert i samsvar med dagens trasé.

Den eksisterende gangforbindelsen fra Lillebergveien foreslås regulert til offentlig gangveg (OT2) fram til Blussuvoll ungdomsskole i tråd med dagens bruk. Det reguleres ikke en gjennomgående gangveg fra Lillebergvegen til Magnus den blindes veg. Magnus Blindes veg reguleres nå til gangveg innenfor planområdet (OT1). Dette for å unngå uønsket gjennomkjøring, som ifølge beboerne har vært et problem tidligere. Gangtrafikken vil kunne gå over skolens uteområde. Kjøring til eiendommene som ligger med atkomst fra de foreslåtte gangvegene OT1 og OT2 må tillates der ikke annen atkomst er mulig. Dette er tatt inn i bestemmelsene til planen.

Trondheim kommune

Infrastruktur

Planforslaget krever ingen omlegging av kommunaltekniske anlegg. VA-anlegg ligger i de tilleggende vegtraséene og disse vil ikke bli berørt av byggingen av den nye skolen. Skolen har tilknytning til ledningsnett i Lillebergvegen.

Konsekvenser av planforslaget

Planlagt gjennomføring

Trondheim kommune ved Trondheim Eiendom planlegger å gjennomføre en totalentreprisekonkurranse for skoleprosjektet. Intensjonen er at konkurransen skal bringe fram gode og økonomisk akseptable løsningsforslag for videre bearbeiding i en etterfølgende samhandlingsprosess.

Framdrift er planlagt med følgende milepæler:

Utarbeidelse av konkurransegrunnlag:	januar – februar 2005
Gjennomføring av konkurranse med evaluering:	mars- juni 2005
Sluttbehandling reguleringsplan:	mai 2005
Bystyrebehandling av skoleprosjektet:	mai- juni 2005
Utarbeidelse av underlag for byggesøknad:	september- oktober 2005
Byggesaksbehandling:	november 2005 – januar 2006
Byggestart:	januar 2006
Ferdigstillelse og innflytting:	våren 2007

Konsekvenser for natur og miljø

Friområdet sikres gjennom reguleringen, og regulering av Sigurd Jorsalfars veg til gang-/sykkelveg vil ha positive virkninger for miljøet.

Barn- og unges interesser

Bygging av ny ungdomsskole vil gi et læringsmiljø i tråd med dagens retningslinjer og krav. Utearealene vil bli opparbeidet for ulike typer aktiviteter og opphold. I plangruppa har det vært medvirkning fra elevene vedrørende utformingen av utomhusområdet.

Estetikk

Selve utformingen av skolen vil være et resultat av en totalentreprisekonkurranse.

Reguleringsbestemmelsene setter krav til at det i utformingen skal legges vekt på god arkitektonisk kvalitet i form, materialbruk og detaljering.

Tilgjengelighet for alle

Krav til sikring av god tilgjengelighet for alle i uteområdene er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføringen av reguleringen vil medføre investeringer til nytt skolebygg med tilhørende utearealer og omlegging av eksisterende nettstasjon.

Trondheim kommune

Bygging av ny trafo

Trafostasjonen ligger i dag i skolebyggets underetasje mot Lillebergveien. Trafoen planlegges flyttet ut av anlegget i forbindelse med bygging av ny skole. Dette er avklart med Trondheim Energiverk Nett AS. Foreslått plassering av ny trafo er vist på plankartet.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Forslagsstiller har vært forelagt det anbefalte planforslaget og har ingen merknader.

Trondheim kommune

Det anbefales at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Blussuvoll ungdomsskole med tilliggende gang- og sykkelveg, boligtomt og friområde godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 12.04.2005

Inge Nordeide
rådmann

Arnt Ove Okstad
direktør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: reguleringskart datert 22.12.04, sist endert 30.03.05

Saksvedlegg 2: reguleringsbestemmelser, sist datert 30.03.05

Saksvedlegg 3: illustrasjonsplan, sist datert 19.01.05

Orienteringsvedlegg 1: oversiktskart 1:10.000

Orienteringsvedlegg 2: kopi av diverse fotos av reguleringsområde og skolen

Orienteringsvedlegg 3: merknader fra private ved offentlig ettersyn av planen

Orienteringsvedlegg 4: (ikke trykt vedlegg) kopi av innkomne uttalelser, møtereferat og merknader, annonsetekst.

Orienteringsvedlegg 5: kartkopi med påført møne- og gesimshøyder på eksisterende bygninger.

Orienteringsvedlegg 6: (ikke trykte vedlegg) delegasjonvedtak FBR BU2 0178/05 m/vedlegg

REGULERINGSPLAN "BLUSSUVOLL UNGDOMSKOLE MED TILLIGGENDE GANG- OG SYKKELVEIER, BOLIGTOMT OG FRIOMRÅDE, GNR./BNR 58/316,58/351, 58/91 OG 58/189.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankart og bestemmelser er datert	22.12.2004
Dato for siste revisjon av plankartet	30.03.2005
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	30.03.2005
Dato for bystyrets vedtak	

Formålet med reguleringsplan og bestemmelser er å legge til rette for:

- ny ungdomsskole
- sikre friområdet
- gang- og sykkelveg

§1 Avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor områdene merket med reguleringsgrense på plankartet merket Arkitektene VIS-Å-VIS AS, datert 22.12.2004.

§2 Formål

Byggeområder

- Bolig
 - Offentlig formål skole
- Offentlig trafikkområder
- Gang- og sykkelveg
- Offentlig friområde

§3 Generelle bestemmelser

- 3.1 Sammen med søknad om byggetiltak skal det følge detaljert plan for den ubebygde delen av området regulert til offentlig bebyggelse, skole. Planen for skoleområdet skal utarbeides i målestokk 1:200 og vise parkering for kjøretøy og sykler, snuplass for gangveg OT2, areal for avfallshåndtering, interne gangveier, terrengbehandling, forstøtningsmurer, belegning, møblering og utstyr/anlegg for opphold og aktivitet.
- 3.2 Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for alle brukere, herunder bevegelses- og orientershemmede. Alle utearealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Ved nyplanting skal det benyttes vekster med lite pollenutslipp.
- 3.3 I anleggsfasen skal Trondheim kommunes bestemmelser for bygge- og anleggsstøy overholdes.
- 3.4 Før riving av skolen skal det foretas dokumentasjon etter retningslinjer datert desember 2003 utarbeidet av byantikvaren.

§4 Bygeområder for bolig – B1

- 4.1 I område B tillates boligbebyggelse med et bebygd areal (%-BYA) på inntil 25% av netto tomt. Det tillates mindre tilbygg på eksisterende hus.

§5 Bygeområde offentlig bebyggelse skole - OS

- 5.1 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrensene mot nord, sør og øst. Illustrasjonsplanen viser et prinsipp for utforming.
- 5.2 Mot vest skal fasade i hovedsak ligge i viste byggelinje
- 5.3 Ved utforming av nytt skoleanlegg skal det legges vekt på god arkitektonisk kvalitet i form, materialbruk og detaljering.
- 5.4 Det tillates bebyggelse med et bebygd areal (%-BYA) på inntil 35% av netto tomt.
- 5.5 Skolebygningen kan oppføres i maksimum 3 etasjer (underetasje, 1. og 2.etasje) mot Lillebergvegen og 2 etasjer mot tiliggende bebyggelse i sør og vest. Maksimal tillatt gesimshøyde for bygningene er kote 126.5.
- 5.6 Mindre takoppbygg for heis/trapperom, samt luftinntak og -utkast tillates inntil maksimal gesims kote 129.0.
- 5.7 Gymsal skal plasseres nordøst på skoleområdet. Maksimal tillatt gesimshøyde er kote 127.0.
- 5.8 Kjøreatkomst til skolen skal være fra Lillebergvegen. Atkomstpil er vist på plankartet, men kan forskyves noe etter detaljplanlegging av bygninger og uteareal.
- 5.9 Eksisterende trær innen skoleområdet skal i størst mulig grad bevares.

§6 Offentlig trafikkareal – gang-/sykkelveg OT1, OT2

- 6.1 Sigurd Jorsalfars veg OT1 skal opparbeides til gang- og sykkelveg i.h.t. Trondheim kommunes standard
- 6.2 Sidearealer skal tilsås/beplantes og ferdigstilles samtidig med veganlegget.
- 6.3 Eiendommene gnr. 58/91 og gnr. 58/5 har tillatt kjøreatkomst fra gang-/sykkelveg OT1.
- 6.4 Eiendommenen gnr. 58/399, 58/355 og 58/232 har tillatt kjøreatkomst fra gang-/sykkelveg OT2.
- 6.5 Ved behov kan gang-/sykkelveg stenges for å hindre uønsket motorisert kjøring.

§7 Offentlig friareal - F

- 7.1 Friområdet skal benyttes til lek, rekreasjon og til uteaktiviteter.
- 7.2 Det tillates opparbeidet sandvolleyballbaner og et lite amfi, på den sørøstre delen av friområdet. Endelig plassering og utforming av anlegg og konstruksjoner skal godkjennes av Trondheim kommune.
- 7.3 Parkering på friområdet tillates ikke.

§8 Rivingsarbeider

- 8.1 Til grunn for avfallsbehandling skal Trondheim kommunes vedtekt om avfallsbehandling legges til grunn. Rivingssøknad skal inneholde plan for håndtering av rivingsavfall. Planen må spesielt inneholde tiltak for håndtering av avfallstyper som klassifisert farlig avfall, så som lysstoffarmatur, lysstoffrør, isoleringsglassruter, malte betongflater og betong og fuger som kan inneholde polyklorete betenylar.

§9 Forurensset grunn

- 9.1 Før bygge- og gravearbeider innenfor planområdet tillates skal det utarbeides tiltaksplan for opprydding av eventuell forurensset grunn. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.

§10 Rekkefølgebestemmelse

- 10.1 Nedbygging av Sigurd Jorsalfars veg til gang-og sykkelveg og ferdigstillelse av sandvolleyballbaner og amfi i friområde skal være gjennomført før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for ny Blussuvoll ungdomsskole.

