

Saksframlegg

**NIDARVOLL OG SUNNLAND SKOLER, FLERBRUKSHALL OG NIDARVOLL
SYKEHJEM
REGULERINGSPLAN
FASTSETTING AV PLANPROGRAM**

Arkivsaksnr.: 08/1641-45 (102520/10)

Saksbehandler: Pål Guthorm Kavli

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet fastsetter planprogram for reguleringsplan for Nidarvol og Sunnland skoler, flerbrukshall og Nidarvoll sykehjem som gjengitt i vedlegg 1.

Det vises til plan- og bygningsloven § 4.1.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en skoletomt for barne- og ungdomsskole, en flerbrukshall og for å gjøre om Nidarvoll helsehus til helsehus for korttids- og rehabiliteringsopphold. Planen skal også styrke områdets funksjon som lokalsenter ved økt tilgjengelighet og redusert bilbasert areal. Krysset Bratsbergveien/Baard Iversens veg skal avklares sammen med fremtidig hovedveg for sykkel langs disse vegene.



Alternativbehandling skal omhandle:

1. Hoveddisponering av området.
2. Lokalisering og omfang av bebyggelsen.

Tema som skal behandles og vurderes er:

Barn og unges oppvekstmiljø, arealbehov og kapasitet, forurenset grunn, støyplager, støvplager, rasfare, mulig våpendeponi og trafikksikkerhet.

Merknadene. NVE krever geoteknisk vurdering av området. Nidelv IL vil delta i planarbeidet og ønsker treningssenter i tillegg til hall og går i mot grøntdrag og åpning av bekk. Trondos ønsker å bli tatt med på samråd og NAF i Oslo ønsker info i saken. GH-eiendom mener at tema trafikk og trygg skoleveg må inn i planprogrammet og det samme gjør Statens vegvesen og politi som også påpeker at ammunisjon fra krigen er sikkert, så lenge det er i ro. Sør-Trøndelag fylkeskommune forutsetter at de eldste bygningene blir bevart. Fylkeskommunen vil at støy skal utredes grundig, ha færrest mulig bygg innenfor rød sone og at håndtering av forurensete masser må skje med ytterste varsomhet. NGU påpeker det samme. Det er registrert villparkering i forbindelse med de kommunale eiendommene. Overlappende reguleringsplanprosjekt må avklares. Nettstasjon må beholdes. Idrettsrådet i Trondheim mener at ny skolebebyggelse må legges utenfor forurenset grunn.

Bakgrunn

Forslag til planprogram er utarbeidet av Eggen arkitekter AS som forslagstiller i samarbeid med Multiconsult AS og Rambøll AS, på vegne av tiltakshaver Trondheim eiendom.

Planområdet omfatter disse eiendommene: gnr./bnr. 73/1, 73/2, 73/42, 73/144 alle Trondheim kommune, 73/67 eier Nanny Jørstad og 73/75 og Arne Jubergs eftf. og er vist på vedlagte oversiktskart (vedlegg 1).

Tidligere vedtak i saken

Bygningsrådet behandlet 17.03.2009 forespørsel om igangsetting av reguleringsplan for Nidarvoll / Sunnland. Forespørselen var basert på en mulighetsstudie utført av byplankontoret i Trondheim. Vedtaket

Trondheim kommune

var at en bør gå videre med reguleringsarbeidet og inneholdt også en liste med råd for det videre arbeidet.

Høring og offentlig ettersyn

Forslag til planprogram ble sendt på høring og kunngjort 8.02.2010 med frist for merknader 25.03.2010 samtidig med varsling av oppstart av planarbeidet.

Innkomne merknader og endring av planprogrammet etter høring

Merknad	Innhold	Kommentar
NVE	Geoteknisk ansvarlig skal vurdere området mht. skred og flom. Arealbruksendring vil endre avrenning. Positivt at Fredlybekken åpnes.	Rasfare og skredutløp skal vurderes. Trondheim kommune planlegger nytt avløpssystem i området og vil kunne inkludere det aktuelle området, så flom blir ikke konsekvensvurdert. Trondheim energi og Statnett kontaktes.
Nidelv IL	Nidelv IL vil delta i planarbeidet og ønsker treningssenter i tillegg til hall med tilhørende parkering realisert før skolen bygges og går i mot grøntdrag og åpning av bekk.	Det er ikke lagt inn rom for treningssenter i planen. Arealutredningen skal avklare arealbehov og forholdet mellom skole, idrett og grønnstruktur. Nidelv IL vil bli innkalt til samråd i planprosessen.
Trondos	Trondos mener seg som part i saken og ønsker å bli tatt med på samråd.	Det vil avholdes møte med Trondos som del av planprosessen.
NGU	NGU påpeker problemene rundt avfallsdeponisituasjonen. Utsiving av gass er påvist. Vannbalansen i fyllingen må vurderes ift. bekkåpning. Nye anlegg må legges utenfor fyllingen.	Håndtering av gass fra fylling avklares i KU. Bekkeåpning er utredet, men det skal kontrolleres om hensyn til vannbalanse i fylling er ivarettatt. Ny skole og flerbrukshall skal etableres på arealer utenfor fylling.
GH Eiendom AS v. Kjærem og Bøgeberg AS	GH-eiendom mener at tema: trafikk og trygg skoleveg må inn i planprogrammet.	Trafikk som tema med fokus på trygg skolevei tas inn i KU. Trondheim kommune må ivareta grensesnittene mellom de ulike planene i området.
NAF, Oslo	NAF Oslo ber om å bli varslet og få info ettersom saken utvikler seg.	Det vil bli gjort.
ST. Fylkeskommune	Det forutsettes at de eldste bygningene blir bevart	Bevaring ligger som en premiss, men kan komme i konflikt med en optimal løsning. Særmøte avholdes.
Politiet	Trafikksikkerhet skal vektlegges. Sentralt er krysset Bratsbergveien / Bård Iversens veg. Sprenglegemer og ammunisjon fra krigen er sikre, så lenge de er i ro. Evt. fjerning av våpendeponi må gjøres av forsvaret.	Det skal vurderes i KU om våpenlager skal fjernes eller ligge i ro.
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	Fylkeskommunen vil at støy skal utredes grundig. Færrest mulig bygg må plasseres innenfor rød sone. Håndtering av forurensede masser må skje med ytterste varsomhet og alle aktuelle veiledere skal følges. SFT: 99:01a Risikovurdering om forurenset grunn og	Støy og plassering av ny bebyggelse på tomte skal utredes. Planprogrammet fastsetter at de aktuelle veiledere skal brukes. Riving av bygninger fanges opp og omhandles i reguleringsbestemmelsene.

Trondheim kommune

	TA2553: Helesbaserte tilstandsklasser for forurenset grunn. Planprogram skal omfatte riving av miljøfarlige bygninger.	
Statens vegvesen	Statens vegvesen mener trafikksikkerheten i området samt langs nærliggende skoleveger må vurderes i planprogrammet.	Trafikk tas inn som tema i KU. Fokus blir trygg skoleveg.
Gustav Waagø Bratsberg-veien 30/30A	Det er registrert villparkering på naboareal i forbindelse med bruk av de kommunale eiendommene.	Det må lages en parkeringsplan for hele området med skilting.
Arc Arkitekter AS	For overlappende reguleringsplaner må det avklares hvem som tar resterende del av Sluppenveien og deler av Bratsbergveien.	Byplankontoret må avklare hensiktsmessig avgrensning av reguleringsplanen.
Trondheim Energi NettAS	Nettstasjon i området må opprettholdes.	Nettstasjon i området opprettholdes eller erstattes av ny.
Idrettsrådet i Trondheim	Det skal bygges en flerbrukshall i tråd med bystyrevedtak av 27.10.05. Ny skolebebyggelse og flerbrukshall skal etableres på områder som ikke har vært en del av avfallsdeponiet i området. Egen risikoanalyse bør følge KU som eget vedlegg.	Det skal ikke bygges over avfallsdeponiet. KU skal ta med risikoanalyse som eget vedlegg.

Det er uheldig å planlegge ny skole i rød støysone, men det anbefales likevel å legge bygninger her og ikke skolegård mot Bratsbergveien. Det må tas hensyn til luftforurensingen når ventilasjonssystemet planlegges og måling av luftforurensning skal gjennomføres som en del av KU. Plassering av bebyggelsen på tomte skal behandles særskilt og bebyggelsen skal ikke plasseres på gammelt avfallsdeponi.

Det er viktig å få et sammenhengende grøntdrag gjennom området uavhengig av bekkeåpning. Barn og unges oppvekstvilkår må gis et særlig utredningspunkt i planarbeidet. Sykkeltur vil bli behandlet som eget punkt sammen med trafikk. Behandling av kommunalt næringsavfall skal vurderes med utgangspunkt i søppelsugløsninger.

Planprogram

Dette planprogrammet er grunnlaget for det videre reguleringsarbeidet mht. innhold og framdrift. Her er hovedinnretningen bestemt og hvilke problemstillinger som foreligger og hvordan disse skal håndteres. Planprogrammet skal behandles i bygningsrådet og godkjennes før det kan tas i bruk.

Formålet med planarbeidet

Følgende problemstillinger skal avklares og finne sin løsning:

- *Barn og unges oppvekstvilkår:* Barn og unges oppvekstvilkår skal vurderes i forhold til flere av problemstillingene og som en sum av disse.
- *Skole:* Planavklare og utrede konsekvensene ved flytting av Sunnland ungdomsskole til samme område som Nidarvoll barneskole.
- *Flerbrukshall:* Planavklare tomt for flerbrukshall slik at den kan bygges før skolene, vurdere konsekvensene av bygging i forkant og nødvendige rekkefølgekrav.

Trondheim kommune

- *Bekkeåpning i sammenhengende grøntstruktur:* Fredlybekken ligger i dag i rør gjennom området. Det er et mål å åpne bekken også gjennom skoleområdet, men dette avhenger av at en finner gode helhetsløsninger bl.a. om barns sikkerhet. Gjennom arbeidet med reguleringsplan og konsekvensutredning vil det bli avklart hvordan bekken skal føres gjennom området. Utfallet her vil ha stor betydning for vurderingen av uteoppholdsareal for skoler, både i dagens situasjon og i en fremtidig løsning med både barne- og ungdomsskole.
- *Nidarvoll helsehus:* Det skal vurderes om sambruk av atkomst og parkering er ønskelig, og om eiendomsgrense mellom skole og helsehus bør justeres.
- *Trafikk:* Regulere fremtidig hovedveg for sykkel, omkjøringsruta. Regulere endring av krysset Bratsbergvegen/ Baard Iversens veg. Trafikksikkerhet i forhold til skoleveg skal utredes.
- *Avfallsfyllinga:* Den gjenfylte Fredlydalen er tidligere kommunalt avfallsdeponi. Problemstillinger vedrørende fortetting rundt avfallsfyllinga utredes.
- *Områdestabilisering sone Hoeggen:* Utrede som del av konsekvensutredning.
- *Bratsbergveien 16 og 16 a:* Området med de private boligeiendommene 73/67 og 73/75 er i dag regulert til offentlig formål. Formålet opprettholdes i det videre planarbeidet.

Planforutsetninger og premisser

Gjeldende reguleringsplan for Nidarvoll skole er r0053w datert 20.12.1984. Idrettsbanen langs Baard Iversens veg er regulert til friområde, mens skole og boligtomter er regulert til offentlig formål. Det er regulert et område til almenntilgjengelig formål idrettshall/ grendehus langs Klæbuveien.

Gjeldende plan for Nidarvoll helsehus er r0053s datert 27.10.1980. Området er regulert til offentlig formål, syke- og aldershjem.

Alternativer som vil bli vurdert

I hoveddisposisjonen omkring en sammenhengende grøntstruktur skal følgende vurderes:

- Turveg med enten helt åpen bekk eller bare med overvann.
- Sambruk av arealet for turdrag med arealet for skole og idrett

Endring av disposisjon skal vurderes som følge av:

- Konsekvensutredningsarbeidet
- Valg av løsning for Fredlybekken. Ingen åpning - bare overvann - full åpning.

Lokalisering / omfang av bebyggelsen skal vurderes ift. følgende:

- Skoletomt plassert langs Bratsbergveien med barneskole, ungdomsskole og flerbrukshall og med helsehus som i dag etter følgende scenarioer. -
Flerbrukshall bygges først -
Flerbrukshall bygges sammen med skole -
Ved for lite plass tas ungdomsskolen ut

Trondheim kommune

Forholdet til andre planer



I kommuneplanens arealdel er dagens skoleområder avsatt til institusjonsområder. Idrettsbanen er avsatt til grøntstruktur. Nidarvoll sykehjem og boligtomter innen planområdet er avsatt til tettbebyggelse. Det er tegnet inn en turveg via Klæbuveien fra ovenforliggende boligområder til grøntområdet Smidalen. Det er også markert en turveg via Sluppenveien til Nidelva.

Åpning av Fredlybekken medfører en utvidelse av grøntstrukturen mot sør langs den østlige delen av og i den sentrale delen av planområdet.

Behovet for utredninger



A



B

- A. Illustrasjon som viser faktorer som må hensyntas i planområdet.
B. Illustrasjon av areal som kan bebygges. Fotavtrykk av programmert bebyggelse med 2-etasjes utbygging vil legge beslag på ca 7000 m² areal.

Utrednings-tema	Innhold/problem	Utredningsform
Barn og unges oppvekstmiljø	Arealbehov, behov for erstatningsareal, miljøpåkjenninger som støv, støy, gass	Punktet vil sammenstille resultater fra de andre utredningstemaene og gi en

Trondheim kommune

	samt trafikksituasjon i forhold til skoleveg.	oppsummert vurdering av tomtas beskaffenhet i forhold til barn og unges oppvekstvilkår.
Arealbehov / kapasitet	Er det rom for to nye funksjoner på tomta mht. oppholdsareal, sol- skygge, adkomst, hensyn til omgivelser og intern skoleorganisering. Vil åpning av Fredlybekken påvirke skolenes uteareal.	Arealbehov vil etterprøves i ulike alternative skisser til utbyggingsplaner.
Forurensset grunn	Ift. miljøgeologi skal det utredes: 1. Restriksjoner for bruk av del av planområdet med antatt deponi ("sikker avgrensning"). 2. Behov for sikringstiltak mht. deponigass ("tilstrekkelig utlufting"). 3. utfordringer knyttet til graving, håndtering og disponering av forurensede/avfallsholdige masser.	Det tas nødvendige grunnboringer for avgrensning av avfallsdeponi og kartlegging av deponigass. Utredningen vedr. forurensede masser må være en risikovurdering i tråd med SFT-veiledningene 99:01a: <i>Veiledning om risikovurdering av forurensset grunn</i> og TA2553: <i>Helsebaserte tilstandsklasser for forurensset grunn</i> .
Støyplager	Eksisterende støyforhold kartlegges. Nødvendige tiltak for å tilfredsstillere grenseverdier i Teknisk forskrift i Plan- og bygningsloven / NS 8175 defineres.	Basert på fremskrevet trafikkgrunnlag utarbeides støysonekart. Det utføres beregninger for hvilke tiltak som er nødvendige for å få tilfredsstillende utendørs støyforhold på skoletomta.
Støvplager	I hht Miljøenhetenes faktaark nr. 38 "Miljøkrav for barnehager og skoler - ytre miljø" må lokal luftkvalitet mht. svevestøv og Nitrogendioksid kartlegges. Krav til grenseverdier er gitt i Forurensningsforskriftens kap. 7.	Konkret måling av luftforurensningen i området.
Rasfare	Geoteknisk er følgende forutsatt utredet: 1. Stabilitet og rasfare innenfor planområdet (ikke sonevurderinger/ utløpsproblematikk). 2. Geotekniske alternativsvurderinger (fundamenteringsforhold, etc.)	Utredningene baseres på eksisterende datagrunnlag / rapporter, supplert fra den miljøgeologiske grunnundersøkelsen. Vedr. områdestabilitet/ utløpsområde fra kvikkleiresone Hoeggen, legges eks. utredn. til grunn.
Mulig våpendeponi	Det avklares om det finnes et nedgravd våpendeponi, eksakt plassering og omfang av dette og hvordan man skal forholde seg til dette videre.	Det foretas prøvegraving i området hvor det er antatt våpendeponi. Prøvegraving vil også være til nytte i miljøgeologiske vurderinger, jfr. kapittel 8.2.
Trafikk-sikkerhet	Trafikksikkerheten i området vurdert i forhold til kryssløsning Bratsbergveien/ Baard Iversens vei, stenging av Klæbuveien for persontrafikk, avklaring av sykkeltrasé samt en vurdering av nærliggende skoleveger.	Dagens vegsystem og trafikksituasjon omkring planområdet kartlegges, spesielt Krysset Bratsbergvegen/ Baard Iversens veg. Arbeidet baseres på eksisterende materiale og suppleres om nødvendig. "Farlige punkter" i tilknytning til dagens skoleveger kartlegges. Tiltakets virkning på trafikk vurderes for alle trafikanter.

Trondheim kommune

Planprosessen

Planarbeidet ble bestemt satt i bero til områdestabilitetsutredningen var utført og resultatene kjent. Det har derfor gått lang tid før planprogrammet nå foreligger.

Den videre gangen i saken er avhengig av hvilken prioritet saken har. I øyeblikket er det ikke bestemt når reguleringsarbeidet skal fortsette etter at planprogrammet fastsatt.

Nedenfor vises hovedtrekkene i planprosessen hvis en skulle fortsette med planarbeidet straks planprogrammet var vedtatt:

- Oppstartsmøte med byplan angående konsekvensutredning og reguleringsplan, 27.11.2009.
- Fastsettelse av planprogram i bygningsrådet, 28.09.2010.
- Utforming av planforslag.
- 1. gangs behandling i bygningsrådet ca. juni 2011 med påfølgende høring og offentlig ettersyn.
- 2. gangs behandling. Sluttvedtak i bystyret ca. nov. 2011.

Beboere i tomannsbolig inne på planområdet ble informert før kunngjøring av oppstart. Oppstart av reguleringsplanarbeid og varslings av utleggelse av planprogram på høring ble kunngjort ved annonse i Adresseavisa og tilskrivning av naboer og berørte parter.

I fasen for utforming av reguleringsplanforslag vil de beskrevne konsekvensutredningene bli gjennomført. Samtidig vil en samrådsprosess med alle berørte parter og offentlige instanser bli gjennomført på ulike måter ved fellesmøter, særmøter og samtaler.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Planprosessen har så langt ikke avdekket spesielt kontroversielle forhold eller motsetninger. Det er imidlertid et komplisert område å behandle og å få oversikt over. Uklare geologiske forhold, spor i grunnen av tidligere menneskelige handlinger og bevaringsverdige bygninger gir store utfordringer for nye behov og endret arealbruk.

Det foreliggende planprogrammet har satt navn på forholdene og laget en plan for hvordan de skal håndteres slik at de bakenforliggende ønskene og behovene kan få en best mulig løsning.

Det anbefales at rådmannens forslag til planprogram for reguleringsplan for samlokalisering av Nidarvoll og Sunnland skoler, flerbrukshall og Nidarvoll helsehus blir vedtatt.

Rådmannen i Trondheim, 14.09.2010

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Trondheim kommune

Vedlegg:

Juridisk vedlegg 1: Planprogram datert 7.6.2010

Juridisk vedlegg 2: Merknader og tiltak

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)