

Saksframlegg

NIDARVOLL/SUNNLAND

FORESPØRSEL OM IGANGSETTING AV REGULERINGSPLAN

Arkivsaksnr.: 08/1641-4

Saksbehandler: Randi Lile/ Hilde Marie Prestvik

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har behandlet forespørsel om igangsetting av reguleringsplan for Nidarvoll og Sunnland skole, Nidarvoll sykehjem og Nidarvoll og Sunnland barnehager, og gir følgende råd til planarbeidet, det vises til saksvedlegg 1:

1. Det skal legges til rette for en skoletomt langs Bratsbergvegen med arealer for både barne-, ungdomsskole og flerbrukshall.
2. De private boligeiendommene, 73/67 og 73/42 i Bratsbergvegen 16 og 16a, inngår som en del av den framtidige skoletomta.
3. De to eldste byggene på Nidarvoll skal søkes bevart.
4. Det skal avsettes areal til en sammenhengende grønnstruktur med turveg mellom Klæbuveien/ Baard Iversens veg og mellom Odins veg/ Bratsbergvegen.
5. Nytt kryss i Bratsbergvegen/ Baard Iversens veg skal planlegges slik at trafiksikkerheten bedres, og Baard Iversens veg kan oppgraderes som adkomstgate for institusjonsområdet.
6. Klæbuveien stenges for personbiltrafikk forbi Sunnland skoletomt.
7. Planarbeidet skal legge vekt på at lokalsenterfunksjonen for bydelen skal styrkes og utvikles i et bærekraftig perspektiv.
8. Det skal utarbeides program for miljøoppfølgingsiltak som behandles samtidig som reguleringsplanen.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 30-1.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

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

SAMMENDRAG

Rådmannen foreslår at det settes i gang et arbeid med en reguleringsplan for det kommunale området på Nidarvoll og Sunnland. Området som eies av kommunen er på om lag 100 dekar. I dag er flere kommunale virksomheter lokalisert her; to skoler, barnehager, sykehjem, omsorgsboliger, samt offentlige friområder med idrettsbaner. En større del av området, rundt 36 dekar, er et nedlagt kommunalt avfallsdeponi. Området rommer også to private boligeiendommer.

Hensikten med planarbeidet vil være å utarbeide en plan for en framtidig utvikling av kommunens arealer basert på en fortetting og en styrking av området som lokalsenter og møtested for bydelen. Rådmannen foreslår at det legges til rette for en skoletomt på vestsiden av Klæbuveien med arealer for både barne-, ungdomsskole og flerbrukshall for skolene. Planarbeidet må avklare framtidig bruk av eksisterende tomt for Sunnland skole. En fortetting av området og en samling av skolefunksjonene vil kunne skape mer aktivitet og en større mulighet for sambruk av arealer både på dagtid og på kveldstid. Mer aktivitet, bedre tilgjengelig, mindre biltrafikk i området, sammen med bedre møteplasser, er viktige virkemiddel for å lage et bærekraftig lokalsenter.

Det foreslås at det i planen avsettes areal til en sammenhengende grønnstruktur, med turveg som forbindelsesledd mellom boligområdet, institusjons- og næringsområdet. Grønnstrukturen foreslås å inngå som en del av de framtidige utearealene for skole og barnehage. Personbiltrafikk i området skal unngås, trafikkarealene skal arealeffektiviseres og det foreslås sambruk av parkering for institusjonene nært adkomstvegene. Det foreslås at Baard Iversens veg oppgraderes som adkomstgate til institusjonsområdet ved at krysset mot Bratsbergvegen utbedres. Trafikken langs Klæbuveien foreslås redusert ved at den stenges for personbiltrafikk forbi eksisterende tomt for Sunnland skole.

De viktigste utfordringene med planarbeidet rundt Nidarvoll skole vil være avfallsdeponiet som utgjør en stor andel av dagens ubebygde arealer, og trafikkstøy fra Bratsbergveien. Avfallsdeponiet gir sterke føringer for utvikling av området. Det er avklart at det ikke kan bygges over fyllinga, og det er knyttet usikkerhet til avgrensning av byggbar grunn mot fyllkanten. Forhold knyttet til fortetting rundt fyllinga må utredes. Området langs Bratsbergvegen er støyutsatt, og plansaken må avklare hvilke konsekvenser dette får for bebyggelsen.

Rådmannen foreslår at det utarbeides premisser for miljøtiltak for tiltak innenfor planområdet, som behandles samtidig med reguleringsplanen av bygningsrådet. Premissene kan benyttes til å gi føringer for utbygging ved eventuelle framtidige salg av eiendommer.

BAKGRUNN

Forespørselssaken er utarbeidet av byplankontoret i samarbeid med Trondheim eiendom. Bakgrunnen for saken er formannskapetets behandling av saken eiendomsutvikling Nidarvoll og Sunnland skoler (123/06), hvor det ble bedt om en behovsanalyse i området før igangsetting av regulering. Bygningsrådet ble orientert om saken i møte den 13.08, sak nr 285/08. Det er i forkant av forespørselssaken gjennomført analyser av eksisterende situasjon, og det har vært arbeidet med en koordinering av kommunens framtidige behov innenfor flere sektorer. Det er utarbeidet mulighetsstudier med løsningsforslag for trafikk, grønnstruktur, og arealdisponering, som er drøftet internt i kommunen og gjennom samråd.

Illustrasjonsmaterialet er vist i saksvedlegg 1 og i orienteringsvedlegg 1-8.

Trondheim kommune

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Nidarvoll Skole 73/2,42 og 72/186

Bratsbergsvegen 16A 73/75 og 73/67

Sunnland Skole og Sunnland barnehage 72/4, 68 og 73/40

Nidarvoll Barnehage 72/97

Idrettsbane, Klæbuveien 73/1

PLANPROSESS

Organisering behovsanalyse og mulighetsstudie

På grunn av områdets kompleksitet i forhold til offentlige virksomheter, trafikk, grunnforhold, miljø og bevaringsverdig bebyggelse vært en bred deltakelse fra ulike fagenheter i kommunen. Flere parallelle plansaker i omkringliggende områder har gjort koordinering og samhandling til en viktig del av arbeidet.

Rådmannens fagstab for skole, barnehage og helse har deltatt i arbeidsmøter angående omfanget og utforming og i vurdering av kommunens fremtidige behov. Stabsenhet for byutvikling og miljøenheten har bistått med vurderinger om geotekniske forhold, og problematikk rundt bebyggbarhet og tiltak over avfallsdeponiet. Miljøenheten har bistått med råd og veiledning om utvikling av senterområdet etter prinsipper om en bærekraftig utvikling. Byantikvaren har bistått med opplysninger om bygningshistorikk og vurderinger av bevaringsverdige bygg. Trondheim bydrift og rådmannens fagstab for idrett har beskrevet dagens utfordringer og behov ved idrettsanleggene. I samarbeid med elevrådene ved Nidarvoll og Sunnland skoler, og barnas representant, har det vært gjennomført en barnetråkkregistrering hvor bruk av studieområdet og omkringliggende områder til lek og opphold ble kartlagt.

Samråd

Som en del av samrådsprosessen er det avholdt møte med Statens vegvesen og fylkesmannen i Sør-Trøndelag for å avklare mulige løsninger i forhold til dagens trafikksituasjon og støyforhold. Det er også avholdt et møte med Politiet og fylkesmannen i Sør-Trøndelag hvor sannsynlighet for fareområde på grunn av militær aktivitet ved Nidarvoll under krigen ble diskutert. Det ble gitt råd om metodikk for videre kartlegging og avbøtende tiltak. Beboerne i tomannsboligen som blir direkte berørt av planforslaget er informert om studiet gjennom brev, telefonkontakt og møter. Nidelv idrettslag har planer om oppføring av en flerbrukshall innenfor studieområdet. Mulige plasseringer, forutsetninger for oppføring av en idrettshall og framdrift har blitt drøftet med idrettslaget. Det har vært avholdt et samrådsmøte hvor enhetslederne på skolene, barnehagen og sykehjemmet var invitert. På møtet ble forslaget om å samle skolene drøftet.

Skolene har også vært involvert ved at det har vært gjennomført en barnetråkkregistrering med elevrådene på skolene.

Sør-Trøndelag fylkeskommune 06.10.2008:

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. De har følgende innspill til planarbeidet:

- Deler av Nidarvoll har bevaringsverdi, dette gjelder i særlig grad "gulskolen" og gymbygget.
- Det er relativt godt med "luft" rundt Nidarvoll skole, noe som gir gode muligheter for uteaktivitet, viktig at mest mulig av denne kvaliteten blir bevart i framtida.

Trondheim kommune

Rådmannens kommentar: Det foreslås at det etterstrebes løsninger der de to eldste byggene på Nidarvoll bevares. Store ubebygde arealer på Nidarvoll vil måtte begrenses dersom lokalisering av begge skolene langs Bratsbergveien skal oppnås. Samlokalisering av skolene vil gi et godt utgangspunkt for sambruk av spesialrom og skolegård. Sambruk av skolegård og idrettsplass gjør at det ligger godt til rette for å utvikle et aktivitetsområde tilpasset flere generasjoner og både organisert og uformell aktivitet.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 07.11.2008:

- Barn og unges interesser bør ivaretas ved at eksisterende aktivitetsmuligheter opprettholdes i området. Samtidig bør det legges vekt på at fritidstilbudet kan styrkes gjennom økt satsning på sosial infrastruktur. Det er ønskelig at studien synliggjør muligheter for sambruk og samhandling mellom barn, unge og voksne.
- Det bør framgå hvordan trafikksikkerheten vil ivaretas.
- Positivt at studiet fokuserer på redusert bilavhengighet, noe som vil kunne bidra til økt sikkerhet og trivsel.

Rådmannens kommentar: Ivaretagelse av grøntområdet sentralt i senterområdet, kombinert med interne gang- og sykkelvei/ turvei vil gi en trafikksikker og attraktiv tilgjengelighet til et nærrekreasjonsområde. Løsningsforslag i mulighetsstudien synes å styrke eksisterende aktivitetsområder for barn og unge.

Trafikksikkerhet foreslås løst ved å begrense trafikk i Klæbuveien ved at deler av gata kan bli stengt for gjennomkjøring for biltrafikk. Et utbedret kryss mellom Baard Iversens veg og Bratsbergvegen må ivareta sikkerheten for gående og syklende slik at den blir vesentlig bedre enn i dag. I en fremtidig reguleringsplan vil trafikksikker adkomst fra senterområdet til Smidalen måtte utredes særskilt.

Statens vegvesen 14.01.2009:

Statens vegvesen ser positivt på at det vurderes en ny utforming i krysset Bratsbergvegen/ Baard Iversens veg. Skisse til ny rundkjøring er et godt grunnlag å arbeide videre med. Nærmere uttalelser vil bli gitt i plansaken.

Rådmannens kommentar: Ny kryssløsning med eksempelvis rundkjøring i krysset Bratsbergvegen/ Baard Iversens veg må utredes nærmere i en kommende plansak.

Norges vassdrags- og energivesen 13.11.2008:

Når de mottar planen på offentlig ettersyn vil de legge vekt på følgende forhold.

- Tilfredsstillende sikkerhet for flom og skred.
- Flere tette overflater vil endre avrenning til vassdrag, og må vurderes i plansaken med eventuelle avbøtende tiltak.
- Hensyn til eksisterende og planlagte høyspentledninger/ kabler etc.
- Trondheim Energi sine råd i den lokale energiutredningen bør synliggjøres.

Sør-Trøndelag politidistrikt 07.10.2008:

Politiet gjør oppmerksom på en del mulige problemer i Fredlybekken mellom Nidarvoll skole og Nidarvoll skole. Gjennom innsamlingsarbeid og kartlegging av tysk virksomhet i Trondheim har en kommet over kartmateriale som kan tyde på et mulig deponi av våpen, ammunisjon og eventuelt sprengstoff ved Fredlybekken. Det vil i den videre planlegginga av grøntdraget, være viktig å være oppmerksom på eventuell farerisiko.

Rådmannens kommentar: Område for tidligere Nidarvoll leir må behandles som et mulig fareområde.

Trondheim kommune

Notat fra politiet som beskriver plassering og omfang av tidligere militærleir vurderes å gi indikasjon på at gjennomføring av terreng- og mindre byggetiltak innenfor fareområdet er mulig.

Møte med Nidelv Idrettslag 14.01.2009 :

Idrettslaget har kommet med en uttalelse i forbindelse med; plan for idrett, friluftsliv og friområder 2009 – 2016 med handlingsprogram 2009 – 2012.

De mener at en flerbrukshall i området bør gis vesentlig høyere prioritering enn det som er foreslått. Både Nidarvoll og Sunnland skole har utrangerte fasiliteter for kroppsøving. Nidelvs plasthall ved Nidelva tilfredsstillende ikke dagens krav, og ligger trafikkfarlig plassert unna skolene. Det planlegges en betydelig økt aktivitet fra næringslivet, som vil kunne leie hallen. Nidarvoll mangler et bydelssentrum og forsamlingslokale. Idrettslaget har etablert en byggekomite for flerbrukshall og de presenterte et forslag til beliggenhet for hallen slik at den kan bygges uavhengig av skoleutbygginga.

Rådmannens kommentar: Det er enighet om at en flerbrukshall bør planlegges i sammenheng skolene, og rådmannen er enig i at det kan være fordeler av å bygge ut skole og idrettshall i flere faser. Samtidig mener rådmannen at det er viktig at bygging av flerbrukshall inngår i en sammenheng med gode løsninger også for de framtidige skolene. På grunn av områdets kompleksitet med mye støy, avfallsfylling og behov for større tiltak innen infrastruktur er viktig med en samla plan. Rådmannen foreslår at det som en del av planarbeidet undersøkes om det er mulig og ønskelig å prioritere bygging av flerbrukshall uavhengig av, og i forkant en skolebygging.

OVERORDNA RAMMER OG PLANGRUNNLAG

Kommuneplanens arealdel

Dagens skoleområder er avsatt til institusjonsområder. Institusjonsområder er eiendommer der bygningsmassen, bruk av bygningene og grøntarealene rundt, har en gjensidig sammenheng historisk eller i dag. Institusjonsområdene er viktige ledd i den sammenhengende grønnstrukturen. Arealdelen sier at historiske, arkitektoniske og grønne verdier skal vektlegges ved en eventuell utbygging innenfor institusjonsområdene. Uteområdene til Nidarvoll barnehage er avsatt til framtidig grøntstruktur. Idrettsbanen over deponiet er avsatt til grøntstruktur. Sykehjemmet og omsorgsboligene er avsatt til tettbebyggelse. Det er tegnet inn en turveg via Klæbuveien fra ovenforliggende boligområder til grøntområdet Smidalen. Det er også markert inn en turveg via Sluppenveien til Nidelva.

Området er på temakart i arealdelen definert som lokalsenter for bydelen. I vedtektene står det at lokalsentrets omfang skal vurderes i hver enkelt sak, men viktig er at de skal være konsentrert med korte avstander. Handel- eller publikumsrettet virksomhet skal prioriteres i første etasje. Det skal legges vekt på prioritering for fotgjengere, og uterom med høy standard. De øvrige temakartene omtales under hvert tema.

Gjeldende reguleringsplaner innenfor området

R53w: Nidarvoll skole, med områdene rundt, 1984:

Reguleringsplanen omfatter hele skoleområdet. Planen legger til rette for utbygging av en idrettshall/grendahus med adkomst fra Klæbuveien sør for det som i dag benyttes til ballbane for Nidarvoll skole. Reguleringsplanen forutsetter opparbeidelse av friområde over deponi før bygging av grendahus tillates. Planen la til rette for etablering av bensinstasjonen vest for Brattsbergveien med ny rundkjøring for Brattsbergveien/ Sluppenveien, som er gjennomført.

R163 Sunnland ungdomsskole, med gang- og sykkeladkomst fra Odins veg, 1977:

Planen omfatter hele skoletomta og eksisterende barnehage Sunnland. Planen la til rette for det siste

Trondheim kommune

utbyggingstrinnet på ungdomsskolen.

R53s: Nidarvoll, regulering av tomt for sykehjem, (del av Sluppen73/1) 1980:

Planen omfattet regulering av sykehjem i to etasjer med adkomst nord på tomte fra Klæbuveien. Sykehjemmet er opparbeidet med bakgrunn i planen, men adkomsten er ikke opparbeidet i henhold til planen.

R163 Nardo søndre, Nardo østre, Sundland søndre, Margretelyst, Frydenlund m.fl., 1950:

Reguleringsplanen omfatter boligområdet og tomt for lek der hvor Nidarvoll barnehage i dag er lokalisert.

Igangsatte planer og prosjekter i området

Klæbuveien 196A

PTL har på vegne av Klæbuveien 196A AS fremmet forespørselsak (107/08) angående omregulering av nærings eiendommen til kombinert byggeområde for næring og boliger. I møte 17.06.2008 anbefalte bygningsrådet at det igangsettes arbeid med reguleringsplan. Gjeldende plan for dette området er R163t og området er i dag regulert til industri. Det har også vært gjennomført oppstartsmøte angående fortetting på tomte Klæbuveien 196 b og c, men det har ikke kommet inn et konkret planforslag for dette tomte.

Sluppenveien 11, Sluppen kunnskapspark

Kjeldsberg Sluppen ANS ønsker å legge til rette for utbygging av rundt 70.000 m² næringsareal på sin eiendom på Sluppen, der det største planlagte enkelttiltaket utgjøres av et høyhus. Planprogram for konsekvensutredning av reguleringsplanen ble fastsatt av bygningsrådet 29.07.08.

Sluppenveien 6-8 og Leirfossveien 5, kalt Energi- og miljøpark på Sluppen

Trondheim Energi Eiendom AS ønsker å legge til rette for utbygging av rundt 100.000 m² kontor på sin eiendom på Sluppen, med hensikt å skape ett nytt sammenhengende forsknings- og næringsområde med fokus på energi og miljø. Planprogram for reguleringsplan med konsekvensutredning ble fastsatt av bygningsrådet 14.10.08.

Leirfossvegen 13, Smidalen barnehage – regulering av barnehagetomt

Det er igangsatt et planarbeid for å tilrettelegge for en permanent barnehage i Smidalen til erstatning for den midlertidige barnehagen som er lokalisert der i dag.

Fredlybekken

Trondheim kommune har påbegynt arbeidet med å vurdere åpning av Fredlybekken. Det vil bli vurdert hvordan en slik bekkeåpning kan øke området kapasitet til å håndtere økte nedbørsmengder som følge av menneskeskapt klimaendringer. Prosjektet vil videre vurdere etablering av et nytt grøntdrag som knytter Strindamarka til Nidelvkorridoren. Hvis utredningen konkluderer med at prosjektet er gjennomførbart vil nødvendig omregulering igangsettes i 2009/2010. Antatt byggestart er år 2011/12.

E6/ Ny Sluppen bro med tilliggende vegsystem

Statens vegvesen er i gang med å utarbeide kommunedelplan for ny Sluppen bro med tilliggende vegsystemer.

EKSISTERENDE FORHOLD

Eiendommer og eierforhold

Området som eies av kommunen er på om lag 100 dekar. I dag er flere kommunale virksomheter lokalisert her; Nidarvoll og Sunnland skoler, Nidarvoll og Sunnland barnehager, Nidarvoll sykehjem, helsestasjon og

Trondheim kommune

kontorer for hjemmehjelpstjenesten, fritidsklubb for Sunnland skole, samt offentlige friområder med idrettsbaner. En større del av området, rundt 36 dekar, er et nedlagt kommunalt avfallsdeponi.

Landskap og vegetasjon

I temakartet tilhørende kommuneplanens arealdel 2007-2018 angående biologisk mangfold, er grøntstrukturen mellom Klæbuveien/ Baard Iversens veg, og grøntområdet ved Nidarvoll barnehage markert som grøntstruktur klasse B, viktig lokal verdi.

Området består opprinnelig av et leirlandskap med bratte lave leirbakker mot bekkedaler som heller i flere retninger. Bekkedalene er i dag helt eller delvis gjenfylt. Fredlydalen gikk nord for Nidarvoll skole. Fredlydalen var kommunalt avfallsdeponi og er derfor gjenfylt fra Klæbuveien ned til Nidelva. Landskapet rundt Nidarvoll skole og vestover er i dag derfor relativt flatt.

Grøntområdene er i stor grad knyttet til den tidligere Fredlydalen, øst for Sunnland skole og nord for Nidarvoll skole. Flere større grøntområder tilknyttet tidligere gårdsbebyggelse ved Stubban peker ned på og har utsyn over planområdet. Området rundt idrettsbanen langs Klæbuveien i sør er et viktig rekreasjonsområde for tilliggende boligfelt, og et viktig møtested for barn og unge. Idrettsanlegg og grøntområder innenfor studieområdet er mye brukt av skoler og barnehager på dagtid. Områdene har også visuell betydning for helseinstitusjonene i området.

Idrett og lek

Det er kort avstand mellom skolegården og idrettsanlegget ved Nidarvoll til Smidalen, men Bratsbergvegen med stor trafikk og dårlig trafikksikkerhet en barriere som begrenser kontakten. Idrettsanleggene har klare begrensninger for organisert idrett da de ikke er opparbeidet i henhold til idrettsforbundets standarder for konkurranser, og er eksponert for støy og forurensning fra Bratsbergvegen. Fritidsaktiviteter for boligområdene rundt foregår i stor grad ved idrettsanleggene ved Smidalen, Nidelva og Nissekollen. Disse betegnes som bilavhengig i dag på grunn av store trafikale barrierer.

Historisk utvikling

Området har utviklet seg fra et jordbruksområde, via boligområde, til et område som i dag bærer preg av å grense til bilbasert virksomhet og mye trafikk. De gamle gårdene var stort sett organisert som kvadratiske tun, lokalisert på utsiktspunkter og knauser i terrenget. Den første boligbebyggelsen ble lokalisert rundt krysset Klæbuveien/ Bratsbergvegen. Ny boligbebyggelse etter krigen ble organisert langs gater som ble lagt langs terrengkotene.

Etter krigen ble Sunnland og Stubban utstykket til boligtomter, mens Sluppen ble omformet til industri, næring og områder for transportformål. Gjennom reguleringsplan fra 1962 ble det avsatt arealer til Omkjøringsvegen, og ny bro over Nidelva. Området vest for Bratsbergvegen ble gjennom denne planen avsatt til industri, mens området rundt Nidelva ble regulert til offentlig friområde. Fredlydalen ble brukt til kommunalt avfallsdeponi for Strinda kommune, deponering av avfall i området ble avsluttet rundt 1970. Sykehjemmet ble etablert langs Klæbuveien i 1985. Trafikkbelastningen i området har gradvis økt, spesielt langs Bratsbergvegen og Leirfossvegen. Klæbuveien som tidligere var sterkt trafikkert har fått bedre trafikkforhold ved at gata er stengt for gjennomkjøring ved Omkjøringsvegen. Bebyggelsen langs Bratsbergvegen er blitt isolert pga økt trafikk og behov for avskjerming.

Historiske spor på stedet er grøntdrag langs bekkedaler, synlige knauser og eldre bebyggelse og rester av hageanlegg. Krysset Klæbuveien/ Bratsbergveien med Nidarvoll skole var det sentrale møtestedet for bydelen. Skoleanlegget på Nidarvoll illustrerer i dag drøye hundre år av både skolens og skolekretsens

Trondheim kommune

utbyggingsprosess.

Trondheim kommune

Området som lokalsenter

Studieområdet er definert som lokalsenter for bydelen. Det er i dag et stort mangfold av offentlige tjenestetilbud innenfor området. Ved siden av skole, barnehager og sykehjem finns helsestasjon, hjemmehjelptjenesten, fritidsklubb og idrettsflater. Butikker, bensinstasjoner, spisested grenser til de kommunale tjenestetilbudene. Området har god tilgjengelighet med bil fra offentlige hovedvei og fra omkringliggende boligområder.

Det savnes en god tilgjengelighet mellom tjenestetilbudene, bedre trafiksikkerhet for myke trafikkanter og en synliggjøring av stedet som møtested og senter for bydelen. Virksomhetene er lokalisert med adkomst fra flere separate parkeringsplasser, en stor del av arealene brukes til kjøring til parkeringsplasser, og det er ikke definert klare sammenhenger mellom de ulike grøntarealene innenfor studieområdet.

Bratsbergveien, Nedre Leirfoss veg og Omkjøringsvegen rammer inn området og skaper sterke barrierer. Området oppfattes og er til stor grad bilbasert, både på grunn av de omkringliggende virksomhetene, men også fordi adkomster til mange av virksomhetene er organisert mot parkeringsplassene, og ikke fra adkomstvegene.

Bebyggelse innenfor planområdet:

Nidarvoll skole:

Nidarvoll skole ble åpnet i 1884. Nidarvoll skole disponerer i dag et areal på rundt 44 000 m². I dette arealet er ballbanen mot Baard Iversens veg inkludert. Skolebygningene er spredt utover et relativt stort tomteområde. Bygningsmassene er i all hovedsak oppført før 1966. Skoleområdet har flere mindre utearealer av ulik karakter. Uteområdet er støytsatt, og det er derfor satt opp støyskjermer mellom bygningene. Adkomst for biler skjer i dag i hovedsak fra Baard Iversens veg via en intern kjørevei i området. Det er også en adkomst fra Klæbuveien til en mindre parkeringsplass ved ballbanen i sør.

Vernestatus: Nidarvoll skole har fire bygg. De to eldste er blitt sjeldnere, dette er "Gulskolen" og gymnastikkbygningen. "Gulskolen" og gymnastikkbygningen vurderes å være av høy antikvarisk verdi klasse B, mens bygget fra 1956 er satt i klasse C, av antikvarisk verdi. Skoleanlegget illustrerer i dag drøye hundre år av både skolens og skolekretsens utbyggingsprosess, og er et miljø som bidrar til å styrke barnas følelse av forankring i lokalmiljøets historie. Skal noe av anlegget rives, mener byantikvaren at det minst uheldige vil være å rive den ene eller begge de to nyeste bygningene.

Sunnland skole:

Folkehøyskolen Fredly ble anlagt på tomten der hvor Sunnland ungdomsskole holder til i dag i 1902. Skolen er ungdomsskole for tre barneskoler; Nidarvoll, Nardo og Bratsberg. Skolen slik den benyttes i dag, sto ferdig i 1977. Anlegget med hovedbygningene er organisert rundt uterom mot Klæbuveien i vest. Skolegården som er definert av bygningene er liten, men har gode solforhold og flott utsikt. Skolen har tilgang på idrettsflatene ved Nidarvoll, disse benyttes aktivt i undervisning og lek. Skolen er i dårlig stand, og har tatt i bruk midlertidige lokaler til undervisning. Det anses som prekært å gjøre snarlige tiltak. Adkomst for bil er fra Klæbuveien sør for skolebyggene. Elevene ankommer skolen fra flere hold, via bolig gatene, under Omkjøringsvegen, eller via buss med holdeplass i Bratsbergvegen.

Vernestatus: De to store hovedbygningene framstår som et helhetlig anlegg med flatt tak og er vurdert i verneklasse D, nyere tids kulturminne.

Nidarvoll Sykehjem:

Sykehjemmet, utbygd i 1980 er fordelt over to forholdsvis like bygninger. Hjemmehjelptjenesten er lokalisert i den søndre blokka. Adkomst for kjørende er via Klæbuveien til parkeringsplass sør og vest

Trondheim kommune

for bebyggelsen, eller via Baard Iversens veg til parkering nord/ vest for den nordre blokka. Det er stengt for gjennomkjøring mellom parkeringsplassene.

Nidarvoll og Sunnland barnehage:

Barnehagene er under felles administrasjon. Nidarvoll barnehage disponerer et stort og spennende uteområde med mye vegetasjon. Barnehagebygningen på toppen av haugen ble tatt i bruk i 1967. Kjøreadkomst er via bolig gatene i området. Sunnland barnehages arealer er fordelt på to bygninger. Det ene bygget var gutteinternat og bibliotek for Fredly skole, mens nabobygget fra 1970-tallet har vært en bolig. Barnehagen disponerer en tomt på rundt 2500 m², noe lite i forhold til det som er ønsket, men barnehagen har god tilgang til utearealene ved Nidarvoll. Adkomst er fra Klæbuveien, og det er mulighet for sambruk av parkeringsplassen med Sunnland ungdomsskole.

Tomannsbolig Bratsbergveien:

Langs Bratsbergveien, som nærmeste nabo til Nidarvoll skole ligger to boligeiendommer med en vertikaldelt privat tomannsbolig fra 1963. Boligene har adkomst via parkeringsplassen til Nidarvoll skole fra Baard Iversens veg. Boligens utearealer er solrike og grenser til Bratsbergvegen. Eiendommene er skjermet fra Bratsbergvegen med støygjerdar.

Omkringliggende områder:

Boligbebyggelse:

Skoleområdet grenser til boligområder med småhusbebyggelse mot øst og sør. Mye av boligmassen er bygd ut i tiden etter krigen og består i stor grad av større familieboliger. Størstedelen av boligmassen som grenser til området er fra perioden 1950-1970. På nabotomta til skoleområdet, Klæbuveien 202, ble det i 2004 ferdigstilt et mindre leilighetskompleks. Boligene har adkomst fra Klæbuveien parallelt med adkomsten til sykehjemmet. Boligene mangler i dag en naturlig avgrensning mot skoleområdene, og det har vært klager fra de nye beboerne på støy fra skolegården.

Næringsbebyggelse:

De kommunale områdene grenser mot næringsområder i nord og i vest. På nordsiden av Baard Iversens veg er det lokalisert næringsvirksomhet med kontorer og forretninger. Mot vest og Bratsbergvegen grenser området til Sluppen som i dag er et industriområde med mye bilbasert industri. Bebyggelsesstrukturen i næringsområdet er preget av enkeltstående bygninger i 2-3 etasjer, mye trafikkarealer, og lite definerte uterom eller grøntdrag.

Trafikk

Biltrafikk:

Deler av området er sterkt preget av trafikk særlig fra Omkjøringsvegen, Bratsbergvegen og Nedre Leirfossveg. Bratsbergvegen har årsgjennomsnittlig trafikk på 13000, og trafikken er økende. Dagens kryss Bratsbergvegen/ Baard Iversens veg er ulykkesbelastet, noe som til dels skyldes at dagens kryss ikke er dimensjonert for dagens trafikkmengder, og at påkjøringsrampe til Omkjøringsvegen starter rett etter krysset. Klæbuveien har i dag en noe blandet funksjon. Gata er en viktig skoleveg, kollektivtrase, og adkomst til Stubbanområdet. I skolevegsrapporten fra 2007 er det pekt på fra Nidarvoll skole at deler av Klæbuveien, spesielt nedre del mot Bratsbergvegen, oppleves utrygg. Sunnland skole har problemer med uønsket trafikk inne på skolegårdsarealene. Trafikken er noe begrenset ved at veien er stengt for gjennomkjøring ved Omkjøringsvegen. Følgende tilbakemeldinger på ønskede tiltak i Klæbuveien ble gitt gjennom skolevegsrapporten:

- Sikre kryssingen ved Bratsbergvegen.

Trondheim kommune

- Uoversiktlig kryss ved Stubbanvegen.

Sykkel:

To av Trondheim kommunes hovedruter for sykkel går gjennom området. Dette er rute Ring 4 Omkjøringsruta, og rute S4: Klæburuta. Omkjøringsruta går via Sluppenvegen, over Bratsbergvegen og opp Baard Iversens veg. Det gjenstår å planavklare løsninger for kryssing av Bratsbergvegen, samt detaljvklare sykkelrutene langs vegene.

Kollektivtrafikk:

Klæbuveien og Bratsbergvegen er viktige kollektivgater, skolebussen går langs Bratsbergvegen. Kollektivdekninga for institusjonsområdet er god med nærhet til hovedvegsystemet.

Støy

Støysonekartet tilhørende kommuneplanens arealdel 2007-2018; vedlegg 14 viser støysoner i området. Støysonekartet viser at det er høye støyverdier langs Omkjøringsvegen og Bratsbergvegen på strekningen fram til Leirfossvegen. Kartet viser at eksisterende bebyggelse på Nidarvoll skole i hovedsak ligger innenfor rød støysone. Dette er en sone hvor støyfølsom bebyggelse i hovedsak skal unngås. Det er i dag støygjerd langs Bratsbergvegen som skjermer skolegården mot trafikkstøy. Hele skoletomta på Nidarvoll, og deler av skoletomta på Sunnland ligger innenfor støysone gul. Gul sone er en vurderingssone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Grunnforhold

Temakartet tilhørende kommuneplanens arealdel 2007-2018; aktsomhetskart nedlagte deponi og aktsomhetskart forurenset grunn, viser avgrensning av det kommunale avfallsdeponiet. Aktsomhetskartet viser også opplysninger om tidligere virksomhet på naboarealer til det kommunale utbyggingsområdet.

Grunnen består generelt av et fastere lag av tørrskorpeleire og rekonsoliderte rasmasser over bløt eller middels fast sensitiv leire. Ved Sunnland skole, ved Nidarvoll omsorgsboliger og i Klæbuveien 196 er den sensitive leira kvikk. På områder med opprinnelig grunn er det generelt mellom 6 og 10 meter med relativt fast grunn over kvikk eller sensitiv leire. Hovedproblemet med hensyn til kvikkeleire er at planområdet ligger nedenfor Hoeggen kvikkleiresone, som er klassifisert i middels faregrad. I følge retningslinjer fra NVE kreves det at det utredes hvorvidt Hoeggen sonen kan være av fare for planområdet. I dalen og i skråningen øst for Sunnland skole bør det ikke bygges. Dette fordi dalen er et flomløp og skråningen består av fyllmasser. Utenfor fyllingsområdene er det relativt god byggegrunn. Kvikkleira ligger såpass dypt at den ikke skal gi problemer i byggegrøp for bygg med en kjelleretasje. Bygg i 3-5 etasjer med kjeller kan bygges.

VA ledninger

I bunnen av fyllinga ligger to VA ledninger for Fredlybekken. I bekkedalen øst for Sunnland skole ligger det også VA ledninger. Spillvann og overvann fra tilliggende områder renner i dag ut til rørene for bekket. Fredlybekken er i dag derfor forurenset og pumpes opp til rensing i sin helhet. Det er i tillegg problemer med overvann i perioder med mye nedbør slik at forurenset vann renner ut i Nidelva. Det er satt en byggegrense til hver side av den på 15 meter.

Det kommunale avfallsdeponiet

Trondheim kommune

Bestemmelse til gjeldende kommuneplan sier at ”Bygninger over søppelfylling/deponi må være tette, uten innlekkasje av gass fra grunnen. I disse områdene tillates ikke etablering av nye boliger eller annen følsom bebyggelse” (§12). Etablering av bygninger på nedlagte avfallsdeponi med organisk innhold er problematisk av flere årsaker:

Trondheim kommune

- Nedbrytning av organisk materiale utvikler deponigass som kan føre til brann- og eksplosjonsfare. Deponigassen inneholder en rekke gasser i lave konsentrasjoner som er potensielt helseskadelige ved lang tids eksponering.
- Nedbrytning av organisk materiale kan også føre til setninger i grunnen. Som oftest kan problemet løses ved at bygget fundamenteres på peler til fast grunn.

Avgrensning av deponiet er tegnet etter omrisset av den gamle bekkedalen til Fredlybekken. Deler av dalen kan være fylt opp med jordmasser, slik at avfallsdeponiet kan være noe mindre enn angitt.

Deponiet brukes i dag til idrettsflater, skolegård og parkering. Noe av arealet har en tett overflate i form av asfalt, men store deler av arealene har pustende overflater.

Lokalklima:

Skoleområdet Nidarvoll er solrikt fordi landskapet heller mot sør/ vest. Arealene over fyllinga er flate og er vindutsatt for været fra nord/ vest, dette gjelder spesielt idrettsbanen ved Baard Iversens veg. Skoleområdene på Nidarvoll er skjermet gjennom bygningsmassen, og har gode solforhold på dagtid. Utearealene på Sunnland skole ligger mot sør/ vest og har svært gode sol og utsiktsforhold, men er også noe utsatt for vind fra nord/vest.

FORSLAG TIL PREMISSE FOR PLANARBEIDET

Lokalsenter

Løsningsforslagene bygger på premisser om å utvikle området i et bærekraftig perspektiv. I denne sammenhengen vil et styrket lokalsenter kunne redusere transportbehovet ut av bydelen. En fortetting av virksomheter i lokalsentret vil være positivt for gi kortere avstander mellom tjenestetilbudene, større muligheter for sambruk av arealer og vil markere området som senter. Viktige premisser for arbeidet med løsningsforslagene og det videre arbeidet med planforslaget:

- Redusere transportbehovet.
- Bidra til tilhørighet og stolthet for bydelen, gjennom å bevare historien, lage gode møtesteder og ivareta et godt tjenestetilbud.
- God tilgjengelighet for alle brukergrupper gjennom universell utforming, gang- og sykkelveger og godt busstilbud og trafikksikre arealer.
- Utvikle gode møtesteder gjennom grøntdrag, skolegårder og offentlige arealer av høy kvalitet.
- Første etasje i bebyggelsen bør forbeholdes utadrettet virksomheter.

Bebyggelsen

Skoleutbygginga har vært vurdert i sammenheng med barnehage, idrett og helse og omsorg. Begge skolene vil på sikt ha behov for betydelig oppgradering. Nidarvoll sykehjem vurderes benyttet til helsehus med korttidsplasser i framtiden. Det vil da bli behov for nytt helse og omsorgssenter i bydelen.

Barnehagekapasiteten vurderes som relativt god, men det er ønskelig med mulighet for en framtidig utvidelse av kapasiteten i Nidarvoll og Sunnland barnehager. I alle løsningene som er vurdert er det forutsatt en arealeffektivisering i forhold til dagens situasjon for Nidarvoll skole. Tre hovedalternativer for framtidig utvikling av området har vært vurdert. I alle alternativene er det vurdert om deler av området kan selges ut til boligformål og om barnehagekapasiteten kan økes.

Alternativ 1: Samling av skolene på området ved Nidarvoll skole. Sunnland skoletomt frigjøres til nytt helse og omsorgssenter, alternativt boligutbygging. En samling av skolene på arealet mellom Klæbuveien

Trondheim kommune

og Bratsbergvegen vil kunne gi fordeler i form av sambruk av gymsal/ flerbrukshall, idrettsflater, spesialrom og felles møteplasser. Det anbefales at alternativ 1, samling av skolene, legges til grunn i det videre arbeidet med reguleringsaken. Saksvedlegg 1 og orienteringsvedlegg 6.

Alternativ 2: Nidarvoll skole og nytt helse og omsorgssenter på området mellom Klæbuveien og Brattsbergveien. Sunnland skole beholdes der den er i dag. Et par tomter for flerbrukshall ble vurdert, med plassering i nærheten av Baard Iversens veg for adkomst fra Sunnland. Området hvor Nidarvoll skole holder til i dag, kan egne seg godt til helse- og velferdssenter. Området er imidlertid støyutsatt og grenser til idrettsflater som vil være mye i bruk. I en helhetlig situasjon er det vurdert som et bedre alternativ at skolene samles, enn at barneskole og helse- og velferdssenter samles. Orienteringsvedlegg 7.

Alternativ 3: Nidarvoll skole, Sunnland skole og nytt helse og omsorgssenter på området mellom Klæbuveien og Bratsbergveien. Sunnland skoletomt og Sunnland barnehagetomt ble vurdert til et rent boligområde. Løsningen er avhengig av at Nidarvoll barnehage utvides betydelig. Det er ikke nok areal for en så stor tetthet, dette anbefales derfor ikke. Orienteringsvedlegg 8.

Skolene:

En stor andel av skolebarna i barneskolen bor i områdene sør og vest i skolekretsen. Skolen har en historisk forankring omkring krysset Bratsbergvegen/ Klæbuveien. Nidarvoll skole foreslås derfor lokalisert lengst sør mot krysset Klæbuveien/ Bratsbergvegen. Mange elever tar i dag buss til Sunnland skole, da skolekretsen omfatter Bratsberg. Nærhet til bussholdeplass er derfor viktig for ungdomsskolen. Det foreslås at det arbeides videre med løsninger hvor ungdomsskolen plasseres mot Bratsbergvegen, lengst nord på området mot deponiet. Parkering for skolene foreslås lagt mot Baard Iversens veg. Gulskolen og gymnastikkbygningen foreslås bevart. Det foreslås at de andre bygningene på Nidarvoll kan rives. Situasjonen rundt Nidarvoll skole er svært endret siden skolen ble bygd. Det er særlig trafikksituasjonen med støy og adkomst som gjør det ønskelig å gi rom for en annen organisering av skolens uteområder, skjermet for støy, enn ved dagens løsning. Ved å åpne for riving av eksisterende bygninger åpnes muligheten for å benytte bebyggelsen som støyskjerm mot skolegårdarealene. Det foreslås også at det åpnes for en justert plassering av "Gulskolen" dersom dette gir en bedre samlet situasjon. Tomannsbolig i Bratsbergvegen foreslås tillagt framtidig skoleareal for å gi tilstrekkelig areal til undervisnings- og idrettsbygg. Viktige forutsetninger for løsningen er at deler av skolegårdene kan plasseres over avfallsdeponiet, at gjennomgående grøntstruktur er en del av skolegårdene, og at parkeringsdekningen begrenses og plasseres ut mot Baard Iversens veg. Det foreslås at tomteavgrensning mellom skolene, og endelig plassering av flerbrukshall avklares i reguleringsaken.

Viktige utfordringer i det videre arbeidet:

- Det kommunale avfallsdeponiet: Det blir viktig å avklare grenser for byggbare arealer, deponiet må konsekvensutredes mht. fundamentering av bygg mot fyllkant, avgassing og setningsproblematikk.
- Støy; Hele den byggbare delen av skoletomta ligger innenfor rød eller gul sone i støykartet. Det må utredes om det er mulig å benytte fasadene som støyskjerm mot undervisningslokalene og uteområdene for skolene.
- Arealknapphet; En fortetting vil forutsette at det jobbes med arealeffektive bygninger, og at det arbeides med utearealer med høy kvalitet og gode solfohold.
- Bygging i flere faser; kan eksempelvis flerbrukshallen bygges før en realisering av de nye skolebyggene?

Trondheim kommune

Bygg framtidig arealbehov:

Nidarvoll skole 450 elever, netto nybygg ca:	4 500 m ²
Sunnland skole 450 elever, netto nybygg ca:	4 600 m ²
Flerbrukshall 20X 40 m spillflate, netto nybygg ca.	2 000 m ²

Helse og velferdssenter

Nidarvoll sykehjem tenkes i framtiden endret til Nidarvoll Helsehus. Helsehuset skal tilby korttids- og rehabiliteringsopphold. Denne endringen vil føre til at det eneste helse- og velferdssentret i Nardo/Utleir/Risvollan området blir Tempe helse og velferdssenter som har 24 sykehjemsplasser. Det vil bli et prekært behov for permanente sykehjemsplasser. Det foreslås å bygge et nytt helse- og velferdssenter i bydelen som består av sykehjemsplasser, omsorgsboliger og dagsenter. Mulighetsstudiet har derfor sett på mulige tomtealternativer for dette innenfor området.

Alternative tomter: - Eksisterende tomt.
 - Ny tomt på dagens område for Nidarvoll skole.
 - Eksisterende tomt for Sunnland skole.

Framtidig bruk av eksisterende tomt for Nidarvoll sykehjem:

Deler av tomta ligger over fyllinga, men mulighetsstudiet har vist at bygningen lengst nord av de to kan tilbygges mot vest. Dette forutsetter at parkeringsløsningen endres. Parkering anbefales i framtidige løsninger etablert mot/ langs Klæbuveien eller i P- kjeller. Tomta er for liten til å romme et nytt helse- og omsorgssenter når eksisterende bygningsmasser beholdes fordi den grenser mot avfallsdeponiet.

Eksisterende tomt for Sunnland skole:

Tomta er på rundt 11 000 m², en størrelse og beliggenhet som passer til helse- og omsorgssenter. Tomta ligger i tilknytning til en kollektivåre, har god tilgjengelighet til forretninger, er innenfor det som defineres som lokalsenter for bydelen med tilknytning til kollektivholdeplass og hovedveg for sykkel. Solforholdene er gode og tomta grenser mot grøntdrag, og til eksisterende boliger.

Barnehage:

Sunnland barnehage:

Sunnland barnehage har en god plassering i området med gode adkomstmuligheter for bil og god tilgang til omkringliggende grøntområder. Hvis Sunnland skole flyttes, og det skal planlegges nytt helse og omsorgssenter på eksisterende tomt, bør løsningen ivareta barnehagens behov for en eventuell framtidig utvidelse. Barnehage og helse- og omsorgssentret kan med fordel utnytte felles fasiliteter som adkomst og parkering. Dersom det i framtiden blir aktuelt med en utvidelse av Sunnland barnehage bør det vurderes om det bygges en mer spesialisert barnehagebygning til erstatning for dagens to bygninger. Det bør vurderes om barnehagen kan bygges sammen med velferdssentret for å spare arealer.

Nidarvoll barnehage:

Nidarvoll barnehage har store, spennende og bra utearealer, samtidig som barnehagen ligger sentralt til i forhold til boligområdet. Det er likevel så langt konkludert med at barnehagen ikke utvides i nær framtid, delvis skyldes dette vanskelige trafikkforhold. Adkomst for kjørende til barnehagen skjer via interne boliggater hvor det ikke er ønskelig med økt trafikk. Det foreslås at dette planarbeidet definerer framtidig grønnstruktur, men at bebyggelsen ikke planlegges i detalj. I definisjonen av grønnstruktur forutsettes det at deler av arealene kan benyttes til uteområde for barnehagen.

Trondheim kommune

Grønnstruktur

For å sikre at grønnstrukturen bidrar til å skape en god sammenheng og orientering i senterområdet, er det viktig at det etterstrebes løsninger som gir lettfattelige og samordnede grep. Det anses som viktig å synliggjøre trekk, ta vare på og forsterke det opprinnelige landskapet, forbedre sammenhenger på tvers av øst/vest, ned til Nidelva og til Smidalen som rester av det opprinnelige landskapet.

Det foreslås å etablere en sammenhengende gang- og sykkelveg mellom Klæbuveien og Baard Iversens veg, og et sammenhengende turdrag mellom Odins veg og Bratsbergveien. Sikring av en sammenhengende grønnstruktur blir viktig fordi den er et ledd i målsettinga om å etablere en sammenhengende grønnstruktur mellom Strindamarka og Nidelvkorridoren. Den er også viktig som framtidig skoleveg og tilkomst til utearealene i senterområdet. Deponiet anbefales brukt som en del av skolegården, men skolegården bør også omfatte andre arealer.

Trafikk

Orienteringsvedlegg 4.

Kollektivtrafikk

Klæbuveien er en viktig kollektivåre og en viktig hovedsykkelerute til byen. Det er vurdert alternativ bussrute til Klæbuveien via Baard Iversens veg, men det ble konkludert med at holdeplassene da ville komme for langt unna boligområdene. Det anbefales derfor at Klæbuveien beholdes som kollektivåre.

Biltrafikk:

En målsetting for planarbeidet er å redusere behovet for biltrafikk til og gjennom senterområdet. Klæbuveien ønskes nedklassifisert til boliggate med miljøpreg. For å redusere trafikken langs Klæbuveien anbefales det at det jobbes videre med løsninger hvor deler av Klæbuveien bygges om til miljøgate ved at det ikke tillates gjennomkjøring for vanlig biltrafikk til Baard Iversens veg.

Ny kryssløsning ved Baard Iversens veg/ Bratsbergvegen forutsettes med sikte på adkomst for bebyggelsen langs Baard Iversens veg, og adkomst for skolene. Det anbefales at det jobbes med løsninger med sambruk av parkeringsanlegg for skolene lokalisert nær adkomsten til institusjonsområdet. Ved at adkomst til parkeringsanlegg etableres nært Baard Iversens veg vil det bli nødvendig med av- og påstigning til Nidarvoll skole etableres i tillegg fra Klæbuveien i sør.

Gang- og sykkeltilbud:

Reguleringsarbeidet skal tilrettelegge for bedre og mer trafikksikre løsninger for gang- og sykkeltrafikken gjennom området, og til omkringliggende områder. Det anbefales at planarbeidet fastsetter tiltak for sikring av skoleveien. De mest sentrale punktene er nevnt gjennom skolevegsrapporten. To hovedsykkelårer passerer gjennom planområdet. Det anbefales at reguleringsarbeidet avklarer plassering og løsning for hovedsykkelvegene, med sikker kryssing av Bratsbergvegen.

Arealoppsett

Dagens situasjon:

Sunnland skoletomt inkludert parkering og gangvei ca.: 11 700 m²

Sunnland barnehage eks parkering ca.: 2 700 m²

Grøntstruktur øst for skolen ca.: 2 600 m²

SUM ca. 17 000 m²

Trondheim kommune

Nidarvoll skole areal innenfor veiene, 73/2 og 73/42 ca.	34 000 m ²
Ubebygd areal over fylling innenfor veiene: 73/1:	9 000 m ²
<u>Bratsbergvegen 16 A, 73/67 og 73/75 Areal</u>	<u>1 000 m²</u>
<u>SUM</u>	<u>44 000 m²</u>

Framtidig arealbehov inkludert parkering og idrettsflater:

Nidarvoll skole ca.	20 000 m ²
Sunnland skole ca.	16 000 m ²
Flerbrukshall ca.	3 000 m ²
<u>Gjennomgående turdrag:</u>	<u>5 000 m²</u>
<u>SUM ca.</u>	<u>44 000 m²</u>

Helse og omsorgssenter ca.	10 000 m ²
En utvidet barnehagetomt ca.	4 000 m ²
<u>Grøntstruktur øst for skolen ca.</u>	<u>3 000 m²</u>
<u>SUM ca.</u>	<u>17 000 m²</u>

KONSEKVENSER AV PLANARBEIDET

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Reguleringsplanarbeidet forutsetter at kommunen kjøper opp de to boligeiendommene Bratsbergvegen 16 og 16a med tomteareal på til sammen ca. 1000 m² ved utbygging av skolene. Løsningen er basert på at begge skolene utbygges med nybygg.

RÅDMANNENS VURDERINGER OG ANBEFALINGER

Lokalsenter

Kommuneplanens arealdel definerer området Nidarvoll og Sunnland som et lokalsenter. Skolene utgjør sammen med primære tjenester innenfor helse, omsorg, og idrett grunnstammen i lokalsenteret. For å styrke stedet som lokalsenter trengs innsats både fra kommunen, og fra de private aktørene i området. Et mål for utviklinga av lokalsentret må være at utbygging skal medføre minst mulig belastning for miljøet. Det må legges stor vekt på en styrking av gang- og sykkeltilbudet og en vektlegging av et sammenhengende grøntdrag henvendt mot aktivitetsarealer og møteplasser. Gode møteplasser av høy kvalitet er et virkemiddel for å styrke senterområdet identitet. Andre tema er sambruk av parkeringsarealer og sambruk av bygningsmasse. Nybygg langs Baard Iversens veg og deler av Bratsbergvegen bør planlegges med en første etasje som er forbeholdt handel og publikumsrettet service.

Samling av skolene

Rådmannen anbefaler at planarbeidet bør settes i gang med den intensjonen at skolene samles på området mellom Klæbuveien og Bratsbergvegen. Rådmannen foreslår at det planlegges en ny flerbrukshall med nær tilknytning til begge skolene og at planen avklarer mulig sambruk av spesialfunksjoner knyttet til skolene, og sambruk av utendørs arealer som parkering og idrettsflater. Det bør være en intensjon at skolene skal fremstå som atskilte bygg med egne administrasjoner som i dag. Forslaget forutsetter at skolene bygges ut samtidig, alternativt at ny Nidarvoll skole utbygges først. Dette kan gi en rasjonell og kostnadseffektiv utbygging, men det kan være problematisk hvis det viser seg at Sunnland skole har så prekære behov for oppgradering at den må utbygges flere år før Nidarvoll skole. En samling av skolene gir utfordringer i

Trondheim kommune

forhold til at flere elever samles på et

Trondheim kommune

sted, det anses derfor som viktig å lage gode separate uterom for de to skolene, slik at mindre elever kan føle seg trygge i lek ute.

Det er flere forhold som må utredes i forbindelse med planarbeidet. Det er særlig to forhold som Rådmannen mener kommer inn under den saklige delen av forskriften om konsekvensutredning. Dette er konsekvenser av økt tetthet rundt avfallsdeponiet og konsekvenser av støy fra Bratsbergvegen. Rådmannen foreslår derfor at det i forkant av planprosessen utarbeides et planprogram som legges ut til offentlig ettersyn. Planprogrammet skal avklare hvilke utredninger som skal inngå i planarbeidet, samt hvilke metoder som vil bli benyttet i utredningene.

Framtidig bruk av Sunnland skoletomt

Hvis Sunnland skole i framtiden flyttes til området vest for Klæbuveien frigjøres et tomteareal på rundt 11 000 m². Det er i mulighetsstudiet vurdert to alternative formål for framtidig bruk; bolig eller helse- og velferdssenter. I begge alternativer foreslår Rådmannen at Sunnland barnehage beholdes og eventuelt utvides. Framdrift av helse og omsorgsenter på dette stedet må sees i sammenheng med framdrift for skolene. Dette kan være utfordrende fordi alle disse tiltakene til sammen krever store løft for kommunen. Størrelsen av helse- og omsorgssenteret bør også sees i sammenheng med behovet for en større barnehagetomt, samt bruk av eksisterende Nidarvoll sykehjem. Tomta egner også godt for boliger. Boliger her vil øke andelen av leiligheter i tilknytning til lokalsentret, noe som er positivt. Rådmannen anbefaler at formålet for framtidig bruk avklares gjennom plansaken.

Flerbrukshall

Kommunal plan for idrett og friluftsliv har vist at det er behov for en flerbrukshall i området. Nidelv idrettslag jobber aktivt for å finne midler til å sette i gang arbeidet med bygging av en hall i forkant av skoleutbygginga. De har foreslått ei tomt for hallen på skoleområdet. Rådmannen er enig i at det kan være fordeler av å bygge ut skole og idrettshall i flere faser, men mener at det er viktig at flerbrukshall inngår i en samlet plan med de framtidige skolene. På grunn av områdets kompleksitet med mye støy fra Bratsbergvegen, avfallsfyllinga og behov for større tiltak innen infrastruktur er viktig med utredninger i forkant av utbygging. Deler av undervisningsarealet har større behov for skjerming mot støy enn en idrettshall. Rådmannen foreslår at det som en del av planarbeidet undersøkes om det er mulig, og ønskelig, å prioritere bygging av flerbrukshall uavhengig av og i forkant en skolebygging.

Åpning av Fredlybekken

Prosjektet åpning av Fredlybekken er igangsatt. En åpning av Fredlybekken gjennom skoleområdene kan komme i konflikt med sikkerhet for barn i skolegårdsarealene. Planarbeidet bør avklare om det er mulig å åpne bekken, og eventuelt i hvilken trasé bekken skal gå gjennom institusjonsområdet. Forurensning fra avfallsdeponi må vurderes nærmere i reguleringsaken.

Sambruk mellom friområde, skolegård og idrettsanlegg må avklares i reguleringsaken.

Miljø

Kommunen eier et stort område med mange kommunale virksomheter. Området vil dersom skolene samles stå foran omfattende endringer. Rådmannen foreslår at det i sammen med reguleringsarbeidet det fastsettes mål for miljøoppfølging av utbygginga i området som et tilleggskrav til reguleringsbestemmelsene.

Rådmannen anbefaler at området utvikles i et bærekraftig perspektiv med disse målsettingene:

- Lokalisering av virksomheter innenfor lokalsentret, samlokalisering.
- Redusere bilavhengighet i og ut fra bydelen.
- Redusere behov for energi.
- Bedre jord-, luft og naturkvaliteter.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 03.03.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Premisser for reguleringsplan

Orienteringsvedlegg 1: Faktakart

Orienteringsvedlegg 2: Eksisterende situasjon med forslag til planavgrensning

Orienteringsvedlegg 3: Historisk møtested/ lokalsenter

Orienteringsvedlegg 4: Støy

Orienteringsvedlegg 5: Trafikk

Orienteringsvedlegg 6: Alternativ 1

Orienteringsvedlegg 7: Alternativ 2

Orienteringsvedlegg 8: Alternativ 3

(Utrykt) orienteringsvedlegg: Kopier av sakens dokumenter: annonser, brev, innspill og møtereferat